

INDIVIDUALI R. ŽIDONIO PROJEKTAVIMO ĮMONĖ

Įmonės kodas 147480429

Peteliškių g. 14-34, Vilnius, tel.: 8 699 08461

Statytojas:	UAB “ VYTORA LT ”
Objektas:	Prekybos paskirties pastato Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., statybos projektas
Statybos rūšis:	Nauja statyba
Statinio kategorija:	Neypatingasis
Statybos vieta:	Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k. (skl. kad. Nr. 6244/0002:1018)
Etapas:	Projektiniai pasiūlymai

R. Židonio įmonės vadovas:	R. Židonis
Statinio projekto vadovas:	R. Židonis, atestato Nr. A429
Architektas:	A. Venckus

Vilnius, 2024

TURINYS:

1. Bendrasis aiškinamasis raštas:
 - 1)Projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas
 - 2)Esama padėtis
 - 3)Projektiniai sprendiniai
2. Bendrieji statinio rodikliai.
3. MRSA 2024-06-03 patvirtinta projektinių pasiūlymų rengimo užduotis.
4. MRSA direktoriaus įsakymas Nr. B6-1287 dėl DP patvirtinimo.
5. „Žemės sklypų, esančių Molėtų r. sav., Luokesos sen., Ažubalių k. (kad. Nr. 6244/0002:181) detaliojo plano korektūros“ ištrauka.
6. Topografinis planas M 1:500.
7. Prekybos paskirties pastato PP brėžiniai:
 - 1)Sklypo sutvarkymo planas M 1:500
 - 2)Aukšto planas M 1:100
 - 3)Pjūvis 1-1 M 1:100
 - 4)Pjūvis 2-2 M 1:100
 - 5)Fasadai 1-12, A-C, C-A ir 12-1 M 1:100
 - 6)Vizualizacijos

BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

STATYTOJAS: UAB "VYTORA LT", į.k. 305720987
STATYTOJO ADRESAS: Vilniaus g. 40, Molėtai;
STATYBOS VIETA: Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen.,
Paluokesos k. (skl. kad. Nr. 6244/0002:1018)
OBJEKTAS: Prekybos paskirties pastatas
STATYBOS PAVADINIMAS: Prekybos paskirties pastato Aplinkkelio g. 163A,
Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., statybos
projektas
STATINIO KATEGORIJA: Neypatingasis;
STATINIO STATYBOS RŪŠIS: Nauja statyba;
ŽEMĖS SKLYPO KADASTRO Nr.: 6244/0002:1018 Luokesos k.v
REGISTRO Nr.: 44/2349865;

1. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO PAGRINDAS

Projektiniai pasiūlymai parengti remiantis:

1. MRSA parengta projektinių pasiūlymų rengimo užduotimi;
2. Nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašu;
3. Žemės sklypo topografinė nuotrauka;
4. Vietos situacijos analize.

2. ESAMA PADĖTIS



Projektuojamo objekto vieta

Sklypo plotas – 16433 m². Žemės sklypo naudojimo paskirtis - kita. Žemės sklypui nustatytas naudojimo būdas yra komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- * Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
- * Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis);
- * Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- * Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- * Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Žemės sklypas yra neužstatyta teritorija, suformuotas sujungimo būdu, atlikus kadastrinius matavimus. Nuosavybės teise priklauso UAB „VYTORA LT“.

Pagal Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 patvirtintą žemės naudojimo būdų turinio aprašą žemės sklypų naudojimo būdas “20. Komercinės paskirties objektų teritorijos” apima žemės sklypus, skirtus prekybos paskirties pastatams bei paslaugų paskirties pastatams.

Sklype nustatyti šie užstatymo reglamentai: pastatų leistinas aukštis – 9 m nuo vidutinio žemės paviršiaus; tankis – 15 %; intensyvumas – 10 %; priklausomųjų želdynų norma (plotas) – 15 % nuo žemės sklypo ploto.

Gretimai urbanistinė aplinka jau yra susiformavusi – vyrauja pastatyti tipiškos architektūros, būdingos tinkliniams prekybiniais centrams, pastatai – vieno aukšto, didelių tūrių, plokščių stogų ir su vitrininiais langais. Vienas iš tokių pastatų yra pastatytas besiribojančiame sklype iš šiaurės-vakarų pusės, kurio galinė, aklina siena orientuota į projektuojamą sklypą. Viduryje sklypo yra tvenkinys. Planuojamas sklypas apribotas:

- Iš šiaurės, vakarų ir pietų – kaimyniniais komercinės paskirties sklypais;
- Iš rytų – automagistrale Vilnius – Utena.

PROJEKTINIAI SPRENDINIAI

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš šiaurinės pusės, Inturkės gatvės, per gretimame sklype suformuotą servitutą, taip pat galima naudotis dar vienu įvažiavimu iš vakarinės sklypo pusės, Aplinkkelio gatvės, kuris buvo įrengtas priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos poreikiui – patekimui prie sklypo viduryje esančio tvenkinio, naudojamo gaisrinio transporto užpildymui vandeniu. Šioje sklypo dalyje suprojektuota: 10 parkavimo vietų dviračiams, 30 vietų automobiliams, iš kurių 2 vietos elektromobiliams ir 2 vietos žmonėms su negalia (A tipo ir B tipo) pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ rekomendacijas. Prie projektuojamo pastato numatyti pėsčiųjų takai, kurie išskirti savo danga, daktiliniais neįgaliesiems skirtais elementais ir horizontaliu žymėjimu. Pėsčiųjų judėjimas sklype dominuotų automobilių atžvilgiu.

Gretimame sklype iš šiaurės-vakarų pusės esantis prekybos centras yra sąlyginai arti sklypo ribos ir jo galinė, aklina siena orientuota į projektuojamą sklypą. Pagal statytojo užduotį numatyta būsimą prekybinį pastatą statyti siaurame ruože tarp kaimyninio prekybos centro ir tvenkinio sklype. Taipogi šis siauras ruožas turi didelį (apie 3,5 m) skersinį nuolydį į tvenkinio pusę. Statytojo priimtas sprendimas būsimą pastato grindų altitudę pakelti iki automobilių aikštelės lygio, todėl dalį ruožo reikia užpilti atvežtiniu gruntu.

Minėtos sąlygos apsprendė būsimą pastato dislokaciją, tūrio geometriją, sklypo ir pastato funkcinį zonavimą ir funkcinius ryšius, architektūrą ir vizualinį eksponavimą. Projektuojamas vieno aukšto, ilgo ir siauro stačiakampio plano pastatas, kurio vienas ilgasis fasadas (ūkinė / aptarnavimo pusė) yra priešais gretimą prekybinį pastatą aklina siena, o kiti trys fasadai orientuoti į atvirą aplinkos erdvę, iš kurių antras ilgasis fasadas (pietrytinis) orientuotas į automagistralę Vilnius – Utena. Pagal statytojo verslo planą ir suformuotą projektavimo užduotį, visas prekybos paskirties pastatas yra suskirstytas į 8 atskirus autonominius vienetų, kuriuose bus vykdoma komercinė veikla. Kiekviena parduotuvė turi atskiras sandėliavimo, administracines patalpas ir WC. Į kiekvieną patalpą patenkama atskiru įėjimu iš lauko. Kiekviena atskirame pastato segmente pagal poreikį gali būti derinamos prekybos ar paslaugų patalpos. Taip pat suprojektuoti, su atskiru patekimu iš lauko, dveji viešieji WC, iš kurių vienas yra skirtas ŽN.

Palei pietrytinį fasadą suprojektuota stacionari terasa, iš kurios yra įėjimai į komercines patalpas, taip pat ir pačią terasą galima padaryti aktyvia visuomenine teritorija su gerbūvio elementais ir želdynais. Terasą iš tvencinio pusės laiko V formos atramų eilė suformuodama stilizuotą piešinį. Dalį ploto po terasa, kurį pasiekia pakankamas saulės apšviestumas, siūloma tankiai apšodinti želdiniais, pvz. kalninėmis pušimis.

Architektūrinis pastato siluetas pasirinktas kaip kontrastas aplinkoje vyraujantiems paprastų stačiakampių tūrių prekybiniais centrams. Kadangi projektuojamas pastatas savo dydžiu yra žymiai mažesnis už stovintį šalia prekybinį centrą, tai atkartojant panašią architektūrinę išraišką kyla grėsmė, kad pastatas gali atrodyti kaip gretimo didelio pastato priestatas, o ne kaip savarankiškas statinys. Aplinkos mastelio įvertinimas ir suvokimas padėjo projektuojamą tūrį kartu ir sudalinti, bet per daug jo nesusmulkinti – buvo pasirinktas penkių stambesnių modulių variantas, o silueto dinamiškumą pabrėžia netaisyklingos geometrijos šlaitiniai stogai. Vienas tūrio modulis pasuktas priešinga kryptimi suardo silueto monotoniją ir akcentuoja, kad statinys turi ir pradžią ir pabaigą. Skirtingų nei stogo siluetas kampų, akcentuotas ir vizualiai masyvus stogelis, kaip grafiška siūlė ir trečiasis fasado elementas, dalina fasadą į aklina viršutinę dalį ir skaidrią, permatomą apatinę dalį su vitrinomis. Tamsiuoju paros metu ar šventinėmis dienomis stogo ir stogelio kontūrai turėtų būti išskirti lokaliu apšvietimu, akcentuojančiu silueto grafiką.

Bendrieji statinio rodikliai neviršija projektavimo užduotyje numatytų reglamentų:

Sklypo plotas – 16433 m²;

Užstatymo plotas – 1293 m²;

Pastato bendras plotas – 817,45 m²;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 4,97 %;

Sklypo užstatymo tankumas – 7,87 %;

Pastato aukštis – 6,70 m;

Želdynams skirtas plotas – 40 %.

Konstruktiniai sprendimai

Pamatai – gręžtiniai poliai, rostverkas, monolitinio g/b. Sienos – surenkamas gelžbetonio karkasas. Išorinės sienos – iš stambiaplokščių panelių ir vitrininių langų. Stogai – šlaitiniai, dengti lygia skarda su falcais, laikanti konstrukcija – metalo santvaros. Įrengiama lietaus vandens nuvedimo sistema.

Gaisrinė sauga

Pastato laikančios sienos – surenkamos iš gamykloje pagamintų gelžbetonio karkaso kolonų. Pertvaros iš gipsokartono plokščių. Pastate projektuojami automatiniai dūmų detektoriai visose patalpose pagal RSN 194-92, p. 4-10.

Turto ir žmonių apsaugai numatoma:

- Langai su įstiklinimu iš vidinės rėmo pusės;
- Durys – sustiprintos konstrukcijos, patikimi užraktai;
- Rekomenduojama įrengti apsauginę ir gaisrinę signalizaciją.

Šildymas ir vėdinimas

Pastate projektuojamas geoterminis šildymas su reguliavimo įtaisais: patalpų ir išorės termostatais. Siekiant užtikrinti A++ energinio naudingumo klasę, vėdinimui parenkama vėdinimo sistema su rekuperacija. Energetinių resursų tiekimas numatomas pagal išduotas prisijungimo sąlygas.

Projekto vadovas

architekto kvalifikacijos atestatas A429

Raimundas Židonis

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

OBJEKTAS: Prekybos paskirties pastato Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., statybos projektas

STATYBOS VIETA: Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k. (skl. kad. Nr. 6244/0002:1018)

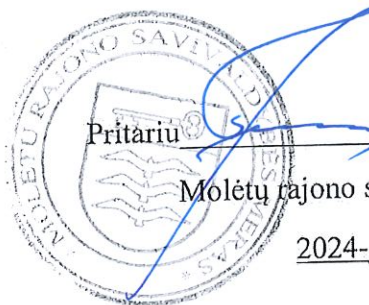
Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I. SKLYPAS 1. sklypo plotas 2. sklypo užstatymo intensyvumas 3. sklypo užstatymo tankis	m ² % %	16433 4,97 7,87	pagal PP rengimo užduotį – 10 % pagal PP rengimo užduotį – 15 %
II. PREKYBOS PASKIRTIES PASTATAS 1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai). 2. Pastato bendras plotas 3. Pastato pagrindinis plotas 4. Pastato pagalbinis plotas 5. Pastato tūris 6. Aukštų skaičius 7. Pastato aukštis 8. Energinio naudingumo klasė 9. Pastato akustinio komforto sąlygų klasė 10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	Prekybos salės vnt. m ² m ² m ² m ³ vnt. m	8 817,45 710,76 106,69 4940 1 8,40 A++ C II	pagal PP rengimo užduotį – 9 m

* Žvaigždute pažymėti rodikliai baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus gali turėti neesminių nukrypimų.

Statinio projekto vadovas RAIMUNDAS ŽIDONIS atest. Nr.A 429; 2013-09-20

Statytojas _____

MOLETŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA
GAUTA
2024 m. 05 mėn. 31 d.
Nr. B20-1935



Pritariu

Saulius Jauneika

Molėtų rajono savivaldybės meras

2024-06-03

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2024-05-27

Molėtai

Statytojas (turintis statytojo teisę asmuo): UAB „Vytora LT“ a.k. 305720987, Vilniaus g. 40,

LT-33141 Molėtai, tel.: +370 659 54353, el. paštas: tadas.zinys@gmail.com

(fizinio asmens vardas, pavardė, adresas, tel. Nr., el. pašto adresas; juridinio asmens pavadinimas, teisinė forma, juridinio asmens kodas, juridinio asmens adresas, tel. Nr., el. pašto adresas)

1. Informacija apie sumanytą projektuoti statinį (-ius):

Projekto pavadinimas	Prekybos paskirties pastatas
Statybos (statinio) vieta (adresas): žemės sklypo (-ų), adresas (-ai)	Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k.
Žemės sklypo duomenys:	
kadastrinis (-iai) Nr.	6244/0002:1018 Luokesos k.v.
unikalus (-ūs) Nr.	4400-4994-9564
plotas	1.6433 ha
paskirtis	Kita Komerinės paskirties objektų teritorijos

Projektuojamo statinio rodikliai:	
Pavadinimas	Prekybos paskirties pastatas
Statybos rūšis	Naujo statinio statyba
Statinio kategorija	Neypatingasis

Unikalus Nr.	
Aukštų skaičius	1
Pastato aukštis	9 m
Bendras plotas	1500 m ²
Sienos	Kompozicinės fasado plokštės ar paneliai su lamelėmis
Stogas	Metalo santvaros, profiliuoto plieno paklotas ir sutapdinta danga
Statinio pagrindinė naudojimo paskirtis	Prekybos paskirtis
Statinio būsima pagrindinė naudojimo paskirtis	
Gamybos ar kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, automobilių stovėjimo vietų, lovų, planuojamas juose žmonių skaičius;	
Projektuojami sklypo techniniai rodikliai:	
Užstatymo tankis	15 %
Užstatymo intensyvumas	10 %

2. Projektinių pasiūlymų paskirtis (numatomos statybos tikslai): išreikšti ir pristatyti visuomenei pastato architektūrinę idėją bei nustatyti specialiuosius reikalavimus
3. Projektinių pasiūlymų sudėtis: pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo II sk., 8 p. reikalavimus.
4. Statytojo pateikiami dokumentai ir kiti duomenys: pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 13 priedo III sk., 9 p. reikalavimus.

Statytojas UAB „Vytora LT“ a.k. 305720987, Vilniaus g. 40, LT-33141 Molėtai
 (parašas, vardas, pavardė, tel., įgaliojimo data ir Nr., data)

Projektinių pasiūlymų užduoties rengėjas direktorius Tadas Žinys, tel:+37065954353
 (pareigos, parašas, vardas, pavardė, tel., įgaliojimo data ir Nr., data)

***Už pateiktų dokumentų ir juose nurodytų duomenų tikrumą atsako statytojas (užsakovas)
 Lietuvos Respublikos įstatymų nustatyta tvarka***

Direktorė
 Agnė Babelienė





MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS

DĖL DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO

2021 m. lapkričio 15 d. Nr. B6-1287

Molėtai

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 straipsnio 8 dalies 2, 12 punktais, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 27 straipsnio 4 dalimi, 28 straipsnio 3 dalimi, Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. nutarimu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, 307, 318.1.2, 318.1.3 punktais, atsižvelgdamas į Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2021 m. lapkričio 11 d. teritorijų planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. REG198935,

t v i r t i n u detalų planą „Žemės sklypų, esančių Molėtų r. sav., Luokesos sen., Ažubalių k. (kadastro Nr. 6244/0002:181; 6244/0002:268) detaliojo plano korektūra“ (pridedama).

Šis įsakymas gali būti skundžiamas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriui (Vilniaus g. 44, 33140 Molėtai) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Panevėžio apygardos skyriui (Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka arba Regionų apygardos administracinio teismo Panevėžio rūmams (Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Administracijos direktorius



Sigitas Žvinys

AIŠKINAMASIS RAŠTAS SPRENDINIAI

Turinys

- 1. Bendroji dalis 2
- 1.2. Esamos situacijos analizė ir išvados 3
- 2. Projektiniai sprendiniai 6
- 2.1. Architektūrinė - planinė dalis 6
- 2.2. Inžinerinė infrastruktūra 9
- 2.2.1. Eismo organizavimas 9
- 2.2.2. Automobilių parkavimas 9
- 2.2.3. Inžineriniai tinklai 9
- 2.2.4. Atliekų tvarkymas 11
- 2.2.5. Gaisrinė sauga 11
- 2.3. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas 12
- 2.3.1. Žemės sklypas Nr.1 12
- 2.3.2. Žemės sklypas Nr.2 14
- 2.3.3. Žemės sklypas Nr. 6244/0002:1017 15
- 2.3.4. Žemės sklypas Nr.6244/0002:1019 17
- 2.3.5. Žemės sklypas Nr. 6244/0002:1018 18
- 2.4. Želdiniai 19
- 3. Sprendinių vertinimas 19
- 3.1. Detaliojo plano sprendinių poveikis gyvenamajai aplinkai 19
- 3.2. Detaliojo plano sprendinių poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui 20
- 3.3. Detaliojo plano sprendinių poveikis Molėtų rajono ekonominei ir socialinei situacijai 20



1. Bendroji dalis.

<i>Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas (detalusis planas):</i>	Žemės sklypų, esančių Molėtų r. sav., Luokesos sen., Ažubalių k. (kad. Nr. 6244/0002:181, 6244/0002:268), detaliojo plano, patvirtinto Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. liepos 15 d. įsakymo Nr. B6-349 2 punktu, koregavimas
<i>Planavimo organizatorius:</i>	Molėtų rajono savivaldybės administracijos Direktorius
<i>Planavimo iniciatoriai:</i>	UAB „Tadora“, į. kodas 167622868; UAB „Niukanas“, į. kodas 303232925
<i>Planuojama teritorija:</i>	Žemės sklypas kad. Nr. 6244/0002:742 Luokesos k.v. - Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., Aplinkkelio g. 165. Žemės sklypas kad. Nr. 6244/0002:1017 Luokesos k.v. - Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., Aplinkkelio g. 163; Žemės sklypas kad. Nr. 6244/0002:1018 Luokesos k.v. - Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., Aplinkkelio g. 163A; Žemės sklypas kad. Nr. 6244/0002:1019 Luokesos k.v. - Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., Aplinkkelio g. 167;
<i>Planavimo tikslai:</i>	Pakeisti žemės sklypo, kurio kadastro Nr.6244/0002:1019, dalies žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos. Padalinti žemės sklypą, kurio kadastro Nr.6244/0002:742. Žemės sklypuose nustatyti ir (arba) patikslinti teritorijų naudojimo reglamentus (statybos zonas, ribas ir kt.).
<i>Planavimo pagrindas:</i>	Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-11-23 įsakymas Nr.B6-1208 „Dėl pritarimo vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento koregavimo iniciatyvai“; Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-12-18 įsakymas Nr.B6-1302 „Dėl detaliojo plano koregavimo ir planavimo tikslų nustatymo“; Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-12-23 įsakymas Nr.B6-1319 „Dėl detaliojo plano koregavimo darbų programos patvirtinimo“; Planavimo darbų programa; Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2020-11-27 sutartis Nr.A14-555.
<i>Detaliojo koregavimas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais:</i>	Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu ir bendrojo plano korektūra, T00082673, 2018-11-16; Molėtų miesto bendrojo planu ir bendrojo plano keitimu, T00084254, 2020-01-14; Molėtų rajono dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu ir specialiojo plano korektūra, T00083004, 2019-02-13; Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, T00040398 (000622000586), 2009-06-17 ir šio plano korektūra, patvirtinta 2021-02-25 Molėtų rajono savivaldybės sprendimu Nr.B1-42; Molėtų rajono šilumos ūkio specialiuoju planu, T00042548 (000622000249), 2005-10-14; Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimu, T00079313, 2016-11-03; Kadangi 2017m. rengtam ir patvirtintam detaliojo plano koregavimui pateiktos sąlygos tinka, vadovaujamosi planavimo sąlygomis, pateiktomis patvirtintam detaliam planui: Aplinkos apsaugos agentūra sąlygų nepateikė (raštas 2017-01-30, Nr.(28.5)-A4-1001; Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos sąlygų nepateikė (dok. Reg.Nr. REG21753).



Molėtų rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir teritorijų planavimo skyrius (2017-01-25, Nr.REG20761;

Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos 2017-01-20 Nr.REG20512;

VĮ „Utenos regiono keliai“ 2017-01-20 Nr.REG20502;

AB ESO Panevėžio regionas (2017-01-24, Nr.17/20489);

TEO LT AB (2017-01-20, Nr.REG20588).

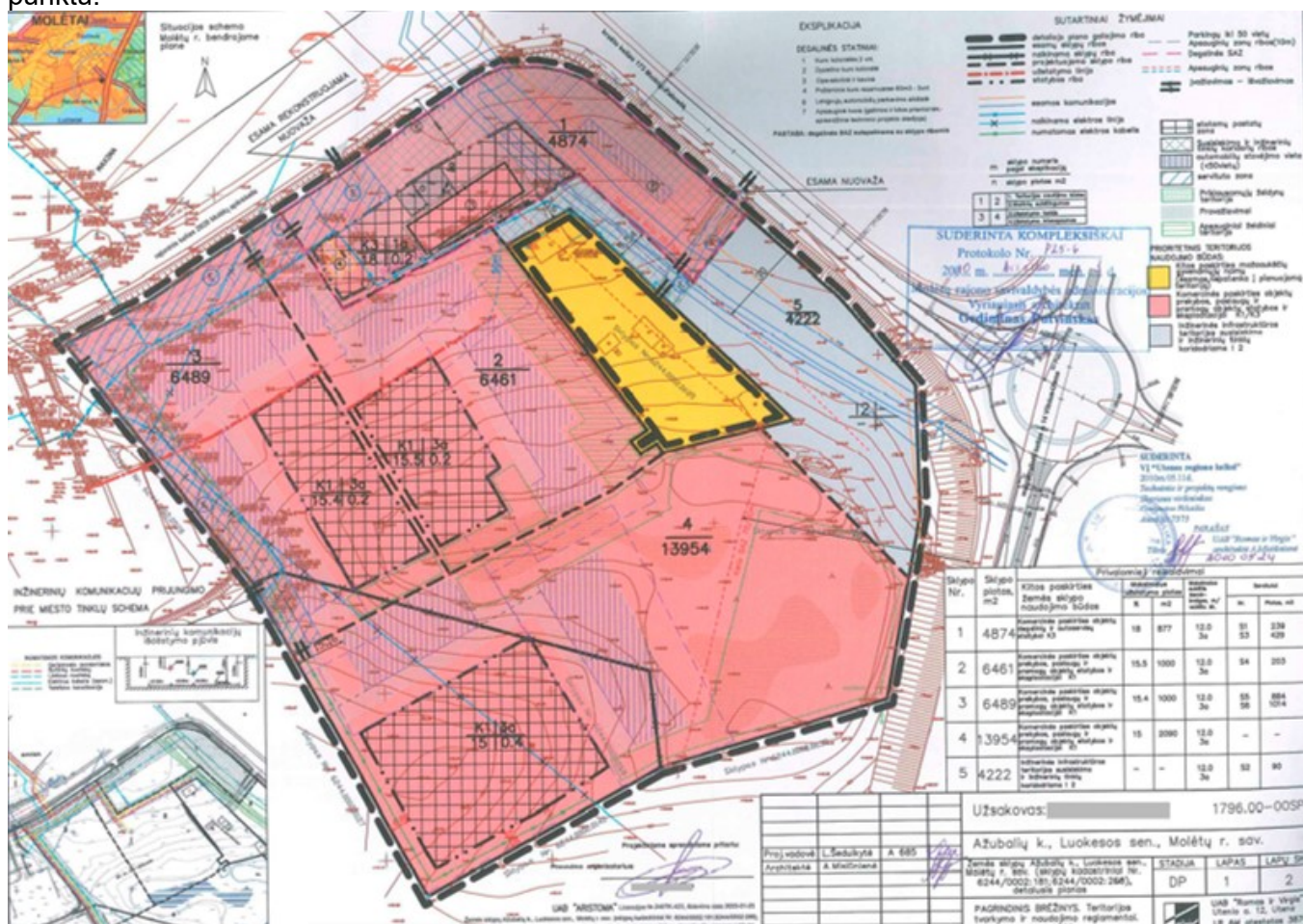
UAB „Molėtų vanduo“ (2017-01-24, Nr.REG20791

Detaliojo koregavimo
grafinė dalis
rengiama:

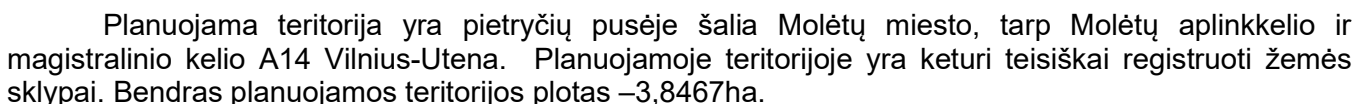
2021 m. geodezininko Renato Misiūno parengtą topografinį planą M 1:500 (TOPD sistemoje suteiktas unikalus Nr.62:21:95; 2016-2020-m. UAB „Aristoma“ parengtais žemės sklypo kadastriniais matavimais;

1.2. Esamos situacijos analizė ir išvados.

Planuojama teritorija buvo suplanuota 2010 metais parengus „Žemės sklypų, esančių Molėtų r. sav., Luokesos sen., Ažubalių k. (kad. Nr. 6244/0002:181, 6244/0002:268), detalųjį planą“, patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. liepos 15 d. įsakymu Nr. B6-349 2 punktu.



2017m. buvo parengtas šio detaliojo koregavimas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 7d. įsakymu Nr. B6-898.





Molėtų mieste vyrauja smulkus ir vidutinis verslas. Galiojančio detaliojo plano koregavimu siekiama įgyvendinti ir Molėtų miesto bendrajame plane numatytus tikslus šioje centro zonoje - sukurti tinkamas bei palankias sąlygas naujų įmonių steigimuisi, esamų išlaikymui bei plėtrai, nedarbo mažinimui, ilgalaikiam ekonomikos augimui, investicijų pritraukimui. Planuojama teritorija turi gerą ryšį su gyvenamosiomis teritorijomis, taip pat išsidėsčiusi išskirtinai palankioje vietoje tarp trijų svarbių kelių, kas sudarytų galimybes mieste įsikūrusioms (ar įsikursiančioms) įmonėms optimizuoti pervežimus.



Rengiamo teritorijų planavimo dokumento architektūrinius - planinius sprendinius sąlygoja Molėtų miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai ir specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Visi žemės sklypai yra kitos paskirties.

Molėtų miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojamoje teritorijoje numatyta rajono centro (vystomo lygiagrečiai miesto centrui) zona, kuri suplanuota prie Inturkės ir Aplinkkelio gatvių sankirtos ir tęsiasi palei Aplinkkelio gatvę. Jo formavimosi ir plėtros vienas iš pagrindinių tikslų yra pravažiuojančių automobilių srauto aptarnavimas. Ši teritorija bendrajame plane numatyta kaip turinti geras perspektyvas vystymuisi, be to yra toliau nuo Molėtų miesto centro ir tankiausiai apgyvendintų teritorijų. Šioje centro zonoje galima mišri, didelio užstatymo intensyvumo statyba, prioritetas numatytas gyvenamai statybai, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Molėtų miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatyti reglamentai: Galimas didžiausias užstatymo tankis - 50%, galimas didžiausias užstatymo intensyvumas – 1,2, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 16m. Didžiausias galimas mažmeninės prekybos plotas objekto bendras plotas - 10000 kv.m.

Šio detaliojo plano esminis keitimo tikslas - sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, kompleksiskai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius uždavinius, nustatyti planuojamoje teritorijoje veiklos gaires, sudaryti sąlygas racionaliam planuojamos teritorijos panaudojimui kurti sveiką, saugią, darnią komercinę aplinką planuojamoje teritorijoje, derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Molėtų rajono savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Šiuo metu dalis planuojamos teritorijos yra užstatyta ir naudojama pagal numatytą paskirtį ir reglamentus, tačiau dalies teritorijos būklė yra patenkinama - teritorija apleista, nenaudojama, nors yra ypatingai palankioje vietoje susisiekimo atžvilgiu: (iš visų pusių supa keliai (gatvės) rajoninis kelias (Aplinkkelio g.), krašto kelias Nr.173 ir magistralinis A14 kelias), užtikrintas geras ryšys su gyvenamaisiais rajonais, geri ryšiai su besikuriančiu komerciniu centru (šalia turgus, prekybos centrai), taip pat teritorijoje yra pagrindinės komunikacijos.

Taigi, konstatuojama, kad planuojamoje teritorijoje prioritetas turi būti teikiamas komercinei veiklai – tokiu būdu būtų užtikrintas teritorijos vientisumas ir Molėtų miesto bendrojo plano sprendinių įgyvendinimas, racionaliai panaudota komerciniu požiūriu patraukli teritorija, būtų kuriamos palankios sąlygos naujų įmonių steigimuisi ar esamų išlaikymui bei plėtrai, nedarbo mažinimui, ilgalaikiam ekonomikos augimui, investicijų pritraukimui. Todėl dalies žemės sklypo Nr. 6244/0002:1019 žemės naudojimo būdo keitimas iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos yra tinkamas siekiant įgyvendinti aukščiau minimus tikslus.

2. Projektiniai sprendiniai. 2.1. Architektūrinė - planinė dalis.

Žemės sklypų, esančių Molėtų r. sav., Luokesos sen., Ažubalių k. (kad. Nr. 6244/0002:181, 6244/0002:268), detaliojo plano, patvirtinto Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2010 m. liepos 15 d. įsakymo Nr. B6-349 2 punktu, koregavimas inicijuotas siekiant patikslinti esamus žemės sklypų reglamentus atsižvelgiant į Molėtų miesto bendrojo plano sprendinius (pakeistus 2020m.) - pakeisti žemės sklypo, kurio kadastro Nr.6244/0002:1019, dalies žemės naudojimo būdą iš vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos vadovaujantis galiojančiu Molėtų miesto teritorijos bendrojo planu, nustatyti ir (arba) patikslinti teritorijų naudojimo reglamentus (statybos zonas, ribas ir kt.), o žemės sklypą, kurio kadastro Nr.6244/0002:742 padalinti į dvi dalis suformuojant du žemės sklypus.

Žemės sklypas, kurio kadastro Nr.6244/0002:742 padalinamas į dvi dalis suformuojant du žemės sklypus siekiant racionaliau naudoti esamus pastatus ir įrenginius – viename žemės sklype (Pagrindiniame brėžinyje sklypo Nr.2) lieka keleivių aptarnavimui skirti pastatai ir statiniai: degalinė ir kavinė, kitame žemės sklype (Pagrindiniame brėžinyje sklypo Nr.1) lieka – automobilių plovykla ir parduotuvė. Žemės sklypas padalinamas vadovaujantis nustatyta naudojimosi nekilnojamoju daiktu tvarka (2015-03-31 Pirkimo - pardavimo sutartyje Nr. MK-2309), žemės sklypo Nr.1 savininkas -UAB



“Niukanas“, žemės sklypo Nr.2 savininkai - UAB “Niukanas“ ir UAB“Hes-Pro Vilnius“ (pagal 2015-03-31 Pirkimo - pardavimo sutartis Nr. MK-2309 nustatytą naudojimosi tvarką)



Statinių statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad “18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) kitų statinių statyba negalima, išskyrus kelių ar gatvių ir inžinerinių tinklų tiesimą. 19. Statybos zona – teritorijos ar žemės sklypo dalis, kurioje yra arba numatomi antžeminiai statiniai, neįskaitant kelių ar gatvių, inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių”. Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio įstatymo 2 str. 40. p. nurodyta, kad “Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminė dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.” Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatoma toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytą užstatymo tankumą ir negali viršyti 34% žemės sklypo ploto žemės sklype Nr.2, o likusiose žemės sklypuose - 50%, o tiksli pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus.

Planuojamai teritorijai yra nustatyta kelių apsaugos zona. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta, kad „19 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kelių apsaugos zonose 1. Kelių apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus; 2. Kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, leidžiama: 1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, išskyrus pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais.“ Taigi vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata bei kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai", bendruoju atveju užstatymo linija gali būti ne arčiau, kaip 20.0m nuo Molėtų aplinkkelio Nr.2826 sankasos briaunos; 50m nuo krašto kelio Nr.173 Molėtai-Pabradė sankasos briaunos ir 70m nuo magistralinio kelio A14 Vilnius–Utena sankasos briaunos, o pastatai transporto priemonių ir keleivių aptarnavimu (degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas) gali būti statomi 30m atstumu nuo krašto ir magistralinių kelių briaunos.

Atsižvelgiant, kad detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas, numatoma maksimalios galimos užstatymo zonos, tačiau numatant statybas elektros ar kitų tinklų apsaugos zonose turi būti įgyvendinta orinė 10Kv elektros linijos ir elektros kabelių rekonstrukcija (siūloma inžinerinių komunikacijų koridoriumi nutiesti elektros kabelį (siūloma nustatyti elektros tinklų servitusus)) ir kai kurių elektros kabelių perkėlimas. Neįgyvendinus inžinerinių tinklų perkėlimo į inžinerinių komunikacijų koridorius pastatų statyba galima tik už šių tinklų apsaugos zonų ribų. Statybos zona taip pat numatoma už įrengtos kūdros apsaugos juostos (2,5m pločio), sutampančios su apsaugos zona, ribos. Žemės sklypuose Nr.1 ir Nr.2 statybos zonos apima esamus pastatus ir statinius. Naujai projektuojant pastatus suformuotame žemės sklype Nr.2 būtina įvertinti kuro kolonėlių ir rezervuarų apsaugos zonas.

Tarp planuojamoje teritorijoje esančių žemės sklypų statybos zonos ir statybos ribos yra numatyta mažesniu atstumu, nei 3,0m iki kaimyninių sklypų ribos, (pridedami žemės sklypų savininkų sutikimai dėl statybos zonų ir specialiųjų žemės naudojimo sąlygų). Jei statyba numatoma mažesniu, nei 1,0m atstumu, būtina sudaryti susitarimą dėl pastatų eksploatavimo servituto su šio sklypo savininkais ir įregistruoti registre. Nuo kaimyninių žemės sklypų, nepatenkančių į planuojamą teritoriją, statybos zonos numatomos $\geq 3,0$ m. Pastaba: statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki sklypų ribų, numatytus STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

Statant naujus pastatus turi būti išlaikomi minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų pagal Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymo Nr. 1-338 "Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo" 92 punkto reikalavimus. Neišlaikant minimalių atstumų tarp pastatų techninio projekto rengimo metu turi būti numatomos ugniasienės.

Statant statinius turi būti užtikrinti trečiųjų asmenų interesai - įgyvendinti priešgaisriniai, aplinkosauginiai ir hihienos reikalavimai bei normatyviniai atstumai nuo pastatų bei statinių.





Inžinerinių tinklų komunikacijoms siūlomi inžinerinių komunikacijų koridoriai ir inžinerinių tinklų servitutai (pagal Aplinkkelio gatvę) palei besiribojančius kelius (gatves) ir esamų tinklų vietoje, į šiuos koridorius siūloma perkelti ir orinę elektros liniją bei elektros kabelius, kadangi šioje teritorijoje numatoma statybos zona. Orinė 10kv linija ir elektros kabeliai siūlomi perkelti - numatomi kabeliuoti siūlomuose nustatyti servitutuose (esant būtinybei elektros kabelius galima perkelti numatytą sprendimą techninių pastatų ir statinių projektų stadijoje – statybos zona apima ir elektros kabeliais užimtą plotą). Tikslūs sprendimai bus numatomi techniniuose pastatų ir statinių projektuose pagal konkrečias technines sąlygas. Šilumos tiekimas iš esmės bus sprendžiamas techniniuose projektuose, kadangi Molėtų rajono šilumos ūkio specialiajame plane šioje teritorijoje rekomenduojama individualūs šilumos aprūpinimo sprendimai.

Telekomunikacijų ir ryšio tinklų tiesimas galimas numatytais inžinerinių komunikacijų koridoriais.



2.2.4. Atliekų tvarkymas.

Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Atliekų išvežimui planuojama sudaryti sutartį su atliekas tvarkančia įmone.

Eksplotacijos metu visų patalpų buitinės atliekos surenkamos konteinerių aikštelėje, atsižvelgiant į atliekų kategorijas vadovaujantis „Atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2016-01-29, 2016-01855). Kiekvienos rūšies atliekos išvežamos sudarius sutartį su atitinkamos rūšies atliekas tvarkančia įmone.

Pavojingų atliekų susidarymas nėra numatomas (išskyrus jau veikiančią degalinę, kurios atliekos yra tvarkomos laikantis galiojančios tvarkos).

Statybos proceso metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklių“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431) reikalavimų.

Atliekų tvarkymui taip turi būti laikomasi Molėtų mieste ir rajone nustatytos tvarkos.

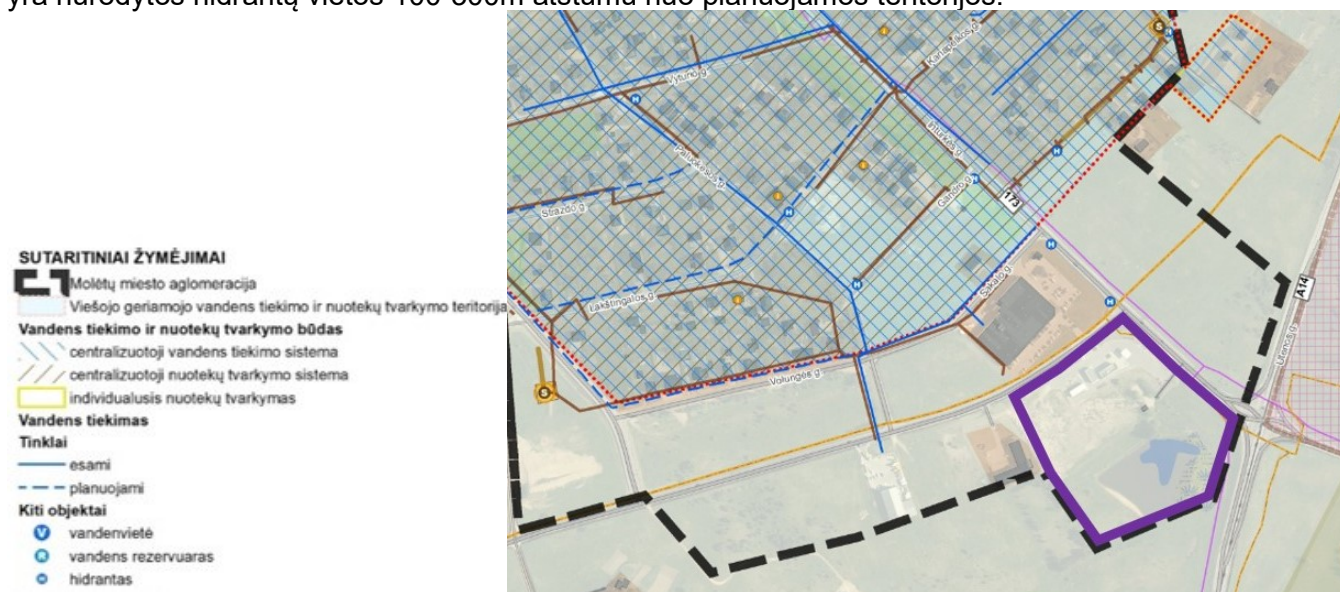
Esant būtinybei ar specialiems poreikiams, atliekų tvarkymas sprendžiamas techninių pastatų ir statinių projektų rengimo metu.

2.2.5. Gaisrinė sauga.

Inžinerinių įrenginių ir statinių išdėstymas, skirtų gaisrinei saugai užtikrinti, spęstas Molėtų miesto bendrajame plane ir Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane, patvirtintame 2021-02-25 Molėtų rajono savivaldybės sprendimu Nr.B1-42.

Dalis teritorijos užstatyta ir jose teikiamos paslaugos, veikia degalinė. Planuojamoje teritorijoje jau yra vandentiekio tinklai ir įrengtas dirbtinis paviršinis vandens telkinys, kurio paviršius yra 0,7200ha ploto, o vandens kiekis – apie 14300m³.

Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane yra nurodytos hidrantų vietos 100-300m atstumu nuo planuojamos teritorijos:



Ištrauka iš Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo.

LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintose Gaisrinės saugos normose teritorijų planavimo dokumentams rengti numatyti reikalavimai atitinka detaliojo plano sprendinius - numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas išspręstas Molėtų miesto bendrajame plane, privažiavimai prie pastatų bus įrengti iš Aplinkkelio gatvės ir krašto kelio $\geq 3,5$ m pločio, o lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai

[6.6] bus nustatomi rengiant statinių techninius projektus vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Jei nėra galimybės išlaikyti šių atstumų, jie gali būti sumažinti numatant projekte atitinkamas kompensacines priemones. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (TAR, 2014-04-03, Nr.4078), pastatai turi būti planuojami įvertinus aplinkiniuose sklypuose esančius bei planuojamus pastatus ir pastatų ugniai atsparumo laipsnį ir išdėstomi ne mažesniais nei nurodyta Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimų 6 lentelėje atstumais. Šie atstumai įvertinami ir numatomi techninio projekto stadijoje, tiksliai įvertinus pastatų paskirtį, parametrus, pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, naudojamas medžiagas, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų (TAR, 2014-04-03, Nr.4078) sąlygas.

Vanduo išorės gaisrų gesinimui numatomas iš esamų arčiausiai esančių gaisrinių hidrantų bei teritorijoje esančio vandens telkinio, taip pat techninių pastatų ir inžinerinių tinklų (vandentiekio) projektų rengimo metu turi būti suprojektuoti ir įrengti nauji hidrantai, jei toks poreikis bus reikalingas tiksliai įvertinus pastatų paskirtį ir parametrus. Hidrantai įrengiami vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis (Žin., 2011, 48-2343). Detalesni sprendiniai bus pateikiami techniniame projekte.

Gaisrinių automobilių privažiavimas. Privažiuoti prie būsimų pastatų ir gaisrinių hidrantų turi būti numatyti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Privažiavimams naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės. Priklausomai nuo techninio projekto stadijoje projektuojamų pastatų parametrų (ypač aukščio) vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (TAR, 2014-04-03, Nr. 4078), privaloma nustatyti gaisrinių automobilių privažiavimo būdus. Max pastatų aukštis – 16m nuo žemės paviršiaus, todėl kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei aikštelės numatytos visada laisvos. Tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ar aptvarai (iki 20 cm aukščio), naudojamas specialus žymėjimas.

2.3. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Įvertinus specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu) reglamentai naujai suformuotiems ir esamiems žemės sklypams tikslinami vadovaujantis Molėtų miesto bendrojo planu.

2.3.1. Žemės sklypas Nr.1

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Plotas, m ²	1321
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	50
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	1,2
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10
Užstatymo tipas	kitas



PASTABA: Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylą. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu.

2.3.5. Žemės sklypas Nr. 6244/0002:1018

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
Plotas, m ²	16433
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	50
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	1,2
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10
Užstatymo tipas	Kitas
Aprašymas (papildomi reikalavimai)	>30m atstumu galima statyti Transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirtus paslaugų statinius (degalinę, kavinę, automobilių plovyklą, tualetą). Kiti pastatai gali būti statomi už kelių apsaugos zonų ribos.
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	170
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	5
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1

Pastabos:

Žemės sklypai gali būti apjungiami, padalijami ar perdalijami LR Teritorijų planavimo įstatymuose ir LR Žemės įstatyme numatyta tvarka nerengiant detaliojo plano koregavimo ar keitimo.

Statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, numatytus STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Žemės įstatymu ir LR Civiliniu kodeksu.

Jei bus numatoma užstatyti didesnis kaip 1 ha plotas, statybos projekto metu būtina atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo.

Didžiausias galimas mažmeninės prekybos plotas objekto bendras plotas - 10000 kv.m.

Galimi statyti pastatai: Viešbučių; administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai); prekybos; paslaugų; maitinimo, sporto paskirties pastatai ir kiti komercinės paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.

Siūlomi nustatyti elektros tinklų servitutai galioja tol, kol yra arba numatomi įrengti elektros tinklai, juos rekonstravus, šie servitutai išnyksta. Orinė 10Kv elektros linija siūloma rekonstruoti.

Siūlomi nustatyti servitutai:

Aprašymas	Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas	Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas
Nr.	Se5	Se6



Pavadinimas	Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas	Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas
Plotas, m ²	2097	300
Tipas	222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

0.0782 ha

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)

0.0782 ha

Paviršiniai vandens telkiniai (VI skyrius, šeštasis skirsnis)

0.7072 ha

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

0.2097 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)

0.3746 ha

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)

0.0129 ha

PASTABA: Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylą. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu.

2.4. Želdiniai:

Laikantis priklausomųjų želdynų įrengimo normų kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose, numatoma >10% ploto įrengti priklausomuosius želdynus. Priklausomųjų želdynų vieta pažymėta detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, sutampanti su įrengtu dirbtiniu paviršiniu vandens telkiniu, taip pat tikslios priklausomųjų želdynų teritorijos bus numatytos techniniame pastatų ir statinių projekte, numčius tiksliai pastatų ir statinių vietas, - priklausomieji želdynai bus projektuojami neužstatytoje teritorijoje (leistinas maksimalus užstatymas numatomas 34-50%). LR Želdynų įstatyme nurodyta, kad „Priklausomasis želdynas – želdynas, esantis kito objekto žemės sklype. Želdynas – ne mažesnis kaip 0,05 hektaro želdinių žemės sklypas, kuriame gali būti mažųjų kraštovaizdžio architektūros, inžinerinių ir laikinų statinių. Mažieji kraštovaizdžio architektūros statiniai – nesudėtingi statiniai: atraminės sienutės, tvorelės, laiptai, lauko baldai ir šviestuvai, lengvų konstrukcijų pavėsinės, stoginės, lieptai, tilteliai, informaciniai statiniai (stendai, skydai, nuorodos ir kiti), skulptūros, aplinkos meno kūriniai, kiti vieno stiliaus teritorijos tvarkymo ir puošybos statiniai.“ Kadangi priklausomojo želdyno vieta kai kur gali sutapti su inžinerinių komunikacijų vietomis, želdinių sudėtis turi būti parinkta atsižvelgiant į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (neturi daryti žalos inžinerinėms komunikacijoms) taip pat atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ir kelių apsaugos zonose galiojančius reikalavimus.

3. Sprendinių vertinimas

3.1. Detaliojo plano sprendinių poveikis gyvenamajai aplinkai.

Artimiausios gyvenamosios teritorijos yra už daugiau nei 125m.

Į komercinės teritorijos žemės sklypą atvykstančių automobilių skleidžiamas triukšmas neturės žymesnio poveikio gyvenamai aplinkai ir gyventojams, kadangi patekimas numatytas iš Aplinkkelio gatvės ir krašto kelio. Pastatai, pastatyti numatytose statybos zonose atliks teigiamą poveikį slopinant krašto ir magistraliniu keliais važiuojančio transporto skleidžiamą triukšmą. Planuojamoje teritorijoje numatoma taršos nesukelianti ūkinė veikla.



Planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių (požeminių ir antžeminių) bei vykdomos veiklos įtaką aplinkinių gyvenamųjų teritorijų bei planuojamų komercinių pastatų patalpoms ir jų aplinkai tinkamos apsauginės ar kompensacinės priemonės gali būti nustatytos tik techninių projektų stadijose, atlikus triukšmo ir oro teršalų sklaidos skaičiavimus. Kadangi planuojamoje teritorijoje bus vykdomos komercinės veiklos, bus būtina išanalizuoti mobilius (lengvuosius ir krovininius automobilius bei kitas motorinės transporto priemones) ir stacionarius (įvairią triukšmą skleidžiančią įrangą, montuojamą pastate ir jo išorėje) triukšmo šaltinius. Objektų veiklos metu į aplinką skleidžiamo mobilių ir stacionarių triukšmo šaltinių triukšmo lygio vertės bus nustatomos vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr.75-3638). Apskaičiuotos mobilių ir stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamą triukšmą, triukšmo lygiai neturi viršyti higienos normoje išdėstytų ribinių verčių.

3.2.Detaliojo plano sprendinių poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Koreguojamo detaliojo plano rengimo metu(2009-2010m) buvo atlikta atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo ir poveikio visuomenės sveikatai vertinimo. Priimta atrankos išvada – planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimas yra neprivalomas. Priimta atrankos išvada – planuojamos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai vertinimas yra neprivalomas. Apie atliktą atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo laikraštyje Molėtų krašto laikraštyje „Vilnis“ buvo kreiptasi į Molėtų rajono visuomenę, atsiliepimų ir pasiūlymų negauta.

Aplinkos apsaugai ir gamtinės aplinkos kokybei detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio nedaro, kadangi teritorijoje jau yra inžineriniai tinklai, dalis teritorijos jau užstatyta. Požeminius vandenis nuo užteršimo apsaugos tinkamas naujų tinklų įrengimas laikantis normų ir reikalavimų, o lietaus vanduo jau yra surenkamas užstatytoje teritorijoje, taip pat ir numatomi nauji lietaus surinkimo tinklai, taigi bus surenkamas ir išvalomas iš naujai įsisavintų teritorijų. Atliekos tvarkomos laikantis Molėtų mieste nustatytos tvarkos. Statinių statybos metu galimas laikinas pablogėjimas, tačiau vėliau sutvarkius aplinką bendra visos teritorijos būklė tik pagerės, nes dabar esantys apleisti sklypai bus sutvarkyti. Statybos metu derlingas dirvožemio sluoksnis būtų išsaugotas ir panaudotas teritorijos tvarkymo darbams. Želdiniai baigus statybas planuojami naujai. Pastačius komercinės paskirties statinius teritorija bus įsisavinta, apželdinta, sutvarkyta aplinka, įrengta privažiavimai prie pastatų.

Planuojamos teritorijos dalis šiuo metu apleista, estetiškai neišvaizdi. Todėl įgyvendinus detaliojo plano sprendinius estetiškas vaizdas pagerėtų, teritorija būtų sutvarkyta, apželdinta (esami želdiniai sutvarkyti).

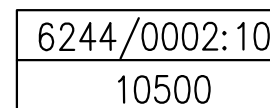
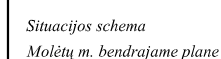
3.3.Detaliojo plano sprendinių poveikis Molėtų rajono ekonominei ir socialinei situacijai

Molėtų mieste vyrauja smulkus ir vidutinis verslas, todėl detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas leis pasiekti ilgalaikių tikslų ekonominėje srityje – sukurti tinkamas bei palankias sąlygas naujų įmonių steigimuisi, esamų išlaikymui bei plėtrai, nedarbo mažinimui, darbo vietų prie gyventojų priartinimui, ilgalaikiam ekonomikos augimui, investicijų pritraukimui. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Molėtų miesto bendrajame plane numatytus tikslus šioje teritorijoje – alternatyvaus centro zonos kūrimą išnaudojant esamą inžinerinę infrastruktūrą – komunikacijas ir kelius (gatves).

Plano rengėja

A.Misiūnienė





GC, KT	
K	16
50	1.2
kt	10

1	
1321	
GC, KT	
K	16
50	1,2

2	
3553	
GC, KT	
K	16
34	1,2

GC, KT	
K	16
50	1.2
kt	10

6244/0002:1018
16433

m *sklypo (jo dalies) numeris*

n *sklypo plotas m2*

T <i>teritorijos naudojimo tipas ir pagrindinė žemės naudojimo paskirtis;</i>		
1	2	1.žemės naudojimo būdas (būdai)
		2.leistinas pastatų aukštis (metrais)
3	4	3.leistinas žemės sklypo užstatymo tankis, %
		4.žemės sklypo užstatymo intensyvumas

	KITOS PASKIRTIES ZEMĖ:
	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
	Statybos zona
	Statybos zona, kurioje gali būti Transporto aptarnavimui ir eismo dalijimuis skirti paslaugų stailiniai
	Examų ir projektuojamų servitutų zona
	Inžinerinių komunikacijų koridorius
	Planuojamos teritorijos riba
	Statybos riba
	Examų sklypų ribos
	Numatoma priklausomųjų želdynų teritorija
	Sanitarinių ir apsaugos zonų (juostų) riba
	Ivažizavimas – išvažizavimas
	Dribinio vandens tekinio kranto linija (pagal 2021-01-11 topomoterauką)
	Examų riboženkliai
	Examos ir numatomos komunikacijos:
	Orinė elektros linija (AZ 10m)
	Elektros kabelis (AZ 1m)
	Byšio, telekomunikacijų, telefono kabeliai (AZ 2m)
	Vandentiekis (AZ 2,5m)
	Lietus nuotekos (AZ 2,5m; 10m))
	Examų nuotekų tinklai (AZ 2,5m)
	Naikintamos elektros linijos
	Numatomas elektros kabelis(AZ 1m)

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai			
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai (projektuojami ar tikslinami servitutai)
						Nuo žemės paviršiaus, max m	Altitudė, max m				Mažiausias, m²	Didžiausias, m²				
-	1	1321	Mišri centro (GC)	Kita (KT)	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	16,0 Žr. pastabą**	170,0	50 Žr. pastabą*****	1,2	kitas (kt)	400 Žr. pastabą*	35000 Žr. pastabą*	10	1 - 4	Viešbučių; administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai); prekybos; paslaugų; maitinimo, sporto paskirties pastatai ir kiti komercinės paskirties pastatai..	Spec. sąlygos: Žr. pastabą*** Servitutai: Žr. pastabą****
-	2	3553	Mišri centro (GC)	Kita (KT)	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	16,0 Žr. pastabą**	170,0	34 Žr. pastabą*****	1,2	kitas (kt)	400 Žr. pastabą*	20000 Žr. pastabą*	10	1 - 4	Viešbučių; administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai); prekybos; paslaugų; maitinimo, sporto paskirties pastatai ir kiti komercinės paskirties pastatai..	Spec. sąlygos: Žr. pastabą*** Servitutai: Žr. pastabą****
-	6244/0002:1017	10500	Mišri centro (GC)	Kita (KT)	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	16,0 Žr. pastabą**	170,0	50 Žr. pastabą*****	1,2	kitas (kt)	400 Žr. pastabą*	20000 Žr. pastabą*	10	1 - 5	Viešbučių; administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai); prekybos; paslaugų; maitinimo, sporto paskirties pastatai ir kiti komercinės paskirties pastatai..	Spec. sąlygos: Žr. pastabą*** Servitutai: Žr. pastabą****
-	6244/0002:1018	16433	Mišri centro (GC)	Kita (KT)	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	16,0 Žr. pastabą**	170,0	50 Žr. pastabą*****	1,2	kitas (kt)	400 Žr. pastabą*	20000 Žr. pastabą*	10	1 - 5	Viešbučių; administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai); prekybos; paslaugų; maitinimo, sporto paskirties pastatai ir kiti komercinės paskirties pastatai..	Spec. sąlygos: Žr. pastabą*** Servitutai: Žr. pastabą****
-	6244/0002:1019	6660	Mišri centro (GC)	Kita (KT)	Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	16,0 Žr. pastabą**	170,0	50 Žr. pastabą*****	1,2	kitas (kt)	400 Žr. pastabą*	20000 Žr. pastabą*	10	1 - 5	Viešbučių; administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai); prekybos; paslaugų; maitinimo, sporto paskirties pastatai ir kiti komercinės paskirties pastatai..	Spec. sąlygos: Žr. pastabą*** Servitutai: Žr. pastabą****

Pastaba*: žemės sklypai gali būti apjungiami, padalijami ar perdalijami LR Teritorijų planavimo įstatymuose ir LR Žemės įstatyme numatyta tvarka nerengiant detaliojo plano koregavimo ar keitimo.
Pastaba***: statant aukštesnius nei 8,5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, numalytus STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.
Pastaba****: Siūlomoms nustatyti (tikslinti) specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos pateikiamos aiškinamajame rašte.
Pastaba*****: Servitutų aprašymai pateikiami projekto aiškinamajame rašte ir TPDRIIS erdvinuose duomenyse. Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Žemės įstatymu ir LR Civiliniu kodeksu.
Pastaba*****: jei bus numatoma užstatyti didesnis kaip 1 ha plotas, statybos projekto metu būtina atlikti atranką dėl poveikio aplinkai vertinimo.
Didžiausias oglišmas mažmeninės prekybos plotas objekto bendras plotas - 10000 kv.m.

Grafinė dalis atliekama naudojant R.Misiūno (geodez.kval. paž.Nr.1GKV-2) 2021m. parengtą TOPOGRAFINĘ NUOTRAUKĄ M1:500. TOPD sistemoje suteiktas unikalus Nr.:62.21.95. Horizontalių laiptas 0,5m; aukščų sistema Baltijos; koordinacių sistema LKS-94

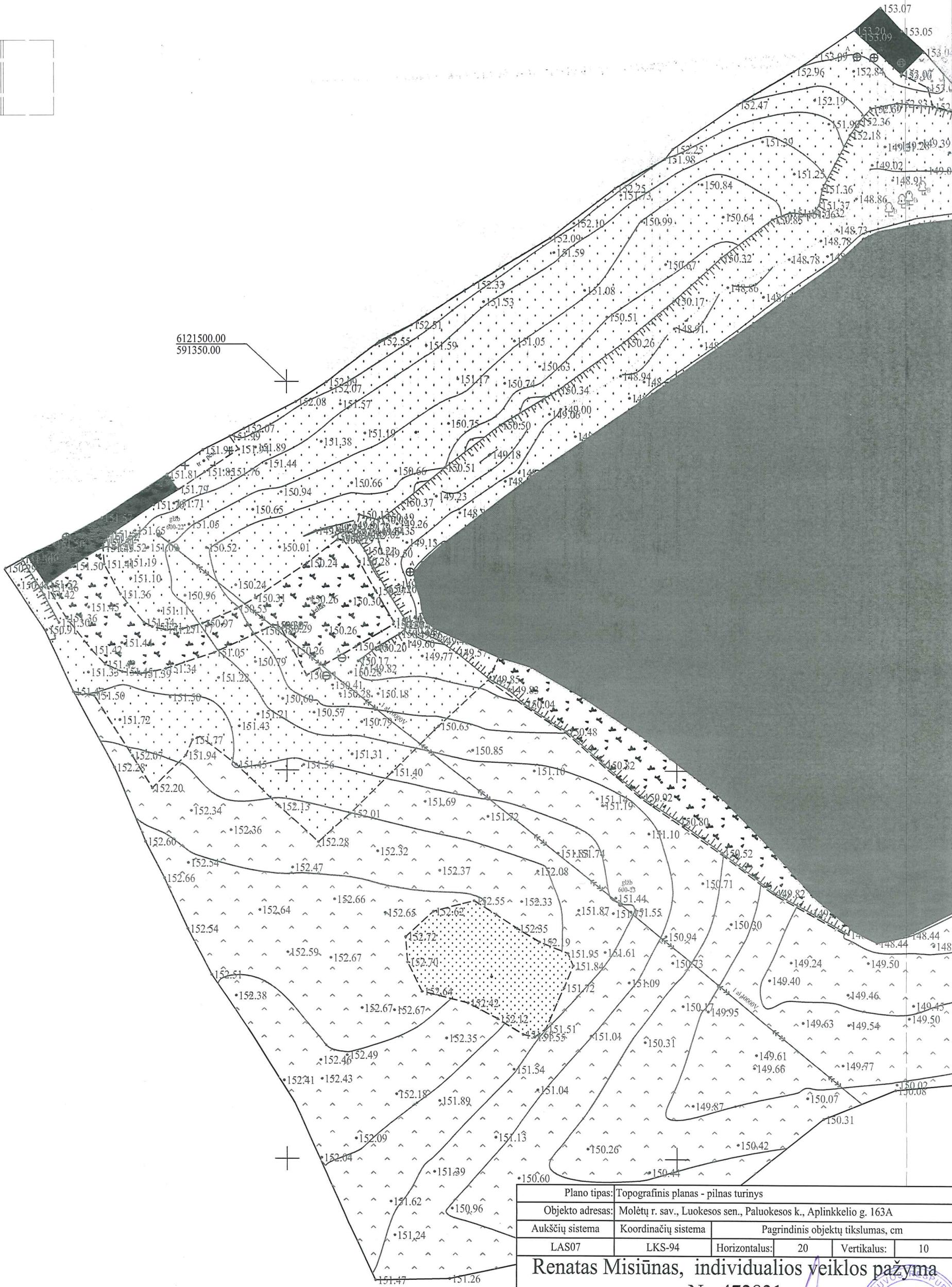
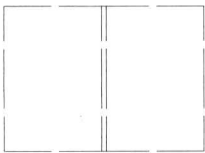
Projektlīnams spendinīams pīrtariu:

Žemės sklypo savininkas (-ai)
UAB "Tadora"

Žemės sklypo savininkas (-ai)
UAB "Niukanas"

 Projekcijos logotipas AUŠRA MIŠIONIENĖ Ind.v.Į. Nr. 688972, tel. +37069296310 buv. Mitašų g. 163, Miestelis		Planuojama teritorija Teritorija, apimanči šiemės ryšius: Molėtų, sav., Luokės seni., Pašalokės k. g. 183A, Aukštaitės g. 165, Aukštaitės g. 163, Aukštaitės g. 107, šalia esančio kadastro Nr. 8244/0002/1018, Nr. 8244/0002/742, Nr. 8244/0002/1017, Nr. 8244/0002/1018, Luokės k. v.	
Planav. doc. Nr. A 1830	Paragis PVMOV Aušra Mišionienė	Paragis 	Data 2021.09
Planavimo dokumento pavadinimas Žemės sklypo, esančio Molėtų, r. sav., Luokės seni., Ažubaltų k. (kad. Nr. 8244/0002/288) detaliojo plano korektūra		Laide 1	
Stadija DP	Planavimo organizatorius: Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius Planavimo iniciatoriai: UAB "Tadara"; UAB "Nukane"	Brežinys PAGRINDINIS BRĖŽINYS M 1:1000	Lapas 1 Lapų 1

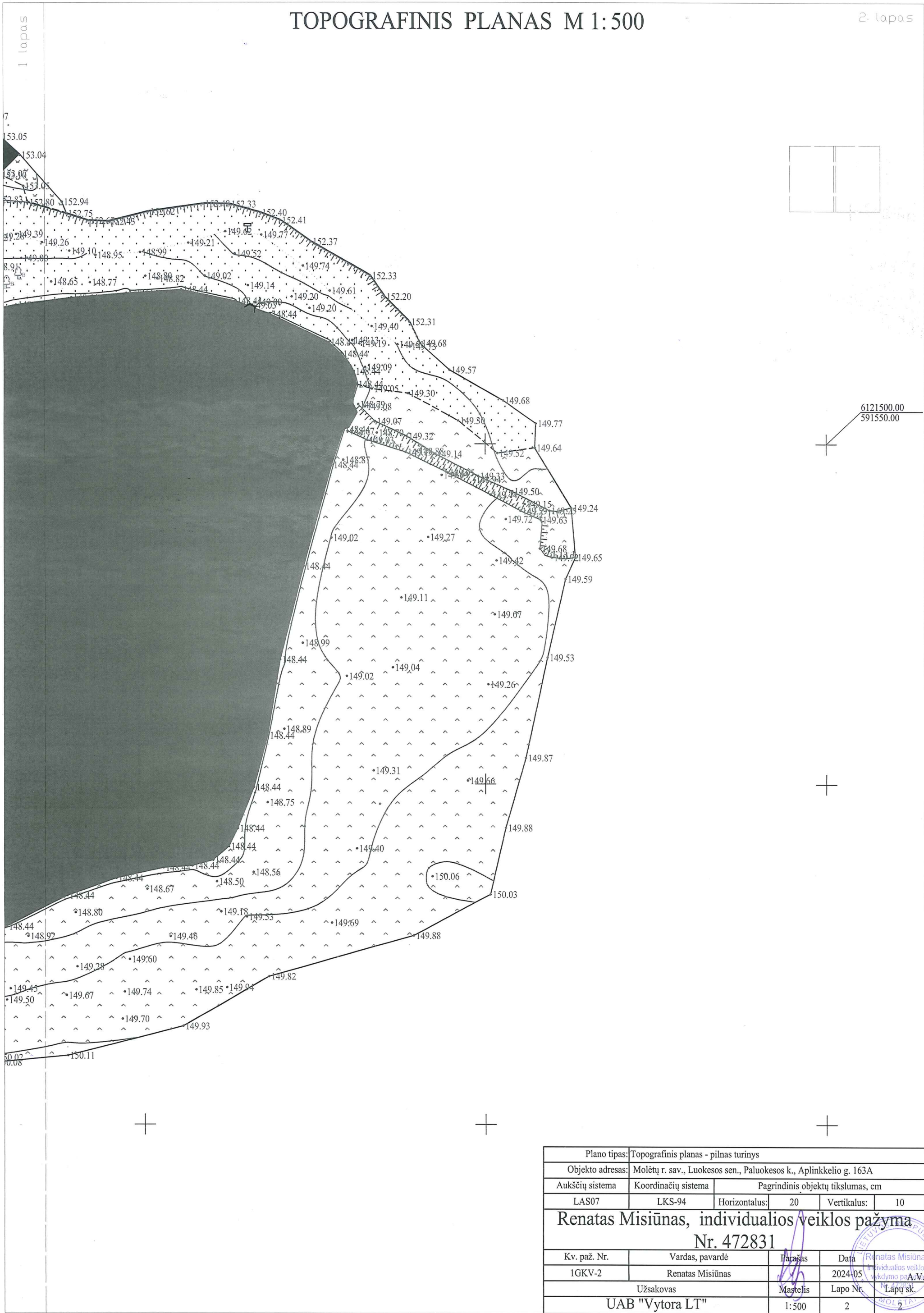
TOPOGRAFINIS PLANAS M 1:500



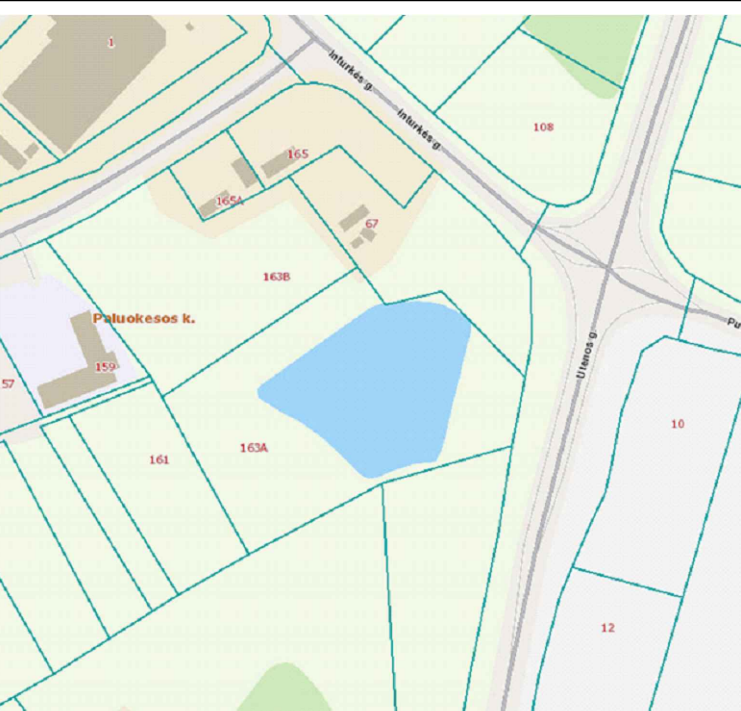
Plano tipas:		Topografinis planas - pilnas turinys			
Objekto adresas:		Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., Aplinkkelio g. 163A			
Aukščių sistema		Koordinatų sistema		Pagrindinis objektų tikslumas, cm	
LAS07		LKS-94		Horizontalus:	20
				Vertikalus:	10
Renatas Misiūnas, individualios veiklos pažyma					
Nr. 472831					
Kv. paž. Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data	Renatas Misiūnas	
1GKV-2	Renatas Misiūnas		2024-05	individualios veiklos	
Užsakovas		Maštelis	Lapo Nr.	Lapų sk.	
UAB "Vytoras LT"		1:500	1	4	

TOPOGRAFINIS PLANAS M 1:500

2 lapas



Plano tipas:		Topografinis planas - pilnas turinys			
Objekto adresas:		Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., Aplinkkelio g. 163A			
Aukščių sistema		Koordinatų sistema		Pagrindinis objektų tikslumas, cm	
LAS07		LKS-94		Horizontalus:	20
				Vertikalus:	10
Renatas Misiūnas, individualios veiklos pažyma					
Nr. 472831					
Kv. paž. Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data	Renatas Misiūnas	
1GKV-2	Renatas Misiūnas		2024-05	Individualios veiklos	
Užsakovas		Mastelis	Lapo Nr.	Lapų sk.	
UAB "Vytora LT"		1:500	2	2	



SITUACIJOS SCHEMA

EKSPLIKACIJA	
Nr.	STATINIO PAVADINIMAS
1	PROJEKTUOJAMAS PASTATAS
2	PROJEKTUOJAMA TERASA
3	VIENUSIO EISMO PRIVAŽIAVIMAS PRIE ŪKINIS PASTATO DALIES
4	PROJEKTUOJAMAS PĖSČIŲŲ IR TRANSPORTO PATEKIMAS Į SKLYPĄ IS SERVIDITINĖS ZONOS GREITIMAME SKLYPE
5	PROJEKTUOJAMA DVIRAČIŲ LAIKYMO VIETA 10 vnt. (5 stovai)
6	PROJEKTUOJAMA BUITINIŲ ATLIKŲŲ SURINKIMO VIETA
7	ESAMOS TRANSPORTO IR PĖSČIŲŲ PATEKIMAS Į SKLYPĄ
8	ESAMA GAISRINIŲ AUTOMOBILIŲ UŽPILDYMO AIKŠTELĖ
9	ESAMOS PREKYBINIS PASTATAS GREITIMAME SKLYPE

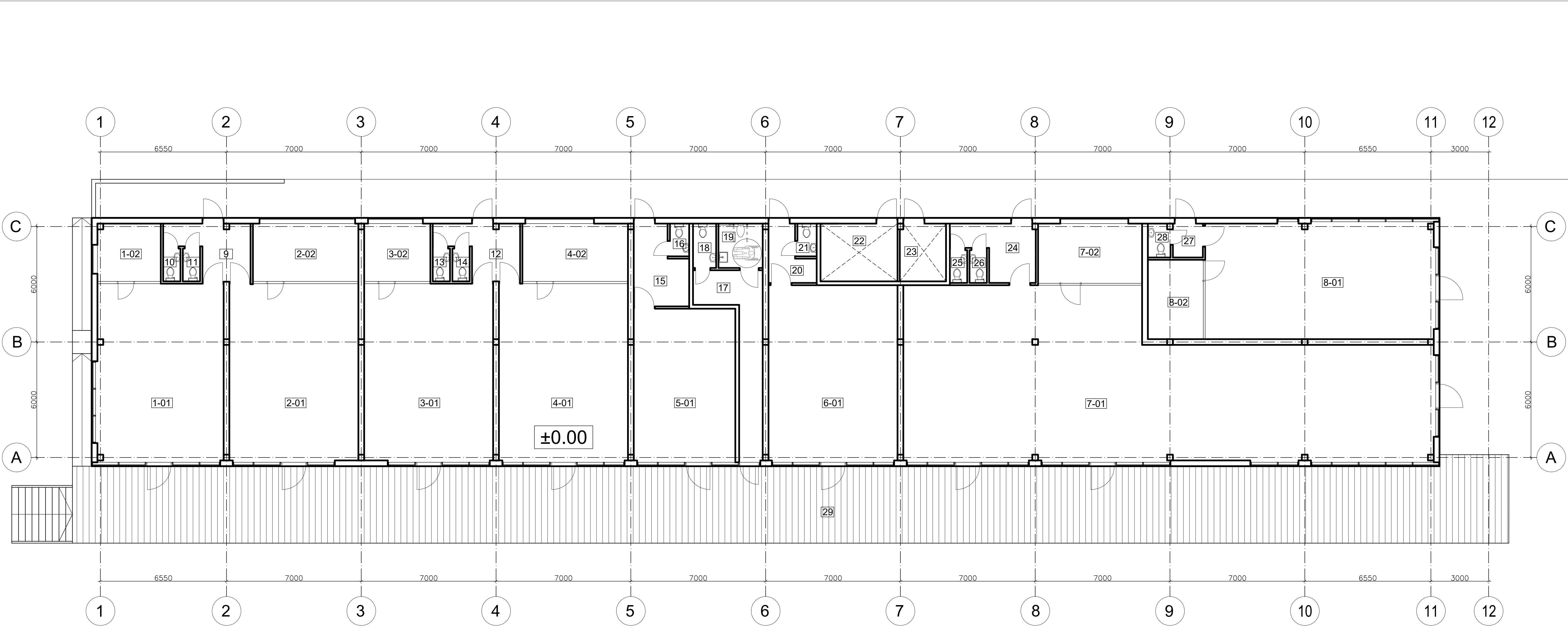
SKLYPO TECHNINIAI RODIKLIAI	
SKLYPO PLOTAS	16433 m ²
UŽSTATYMO PLOTAS (įskaitant pastatą, stogo projekciją į žemę ir terasą)	1293 m ²
UŽSTATYMO TANKIS	7,87 %
BENDRAS STATINIO PLOTAS	817,45 m ²
UŽSTATYMO INTENSIVUMAS	4,97 %
PROJEKTUOJAMO PASTATO AUŠTINGUMAS	Ia.
PROJEKTUOJAMO PASTATO AUŠTIS NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS	6,70 m
VEJOS PLOTAS (natūrali veja ar apodinta įvairiais želdiniais)	6626 m ² / 40 %
NELAIDŽIŲ DANGŲ PLOTAS (įskaitant statinius užstatytą plotą)	3072 m ² / 19 %
TVENKINIO PLOTAS	6735 m ² / 41 %

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI		
	SKLYPO RIBA	
	PROJEKTUOJAMAS PASTATAS	
	PROJEKTUOJAMA ASFALTBETONIO DANGA	1489 m2
	PROJEKTUOJAMA BETONO TRINKELIŲ DANGA	382 m2
	PROJEKTUOJAMA TERASOS KIETA DANGA	300 m2
	VEJA (natūrali ar apodinta įvairiais želdiniais)	6626 m2
	PĖSČIŲŲ EISMO ŽYMĖJIMAS ("zebras" ant kietų dangų)	
	TAKTILINĖ DANGA ANT VAIKŠČIOJAMOJO PAVIRŠIAUS	
	DANGOS JUNGIAMOS VIENAME LYGYJE	
	DANGOS JUNGIAMOS SKIRTINGUOSE LYGIUOSE	
	PROJEKTUOJAMI ŽELDINIAI	
	PROJEKTUOJAMOS AUTOMOBILIŲ LAIKYMO VIETOS	
	PROJEKTUOJAMOS ŽN LAIPINIMO VIETOS (A tipo ir B tipo)	
	PROJEKTUOJAMOS ELEKTROMOBILIŲ ĮKROVIMO VIETOS	
	PROJEKTUOJAMI DVIRAČIŲ LAIKYMO STOVAI	
	PROJEKTUOJAMI BUTINIŲ IR RŪŠIUOJAMŲ ATLIKŲ KONTEINERIAI	
	PROJEKTUOJAMI ĮVAŽIAVIMAI Į SKLYPĄ	
	PROJEKTUOJAMI LANKYTOJŲ PATEKIMAI Į PASTATĄ	
	PROJEKTUOJAMI ŪKINIAI PATEKIMAI Į PASTATĄ	

Plano tipas:		Topografinis planas - pilnas turinys			
Objekto adresas:		Molėtų r. sav., Luokės sen., Palukės k., Aplinkkelio g. 163A			
Aukštųjų sistema	Koordinatų sistema	Pagrindinis objektų tikslumas, cm			
LAS07	LKS-94	Horizontalus:	20	Vertikalus:	10
Renatas Misiūnas, individualios veiklos pažyma					
Nr. 472831					
Kv. paž. Nr.	Vardas, pavardė	Paraišius	Datą	Reikiamas Misiūnas	
UGRV-2	Renatas Misiūnas		2024-05	2024-05-14 A.V.	
Užsakovas		Užsakovas	Lapo Nr.	Lapo sk.	
UAB "Vytor LT"		1:500	2	2	

Atestato Nr.	INDIVIDUALI R. ŽIDONIO PROJEKTAVIMO ĮMONE			
A429	PV	R. Židonis		2024.09
A429	PDV	R. Židonis		2024.09
Kalbos trump.	Arch.	A. Venckus		2024.09
LT	Užsakovas: UAB "VYTORA LT"			

Projekto pavadinimas:		Prekybos paskirties pastato Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokės sen., Palukės k., statybos projektas	
Dokumento pavadinimas:		SKLYPO SUTVARKYMO PLANAS	
Dokumento žymuo:		R2405-PP-SP-B-1	
Mastelis		Laida	
1:100		0	
Lapas		Lapų	
1		1	

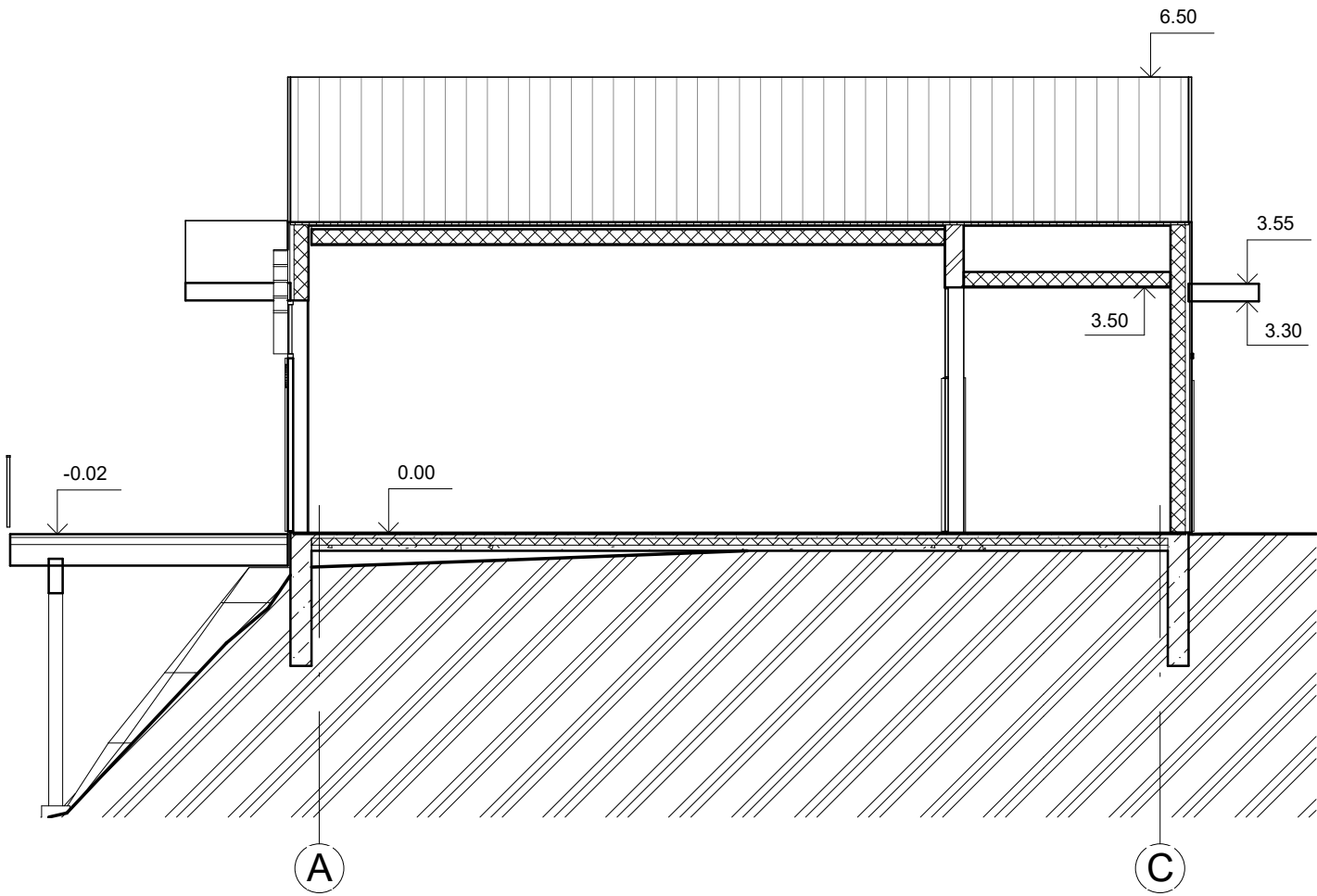


PATALPŲ EKSPLIKACIJA

Nr.	PAVADINIMAS	PLOTAS (m2)	Nr.	PAVADINIMAS	PLOTAS (m2)
1-01	KOMERCINĖ PATALPA	61,02	14	WC	1,53
1-02	BIURAS	9,78	15	KORIDORIUS	10,35
2-01	KOMERCINĖ PATALPA	62,13	16	WC	1,70
2-02	BIURAS	16,44	17	KORIDORIUS	16,52
3-01	KOMERCINĖ PATALPA	62,04	18	WC	2,76
3-02	BIURAS	10,32	19	WC	5,29
4-01	KOMERCINĖ PATALPA	62,13	20	KORIDORIUS	5,66
4-02	BIURAS	16,44	21	WC	1,70
5-01	KOMERCINĖ PATALPA	42,07	22	TECHNINĖ PATALPA	12,00
6-01	KOMERCINĖ PATALPA	61,60	23	TECHNINĖ PATALPA	7,15
7-01	KOMERCINĖ PATALPA	206,08	24	KORIDORIUS	9,97
7-02	BIURAS	16,74	25	WC	1,53
8-01	KOMERCINĖ PATALPA	72,10	26	WC	1,53
8-02	BIURAS	11,87	27	KORIDORIUS	2,75
9	KORIDORIUS	9,82	28	WC	2,02
10	WC	1,53	29	TERASA	302,82
11	WC	1,53	PASTATO PAGRINDINIS PLOTAS		710,76
12	KORIDORIUS	9,82	PASTATO PAGALBINIS PLOTAS		106,69
13	WC	1,53	PASTATO BENDRAS PLOTAS		817,45

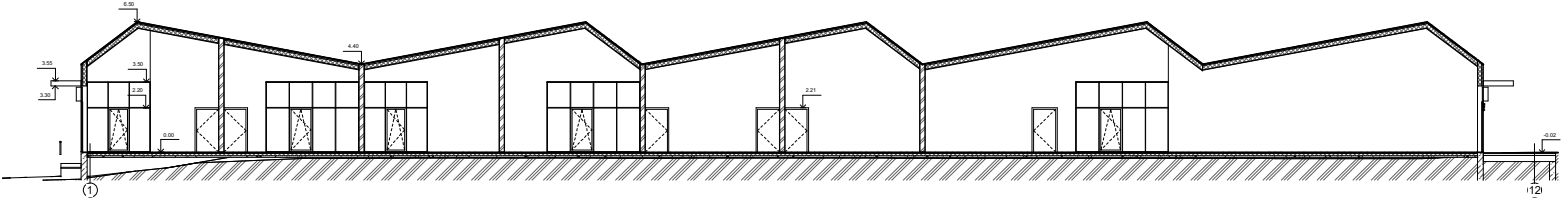
Atestato Nr.	INDIVIDUALI R. ŽIDONIO PROJEKTAVIMO ĮMONE				Projekto pavadinimas: Prekybos paskirties pastato Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., statybos projektas					
	A429	PV	R. Židonis		2024.09	Dokumento pavadinimas: PIRMO AUKŠTO PLANAS		Maselis	Laida	
	A429	PDV	R. Židonis		2024.09					
		Arch.	A. Venckus		2024.09	Dokumento žymus: R2405-PP-SA-B-1		Lapas	Lapų	
Kalbos trump.	Užsakovas: UAB "VYTORA LT"									
LT									1	1

PJŪVIS 1-1



Atestato Nr.	INDIVIDUALI R. ŽIDONIO PROJEKTAVIMO ĮMONĖ				Projekto pavadinimas: PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO Aplinkkelio g. 163A, Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., statybos projektas		
A 429	SPV	R. Židonis		2024.09	Dokumento pavadinimas: PJŪVIS 1-11 : 100	Laida	
A 429	SPDV	R. Židonis		2024.09		0	
	Architektas	A. Venckus		2024.09			
Kalbos trump.	Užsakovas: UAB "VYTORA LT"				Dokumento žymuo: R2405-PP-SA.B- 5	Lapas	Lapų
LT						1	1

PJŪVIS 2-2



Atestato Nr.	INDIVIDUALI R. ŽIDONIŲ PROJEKTAVIMO ĮMŪNĖ				PREKYBOS PASKIRTIES PASTATO Aplinkkelio g. 153A, Mėlėjų r. sav., Luckosės sen., Patulskės k., stalybos projektas			
	A429	PV	R. Židonis	2024.09	PJŪVIS 2-2		1 : 100 0	
	A430	Architektas	R. Židonis	2024.09				
		Architektas	A. Vencius	2024.09				
Kalbos taisyklės	Užsakovas: UAB "VYTORA LT"				RD405-PP-SAB- 6		Lapams	Lapų
LT							1	1







