



Pasvalio rajono savivaldybė

Projekto pavadinimas: **PASVALIO MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS**

Planavimo organizatorius: **PASVALIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Planavimo iniciatorius: **UAB „KEVIGUS“**

Plano rengėja: **UAB „SOSTINĖS STUDIJA“**

Teritorijų planavimo rūšis: **BENDRASIS PLANAS**

Etapas: **RENGIMO ETAPAS**

Stadija: **SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

Tomas: **II**

Metai: **2023**

Projekto Nr. TPDRIS **TPD Nr. K-VT-67-23-880**

| Pareigos        | Vardas, pavardė   | Atestato Nr. | Parašas |
|-----------------|-------------------|--------------|---------|
| Direktorė       | Andželika Kažienė | ATP 1682     |         |
| Projekto vadovė | Andželika Kažienė | ATP 1682     |         |

## PASVALIO MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS

1 TOMAS ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

**2 TOMAS SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

3 TOMAS VISUOMENĖS DALYVAVIMO ATASKAITA

## PASVALIO MIESTO TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREGAVIMO RENGĖJAS

| Eil. Nr. | Pareigos                                                                                                                                       | Vardas Pavardė                 | Parašas                                                                               |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.       | Projekto vadovė, architektė<br>El. paštas: <a href="mailto:andzelika.studija@gmail.com">andzelika.studija@gmail.com</a><br>Tel.: +370 68674252 | Andželika Kažienė<br>(ATP1682) |  |

## TURINYS

|        |                                                                                               |    |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1      | BENDROJI DALIS.....                                                                           | 3  |
| 1.1    | Planavimo tikslai ir uždaviniai.....                                                          | 3  |
| 1.2    | Planavimo procesas.....                                                                       | 3  |
| 1.3    | TPDRIS .....                                                                                  | 4  |
| 1.4    | Planavimo sąlygos.....                                                                        | 4  |
| 2      | ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS.....                                                                | 5  |
| 2.1.   | Koreguojama teritorija galiojančio Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano kontekste ..... | 5  |
| 2.1.1. | Mišri centro funkcinė zona.....                                                               | 6  |
| 2.2.2. | Techninės infrastruktūros zona.....                                                           | 6  |
| 2.2.   | Nagrinėjamos teritorijos žemėvaldos ir žemėnaudos įvertinimas .....                           | 8  |
| 3      | SPRENDINIAI.....                                                                              | 10 |
| 3.1.   | Bendrojo plano koregavimo bendros nuostatos ir sprendinių įgyvendinimas.....                  | 10 |
| 3.2.   | Koreguojamos teritorijos funkcinis zonavimas.....                                             | 15 |
| 3.3.   | Koreguojamos teritorijos privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai.....                 | 12 |
| 3.4.   | Mažmeninės prekybos įmonių plėtra koreguojamoje teritorijoje.....                             | 14 |
| 3.5.   | Nekilnojamas kultūros paveldas.....                                                           | 15 |
| 3.6.   | Gamtinė aplinka .....                                                                         | 15 |
| 3.7.   | Kraštovaizdžio apsauga.....                                                                   | 18 |
| 3.8.   | Susisiekimo infrastruktūra.....                                                               | 19 |
| 3.9.   | Priešgaisrinė sauga.....                                                                      | 19 |
| 3.10.  | Elektros tiekimas.....                                                                        | 20 |
| 3.11.  | Poveikis visuomenės sveikatai.....                                                            | 21 |

## 1 BENDROJI DALIS

**Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimas

**Planavimo pagrindas:**

- Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 31 įsakymas Nr. DV-622 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo“.
- Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 31 įsakymu Nr. DV-622 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo“ Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus patvirtinta planavimo darbų programa;
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2023 m. lapkričio 15 d. Nr. ASR-512.

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:** Bendrasis planas.

**Planavimo lygmuo** – vietovės lygmens bendrasis planas.

**Planavimo organizatorius:** Pasvalio rajono savivaldybės administracija, Vytauto Didžiojo a. 1, Žemaitės g. 14, LT-39143 Pasvalys, tel. (8 444)54761, faks. (8 444)22366, el. paštas: [rastine@pasvalys.lt](mailto:rastine@pasvalys.lt)

**Planavimo iniciatorius:** UAB „Kevigus“, Ažuolų g. 62, Ličiūnų k., Krinčino sen., LT-39467 Pasvalio r. sav, tel. +370 451 51925, el. paštas: [vigyta@gmail.com](mailto:vigyta@gmail.com).

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:** UAB „SOSTINĖS STUDIJA“, Užupio g. 16-26, LT-01203 Vilnius, tel. (8 5) 261 9024, el. paštas: [andzelika.studija@gmail.com](mailto:andzelika.studija@gmail.com).

### 1.1 Planavimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslai:

- keisti Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00033408) privalomuosius reikalavimus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiame bendrajame plane;
- koreguoti Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius Pasvalio miesto teritorijos dalyje – mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas - GC), esančioje tarp Vilniaus ir Ežero g., ir techninės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas - TI), esančioje prie Vilniaus gatvės, Pasvalio m., kurios plotas apie 4,8 ha (grafinis priedas Nr. 1), keičiant funkcinių zonų plotą ir jų dalyje nustatant paslaugų funkcinę zoną;
- pakeisti koreguojamoje teritorijoje leistiną maksimalų prekybos įmonių plotą, patikslinti koreguojamos teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimus, teritorinių reglamentų ir žemės naudojimo apribojimų brėžinį (pagrindinį brėžinį) ir aiškinamąjį raštą;
- koreguoti Pasvalio miesto bendrojo plano sudedamąją dalį – Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Pasvalio mieste specialiojo plano sprendinius.

### 1.2 Planavimo procesas

(Pagal Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 31 įsakymas Nr. DV-622 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo“ patvirtintą planavimo darbų programą).

**Planavimo proceso etapai** - parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

**Koncepcijos rengimas** - Bendrojo plano koregavimo koncepcija nebus rengiama.

**SPAV reikalingumas** - pagal Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967 „Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (2014 m. gruodžio 23 d. nutarimo Nr. 1467 redakcija), nustatyta tvarka strateginio pasekmių aplinkai vertinimas nereikalingas.

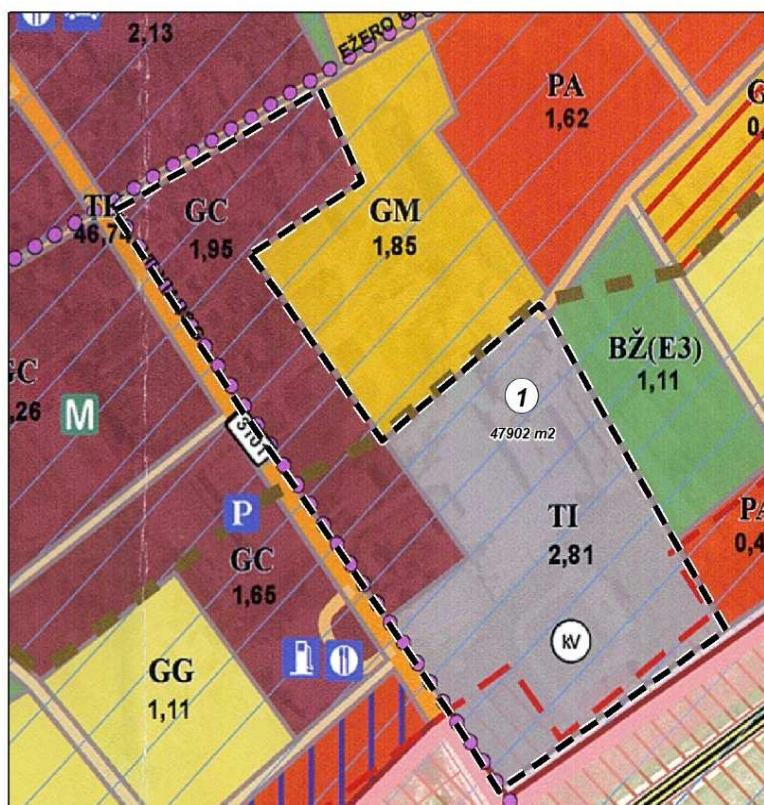


## 2 ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

### 2.1. Koreguojama teritorija galiojančio Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano kontekste

Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00033408 (000672000293)), kuris patvirtintas Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2012 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T1-141 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ (reg. Nr. T00033408) sprendiniuose koreguojama teritorija Nr.1 išsidėsto 2 - jose funkcinėse zonose, kurios ribojamos Vilniaus gatvės (valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr.3101 Pasvalys-Vabalninkas), ir Ežero gatvės (toliau - Koreguojama teritorija):

- **Mišri centro funkcinė zona (indeksas - GC);**
- **Techninės infrastruktūros funkcinė zona (indeksas TI).**



| Žymėjimas | Teritorijos pavadinimas         | Dominuojantis naudojimo būdas / pobūdis                                                                                                                                                       |
|-----------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GG        | Gyvenamoji                      | Gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (G1)                                                                                                                |
| GS        | Gyvenamoji sodininkų bendrijose | Gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (G1)                                                                                                                |
| GM        | Mišri gyvenamoji                | Gyvenamosios teritorijos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (G2)                                                                                                          |
| GC        | Mišri centro                    | Gyvenamosios teritorijos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (G2)                                                                                                          |
| SI        | Socialinės infrastruktūros      | Visuomeninės paskirties teritorijos Administracinių pastatų statybos (V1)<br>Mokslui ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3)                     |
| SK        | Specializuotų kompleksų         | Visuomeninės paskirties teritorijos Administracinių pastatų statybos (V1)<br>Mokslui ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3)                     |
| R         | Rekreacinė                      | Rekreacinės teritorijos / Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1), trumpalaikio poilsio pastatų statybos                                                                      |
| PA        | Paslaugų                        | Komeracinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramonės objektų statybos (K1), laidojimo paslaugų statinių statybos (K2), degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3) |
| PR        | Pramonės ir sandėliavimo        | Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1), Sandėliavimo statinių statybos (P2)                                                             |
| TI        | Techninės infrastruktūros       | Inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1)                                                                           |
| TK        | Infrastruktūros koridorių       | Inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai (I2)                                                                                                   |

**2.1.1. pav.** Ištrauka iš Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano Teritorinių reglamentų ir žemės naudojimo apribojimų brėžinio (Pagrindinio brėžinio), reg. Nr. T00033408)

### 2.1.1. Mišri centro funkcinė zona

Bendrojo plano sprendiniuose mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas – GC) nustatyti sekantys teritorijos naudojimo reikalavimai:

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtis: *kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.*

Dominuojantys naudojimo būdai/pobūdžiai: *gyvenamos teritorijos / daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių statybos (G2).*

Kiti galimi naudojimo būdai/pobūdžiai:

- *gyvenamos teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų (G2);*
- *komercinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1);*
- *laidojimo paslaugų statinių statybos (K2);*
- *degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3);*
- *rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1);*
- *visuomeninės paskirties teritorijos / administracinių pastatų statybos (V1);*
- *religinių bendruomenių pastatų statybos (V2);*
- *mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų ir statinių statybos (V3);*
- *bendro naudojimo teritorijos / urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (B3).*

Reglamentai:

*Intensyvi plėtra:*

- *intensyvumas – 2,5;*
- *užstatymo tankumas - 0,8;*
- *pastatų aukštų skaičius ir aukštis: 5 aukštai (18 m);*

*Ribota plėtra\*:*

- *intensyvumas – 2,0;*
- *užstatymo tankumas - 0,8;*
- *pastatų aukštų skaičius ir aukštis: 3 aukštai (12 m);*
- *didžiausias gyvenamųjų pastatų aukštų skaičius ir aukštis, metrais - 2/10.*

\* ribota plėtra numatoma saugomose (nekilnojamųjų kultūros vertybių) teritorijose ir apsaugos zonose bei gamtinio karkaso teritorijose. Kultūros vertybių objektų teritorijose ir apsaugos zonose veikla reglamentuojama nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais ir dokumentais bei nekilnojamojo kultūros paveldo specialiaisiais planais. Gamtinio karkaso teritorijose naujos plėtros užstatymo tankumas ribojamas iki 0,3 bei papildomai formuojamos tarpusavyje besijungiančios atskirųjų želdynų struktūros, sudarančio ne mažiau kaip 50% teritorijos ploto.

### 2.1.2. Techninės infrastruktūros funkcinė zona

Bendrojo plano techninės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas – TI) nustatyti sekantys teritorijos naudojimo reikalavimai:

Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtis: *kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.*

Dominuojantys naudojimo būdai/pobūdžiai:

- *inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1).*

Kiti galimi naudojimo būdai/pobūdžiai:

- *susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų koridoriams (I2);*

- pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1);
- sandėliavimo statinių statybos (P2);
- naudingųjų iškasenų teritorijos / naudingųjų iškasenų gavybos požeminių kasinių (šachtoms) ir gręžinių (N2).

Reglamentai:

- intensyvumas – 2,5;
- užstatymo tankumas - 0,8;
- pastatų aukštų skaičius ir aukštis: 5 aukštai (20 m);
- inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas.

#### REGLAMENTŲ NUSTATYMO SUTARTINIAI PAŽYMĖJIMAI

| Žymėjimas             | Teritorijos pavadinimas         | Dominuojantis naudojimo būdas / pobūdis                                                                                                                                                       | Kiti galimi naudojimo būdai / pobūdžiai<br>- galima dalis                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Reglamentai                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kitos paskirties žemė |                                 |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                          |
| GG                    | Gyvenamoji                      | Gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (G1)                                                                                                                | Gyvenamosios teritorijos / daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (G2) – iki 20%;<br>Komerinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) – iki 20%;<br>Rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1) – iki 20%;<br>Visuomeninės paskirties teritorijos / administracinių pastatų statybos (V1) – iki 20%;<br>Religinių bendruomenių pastatų statybos (V2) – iki 20%;<br>Mokslų ir mokyimo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3) – iki 20%                                                                                                                      | Nedidelio intensyvumo plėtra ir konversija:<br>intensyvumas - 0,8**;<br>3 aukštai (12 m);<br>Ribota plėtra:<br>intensyvumas - 0,4**;<br>2 aukštai (10 m), iki 20% teritorijos leidžiami 3 aukštai (12 m) |
| GS                    | Gyvenamoji sodininkų bendrijose | Gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (G1)                                                                                                                | Rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1) – iki 20%;<br>Komerinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) – iki 20%;<br>Visuomeninės paskirties teritorijos / administracinių pastatų statybos (V1) – iki 20%;<br>Religinių bendruomenių pastatų statybos (V2) – iki 20%;<br>Mokslų ir mokyimo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3) – iki 20%                                                                                                                                                                                                                           | intensyvumas - 0,4;<br>3 aukštai (10 m);<br>tankumas – 0,3                                                                                                                                               |
| GM                    | Mišri gyvenamoji                | Gyvenamosios teritorijos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (G2)                                                                                                          | Gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (G1) – iki 10%;<br>Komerinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1) – iki 20%;<br>Rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1) – iki 20%;<br>Visuomeninės paskirties teritorijos / administracinių pastatų statybos (V1) – iki 20%;<br>Religinių bendruomenių pastatų statybos (V2) – iki 20%;<br>Mokslų ir mokyimo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3) – iki 20%                                                                                                                              | intensyvumas - 1,6;<br>tankumas – 0,6;<br>5 aukštai (18 m)                                                                                                                                               |
| GC                    | Mišri centro                    | Gyvenamosios teritorijos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos (G2)                                                                                                          | Gyvenamosios teritorijos / vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos (G1) – iki 10%;<br>Komerinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1),<br>Laidojimo paslaugų statinių statybos (K2),<br>Degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3);<br>Rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1);<br>Visuomeninės paskirties teritorijos / Administracinių pastatų statybos (V1),<br>Religinių bendruomenių pastatų statybos (V2),<br>Mokslų ir mokyimo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3)<br>Bendro naudojimo teritorijos / urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių (B3) | Intensyvi plėtra:<br>intensyvumas - 2,5;<br>tankumas – 0,8<br>5 aukštai (18 m).<br>Ribota plėtra:<br>intensyvumas – 2,0;<br>tankumas – 0,8<br>3 aukštai (12 m)                                           |
| SI                    | Socialinės infrastruktūros      | Visuomeninės paskirties teritorijos Administracinių pastatų statybos (V1)<br>Mokslų ir mokyimo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3)                     | Visuomeninės paskirties teritorijos / Religinių bendruomenių pastatų statybos (V2) – iki 20 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | intensyvumas - 1,4;<br>tankumas – 0,5<br>3 aukštai (12 m)                                                                                                                                                |
| SK                    | Specializuotų kompleksų         | Visuomeninės paskirties teritorijos Administracinių pastatų statybos (V1)<br>Mokslų ir mokyimo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3)                     | Komerinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1),<br>laidojimo paslaugų statinių statybos (K2), degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3);<br>Rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1);<br>Teritorijos krašto apsaugos tikslams / specialiuųjų krašto apsaugos tikslų (A1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Urbanistinės kalvos ribose: intensyvumas - 1,6;<br>tankumas – 0,6<br>5 aukštai (18 m)<br>Už urbanistinės kalvos ribų: intensyvumas - 1,4;<br>tankumas – 0,6;<br>3 aukštai (12 m)                         |
| R                     | Rekreacinė                      | Rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1), trumpalaikio poilsio pastatų statybos                                                                      | Atskirųjų želdynų teritorijos / rekreacinės paskirties želdynai (E1),<br>Visuomeninės paskirties teritorijos / rekreacinių miškų (V4)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | intensyvumas - 1,4;<br>tankumas – 0,5<br>3 aukštai (12 m)                                                                                                                                                |
| PA                    | Paslaugų                        | Komerinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1),<br>laidojimo paslaugų statinių statybos (K2), degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3) | Visuomeninės paskirties teritorijos / administracinių pastatų statybos (V1)<br>religinių bendruomenių pastatų statybos (V2) mokslų ir mokyimo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos (V3)<br>Rekreacinės teritorijos / ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1) – iki 20 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Urbanistinės kalvos ribose: intensyvumas - 3,0;<br>tankumas – 0,8;<br>5 aukštai (18 m);<br>Už urbanistinės kalvos ribų: intensyvumas - 2,0;<br>tankumas – 0,8;<br>3 aukštai (12 m)                       |
| PR                    | Pramonės ir sandėliavimo        | Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / Pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1),<br>Sandėliavimo statinių statybos (P2)                                                          | Komerinės paskirties objektų teritorijos / prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos (K1)<br>laidojimo paslaugų statinių statybos (K2) degalinių ir autoservisų statinių statybos (K3)<br>Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo teritorijos (S)<br>Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | intensyvumas - 2,5;<br>tankumas – 0,8;<br>5 aukštai (20 m);<br>inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas                                                                                    |
| TI                    | Techninės infrastruktūros       | Inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1)                                                                           | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai (I2)<br>Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos / pramonės ir sandėliavimo įmonių statybos (P1)<br>Sandėliavimo statinių statybos (P2)<br>Naudingųjų iškasenų teritorijos / Naudingųjų iškasenų gavybos požeminių kasinių (šachtomis) ir gręžinių (N2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | intensyvumas - 2,5;<br>tankumas – 0,8;<br>5 aukštai (20 m);<br>inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas                                                                                    |
| TK                    | Infrastruktūros koridorių       | Inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai (I2)                                                                                                   | Inžinerinės infrastruktūros teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos (I1);<br>Žemės ūkio paskirties žemė (Z)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Plėtra: be apribojimų<br>Ribota plėtra:<br>neviršijami kitoms saugomoje teritorijoje numatytiems teritorijoms nustatyti apribojimai                                                                      |

**2.1.2. pav.** Ištrauka iš Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano Teritorinių reglamentų ir žemės naudojimo apribojimų brėžinio (pagrindinio brėžinio) su reglamentų lentele, (reg. Nr. T00033408)

**Urbanistinė kalva.** Miesto savitumo ir silueto formavimo tikslais išskirta Pasvalio miesto urbanistinės kalvos teritorija. Didžioji koreguojamos mišrios centro funkcinės zonos (indeksas – GC) teritorijos patenka į

Pasvalio miesto urbanistinės kalvos zona, kurioje mišrioje centro, specializuotų kompleksų ir paslaugų funkcinių zonų teritorijose taikomos silueto urbanistinės formavimo priemonės: didžiausi intensyvumo ir aukščio rodikliai.

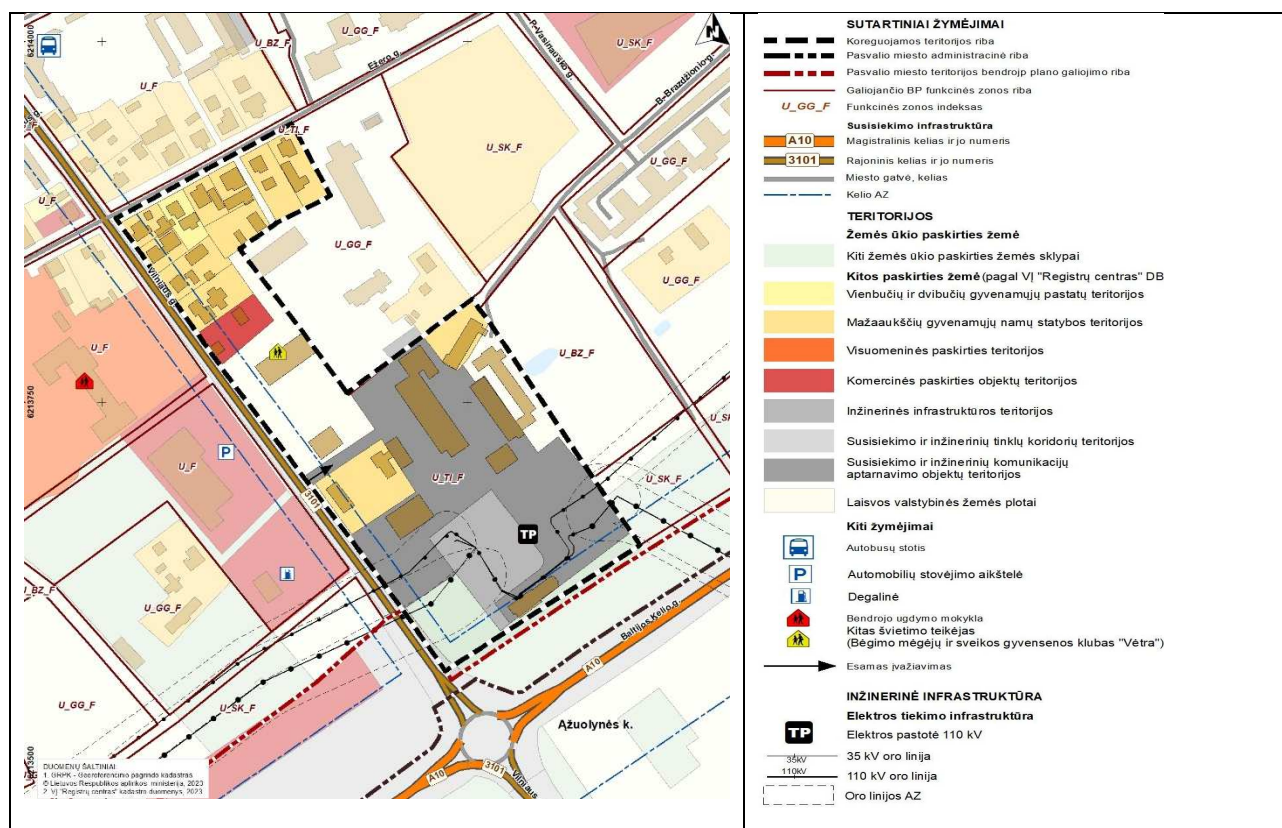
## 2.2. Nagrinėjamos teritorijos žemėvaldos ir žemėnaudos įvertinimas

**Žemėvalda.** VI „Registru centras“ 2023 metų duomenimis koreguojamoje teritorijoje yra 18 įteisintų žemės sklypų, kurie užima 3,7927 ha plotą, kas sudaro 79,68 proc. koreguojamos teritorijos ploto.

Įteisintų žemės sklypų struktūroje dominuoja susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija, kuri užima 2,1583 ha, t. y. 45,34 proc. koreguojamos teritorijos ploto. Antroje vietoje pagal užimamą plotą yra gyvenamoji teritorija, kuri užima 1,2054 ha, t. y. 25,33 proc. koreguojamos teritorijos. Teritorija, kurioje neįregistruoti žemės sklypai, užima 0,9673 ha, t. y. 20,32 proc., tačiau žemė nėra laisva. Prie daugiabučių gyvenamųjų namų prie Vilniaus g. žemės sklypai nesuformuoti.

### 2.2.1. Žemės sklypų struktūra koreguojamoje teritorijoje

| Eil. Nr. | Žemės sklypai                                                           | Žemės sklypų skaičius, vnt | Plotas        |              |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------|--------------|
|          |                                                                         |                            | ha            | proc.        |
| 1        | Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos                    | 1                          | 0,0722        | 1,52         |
| 2.       | Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos teritorijos                        | 11                         | 1,1332        | 23,81        |
| 3.       | Komercinės paskirties objektų teritorijos                               | 1                          | 0,1165        | 2,45         |
| 4.       | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos |                            | 1,7964        | 37,74        |
| 5.       | Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos                 | 1                          | 0,0210        | 0,44         |
| 6.       | Inžinerinės infrastruktūros teritorijos                                 | 1                          | 0,3619        | 7,60         |
| 7.       | Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai                                | 1                          | 0,2915        | 6,12         |
|          | <b>Viso:</b>                                                            | <b>18</b>                  | <b>3,7927</b> | <b>79,68</b> |
| 5.       | Teritorija, kurioje neįregistruoti žemės sklypai                        | 0                          | 0,9673        | 20,32        |
|          | <b>Iš viso:</b>                                                         |                            | <b>4,76</b>   | <b>100</b>   |



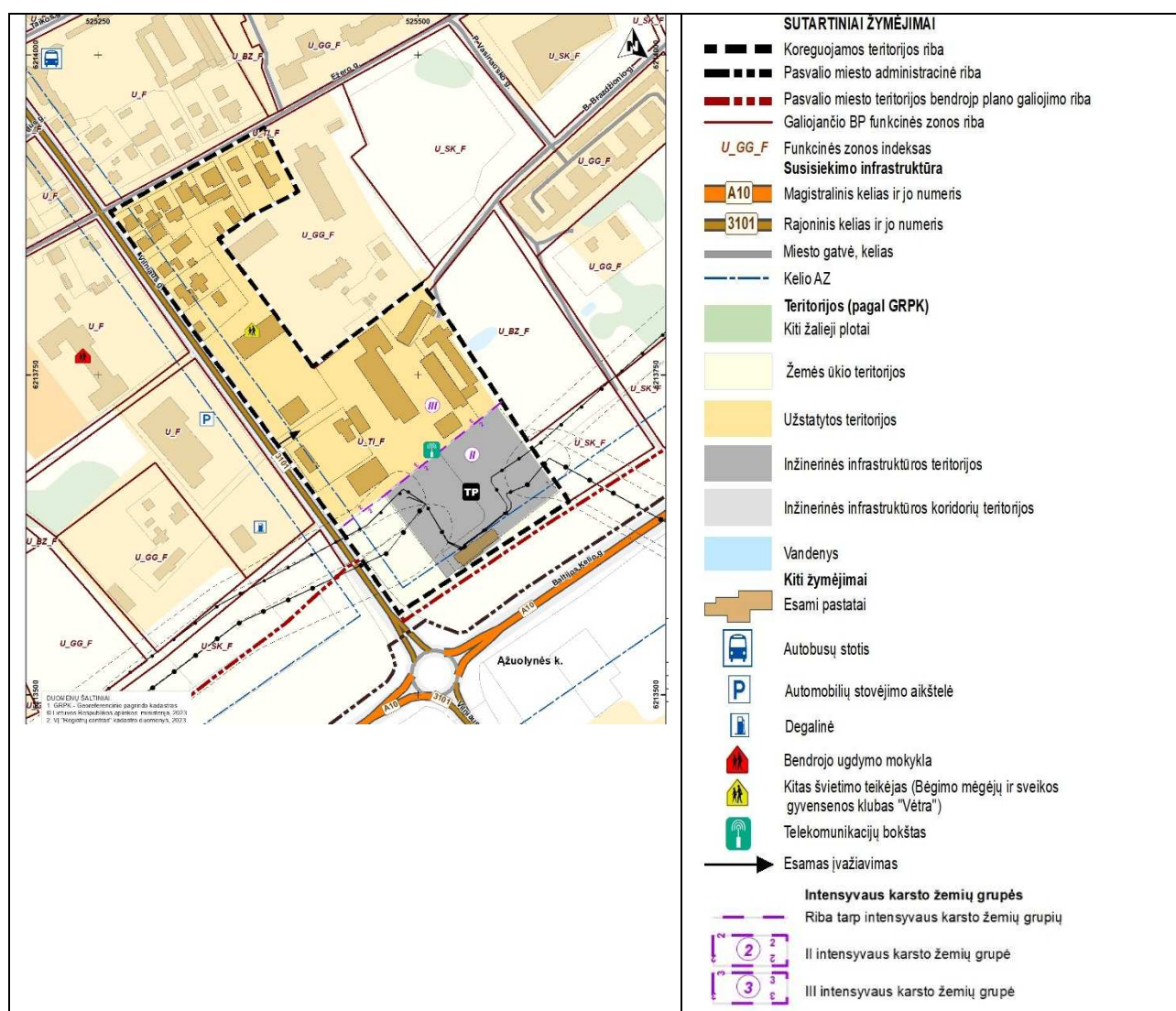
2.2.1 pav. Koreguojamos teritorijos žemėvaldos schema

**Žemėnauda.** Koreguojama teritorija urbanistiniu požiūriu yra svarbioje Pasvalio miesto dalyje, per kurią realizuojamas įvažiavimas į miesto centrinę dalį, todėl atlieka „miesto vartų funkciją“. Teritorija urbanizuota. Galiojančiame bendrajame plane didžioji koreguojamos teritorijos dalis priskirta inžinerinės infrastruktūros teritorijoms, kas atitiko realų teritorijos funkcinį naudojimą bendrojo plano rengimo metu. Funkcinių zonų plotas:

- techninės infrastruktūros funkcinė zona (indeksas – TI) – 2,81 ha;
- mišri centro funkcinė zona (indeksas – GC) – 1,95 ha.

Techninės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas – TI) funkcionuoja transformatorių pastotės/skirstykla, paklota 10 kV požeminė elektros linija, yra 10 kV, 35 kV ir 110 kV orinės linijos, radio ryšio bokštas, garažai, sandėliavimo ir ūkio pastatai, kuriuose teikiamos įvairios paslaugos. Prie Vilniaus gatvės funkcionuoja maisto prekių parduotuvė, kurios bendras plotas 490,75 kv.m. Techninės infrastruktūros funkcinės zonos dalis pagal teritorijos naudojimą nuosekliai konvertuojasi ir pagal teritorijos naudojimą labiau atitinka paslaugų funkcinės zonos požymius.

Mišri centro funkcinė zona (indeksas – GC) galiojančiame bendrajame plane priskirta teritorijoms, kuriose turi dominuoti daugiabučių gyvenamųjų namų funkcija. Faktinė padėtis neatitinka Bendrojo plano sprendinių. Didžiąją koreguojamos teritorijos dalį užima sodybinis užstatymas su keliais daugiabučių gyvenamųjų namų inkliuzais.



**2.2.2 pav.** Koreguojamos teritorijos žemėnaudos schema

### 3 SPRENDINIAI

#### 3.1. Bendrojo plano koregavimo bendros nuostatos ir sprendinių įgyvendinimas

##### Bendrojo plano koregavimo bendros nuostatos

Vadovaujantis Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 31 įsakymu Nr. DV-622 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo“ ir patvirtinta planavimo darbų programa koreguojami:

- 1) Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai koreguojami Pasvalio miesto teritorijos dalyje – **mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas - GC)**, esančioje tarp Vilniaus ir Ežero g., ir **techninės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas - TI)**, esančioje prie Vilniaus gatvės, Pasvalio m., kurios plotas apie 4,8 ha;
- 2) Koreguojamų funkcinių zonų pagrindu formuojamos 3 funkcinės zonos. Performuojamos funkcinių zonų ribos nekeičiant koreguojamos teritorijos ribų ir ploto;
- 3) Miesto savitumo ir silueto formavimo tikslais išskirtos Pasvalio miesto urbanistinės kalvos teritorija ir ribos nekoreguojamos, nustatyti privalomieji teritorijos tvarkymo reikalavimai nekeičiami;
- 4) Mišri centro funkcinė zona (indeksas - GC) koreguojama numatant tik funkcinės zonos ploto keitimą. Galiojančiame bendrajame plane Mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas - GC) nustatyti teritorijos tvarkymo reikalavimai nekeičiami, papildomi naujais reikalavimais;
- 5) Techninės infrastruktūros funkcinė zona (indeksas - TI) koreguojama jos pagrindu formuojant 2 naujas zonas: inžinerinės infrastruktūros ir paslaugų funkcinės zonas.
- 6) Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 31 įsakymu Nr. DV-622 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo“ sprendiniuose ir jo sudedamojoje dalyje - Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Pasvalio mieste specialiajame plane, koreguojamoje teritorijoje nėra nustatytas didžiausias leistinas mažmeninės prekybos įmonės plotas, taip pat nėra nustatyti kiti rodikliai, kurių nustatymas yra privalomas pagal aktualų teisinį reglamentavimą, o galiojančiame bendrajame plane nustatyti teritorijos naudojimo pobūdžiai yra neaktualūs. Galiojančio Bendrojo plano papildomi sekančiais rodikliais, kurie nustatomi kiekvienai koreguojamoje teritorijoje suplanuotai funkcinėi zonai atsižvelgiant į konkrečios funkcinės zonos specifiką:
  - Teritorijos naudojimo tipas;
  - Galimi naudojimo būdai;
  - Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m.;
  - Užstatymo tipas;
  - Teritorijos plėtojimo būdas;
  - Teritorijos įgyvendinimo prioritetas;
  - Papildomi reikalavimai.
- 7) Techninės infrastruktūros funkcinė zonos (indeksas - TI) pavadinimas keičiamas į Inžinerinės infrastruktūros funkcinę zoną pagal Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių reikalavimus,

Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano, patvirtinto Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023 m. spalio 31 įsakymu Nr. DV-622 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo“ sprendinių aiškinamasis raštas nekoreguojamas.

Naudingųjų iškasenų telkinių ir gėlo požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų duomenys pateikiami tik koreguojamai teritorijai. Likusi teritorijos dalis galiojančio Pasvalio miesto teritorijos bendrajame plane, kuris patvirtintas Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2012 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T1-141 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ (reg. Nr. T00033408) nekoreguojama, todėl naudingųjų iškasenų telkinių ir gėlo požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų duomenys likusioje miesto dalyje šiuo koregavimu nekoreguojami, nes nėra šio Bendrojo plano koregavimo dalykas.

Susisiekimo sistemos sprendiniai pateikiami Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2012 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T1-141 „Dėl Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“ (reg. Nr. T00033408) Inžinerinės infrastruktūros tinklo ir susisiekimo komunikacijų plėtros brėžinyje ir šiuo Bendrojo plano koregavimu nekoreguojami, nes nėra šio Bendrojo plano koregavimo dalykas.

Bendrojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ reikalavimais, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr.D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“ reikalavimais.

### Bendrojo plano sprendinių įgyvendinimas

Po Bendrojo plano koregavimo patvirtinimo galimas Pasvalio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu pagrindinės žemės paskirties ir naudojimo būdo keitimas.

Bendrojo plano koregavimo apimtyje nustatomi visi privalomi žemės sklypų naudojimo reglamentai, todėl detaliųjų planų koreguojamoje funkcinėje zonoje rengimas yra neaktualus. Bendrojo plano koregavimo sprendiniai įgyvendinami tiesiogiai rengiant techninius projektus.

## 3.2. Koreguojamos teritorijos funkcinis zonavimas

Galiojančiame bendrajame plane koreguojama teritorija Nr.1 išsidėsto **Mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas – GC) ir Techninės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas – TI)**, kurios ribojamos Vilniaus gatvės (valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr.3101 Pasvalys-Vabalninkas), ir Ežero gatvės.

Koreguojamos teritorijos ribos ir plotas nekeičiami. Esamų funkcinų zonų pagrindu formuojamos 3 funkcinės zonos:

- 8) **Mišri centro funkcinė zona (indeksas – GC-1)** - esama daugiafunkcinė zona, kurios plotas sumažinamas 0,43 ha (9 proc.). Funkcinėje zonoje lieka galioti visi privalomieji reikalavimai, kurie nustatyti galiojančiame bendrajame plane ir nustatomi nauji reikalavimai. Funkcinėje zonoje planuojama mažmeninės prekybos įmonės plėtra, kurios bendras plotas iki 100 kv.m. Koreguojamos Mišrios centro funkcinės zonos (indeksas – GC) pietvakarinė riba sutapatinama su urbanistinės kalvos teritorijos riba. Urbanistinės kalvos ribose silueto urbanistinės formavimo priemonės nekeičiamos: paliekami esami didžiausi intensyvumo ir aukščio rodikliai.
- **Inžinerinės infrastruktūros funkcinė zona (indeksas – TI-1)** - esama daugiafunkcinė zona, kurios plotas sumažinamas. Funkcinė zona formuojama esamų elektros įrenginių teritorijų pagrindu;
- **Paslaugų funkcinė zona (indeksas – PA-1)** – nauja funkcinė zona, kuri formuojama siekiant konvertuoti esamą užstatymą prie Vilniaus g. į labiau funkcinio aspekto tinkamas teritorijas. Tai nauja funkcinė zona, kurioje planuojama mažmeninės prekybos įmonės plėtra, kurios bendras plotas iki 5000 kv.m. Teritorija svarbi formuojant magistralinio kelio prieigas ir miesto įvaizdį, todėl šioje funkcinėje zonoje yra išlaikomos galiojančiame plane nustatytos urbanistinės formavimo priemonės: paliekami esami didžiausi intensyvumo ir aukščio rodikliai.

### 3.2.1. Funkcinių zonų struktūra koreguojamoje teritorijoje

| Eil. Nr. | Funkcinės zonos pavadinimas               | Funkcinės zonos indeksas | Plotas Galiojančiame BP |            | Plotas Galiojančiame BP |            |
|----------|-------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------------|------------|
|          |                                           |                          | ha                      | proc.      | ha                      | proc.      |
| 1        | Mišri centro funkcinė zona                | GC-1                     | 1,95                    | 41         | 1,52                    | 32         |
| 2.       | Inžinerinės infrastruktūros funkcinė zona | TI-1                     | 2,81                    | 59         | 1,25                    | 26         |
| 3.       | Paslaugų funkcinė zona                    | PA-1                     | -                       | -          | 1,99                    | 42         |
|          | <b>Iš viso:</b>                           |                          | <b>4,76</b>             | <b>100</b> | <b>4,76</b>             | <b>100</b> |

### 3.3. Koreguojamos teritorijos privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Nustatomi privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai:

- **Mišri centro funkcinė zona (indeksas – GC-1).**

Mišrios centro funkcinės zonos teritorijos naudojimo reikalavimai, kurie nustatyti galiojančiame Pasvalio miesto teritorijos bendrajame plane, nekeičiami, papildomi naujais rodikliais:

| Nustatomi teritorijos naudojimo reikalavimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Naudojimo reikalavimo statusas                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funkcinės zonos pavadinimas:<br><b>Mišri centro funkcinė zona (indeksas – GC-1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Pavadinimas nekoreguojamas, įvedamas naujas indeksas                                                                             |
| Galimi teritorijos naudojimo tipai: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mišri centro teritorija (GC);</li> <li>• Mišri gyvenamoji teritorija (GM);</li> <li>• Paslaugų teritorija (PA);</li> <li>• Socialinės infrastruktūros teritorija (SI);</li> <li>• Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);</li> <li>• Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK);</li> <li>• Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija (BZ);</li> <li>• Aikštė (AI).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                             | Reikalavimai papildomi                                                                                                           |
| Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir galimi naudojimo būdai:<br>Kitos paskirties žemė: <ul style="list-style-type: none"> <li>• daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);</li> <li>• vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);</li> <li>• komercinės paskirties objektų teritorijos (K);</li> <li>• visuomeninės paskirties teritorijos (V);</li> <li>• susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);</li> <li>• susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);</li> <li>• rekreacinės teritorijos (R);</li> <li>• bendro naudojimo teritorijos (B);</li> <li>• atskirųjų želdynų teritorijos (E).</li> </ul> | Reikalavimai pertvarkomi nekeičiant esmės ir nepapildant naujais reikalavimais.<br>Naudojimo pobūdžiai keičiami naudojimo būdais |
| Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms (funkcinėms zonoms): <ul style="list-style-type: none"> <li>• užstatymo intensyvumas UI - 2,5;</li> <li>• užstatymo tankis UT – 0,8;</li> <li>• pastatų aukštų skaičius ir aukštis, metrais - 5 aukštai (18 m);</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Reikalavimai nekeičiami                                                                                                          |
| Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m. – 100 kv.m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp); sodybinis (su)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Teritorijos plėtojimo būdas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• be esminių pokyčių (stat);</li> <li>• konversija (pertvarkymas) (konv);</li> <li>• nauja plėtra (nauj).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Įgyvendinimo prioritetas – 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai: Dominuojantis naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Reikalavimas nekeičiamas                                                                                                         |

- **Inžinerinės infrastruktūros funkcinė zona (indeksas – TI-1).**

Inžinerinės infrastruktūros funkcinėje zonoje nustatomi teritorijos naudojimo reikalavimai, išlaikant tęstinumą su galiojančiame Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavime nustatytais reikalavimais ir papildant naujais:

| Nustatomi teritorijos naudojimo reikalavimai                                                                                                                                                 | Naudojimo reikalavimo statusas                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Funkcinės zonos pavadinimas:<br><b>Inžinerinės infrastruktūros funkcinė zona (indeksas – TI-1)</b>                                                                                           | Pavadinimas „Techninė infrastruktūra“ koreguojamas, įvedamas naujas indeksas |
| Galimi teritorijos naudojimo tipai: <ul style="list-style-type: none"> <li>• inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);</li> <li>• inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).</li> </ul> | Reikalavimai papildomi                                                       |

| Nustatomi teritorijos naudojimo reikalavimai                                                                                                                                                                                                                                                                     | Naudojimo reikalavimo statusas                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir galimi naudojimo būdai:<br>Kitos paskirties žemė:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);</li> <li>• susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).</li> </ul> | Reikalavimai pertvarkomi nekeičiant esmės ir nepapildant naujais reikalavimais.<br>Naudojimo pobūdžiai keičiami naudojimo būdais |
| Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms (funkcinėms zonoms):<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• užstatymo intensyvumas UI - 1,2;</li> <li>• užstatymo tankis UT – 0,6;</li> <li>• pastatų aukštų skaičius ir aukštis, metrais - 2 aukštai (8 m).</li> </ul>                                  | Reikalavimai keičiami                                                                                                            |
| Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m. – 0 kv.m.                                                                                                                                                                                                                                          | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Užstatymo tipas: pramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas(pi); kitas (kt)                                                                                                                                                                                                                               | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Teritorijos plėtojimo būdas: be esminių pokyčių (stat).                                                                                                                                                                                                                                                          | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Igyvendinimo prioritetas – 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai: Inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas.                                                                                                                                                                                                      | Reikalavimas nekeičiamas                                                                                                         |

• **Paslaugų funkcinė zona (indeksas PA-1).**

Formuojama nauja paslaugų funkcinė zona, kurioje išlaikomas tęstinumas su galiojančiame Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano koregavime nustatytais reikalavimais ir nustatomi nauji teritorijos naudojimo reikalavimai:

| Nustatomi teritorijos naudojimo reikalavimai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Naudojimo reikalavimo statusas                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Funkcinės zonos pavadinimas:<br><b>Paslaugų funkcinė zona (indeksas – PA-1)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pavadinimas nekoreguojamas, įvedamas naujas indeksas                                                                             |
| Galimi teritorijos naudojimo tipai:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Paslaugų teritorija (PA);</li> <li>- Socialinės infrastruktūros teritorija (SI);</li> <li>- Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI);</li> <li>- Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK).</li> </ul>                                                                                                                                    | Reikalavimai papildomi                                                                                                           |
| Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir galimi naudojimo būdai:<br>Kitos paskirties žemė:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• komercinės paskirties objektų teritorijos (K);</li> <li>• visuomeninės paskirties teritorijos (V);</li> <li>• susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);</li> <li>• susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2).</li> </ul> | Reikalavimai pertvarkomi nekeičiant esmės ir nepapildant naujais reikalavimais.<br>Naudojimo pobūdžiai keičiami naudojimo būdais |
| Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms (funkcinėms zonoms):<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• užstatymo intensyvumas UI - 2,0;</li> <li>• užstatymo tankis UT – 0,8;</li> <li>• pastatų aukštų skaičius ir aukštis, metrais - 5 aukštai (18 m);</li> </ul>                                                                                                                                               | Reikalavimai nekeičiami                                                                                                          |
| Didžiausias mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m. – 5000 kv.m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Užstatymo tipas: laisvo planavimo (lp); sodybinis (su)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Teritorijos plėtojimo būdas:<br><ul style="list-style-type: none"> <li>• modernizavimas (atnaujinimas) (mod);</li> <li>• konversija (pertvarkymas) (konv);</li> <li>• nauja plėtra (nauj).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                          | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Igyvendinimo prioritetas – 2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Naujas reikalavimas                                                                                                              |
| Kiti tekstiniai teritorijos naudojimo reikalavimai: Inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Reikalavimas nekeičiamas                                                                                                         |

**Statybos zonos ir statybos ribos išdėstymas žemės sklypuose.** Žemės sklypuose, patenkančiuose į inžinerinės infrastruktūros funkcinę zoną (indeksas TI-1) ir paslaugų funkcinės zonos (indeksas PA-1) teritoriją, užstatymo zona planuojama ne mažesnių kaip 3,0 m. atstumu iki konkretaus žemės sklypo ribos. Žemės sklypų dalyje, kuri patenka į valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr.3101 Pasvalys–Vabalninkas ir magistralinio kelio A10 Panevėžys–Pasvalys–Ryga), apsaugos zoną, statybos zona ir statybos riba sutampa su kelio apsaugos zona. Pastatų statyba kelio apsaugos zonoje galima Išimtinu atveju, jei tai atitiktų Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro tvarkos, patvirtintos 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomi veiksmai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo“, aprašo kriterijus.

**Negyvenamųjų pastatų išdėstymo žemės sklypuose reikalavimai.** Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedu „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ atstumai nuo negyvenamųjų pastatų iki sklypo ribos nustatomi sekančiai:

„1.1. visuomeninės paskirties statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.“

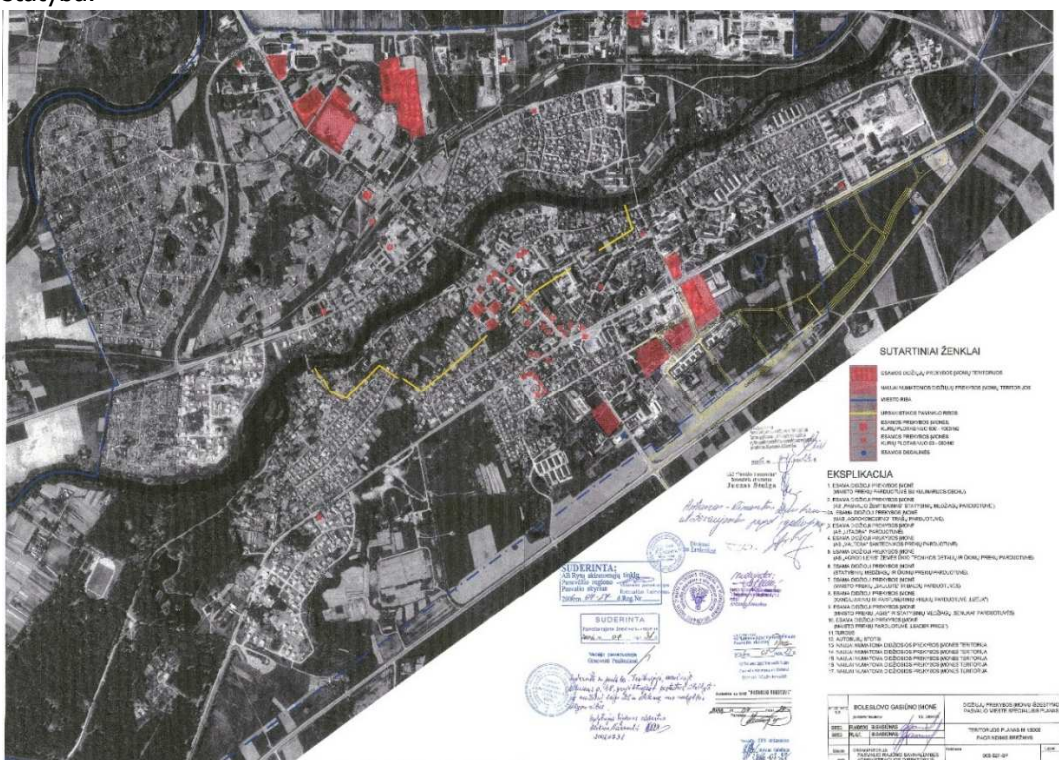
**Gyvenamųjų pastatų išdėstymo žemės sklypuose reikalavimai.** Vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priedu nustatomi atstumai nuo pastatų išdėstymo gyvenamojo namo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimai:

1. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki sklypo ribos ir gatvių raudonųjų linijų, išskyrus atvejus, kai mažesnis atstumas numatytas teritorijų planavimo dokumentuose, ir kiti reikalavimai:

1.1. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.07.01:2010 „Statybą leidžiantys dokumentai“ [3.2]. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą;

### 3.4. Mažmeninės prekybos įmonių plėtra koreguojamoje teritorijoje

Pasvalio miesto teritorijoje reikalavimai mažmeninės prekybos įmonių statybai taikomi vadovaujantis Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Pasvalio mieste specialiuoju planu (reg. Nr.00032068), kuris patvirtintas Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2006 m. rugpjūčio 31 d. sprendimu Nr. T1-186 „Dėl didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Pasvalio mieste specialiojo plano patvirtinimo“. Koreguojamoje teritorijoje mažmeninės prekybos įmonės plotas nenurodytas, t. y. galima iki 1000 kv. m. bendro ploto mažmeninės prekybos įmonės statyba.



Pasvalio rajono savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 27 d. sprendimu Nr. T1-265 „Dėl didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Pasvalio mieste specialiojo plano pripažinimo Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano sudedamąja dalimi“ pripažino Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Pasvalio mieste specialųjį planą Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano sudedamąja dalimi.

Galiojantys didžiausio mažmeninės prekybos įmonės ploto koreguojamoje teritorijoje nustatyti reikalavimai koreguojami sekančiai:

- koreguojamoje teritorijoje Mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas - GC-1) galiojančiame Bendrajame plane nenurodytas leistinas bendro ploto rodiklis konkretizuojamas, nurodant, kad galima iki 100 kv. m. bendro ploto mažmeninės prekybos įmonės statyba;
- koreguojamoje teritorijoje suplanuotoje Paslaugų funkcinėje zonoje (indeksas – PA-1) galiojančiame Bendrajame plane nenurodytas leistinas bendro ploto rodiklis konkretizuojamas, nurodant, kad galima iki 5000 kv. m. bendro ploto mažmeninės prekybos įmonės statyba;
- koreguojamoje teritorijoje suplanuotoje Inžinerinės infrastruktūros funkcinėje zonoje dėl objekto specifikos ir keliamų apribojimų mažmeninės prekybos įmonių statyba negalima.

### 3.5. Nekilnojamas kultūros paveldas

Vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 8 straipsnio 12 dalimi, Kultūros vertybių registro duomenys yra vieši ir skelbiami tinklapyje adresu <https://kvr.kpd.lt>.

Kultūros paveldo objektų bei vietovių teritorijose ir apsaugos zonose planuojama ūkinė veikla reglamentuojama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais planais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

Planuojamoje teritorijoje galioja

Pasvalio miesto teritorijoje galioja specialieji planai:

- Pasvalio miesto istorinės dalies, unikalus kodas 17100, UV31 teritorijos patikslinimo specialusis planas;
- Pasvalio rajono savivaldybės kultūros paveldo tinklų schema, patvirtinta LR Kultūros ministro įsakymu 2009-05-05 Nr. ĮV-212.

Koreguojamoje teritorijoje ir gretimoje aplinkoje nekilnojamųjų kultūros vertybių nėra. Teritorija nepatenka į registruotų kultūros vertybių, kurios būtų paskelbtos saugomomis pagal Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymą, teritoriją ar apsaugos pozonį.

### 3.6. Gamtinė aplinka

**Biologinės įvairovės apsauga.** Koreguojama teritorija nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijas (PAST, BAST) ir su jomis nesiriboja.

**Natūralios buveinės.** Vadovaujantis Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių inventORIZACIJOS žemėlapiu (<https://www.geoportal.lt/>) nagrinėjama teritorija nepatenka į buveinių teritorijas.

**Žemės gelmių išteklių.** Remiantis Žemės gelmių registro duomenimis koreguojama teritorija nepatenka į naudingųjų iškasenų telkinių teritorijas ir su jomis nesiriboja. Tuo pagrindu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio reikalavimai koreguojamai teritorijai netaikomi.

**Pelkės ir šaltiniai, natūralios pievos ir ganyklos.** Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos per Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. spalio 18 d. įsakymu Nr.V-109 „Dėl Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos per Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 21 d. įsakymo

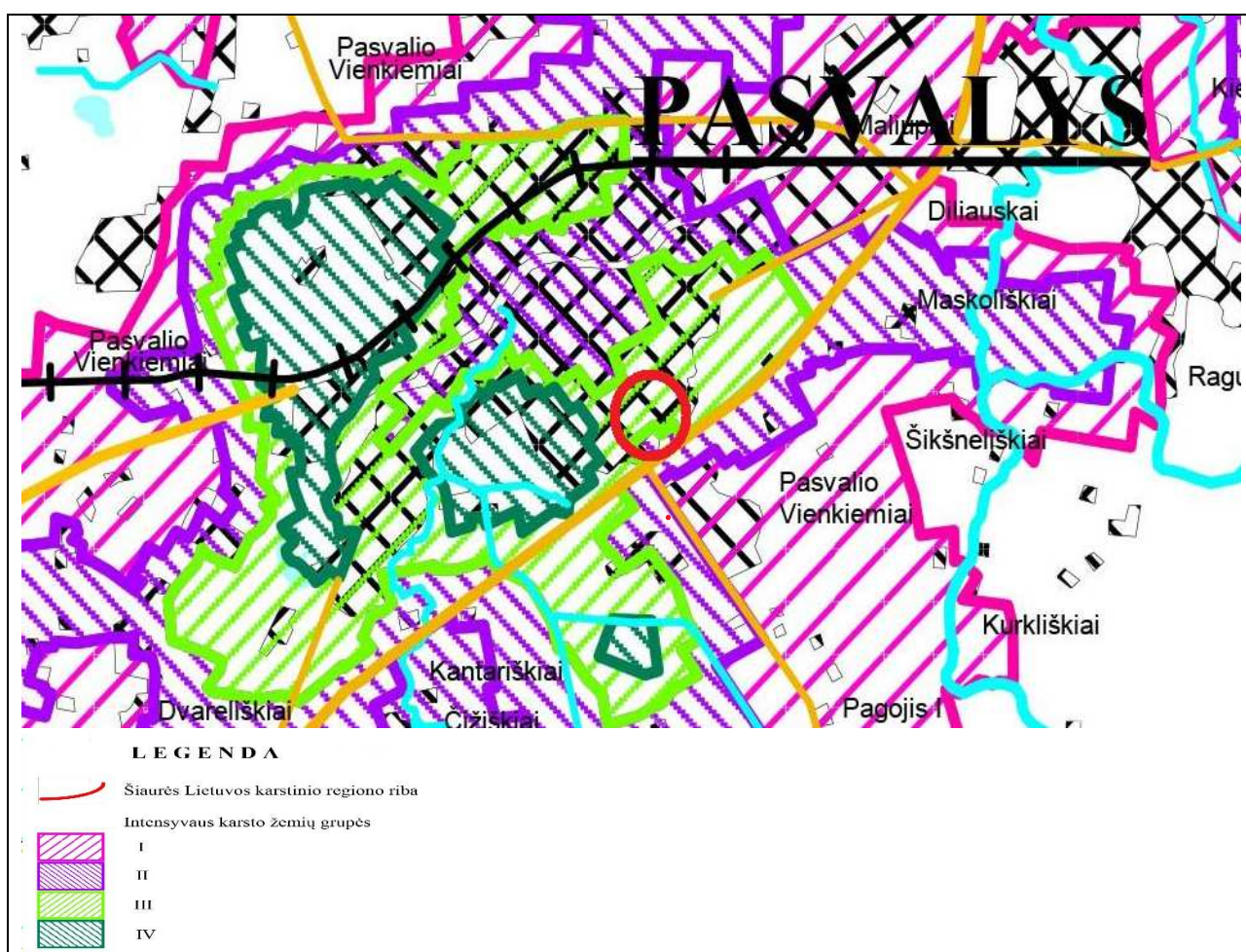


Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1991 m. gruodžio 24 d. nutarimu Nr. 589 „Dėl Šiaurės Lietuvos karstinio regiono teritorijos ir intensyvaus kasto žemių grupavimo nustatymo“ (su vėlesniais pakeitimais) Šiaurės Lietuvos karstinio rajono žemės sugrupuotos pagal sukarstėjimą į keturias grupes įvertinant karstinių reiškinių intensyvumo kriterijus:

- 1.2.1. I grupės žemė – 100 hektarų plote aptinkama nuo 5 iki 20 karstinių smegduobių;
- 1.2.2. II grupės žemė – 100 hektarų plote aptinkama nuo 21 iki 50 karstinių smegduobių;
- 1.2.3. III grupės žemė – 100 hektarų plote aptinkama nuo 51 iki 80 karstinių smegduobių;
- 1.2.4. IV grupės žemė – 100 hektarų plote aptinkama daugiau kaip 80 karstinių smegduobių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. kovo 10 d. įsakymu Nr. D1-180 „Dėl Šiaurės Lietuvos karstinio regiono intensyvaus kasto žemių, priskiriant karstinių reiškinių intensyvumo grupėms, nustatymo“ patvirtintu žemėlapių nustatyta:

- Mišri centro funkcinė zona (indeksas - GC-1) ir Paslaugų funkcinė zona (indeksas - TI-1) patenka į III grupę žemių - 100 hektarų plote aptinkama nuo 51 iki 80 karstinių smegduobių;
- Inžinerinės infrastruktūros funkcinė zona (indeksas – TI-1) patenka į II grupės žemę – 100 hektarų plote aptinkama nuo 21 iki 50 karstinių smegduobių.



**3.6.3 pav.** Ištrauka iš Šiaurės Lietuvos karstinio rajono žemių sukarstėjimo žemėlapiu su koreguojamos teritorijos vieta

Koreguojamai teritorijai taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 108 straipsnio nuostatos. Paslaugų funkcinėje zonoje numatoma nauja urbanistinė veikla. Prieš vykdant naują ūkinę veiklą turi būti nustatyta tvarka atlikti ir įregistruoti inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų rezultatai.

Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 108 straipsnio 2 p. 5 ir 6 papunkčiuose nurodyti apribojimai urbanizuotose miesto teritorijose nėra aktualūs:

„ 5) intensyvaus kasto II grupės žemėje:

a) daugiametės žolės turi sudaryti ne mažiau kaip 30 procentų pasėlių;

b) tręšiant per metus į dirvožemį gali patekti iki 80 kg/ha bendrojo azoto iš mineralinių ir organinių trąšų; tręšiant vien tik kraikiniu mėšlu, per metus į dirvą galima jo įterpti iki 16 t/ha;

6) intensyvaus karsto III grupės žemėje:

a) daugiametės žolės ir ganyklos turi sudaryti ne mažiau kaip 40 procentų pasėlių;

b) tręšiant per metus į dirvožemį gali patekti iki 70 kg/ha bendrojo azoto iš mineralinių ir organinių trąšų; tręšiant vien tik kraikiniu mėšlu, per metus į dirvą galima jo įterpti iki 14 t/ha.”

### 3.7. Kraštovaizdžio apsauga

Svarbiausios teritorijos, užtikrinančios gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugą Pasvalio miesto teritorijoje yra: saugomos teritorijos, gamtinio karkaso teritorijos, miškų ir atskirųjų želdynų teritorijos.

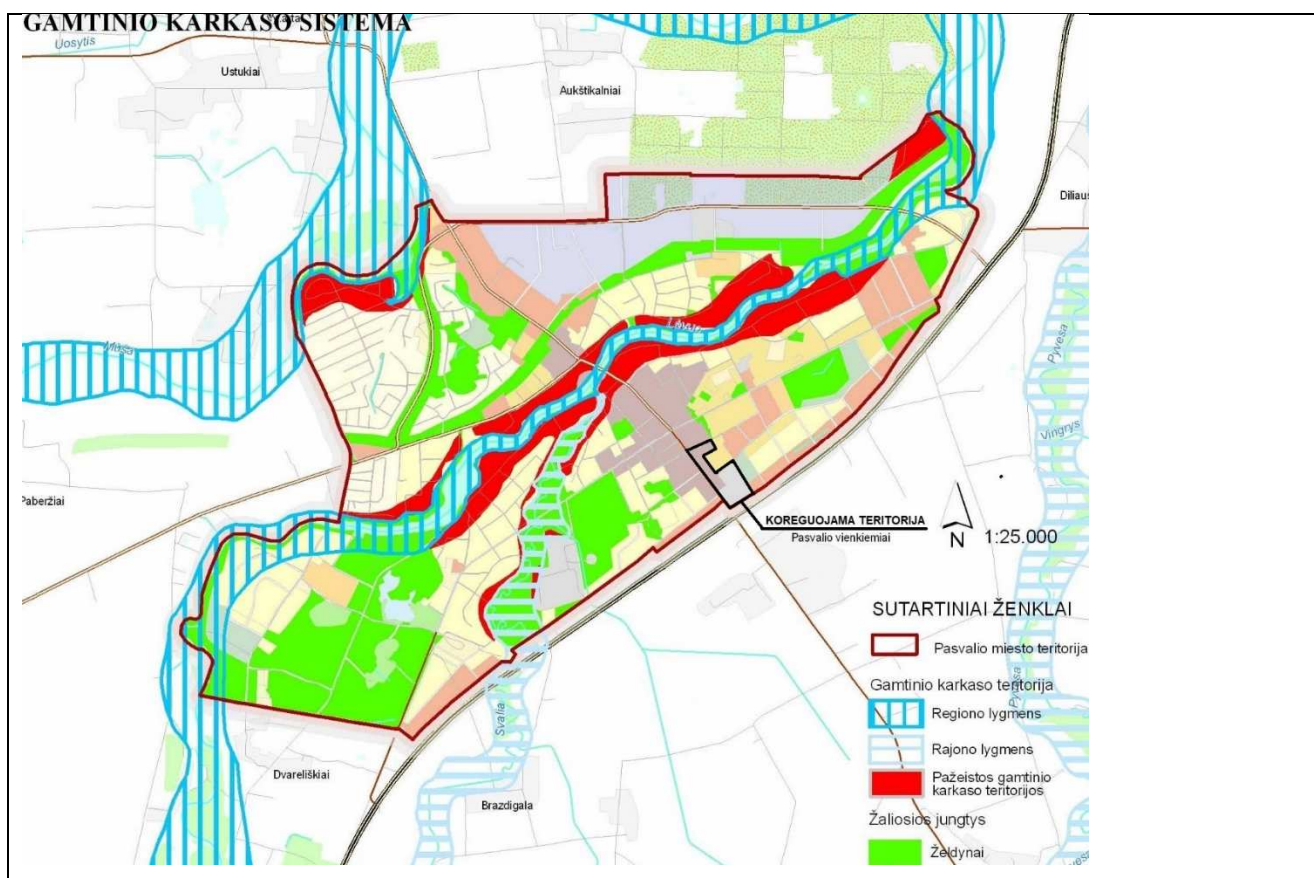
**Saugomos teritorijos.** Nagrinėjama teritorija nepatenka į saugomas teritorijas ir su jomis nesiriboja.

**Gamtos paveldo objektai.** Koreguojamoje teritorijoje ir gretimoje aplinkoje nėra gamtos paveldo objektų. Valstybinės geologijos informacinės sistemos (GEOLIS) duomenimis nagrinėjamoje teritorijoje geotopų nėra.

**Miškai ir atskirieji želdynai.** Miškų ir atskirųjų želdynų koreguojamose funkcinėse zonose, esančiose prie Vilniaus gatvės, Pasvalio m., nėra ir jie nesuplanuoti galiojančiame bendrajame plane.

**Gamtinis karkasas.** Gamtinis karkasas yra įteisintas Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose, kuriuose pateikta gamtinio karkaso teritorijų struktūra.

Koreguojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą ir nesiriboja su gamtinio karkaso teritorijomis, todėl Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai nagrinėjamoje teritorijoje netaikomi.



**2.7.1 pav.** Gamtinio karkaso sistemos schema, ištrauka iš galiojančio Pasvalio miesto teritorijos bendrojo plano Teritorinių reglamentų ir žemės naudojimo apribojimų brėžinio (Pagrindinio brėžinio), (reg. Nr. T00033408)

### 3.8. Susisiekimo infrastruktūra

Koreguojamą teritoriją pietvakarių kryptimi riboja valstybinės reikšmės keliai:

- rajoninis kelias Nr.3101 Pasvalys–Vabalninkas (miesto teritorijoje sutampa su C kategorijos gatve). Siekiant sudaryti saugias eismo sąlygas, nuo kelio briaunų į abi puses nustatoma kelio apsaugos zona. Jos plotis pagal kelio reikšmę yra po 20 metrų nuo šio kelio briaunų;
- koreguojamos teritorijos pietrytinė dalis patenka į valstybinės reikšmės magistralinio kelio A10 Panevėžys–Pasvalys–Ryga apsaugos zoną, kurios plotis po 70 m į abi puses nuo šio kelio briaunų.

Kelių apsaugos zonos ir jų dydis nustatyti vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus Pirmojo skirsnio 17 ir 18 nuostatomis.

Vadovaujantis AB Lietuvos automobilių kelių direkcija 2023 m. lapkričio 29 d. planavimo sąlygomis Nr. REG304638 nustatomi sekantys reikalavimai:

- Teritorijai, patenkančiai į kelių apsaugos zoną, taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos Specialiųjų sąlygų įstatymo III skyriaus Pirmojo skirsnio 19 straipsnyje;
- Visi objektai (dviračių, pėsčiųjų takai, inžineriniai tinklai, privažiuojamieji keliai, želdiniai ir t.t.) bei jų komunikacijos turi būti planuojami už valstybinės reikšmės kelių juostų ribų (žemės sklypo), esant poreikiui šalia rajoninio kelio numatant inžinerinių komunikacijų koridorius;
- pastatai rajoninio kelio Nr.3101 Pasvalys–Vabalninkas apsaugos zonoje gali būti planuojami tik tokiu atveju, jei tai atitiktų Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro tvarkos, patvirtintos 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašo patvirtinimo“, aprašo kriterijus;
- esant poreikiui numatyti transporto priemonių eismo poveikį mažinančias priemones mišrios centro funkcinės zonos (indeksas GC-1) ribose. Paslaugų funkcinėje zonoje (indeksas – PA-1) ir Inžinerinės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas – TI-1) transporto priemonių eismo poveikis neaktualus;
- kadangi dėl eismo saugos reikalavimų sankryžų (tarp jų ir nuovažų) kiekis valstybinės reikšmės keliuose yra griežtai ribojamas, sekančiuose projektavimo etapuose turės būti įvertintos esamų pavienių nuovažų rajoniniame kelyje Nr.3101 Pasvalys–Vabalninkas apjungimo (panaikinimo) galimybės;
- galimybė privažiuoti į funkcinės zonas užtikrinama tik per rajoniniame kelyje Nr.3101 Pasvalys–Vabalninkas (Vilniaus gatvės) esamas, tesėtai įrengtas sankryžas (nuovažas). Naujos nuovažos neplanuojamos;
- kelių apsaugos zonoje neplanuojama ir neįrenginėjama vizualioji reklama.

### 3.9. Priešgaisrinė sauga

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas, gaisrinių hidrantų kiekis ir išdėstymas, pastatų išdėstymas sklype, pastatų konstrukcijos ir planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis yra sprendžiami techninio projekto metu ir turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338, patvirtintų 2010 m. gruodžio 7 d, reikalavimus.

#### Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas

Lauko ir pastato vandentiekio tinklams taikomi STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ reikalavimai, o vandentiekio tinklų charakteristikos turi atitikti STR 2.07.01:2003 3 skirsnio „Gaisrinė sauga“ reikalavimus.

Pasvalio mieste veikia Pasvalio savivaldybės Priešgaisrinė tarnyba, Joniškėlio g. 12, Pasvalys. Atstumas nuo priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos iki koreguojamos teritorijos apie 1,6 km važiuojant Joniškėlio - Vilniaus g. (apie 2,5 – 3 min. greičiu 70 km/val.).

Dėl koreguojamoje teritorijoje planuojamos ūkinės veiklos poveikis priešgaisrinės saugos aspektu neprognozuojamas. Rekonstruojant esamus pastatus ir jų vietoje statant naujus pastatus privaloma užtikrinti sekančius reikalavimus:

- Planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis – nustatomas techninio projekto metu konkretizavus pastatų paskirtį.
- Techniniame projekte atstumas iki pastatų turi būti išlaikytas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338, patvirtintų 2010 m. gruodžio 7 d., reikalavimų.
- Maksimalus pastatų aukštis funkcinėse zonose neviršija 12 m.
- Hidrantai turi būti statomi ne toliau kaip 2,5 m nuo važiuojamosios dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Gaisrinio hidranto vieta turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu.

### **Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas**

Funkcinėse zonose, kuriose būtų planuojamas naujų pastatų užstatymas, turi būti:

- užtikrintas patogus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiuojimas prie statinių iš planuojamos teritorijos išorės;
- automobilineis kopėčioms pastatyti prie esamų daugiabučių pastatų turi būti įrengta ne mažiau kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė;
- aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

### **Reikalavimai pastatų išdėstymui**

- Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 92 punkte nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Griaunant esamus pastatus ir statant naujus (jeigu bus toks poreikis), tiksliai pastatų vieta bus nustatoma techninio projekto rengimo metu vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.
- Pastatai dėstomi taip, kad būtų užtikrinta galimybė įrengti privažiuojimą iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
- Požeminio aukšto (jeigu toks bus) perdangos konstrukcija turi būti pritaikyta gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiuojimui.

### **3.10. Elektros tiekimas**

Inžinerinės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas – TI-1) funkcionuoja transformatorių pastotis/skirstykla, paklota 10 kV požeminė elektros linija, yra 10 kV, 35 kV ir 110 kV orinės linijos. Elektros linijų apsaugos zonos pažymėtos galiojančiame bendrajame plane Inžinerinės infrastruktūros tinklo ir susisiekimo komunikacijų plėtros brėžinyje.

Inžinerinė infrastruktūros funkcinėje zonoje galimi:

- esamų oro linijų kabeliavimas, požeminių linijų ir naujų oro linijų statyba neperžengiant esamų elektros linijų apsaugos zonų ribų;
- esamų transformatorių pastatų /skirstyklų rekonstravimas, neviršijant nustatytų rodiklių: užstatymo intensyvumas UI - 1,2; užstatymo tankis UT – 0,6;

- transformatorių pastočių /skirstyklų (pastatų) aukštis – 8 m, inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas.

Elektros tinklų apsaugos zonose, taikomi:

- Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (LRV Nr.XIII-2166 2019-06-19);
- Energetikos ministro 2011-12-20 įsakymu Nr.1-309 patvirtintos Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklių reikalavimai;
- Energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr.1-93 patvirtintos Elektros tinklų apsaugos taisyklių reikalavimai.

### 3.11. Poveikis visuomenės sveikatai

**Sanitarinės apsaugos zonos.** Koreguojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Koreguojama teritorija nepatenka į kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas, kurios turi būti nustatomos vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais (LRV Nr.XIII-2166 2019-06-19).

**Elektromagnetinė spinduliuotė.** Paslaugų funkcinėje zonoje (indeksas – PA-1) yra esamas radio ryšio bokštas, kuris neskleidžia elektromagnetinės spinduliuotės ir elektros oro linijos. Gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra. Naujų radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl skleidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės statyba neplanuojama. Elektros tinklų apsaugos zonose, taikomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai (LRV Nr.XIII-2166 2019-06-19).

**Planuojama ūkinė veikla.** Planuojamoje Paslaugų funkcinėje zonoje (indeksas – PA-1) numatomos planuojamos ūkinės veiklos (komercinės, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo paskirties, sporto pastatų statybos) poveikio esamai bei besiribojančioms teritorijoms nebus, nes planuojamos funkcinės zonos užstatymas atitiks paslaugų funkcinės zonos prie Vilniaus gatvės funkcinę sandarą ir užstatymo charakterį. Esami gyvenamieji pastatai, kurie patenka į Paslaugų funkcinę zoną (indeksas – PA-1), griunami arba rekonstruojami. Teritorija bus atnaujinta ir konvertuota į patrauklią, gyvybingą ir estetišką aplinką, kas turės teigiamą psichologinį ir miesto įvaizdžio formavimo poveikį. Numatoma veikla nepriskiriama didelės traukos objektų kategorijai, nesukels oro, dirvožemio taršos, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės ir triukšmo. Techninio projekto metu turi būti įvertintas konkretus ūkinės veiklos poveikis šiais aspektais.

Mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas GC-1) paliekama esama ūkinė veikla (gyvenamieji pastatai), todėl poveikio visuomenės sveikatai nebus dėl esamos gyvenamosios teritorijos eksploatavimo.

Inžinerinės infrastruktūros funkcinėje zonoje (indeksas – TI-1) paliekama esama ūkinė veikla (elektros įrenginiai ir statiniai), todėl poveikis visuomenės sveikatai nebus didesnis nei yra esamoje padėtyje.

**Buitinės atliekos.** Buitinių atliekų surinkimas numatomas konteineriuose, kurie numatomi sklypų teritorijoje. Nuo atvirų konteinerių aikštelių išlaikomas 10 m atstumas iki artimiausių gyvenamųjų pastatų gretimuose žemės sklypuose. Pagal sutartį atliekos atiduodamos atliekų tvarkytojams. Buitinės atliekos rūšiuojamos. Tiksliai buitinių atliekų surinkimo vieta nustatoma techninio projekto rengimo metu.

**Atviros automobilių stovėjimo aikštelės.** Atviros automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas ir talpa bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu. Atviros automobilių stovėjimo aikštelės bus planuojamos vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 32<sup>1</sup> lentelės reikalavimais. Atstumai nuo atvirų automobilių stovėjimo aikštelių kai automobilių skaičius (51-100) iki gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų – 20 m.

**Transporto triukšmo poveikis.** Teritorija bus aptarnaujama nuo esamos Vilniaus gatvės, kas nesukels papildomų transporto srautų funkcinės zonos viduje. Tranzitinis eismas per kvartalą neplanuojamas, todėl

prognozuojama, kad sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje šalia planuojamos Paslaugų funkcinės zonos (indeksas – PA-1) dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 7-ą punktą. Paslaugų funkcinėi zonai (indeksas – PA-1) ir Inžinerinės infrastruktūros funkcinėi zonai (indeksas – TI-1) transporto priemonių eismo poveikis neaktualus dėl ūkinės veiklos specifikos.

Prognozuojama, kad su planuojamo komercinės paskirties pastate planuojama ūkine veikla susijęs autotransporto srautas, pravažiuosiantis viešojo naudojimo gatvėmis, artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 7-ą punktą. Techninio projekto rengimo metu pagal poreikį turi būti atliktas triukšmo vertinimas ir esant poreikiui numatytos triukšmą slopinančios priemonės.

**Inžinerinės komunikacijos.** Funkcinėje zonoje planuojami pastatai bus prijungiami prie centralizuotų inžinerinių komunikacijų: vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių energetikos įstatymo 12 str. nuostatomis savivaldybė organizuodama aprūpinimą šilumos energija savivaldybės teritorijoje, siekia, kad šilumos energijos gamybai būtų naudojami atsinaujinantys energijos ištekliai. Tuo pagrindu mišrioje centro funkcinėje zonoje (indeksas – GC-1) ir Paslaugų funkcinėje zonoje (indeksas – PA-1) gali būti naudojama atsinaujinančių išteklių energija iš atsinaujinančių neiškastinių išteklių: saulės energija, aeroterminė, geoterminė.

1 PRIEDAS

PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO IR TVARKYMO REIKALAVIMAI (nustatomi koreguojamai teritorijai)

| Funkcinės zonos indeksas                      | Funkcinės zonos pavadinimas      | Teritorijos naudojimo tipas                                                                                                                                                                                                                            | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis | Galimi naudojimo būdai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Didžiausi leistini užstatymo reglamentai (taikomi naujai statybai) |                    |                       |                             | Didžiausias leistinas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m. | Užstatymo tipas | Teritorijos plėtojimo būdas  | Teritorijos įgyvendinimo prioritetas | Papildomi reikalavimai                                                                    |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                               |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Pastatų aukštis, aukštų sk.                                        | Pastatų aukštis, m | Užstatymo tankis (UT) | Užstatymo intensyvumas (UI) |                                                                               |                 |                              |                                      |                                                                                           |
| I. URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                    |                    |                       |                             |                                                                               |                 |                              |                                      |                                                                                           |
| UŽSTATYTOS IR UŽSTATOMOS TERITORIJOS          |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                        |                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                    |                    |                       |                             |                                                                               |                 |                              |                                      |                                                                                           |
| GC-1                                          | Pagrindinio centro zona          | Mišri centro teritorija; Mišri gyvenamoji teritorija; Paslaugų teritorija; Socialinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius; Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija; Aikštė. | Kita                                 | Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos; Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; Rekreacinės teritorijos; Bendro naudojimo teritorijos; Atskirųjų želdynų teritorijos. | 5                                                                  | 18                 | 80                    | 2,5                         | 100                                                                           | lp<br><br>su    | stat<br><br>konv<br><br>nauj | 1                                    | Dominuojantis naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos |
| PA-1                                          | Paslaugų zona                    | Paslaugų teritorija; Specializuotų kompleksų teritorija; Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.                                                                                                               | Kita                                 | Komerčinės paskirties objektų teritorijos; Visuomeninės paskirties teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.                                                                                                                                                                                                        | 5                                                                  | 18                 | 80                    | 2,0                         | 5000                                                                          | lp              | mod<br><br>konv<br><br>nauj  | 2                                    | Inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas                                    |
| TI-1                                          | Inžinerinės infrastruktūros zona | Inžinerinės infrastruktūros teritorija; Inžinerinės infrastruktūros koridorius.                                                                                                                                                                        | Kita                                 | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2                                                                  | 8                  | 60                    | 1,2                         | 0                                                                             | pi<br><br>kt    | stat                         | 2                                    | Inžinerinių technologinių statinių aukštis neribojamas                                    |

SUTRUMPINIMŲ PAAIŠKINIMAS

UŽSTATYMO TIPAS

|    |                                                   |
|----|---------------------------------------------------|
| su | Sodybinis užstatymas                              |
| lp | Laisvo planavimo užstatymas                       |
| pi | Pramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas |
| kt | Kitas                                             |

TERITORIJOS PLĖTOJIMO BŪDAS

|      |                                                            |
|------|------------------------------------------------------------|
| mod  | Modernizavimas (atgaivinimas, humanizavimas, atnaujinimas) |
| konv | Konversija (pertvarkymas)                                  |
| nauj | Nauja plėtra                                               |
| stat | Be esminių pokyčių (status quo)                            |

ĮGYVENDINIMO PRIORITETA

|   |                                   |
|---|-----------------------------------|
| 1 | Prioritetinė plėtros teritorija   |
| 2 | Neprioritetinė plėtros teritorija |