

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

SPRENDINIAI

Turinys

1. Bendroji dalis	2
1.2. Esamos situacijos analizė ir išvados	3
2. Projektiniai sprendiniai	5
2.1. Architektūrinė - planinė dalis	5
2.2. Inžinerinė infrastruktūra	8
2.2.1. Eismo organizavimas	8
2.2.2. Automobilių parkavimas	9
2.2.3. Inžineriniai tinklai	10
2.2.4. Atliekų tvarkymas	12
2.2.5. Gaisrinė sauga	12
2.2.6. Geologinė informacija ir galima potenciali tarša	13
2.3. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas	16
2.3.1. Žemės sklypas Nr. 6252/0007:53	16
2.3.2. Žemės sklypas Nr. 6252/0007:54	22
2.3.3. Žemės sklypas Nr. 6252/0007:55	24
2.3.4. Žemės sklypas Nr. 6252/0007:58	26
2.3.4. Žemės sklypas Nr.1	29
2.3.4. Žemės sklypas Nr.2	31
2.3.4. Žemės sklypas Nr.3	32
2.3.4. Žemės sklypas Nr.4	33
2.3.4. Žemės sklypas Nr.5	34
2.3.4. Žemės sklypas Nr.6	34
2.4. Želdiniai	35
3. Sprendinių vertinimas	36
3.1. Detaliojo plano sprendinių poveikis gyvenamajai aplinkai	36
3.2. Detaliojo plano sprendinių poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	37
3.3. Detaliojo plano sprendinių poveikis Molėtų rajono ekonominei ir socialinei situacijai	37
GRAFINĖ DALIS	
• Pagrindinis brėžinys	
• Inžinerinių komunikacijų brėžinys	



1. Bendroji dalis.

Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas (detalusis planas):

Kvartalo prie Statybininkų gatvės Molėtų miesto pietvakarinėje dalyje detalusis planas, kuriuo keičiamas AB „Molesta“ užimamos teritorijos ribų koregavimo ir padalinimo į atskirus sklypus Statybininkų gatvėje Molėtų mieste, detalusis planas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės valdybos 2002 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. 170 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (teritorijų planavimo dokumento registracijos Nr. T00041226).

Planavimo organizatorius:

Molėtų rajono savivaldybės administracijos Direktorius

Planavimo iniciatoriai:

Molėtų rajono savivaldybės administracijos Direktorius

Planuojama teritorija:

Planuojama teritorija apima kvartalą prie Statybininkų gatvės, Molėtų mieste, Molėtų r. sav.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Planavimo tikslai:

- sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, kompleksiškai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius ir su klimato kaitos padariniais susijusius uždavinius;
- nustatyti veiklos planuojamoje teritorijoje vystymo gaires;
- sudaryti sąlygas racionaliam planuojamos teritorijos panaudojimui;
- numatyti planuojamos teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos svarbių komponentų išsaugojimą;
- kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią urbanistinę aplinką ir visavertės gyvenimo bei darbo sąlygas planuojamoje teritorijoje;
- sudaryti sąlygas investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo ir darbo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą;
- derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Molėtų rajono savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Planavimo uždaviniai:

- detalizuojant Molėtų miesto bendrajame plane, nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą;
- numatyti teritorijas želdynų ar bendro naudojimo teritorijų plėtrai, įvertinti miškų plotų ribas;
- numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- numatyti pėsčiųjų, dviračių ryšių sistemą, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti žemės sklypų pertvarkymą ir suformavimą;
- nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- prireikus, nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- formuojant žemės sklypus, įvertinti teisiškai registruotų pastatų ir inžinerinių statinių išsidėstymą.

Planavimo pagrindas:

Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-18 įsakymas Nr.B6-1296 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“; Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-19 įsakymas Nr.B6-1304 „Dėl detaliojo plano keitimo planavimo darbų programos



patvirtinimo“;
Planavimo darbų programa.

*Detaliojo keitimas
rengiamas
vadovaujantis teritorijų
planavimo sąlygomis:*

Molėtų rajono savivaldybės administracijos (2021-11-25 Nr. REG200709);
Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos (2021-12-03 Nr. REG202025);
Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos (2021-11-29 Nr. REG201095);
Aplinkos apsaugos agentūros (2021-11-25 Nr. REG200813);
Valstybinės miškų tarnybos (2021-11-23 Nr. REG200461);
Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos (2021-12-02 Nr. REG201758);
Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (2021-12-02 Nr. REG201763);
AB "Energijos skirstymo operatorius" (2021-11-23 Nr. REG200487);
Telia Lietuva, AB (2021-11-24 Nr. REG200502);
VĮ „Placiajuostis internetas“ (2021-11-24 Nr. REG200502);
Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos (2021-12-03 Nr. REG202041);
UAB "Molėtų vanduo" (2021-11-29 Nr. REG201166);
Uždaroji akcinė bendrovė "Molėtų šiluma" (2021-12-02 Nr. REG201735);
Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos (2021-11-30 Nr. REG201366).

*Detaliojo keitimas
rengiamas
vadovaujantis teritorijų
planavimo
dokumentais:*

Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra, T00082673, 2018-11-16;
Molėtų miesto bendrojo plano keitimu, T00084254, 2020-01-14;
Molėtų rajono dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra, T00083004, 2019-02-13;
Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimu, T00085884, 2021-03-04;
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;
Molėtų rajono dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, T00070649, 2014-03-21.

*Detaliojo keitimas
grafinė dalis rengiama
naudojant:*

2022-01 geodezininko R.Misiūno (kvalifikacijos paž.Nr.1GKV-2) parengtą topografinį planą M 1:500; TIIS paslaugos Nr.TIIS1-20220112-002612; 2002 m. J.Mozūros individualios įmonės parengtais žemės sklypų kadastrinius matavimus;

*Strateginis pasekmių
aplinkai vertinimas
(SPAV)*

Viešai prieinamus duomenis geoportal.lt; regia.lt
Neatliekamas (žr. Planavimo darbų programos p.11.)

1.2. Esamos situacijos analizė ir išvados.

Kvartalo prie Statybininkų gatvės Molėtų miesto pietvakarinėje dalyje detaliojo plano, kuriuo keičiamas AB „Molesta“ užimamos teritorijos ribų koregavimo ir padalinimo į atskirus sklypus Statybininkų gatvėje Molėtų mieste, detalusis planas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės valdybos 2002 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. 170 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (teritorijų planavimo dokumento registracijos Nr. T00041226), architektūrinius - planinius sprendinius sąlygoja galiojantys teisės aktai ir teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Planuojama teritorija apima Molėtų miesto kvartalą prie Statybininkų gatvės. Planuojama teritorija nustatyta vadovaujantis planavimo darbų programa (planuojamos teritorijos ribų schemoje ir apima apie 17 ha).

Teritorijoje yra keturi teisiškai registruoti žemės sklypai, kurių savininkas – Lietuvos Respublika. Į planuojamą teritoriją taip pat iš dalies patenka ir teisiškai registruotas Statybininkų gatvės sklypas



(krašto kelias Nr.115 Ukmergė – Molėtai). Yra taksuoto miško, taip pat valstybinės žemės teritorija, kurioje yra teisiškai registruoti pastatai ir statiniai.

Molėtų mieste vyrauja smulkus ir vidutinis verslas. Pagrindiniai ilgalaikiai tikslai ekonominėje srityje – sukurti tinkamas bei palankias sąlygas naujų įmonių steigimuisi, esamų išlaikymui bei plėtrai, nedarbo mažinimui, ilgalaikiam ekonomikos augimui, investicijų pritraukimui. Siekiant priartinti darbo vietas prie gyventojų (gyvenamųjų rajonų) būtina numatyti plėtos teritorijas. Savivaldybė turi gana gerai išvystytą kelių tinklą, kuris sudaro galimybes mieste įsikūrusioms (ar įsikursiančioms) įmonėms optimizuoti pervežimus. Molėtų miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose dalyje planuojamos teritorijos numatyta rajono centro (vystomo lygiagrečiai miesto centrui) zona, kuri planuojama prie Statybininkų gatvės. Jo formavimosi ir plėtos 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 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.

Buvusioje gamybinėje pramoninėje zonoje taip pat atsiranda poreikis atkurti buvusias veiklas ar vystyti naujas. Molėtų miesto bendrojo plano sprendiniuose sakoma, kad „*Molėtų miesto bendrojo plano ekonominės aplinkos pagrindas – užtikrinti palankią investicijų ir verslo aplinką, skatinti naujų technologijų diegimą versle. Miestas turi eilę privalumų, kaip pritraukti pramonės įmonių kūrimą: miesto ir rajono teritorijoje yra išvystytas kelių tinklas, tai sudaro galimybes čia įsikūrusioms įmonėms optimizuoti pervežimus, šalia miesto yra magistralinis kelias Utena – Vilnius. Ekonominės aplinkos aspektu Molėtų miesto teritorijų plėtra turi būti skirta kokybinei plėtrai, geriau išnaudojant susiformavusias pramonės bei verslo zonas, apleistų pramoninių zonų potencialą. Įvairaus pobūdžio pramonės plėtra skatinama esamoje pramoninėje teritorijoje. Sprendiniuose numatoma, kad verslumo skatinimas turi būti pagrindinis Molėtų miesto plėtos aspektas*“ (Aiškinamojo rašto 43 pslp.). Molėtų miesto bendrojo plano sprendiniuose akcentuojama, kad „*gerinant verslo ir investicijų aplinką Molėtuose bus siekiama: įgyvendinti projektus, orientuotis į laisvų žemės sklypų parengimą investuotojams; Skatinti žiedinę ekonomiką ir atsinaujinančių energijos šaltinių plėtrą; Vystyti susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą; Plėsti ir skatinti veikiančių smulkių ir vidutinių įmonių veiklą; Vykdyti viešųjų ir privačių subjektų sinergiją, skatinant verslo dalinių partnerystę; Plėtoti kultūros infrastruktūrą, didinti kultūros paslaugų kokybę ir prieinamumą; Plėtojant smulkų ir vidutinį verslą, ugdyti vietinių specialistų gebėjimus; Darnaus susisiekimo plėtrai reikalingųjų sąlygų sudarymas (dviračiai, viešasis transportas); Skatinti gyventojų verslumo ugdymą, didinti informacijos prieinamumą; Sukurti plėtos modelį, skatinantį grįžti, įsikurti ir gyventi Molėtų mieste*“. Būtent šių tikslų siekiama rengiant šį detalųjį planą – buvusią neveikiančią ir apleistą gamybinę teritoriją būtina suplanuoti ir numatyti galimybę įsikurti ir plėstis verslams atsižvelgiant į aplinkines teritorijas ir socialinius, ekonominius bei aplinkosauginius Molėtų visuomenės poreikius.

Molėtų miesto bendrajame plane numatyti planuojamos teritorijos reglamentai:

Pramonės ir sandėliavimo zonos leidžia daugelį žemės naudojimo būdų išskyrus gyvenamąjį; pramonės zona numatyta esamose pramonės objektų teritorijose, t.y. teritorijos dalyje tarp Statybininkų ir Vilniaus gatvių. Šiose teritorijose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Šioje 4/U_PS_F funkcinėje zonoje galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdai - P,I1;S;I2;K;B;E. Didžiausias leistinas užstatymo tankis - 75%, maksimalus užstatymo intensyvumas: 1.5, maksimalus pastatų aukštis H max -15.0m, užstatymo tipas ko (pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai). Didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto plotas – 5000kv.m.

Miesto dalies (rajonų) centrų zona papildo miesto centrą stambiais prekybos ir paslaugų objektais prie didžiausius transporto srautus turinčių gatvių. Planuojama teritorija patenka į „naujojo miesto centro“ šalia daugiabučių kvartalų, prasidedančią nuo Vilniaus gatvės ir Siesarties upelio sankirtos, apimančią teritorijas su prekybos centrais, kitais komercinės paskirties objektais šalia Vilniaus, Statybininkų gatvių. Šis centras turi geras perspektyvas vystytis nes teritorija yra šalia daugiausiai gyventojų turinčių miesto kvartalų, yra gerai aprūpinta inžineriniais tinklais, santykinai lygi (plokščia), patogiai privažiuojama, mažai užstatyta. Ši centro zona – mišri, didelio užstatymo intensyvumo teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, 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. Šioje 1.2/U_GC_R_F funkcinėje zonoje galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdai – G1;G2;K;V;R;I2;B;E. Didžiausias leistinas užstatymo tankis - 50%, maksimalus užstatymo intensyvumas: 1.2, maksimalus pastatų aukštis H max -16.0m, užstatymo tipas kt (kitas). Didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto plotas – 10000kv.m.

Šio detaliojo plano keitimo tikslas - sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, kompleksiškai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius ir su klimato kaitos padariniais susijusius uždavinius; nustatyti veiklos planuojamoje teritorijoje vystymo gaires; sudaryti sąlygas racionaliam planuojamos teritorijos panaudojimui; numatyti planuojamos teritorijos gamtinės ir urbanistinės aplinkos svarbių komponentų išsaugojimą; kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią urbanistinę aplinką ir visavertės gyvenimo bei darbo sąlygas planuojamoje teritorijoje; sudaryti sąlygas investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo ir darbo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą; derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Molėtų rajono savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Šiuo metu planuojamos teritorijos būklė yra patenkinama - teritorija apleista, didelė dalis yra nenaudojama, nors yra ypatingai palankioje vietoje susisiekimo atžvilgiu: šalia gatvės – krašto kelio, netoli rajoninis kelias (Aplinkkelio gatvė), užtikrintas geras ryšys su gyvenamaisiais rajonais, geri ryšiai su besikuriančiu komerciniu centru ir miesto (tuo pačiu ir rajono) centru, taip pat teritorijoje yra pagrindinės komunikacijos.



Taigi, konstatuojama, kad planuojamoje teritorijoje prioritetas turi būti teikiamas pramonės sandėliavimo ir 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. Taip pat labai svarbus komercinio gamybinio teritorijos vystymo aspektas – galimybė priartinti darbo vietas prie gyventojų (gyvenamųjų rajonų).

2. Projektiniai sprendiniai.

2.1. Architektūrinė - planinė dalis.

AB „Molesta“ užimamos teritorijos ribų koregavimo ir padalinimo į atskirus sklypus Statybininkų gatvėje Molėtų mieste, detaliojo plano, patvirtinto Molėtų rajono savivaldybės valdybos 2002 m. rugpjūčio 29 d. sprendimu Nr. 170 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ keitimas inicijuotas siekiant



detalizuoti Molėtų miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus ir nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus konkrečioms teritorijoms (žemės sklypams ar jų dalims); suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą; numatyti teritorijas želdynams ir bendro naudojimo teritorijoms; įvertinti miškų plotų ribas; numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis; numatyti pėsčiųjų, dviračių ryšių sistemą, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; numatyti žemės sklypų pertvarkymą ir suformavimą (taip pat pagrindinius jų formavimo principus); nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus; patikslinti nustatytas ir (ar) nustatyti naujas Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos; įvertinti teisiškai registruotų pastatų ir inžinerinių statinių išsidėstymą formuojant žemės sklypus.

Šie aukščiau išdėstyti uždaviniai įgyvendinami planuojant Kvartalo prie Statybininkų gatvės Molėtų miesto pietvakarinėje dalyje teritoriją:

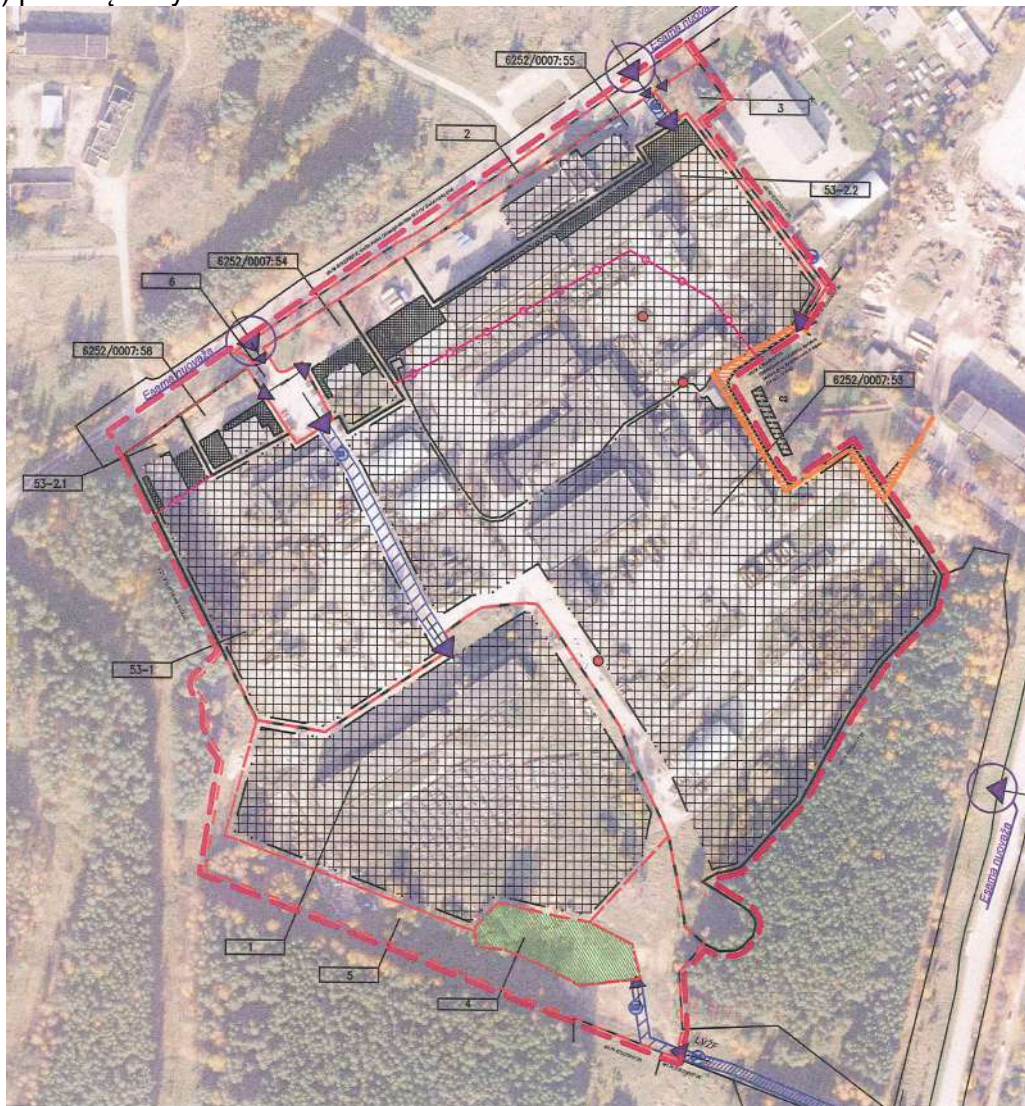
- Šiuo metu teisiškai registruoti žemės sklypai (Nr. 6252/0007:53; Nr. 6252/0007:54; Nr. 6252/0007:55; Nr. 6252/0007:58) išlieka, tačiau numatoma galimybė juos pertvarkyti (apjungti, padalinti, perdalinti) išlaikant detalajame plane numatytus sklypų formavimo principus vadovaujantis LR Teritorijų planavimo ir LR Žemės įstatymuose numatyta tvarka nerengiant detaliojo plano koregavimo ar keitimo.
- Atsižvelgiant į Molėtų miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, šiuo metu teisiškai registruotiems žemės sklypams (Nr. 6252/0007:53; Nr. 6252/0007:54; Nr. 6252/0007:55; Nr. 6252/0007:58) ir/ar jų dalims siūlomi nustatyti atitinkami teritorijos naudojimo tipai ir šiuos tipus atitinkantys žemės naudojimo būdai (išskiriama galima Pramonės ir sandėliavimo teritorija ir Mišri centro teritorija).
- Teritorijoje, kurioje nėra suformuotų žemės sklypų ir nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų, siūloma numatyti:
 - Teritoriją (žemės sklypą), kurioje prioritetą yra Pramonės ir sandėliavimo teritorija (projekto brėžinyje Nr.1). Į šį planuojamą žemės sklypą (teritoriją) patenka visi valstybinėje žemėje esantys teisiškai registruoti statiniai, registruoti adresu Molėtai, Statybininkų g. 9A (registro Nr. 90/20367) - Gamybės, pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatai: Formavimo cechas 1P1b (un.Nr. 6299-3000-2018), baigtumo procentas 77 %, Užstatytas plotas - 2709.25 kv. m; Betono mazgas su galerija 2P1b (un.Nr. 6299-3000-2020), baigtumo procentas 83 %, Užstatytas plotas - 564.96 kv. m;; Transformatorinė 3P0b (un.Nr. 6299-3000-2031), baigtumo procentas 7%, Užstatytas plotas - 53.87 kv. m; Kompresorinė 4P0b (un.Nr. 6299-3000-2042), baigtumo procentas 7 %, Užstatytas plotas - 164.70 kv. m; Betono aikštelė (un.Nr. 6299-3000-2053), baigtumo procentas 100 %, plotas - 2500.00 kv. m. Pastatų savininkas – juridinis asmuo (UAB). Valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu. Užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose. Sklypų dydis turi atitikti aukščiau išvardintuose teisės aktuose bei kituose galiojančiuose teisės aktuose numatytus reikalavimus. Dėl žemės sklypų dydžio parduodant ar išnuomojant turi / gali būti sprendžiama rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus ar vadovaujantis kitomis teisės aktuose numatytomis tvarkomis. Šiai teritorijai taip pat numatoma galimybė pertvarkyti (apjungti, padalinti, perdalinti) išlaikant detalajame plane numatytus sklypų formavimo principus vadovaujantis LR Teritorijų planavimo ir LR Žemės įstatymuose numatyta tvarka nerengiant detaliojo plano koregavimo ar keitimo.
 - Tarp Statybininkų gatvės ir žemės sklypų, esančių planuojamoje teritorijoje esantį siaurą žemės ruožą, taip pat įvažiavimą į planuojamą teritoriją suplanuoti kaip Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypą (projekto brėžinyje Nr.2). Įvažiavimas į esamus žemės sklypus numatomas kaip Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, žemės sklypas Nr.6 (projekto brėžinyje).
 - Siaurinėje planuojamos teritorijos dalyje esančią teritoriją, kurioje yra paminklinės lentos, taip pat medinis kryžius, Lietuvos Nepriklausomybės kovotojams ir partizanams atminti, kartu su siaura žemės juosta, įsiterpusia tarp teisiškai įregistruotų žemės sklypų, suplanuoti kaip bendro naudojimo teritoriją (skverui ir pėsčiųjų ir dviračių takams, projekto brėžinyje Nr.3).



- Esamą miško žemės plotą formuoti atskiru miškų ūkio paskirties žemės sklypu (projekto brėžinyje Nr.4).
- Bendro naudojimo teritoriją, kurios tikslas - esamo gyvenamo kvartalo pietuose apsauga nuo gamybinės veiklos poveikio ir apsauginių želdinių įrengimas (projekto brėžinyje Nr.5).

Statinių statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu bei galima optimalia urbanistine struktūra. LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad "18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima. 19. Statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys". Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio įstatymo 2str. nurodyta, kad "40. Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. 42. Užstatymo tūrio rodiklis – pramonės ir sandėliavimo ar inžinerinės infrastruktūros teritorijose nustatomas statinių tūrio santykis su žemės sklypo plotu." Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatoma tose sklypų dalyse, kuriose galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytą maksimalų užstatymo tankumą. Tikslios pastatų ir statinių vietos bus parinktos statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus.

Gamtinio karkaso teritorijoje (nedidelis plotas pietrytinėje pusėje esamame sklype Nr. 6252/0007:53) pastatų statyba nenumatoma.



Planuojamai teritorijai galioja (siūloma nustatyti) specialioji žemės naudojimo sąlyga - 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 numatomi veiksmai, 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" ir Pritarimo projektui ar numatomi veiksmai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašu, bendruoju atveju užstatymo linija gali būti ne arčiau, nei 50m nuo krašto kelio Nr.115 Ukmergė – Molėtai sankasos briaunos, išskyrus:

- pastatai transporto priemonių ir keleivių aptarnavimu (degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas) gali būti statomi ar rekonstruojami 30m atstumu nuo krašto kelio briaunos;
- Statybos zona žemės sklype Nr. 6252/0007:55 sutampa su esamu užstatymu (esamo pastato užstatymo ribomis).

Atsižvelgiant, kad detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas, numatoma maksimalios galimos užstatymo zonos, tačiau pagal numatytus principus pertvarkius žemės sklypus (perdalijus, padalijus ar apjungus) užstatymo zonos turi būti patikslintos ne mažiau nei 3m iki kaimyninio sklypo ribos arba įvertinami ir išpildomi kiti reikalavimai, numatyti statybos techniniuose reglamentuose, STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“. Šiais teisės aktais turi būti vadovujamasi ir statant pastatus, aukštesnius nei 8,5m (būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti privalomus atstumus iki sklypų ribų). Atstumai iki gatvių raudonųjų linijų turi būti išlaikyti numatytieji detalajame plane.

Esamas taksuotas miškas formuojamas kaip atskiras miškų ūkio paskirties sklypas. Planuojamoje teritorijoje yra vertingų medžių, kuriuos, esant galimybei, siūloma išsaugoti (tikslus vertinimas galimas rengiant techninius pastatų projektus). Siekiant sumažinti neigiamą veiklos poveikį gyvenamiems namams, gyvenamų namų pusėje numatoma bendro naudojimo teritorija su želdynais, kurie turėtų atlikti apsauginių želdinių funkciją. Laikantis priklausomųjų želdynų įrengimo normų kitos paskirties komercinės/pramonės-sandėliavimo paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose, numatoma >10% ploto įrengti priklausomuosius želdynus. Tikslios priklausomųjų želdynų vietos bus numatytos techniniuose pastatų ir statinių projektuose, numčius tiksliai pastatų ir statinių vietas, - priklausomieji želdynai bus projektuojami neužstatytoje teritorijoje (leistinas maksimalus užstatymas numatomas 50/75%). 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.“

2.2. Inžinerinė infrastruktūra.

2.2.1. Eismo organizavimas

Eismo organizavimas. Eismo organizavimas planuojamoje teritorijoje keičiamame detalajame plane yra numatytas iš Statybininkų gatvės.

Patekimas į teritoriją ir vidaus eismas iš esmės išlieka esamas – iš krašto kelio Nr.115 Ukmergė – Molėtai, esamomis nuvažiomis. Teritorijoje eismas organizuojamas esamu kelio servitutu S1 ir naujai numatomu kelio servitutu S2, taip pat per projektuojamus Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių sklypus Nr.2 ir Nr.6. Eismas planuojamos teritorijos viduje gali būti keičiamas atsižvelgiant į



suprojektuotus pastatus ir automobilių parkavimo vietas - tikslūs sprendimai galimi techniniuose pastatų projektuose.

STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ nurodyta, kad į gamybos teritorijas, kurių plotas didesnis kaip 5 ha, turi būti ne mažiau kaip du įvažiavimai – ši sąlyga privaloma esamam žemės sklypui Nr.6252/0007:53 ir yra išpildoma numatant privažiavimą kelio servitutu S2.

Pramonės ir sandėliavimo teritorijoje keliai (gatvės), skirti transportui, pėstiesiems ir dviračiams, turi būti projektuojami pagal STR 2.06.01:1999 [4.3.4] reikalavimus, nustatytus D, E ir F klasės gatvėms, taip pat pagal normatyvinius dokumentus, nustatančius pramonės ir komercinio transporto reikalavimus. Sklypų kelių (gatvių) persikirtimai su pėsčiųjų keliais turi būti projektuojami pagal miestų, miestelių kaimo ir gyvenviečių planavimo ir užstatymo norminius reikalavimus.

Visi vidaus keliai ir pravažiavimai turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ ir STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ numatytus reikalavimus, ir negali būti siauresni, nei 3,5m komercinėse teritorijose ir $\geq 4.5\text{m}$ pramonės ir sandėliavimo teritorijose.



2.2.2. Automobilių parkavimas.

Automobilių parkavimas galimas palei Statybininkų gatvę esamuose žemės sklypuose su pastatais. Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos pastatų techniniuose projektuose pastatų žemės sklypuose ir inžinerinės infrastruktūros teritorijoje (jei bus toks poreikis) arba parkavimo vietos įrengiamos pastatuose. Esant reikalui numatomos triukšmą bei taršą mažinančios priemonės – apsauginės sienutės, ekranai, želdiniai. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymo tvarka

nustatoma vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atsižvelgiant į tikslią pastatų paskirtį ir rodiklius.

2.2.3. Inžineriniai tinklai

Inžineriniai tinklai (buitinė ir lietaus nuotekynė, vandentiekis, elektra, ryšių kabeliai) planuojamoje teritorijoje yra, tačiau vidaus tinklų vietos ir būklė dėl apleistos pastatų, statinių ir teritorijos būklės nėra tiksliai žinoma, todėl planuojant ūkines veiklas būtina atitinkamai įvertinti esamų tinklų būklę ir būsimus poreikius bei pajėgumus. Detaliajame plane yra numatoma galimybė tiesti naujus tinklus tiek iš Statybininkų, tiek iš Vilniaus gatvės pusių projektuojamais inžinerinės infrastruktūros koridoriais bei šiam tikslui numatomais žemės sklypais Nr.2 ir Nr.6. Taip pat į šiuos inžinerinės infrastruktūros koridorius siūloma perkelti ir esamus magistralinius tinklus. Inžinerinių tinklų tiesimui taip pat numatomi inžinerinių tinklų servitutai S1, S5 ir S6.



Telekomunikacijų ir ryšio tinklų tiesimas galimas numatytais inžinerinių komunikacijų koridoriais.

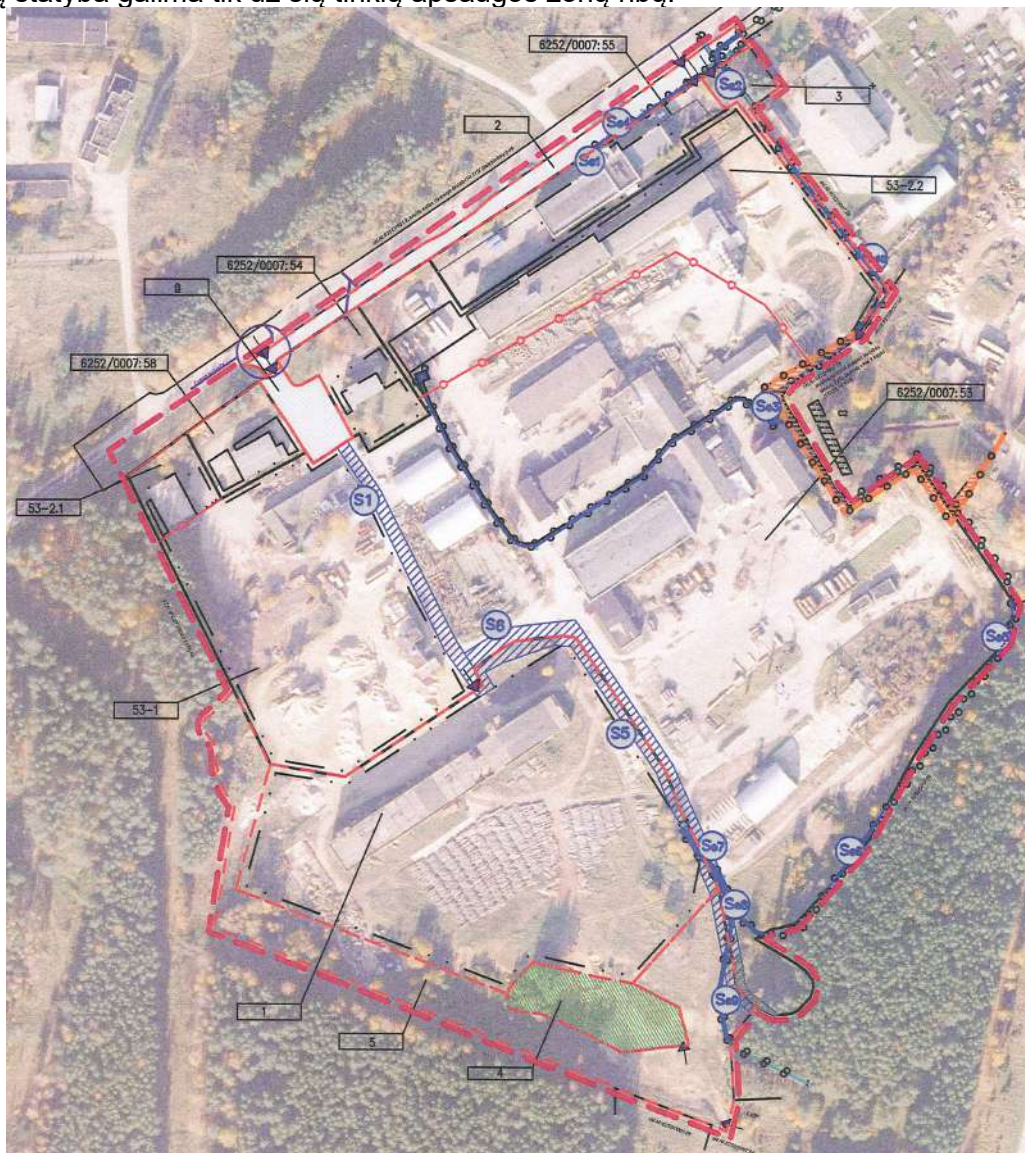
Molėtų rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nenumatytas centralizuotas aprūpinimas šiluma. Šilumos tinklų teritorijoje nėra, tačiau yra galimybė atvesti tiek iš Vilniaus gatvės pusės, tiek iš Statybininkų gatvės pusės. Taip pat galimi kiti alternatyvūs aprūpinimo šiluma sprendimai, atitinkantys energetinius pastatų naudingumo reikalavimus, numatytus teisės aktuose ir reglamentuose.



Teritorijoje yra ir arteziniai gręžiniai, tačiau planuojant ir pradedant ūkines veiklas, numatančias vandens tiekimui požeminį vandenį, būtina nustatyti tikslias vandenviečių apsaugos zonas. Nustatant Artezinių gręžinių apsaugos zonas, vadovautis Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu. Šiame detalizajame plane buvusių vandenviečių apsaugos zonos nustatomos minimalios nesant duomenų apie požeminio vandens gavybos gręžinių pajėgumus ir gavybos poreikius bei apimtis.

Elektros tinklai teritorijoje yra. Elektros tinklų apsaugos zonų riboje projektuojami įstatyminiai servitutai (Se1 – Se10).

Numatant statybas elektros tinklų, priklausančių ESO apsaugos zonose, turi būti įgyvendinta elektros kabelių rekonstrukcija (siūloma inžinerinių komunikacijų koridoriumi nutiesti bendro naudojimo, ESO priklausančius elektros kabelius (siūloma nustatyti inžinerinių (taip pat elektros) tinklų servitutus S1, S5, S6, S8)). Neįgyvendinus inžinerinių tinklų perkėlimo į inžinerinių komunikacijų koridorius pastatų statyba galima tik už šių tinklų apsaugos zonų ribų.



Visų inžinerinių tinklų rekonstrukcija ir naujų įrengimas galimi numačius tokį sprendimą techninių pastatų ir statinių projektų studijoje, tikslūs sprendimai bus numatomi techniniuose projektuose pagal konkrečias technines sąlygas.

Įrengiant inžinerinius tinklus visuomeniniuose pastatuose ir jų žemės sklypuose, vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, gamybiniuose ir sandėliavimo - STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ bei kitais inžinerinių komunikacijų įrengimą reglamentuojančiais teisės aktais ir normatyvais.

2.2.4. Atliekų tvarkymas.

Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Atliekų išvežimui būtina sudaryti sutartį su atitinkamomis atliekas tvarkančiomis įmonėmis.

Eksploatacijos 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 susidarymo galimybės ir jų tvarkymas sprendžiamas planuojant konkrečias ūkines veiklas ir techninių pastatų ir statinių projektų rengimo metu. Esant būtinybei ar specialioms poreikiams, atliekų tvarkymas sprendžiamas techninių pastatų ir statinių projektų rengimo metu.

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.

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.

Teritorija užstatyta. Planuojamoje teritorijoje jau yra vandentiekio tinklai ir 3 priešgaisriniai hidrantai, iš kurių vienas yra geros būklės ir tinkamas naudoti.

Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane yra nurodytos hidrantų vietos planuojamoje teritorijoje ir 100-500m 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 numatomi iš Statybininkų gatvės / krašto kelio įvažiuojant - išvažiuojant esamomis nuovažomis, pravažiavimų plotis teritorijoje - $\geq 3,5 - 4,5$ 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 ir statinių. 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. Pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatų išdėstymas projektuojamas laikantis STR 2.03.02:2005 „Gamybės, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ 1 priede numatytų reikalavimų bei šio reglamento 5 skyriuje numatytų reikalavimų.

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 techniniuose projektuose.

Gaisrinių automobilių privažiavimas. Prie pastatų ir inžinerinių statinių pagal visą jų ilgį turi būti užtikrintas priešgaisrinių automobilių privažiavimas. Privažiuoti prie esamų ir 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 aikšte. Gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 / 4,5 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.

Visuomeninės paskirties statiniai ir jo priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ [4.7], Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų [4.13], Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių [4.26] nuostatomis;

Pramonės ir sandėliavimo paskirties statiniai ir jų teritorijos projektuojami laikantis Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų, patvirtintų Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510), taip pat atitinkamas ūkinės veiklas reglamentuojančiais teisės aktais ir normatyvais.

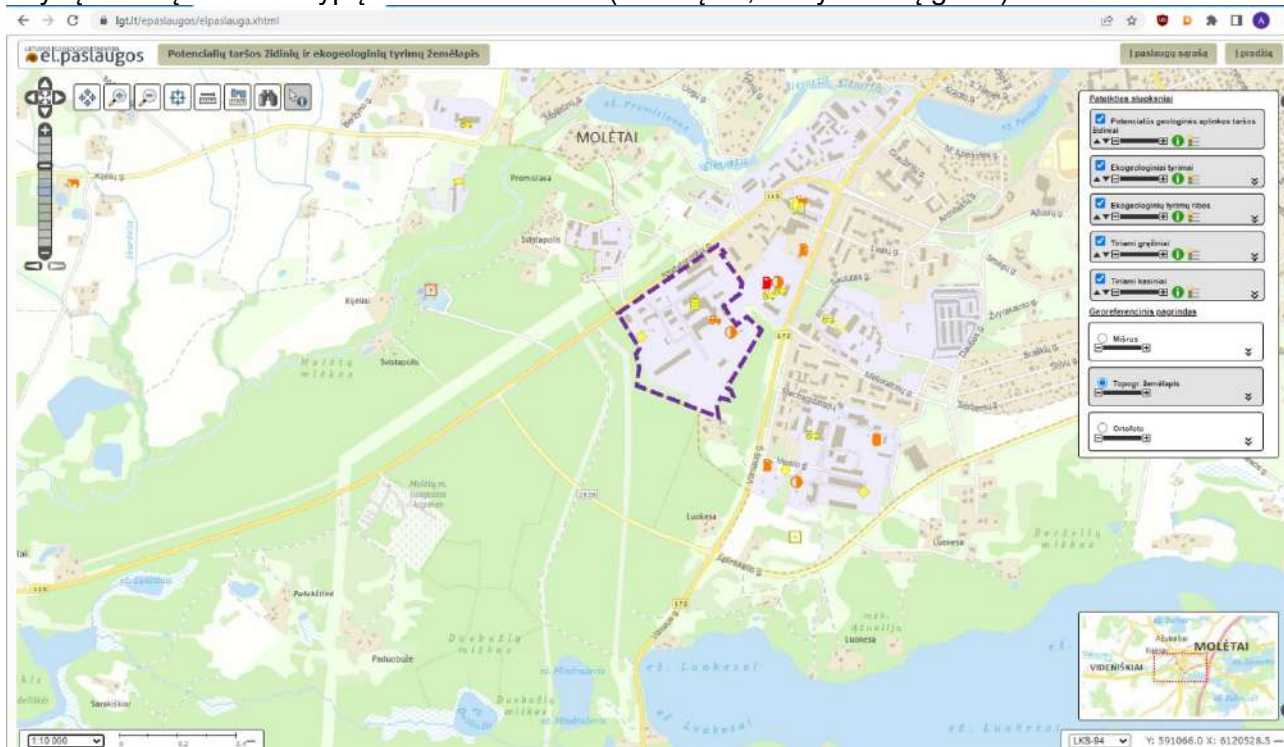
2.2.6. Geologinė informacija ir galima potenciali tarša.

Planuojamoje teritorijoje esančių pastatų (Molėtų m., Statybininkų g. 9B ir Molėtų m., Statybininkų g. 9A) buvęs savininkas (UAB MOLESTA) nuo 2013 metų nebevykdo jokios realios ūkinės veiklos (išskyrus išnuomotą siuvimo cechą) - buvo vykdoma bendrovės restruktūrizacija, o 2021-07-07 priimta teismo nutartis iškelti bankroto bylą. 2021 m. šiose teritorijose esančius pastatus įsigijo UAB "Šilalės mediena" ir UAB „TEKSASAS“, tačiau jokios veiklos, išskyrus teritorijos aplinkos tvarkymo darbus, nėra vykdoma.

Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2021-12-03 išduotose Teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG202041, nurodyta vadovaujantis Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248 įvertinti teritorijoje esančius potencialius taršos židinius (turi būti įvertintos ekogeologinės sąlygos), naudojantis geologine informacija (nurodyta Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258).



Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos tinklalapyje pateikiama informacija, konstatuojama, kad planuojamoje teritorijoje buvo įregistruota keturi taršos šaltiniai, visi patenkantys į esamą žemės sklypą Nr. 6252/0007:53 (Molėtų m., Statybininkų g. 9B):



POTENCIALŲS GEOLOGINĖS APLINKOS TARŠOS ŽIDINIAI

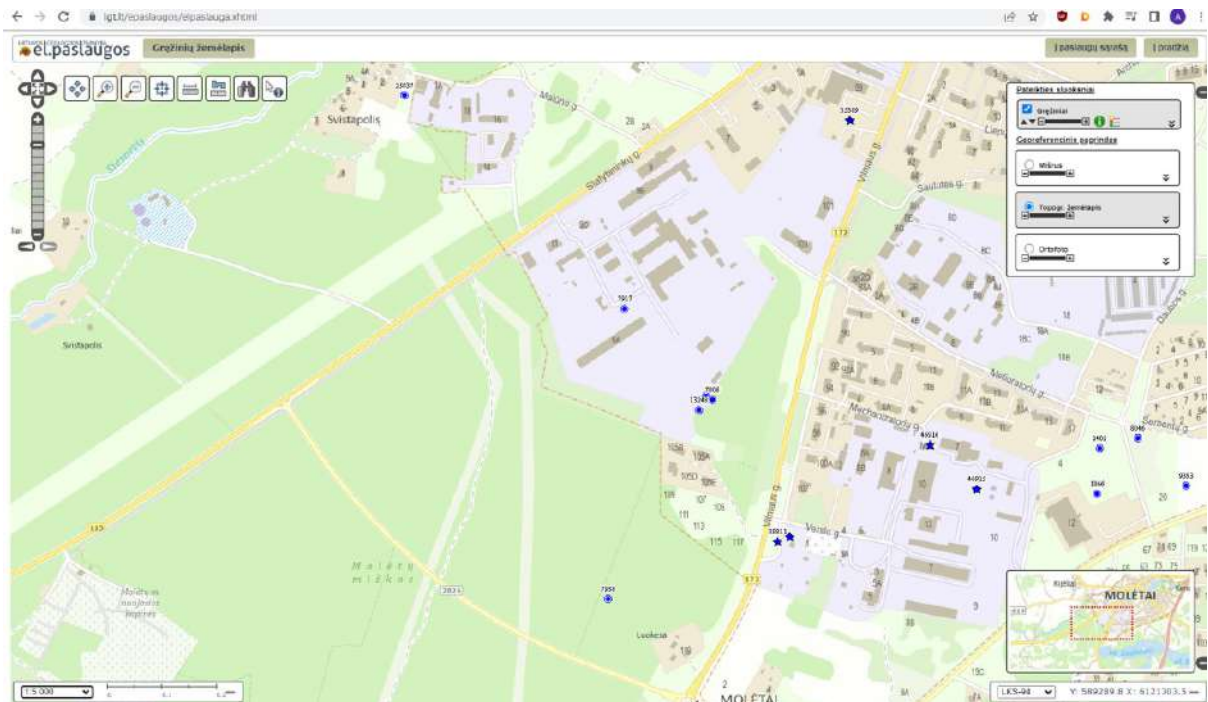
Nr.	TIPAS	Šiaurės koordinatės	Rytų koordinatės	ADRESAS	PAVOJINGUMAS BENDRAS	PAVOJ GRUNTUI	PAVOJ PAVIRŠ VANDENIUI	PAVOJ POŽEM VANDENIUI
4567	Technikos kiemas	6121610	589117	Molėtų m., Statybininkų g. 9B	Didelis pavojus	Didelis pavojus	Vidutinis pavojus	Vidutinis pavojus
4568	Naftos bazė	6121568	589171	Molėtų m., Statybininkų g. 9B	didelis pavojus	didelis pavojus	vidutinis pavojus	didelis pavojus
4569	Katilinė	6121666	589047	Molėtų m., Statybininkų g. 9B	vidutinis pavojus	vidutinis pavojus	vidutinis pavojus	vidutinis pavojus
4570	Saugojimo aikštelė	6121554	588864	Molėtų m., Statybininkų g. 9B	vidutinis pavojus	vidutinis pavojus	nežymus pavojus	vidutinis pavojus

Konstatuojama, kad šiuo metu jokia veikla, sukelianti geologinę aplinkos taršą, nevykdoma. Technikos teritorijoje nėra, todėl technikos kiemas realiai neveikia. Naftos bazė neveikia, planuojami naftos bazės likvidavimo darbai. Katilinė neveikia (teritorijoje nevykdant veiklos, jos darbas neaktualus). Saugojimo aikštelė nevykdant veiklos neveikia, planuojamas likvidavimas.

Iš Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos tinklalapyje pateiktos informacijos, matyti, kad planuojamoje teritorijoje yra artezinių gręžinių :

REGISTRO NR	IŠGRĘŽIMO DATA	REGISTRAVIMO ŽGR DATA	GYLIS	PASKIRTIS	Šiaurės koordinatės	Rytų koordinatės	ADRESAS
7806	1975-01-01	1997-07-17	63	Gavybos (požeminio vandens)	6121364	589156	Utenos apskr., Molėtų r. sav., Molėtų m.
7917	1967-01-01	1997-07-17	66	Gavybos (požeminio vandens)	6121530	588995	Utenos apskr., Molėtų r. sav., Molėtų m.
8087	1974-01-01	1997-07-17	60	Gavybos (požeminio vandens)	6121371	589144	Utenos apskr., Molėtų r. sav., Molėtų m.
13248	1990-01-01	1997-07-17	150	Gavybos (požeminio vandens)	6121345	589131	Utenos apskr., Molėtų r. sav., Molėtų m.





Šiuo metu planuojami centralizuoto Molėtų miesto vandentiekio įrengimo darbai ir artezinių gręžinių naudojimas neplanuojamas. Inžineriniai tinklai (buitinė ir lietaus nuotekynė, vandentiekis, elektra, ryšių kabeliai) planuojamoje teritorijoje yra, tačiau vidaus tinklų vietos ir būklė dėl apleistos pastatų, statinių ir teritorijos būklės nėra tiksliai žinoma, todėl planuojant ūkines veiklas būtina atitinkamai įvertinti esamų tinklų būklę ir būsimus poreikius bei pajėgumus. Detaliajame plane yra numatoma galimybė tiesti naujus tinklus tiek iš Statybininkų, tiek iš Vilniaus gatvės pusių projektuojamais inžinerinės infrastruktūros koridoriais bei šiam tikslui numatomais žemės sklypais Nr.2 ir Nr.6. Taip pat į šiuos inžinerinės infrastruktūros koridorius siūloma perkelti ir esamus magistralinius tinklus. Inžinerinių tinklų tiesimui taip pat numatomi inžinerinių tinklų servitutai S1, S5 ir S6.

Numačius artezinių gręžinių naudojimą planuojant ir pradedant ūkines veiklas, numatančias vandens tiekimui požeminį vandenį, būtina nustatyti ir įteisinti tikslas vandenviečių apsaugos zonas, įteisinti ir gauti leidimą naudoti požeminio vandens išteklius. Nustatant Artezinių gręžinių apsaugos zonas, vadovautis Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonų nustatymo tvarkos aprašu.

Šiame detaliajame plane buvusių vandenviečių apsaugos zonos nustatomos minimalios nesant duomenų apie požeminio vandens gavybos gręžinių pajėgumus ir gavybos poreikius bei apimtis.

Nenaudojant gręžinių - būtina juos likviduoti iki pradedant ūkines veiklas vadovaujantis galiojančiais teisės aktais ir reglamentais, taip pat būtina šias vandenvietes išregistruoti iš Žemės gelmių registro.

Įgyvendinant detalųjį planą, visos ūkinės veiklos bus planuojamos ir vykdomos atsižvelgiant į galimas ūkines veiklas šioje teritorijoje, numatytas Molėtų miesto bendrajame plane. Planuojama teritorija bendrajame plane numatyta kaip turinti geras perspektyvas vystymuisi, be to yra toliau nuo Molėtų miesto centro ir tankiausiai apgyvendintų teritorijų. Centro zonoje galima mišri, didelio užstatymo intensyvumo statyba, prioritetas numatytas 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. Pramonės ir sandėliavimo zonoje numatoma gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ir kita infrastruktūra.

Bendru atveju, įvertinant tai, kad šioje teritorijoje buvo galima cheminė tarša (buvo registruoti net 4 geologinės aplinkos taršos šaltiniai), būtina planuojant ūkines veiklas ir statybas (t.y. prieš rengiant techninius pastatų ir statinių projektus) įvertinti ir ištirti, koks yra ir ateityje galimas grunto poveikis aplinkai, taip pat įvertinti galimą ūkio subjektų poveikį geologinei aplinkai: dirvožemiui, gruntui, požeminiam ir paviršiniam vandeniui.



Atliekant teritorijos tyrimus ir planuojant ūkines veiklas (prieš rengiant techninius pastatų ir statinių projektus), būtina vadovautis:

- Ūkinės veiklos teritorijų ekogeologinių sąlygų vertinimo rekomendacijomis, patvirtintomis LGT direktoriaus įsakymu 2010-12-16 Nr. 1-248;
- Cheminėmis medžiagomis užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai (Žin., 2008, Nr. 53-1987);
- Ekogeologinių tyrimų reglamentas (Žin., 2008, Nr. 71-2759);
- Naftos produktais užterštų teritorijų tvarkymo aplinkos apsaugos reikalavimai LAND 9-2009 (Žin., 2009, Nr. 140-6174);
- Kitais galiojančiais teisės aktais bei reglamentais.

2.3. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Reglamentai tikslinami vadovaujantis Molėtų miesto teritorijos bendrojo planu ir LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Jei teritorijoje numatomi keli naudojimo būdai - prioritetas žemės naudojimo būdas nurodomas pirmas, kiti naudojimo būdai galimi (vadovaujantis Molėtų m. bendrojo planu). Žemės sklypo naudojimo būdas (prioritetas) nustatomas tvirtinant detalųjį planą, o keičiamas vadovaujantis LR žemės įstatymo 24 str. ir LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.

Žemės sklypas Nr. 6252/0007:53

Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	6252/0007:53
Plotas, m ²	104152
Teritorijos naudojimo tipas	Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR) Mišri centro (GC)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)

Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	53-1					
Plotas, m ²	87008					
Teritorijos naudojimo tipas	Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR)					
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)					
Žemės naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); teritorijos (I2);	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);	Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos (S);	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	75	75	75	75	75	75



Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	---	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo teritorijose)	11	-	-	-	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10	10	20	10	15	20
Užstatymo tipas	Pramonės ir infrastruktūrų įmonių kompleksų užstatymas (ko);	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	-	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168,0	168,0	168,0	168,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	15,0	15,0	15,0	15,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3	3	3	-	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1	1	1	-	-
Galimi statyti pastatai	gamybos, remonto ir pramonės įmonės ar dirbtuvės, sandėlių statiniai, automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniai, energetikos objektai, atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo	viešbučių paskirties; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams); prekybos paskirties; paslaugų paskirties; maitinimo paskirties ir sporto paskirties pastatai.	transporto ir garažų paskirties pastatai, nuotekų valyklų, elektroninių ryšių infrastruktūros (perdavimo bokštai, radijo ryšio, ryšio retransliatorių ir kiti inžineriniai statiniai), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių (įvairių tipų elektrinės, katilinės, transformatorių pastotės, skirstyklos, kiti	atliekų šalinimo ir (ar) atliekų naudojimo veiklai vykdyti, atliekoms surinkti ir laikyti, esamų nuotekų valyklų statiniams, saulės šviesos energijos elektrinėms	-	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai



	(naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniai ir (ar) įrenginiai.		pastatai, skirti energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirbimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) statiniai ir įrenginiai.			
Aprašymas (papildomi reikalavimai)	-	-	-	-	-	-

Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	53-2.1				
Plotas, m ²	1600				
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)				
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)				
Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Visuomeninės paskirties teritorijos (V);	Rekreacinės teritorijos (R);	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	50	50	50	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	1,2	1,2	1,2	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo teritorijose)	-	-	-	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10	50	40	15	20
Užstatymo tipas	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	-	-
Didžiausia leistina pastatų	168,0	168,0	168,0	-	-



<i>absoliutinė altitudė (metrais)</i>					
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)</i>	16,0	16,0	16,0	-	-
<i>Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	3	3	3	-	-
<i>Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius</i>	1	1	1	-	-
<i>Galimi statyti pastatai</i>	Komercinės paskirties pastatai (taršos nesukeliantys ūkinei veiklai vykdyti): viešbučių paskirties; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams); prekybos paskirties; paslaugų paskirties; maitinimo paskirties ir sporto paskirties pastatai ir priklausiniai; ≥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. Visais atvejais būtina vadovautis KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" ir Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašu.	Valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai; religinės paskirties ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklos; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties, kultūros paskirties; gydymo paskirties; sporto paskirties ir sporto inžineriniams pastatai ir statiniai; specialiosios paskirties statiniai	poilsio paskirties pastatai	-	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai
<i>Aprašymas (papildomi reikalavimai)</i>					



Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	53-2.2				
Plotas, m ²	15544				
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)				
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)				
Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Visuomeninės paskirties teritorijos (V);	Rekreacinės teritorijos (R);	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	50	50	50	50	50
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo teritorijose)	-	-	-	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10	50	40	15	20
Užstatymo tipas	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168,0	168,0	168,0	168,0	168,0
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16,0	16,0	16,0	16,0	16,0
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3	3	3	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1	1	1	1
Galimi statyti pastatai	Komercinės paskirties pastatai (taršos nesukeliantys ūkinei veiklai vykdyti): viešbučių paskirties; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš	Valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai; religinės paskirties ir religinių bendruomenių ir bendrijų	poilsio paskirties pastatai	-	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai



Aprašymas (papildomi reikalavimai)	valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams); prekybos paskirties; paslaugų paskirties; maitinimo paskirties ir sporto paskirties pastatai ir priklausiniai; ≥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. Visais atvejais būtina vadovautis KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" ir Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašu.	veiklos; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties, kultūros paskirties; gydymo paskirties; sporto paskirties ir sporto inžineriniams pastatai ir statiniai; specialiosios paskirties statiniai			
---	--	---	--	--	--

Pastabos:

Žemės sklype Nr. 6252/0007:53 atitinkamose reglamentinėse zonose (53-1; 53-2.1 ir 53-2.2) numatomi keli naudojimo būdai - prioritetas žemės naudojimo būdas nurodomas pirmas, kiti naudojimo būdai galimi (vadovaujantis Molėtų m. bendrojo planu). Žemės sklypo naudojimo būdas (prioritetas) nustatomas tvirtinant detalųjį planą, keičiamas vadovaujantis LR žemės įstatymo 24 str. ir LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.

Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinatinių sistemoje.

Pastaba: statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, numatytus STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

Atsižvelgiant į planuojamą ir (ar) vykdomą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatoriaus sanitarines apsaugos zonas nustato vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Nustatant sanitarines apsaugos zonas, ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša už sanitarines apsaugos zonų ribų neturi viršyti ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai. Esamos gyvenamosios teritorijos negali patekti į sanitarines apsaugos zonas.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinatinių sistemoje.

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 – PS- 5000kv.m.; GC- 10000 kv.m.



Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 0,6151 ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0.60 ha;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0140 ha;

Elektrės tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 0.1162 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 0.08 ha.

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); plotas 0,0707 ha.

Žemės sklype išlieka visi buvę šioje teritorijoje nustatyti servitutai.

Kelio servitutas (tarnaujantis); Leisti kitiems asmenims eiti, važiuoti keliu, plane pažymėtu indeksu S1, plotas 0.0941 ha;

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Siūlomas nustatyti Kelio servitutas (viešpataujantis) žemės sklypui Nr. 6252/0007:55; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), Leisti žemės sklypo Nr. 6252/0007:53 naudotojams eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu, plane pažymėtu indeksu S2" Plotas- 0.0176 ha;

Siūlomas nustatyti inžinerinių tinklų servitutas S1, plotas 0,0941 ha. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Plane pažymėtas simboliu S1;

Siūlomas nustatyti inžinerinių tinklų servitutas S6, plotas 0,1754 ha. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Plane pažymėtas simboliu S6;

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se3, plotas 0,0871 ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se5, plotas 0,0017 ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se6, plotas 0,0082 ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se8, plotas 0,0192 ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Žemės sklypas Nr. 6252/0007:54

Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	6252/0007:54				
Plotas, m ²	3047				
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)				
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)				
Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Visuomeninės paskirties teritorijos (V);	Rekreacinės teritorijos (R);	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	50	50	50	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	1,2	1,2	1,2	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo teritorijose)	-	-	-	-	-



Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10	50	40	15	20
Užstatymo tipas	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	-	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168,0	168,0	168,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16,0	16,0	16,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3	3	-	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1	1	-	-
Galimi statyti pastatai	Komercinės paskirties pastatai (taršos nesukeliantys ūkinei veiklai vykdyti); viešbučių paskirties; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus); prekybos paskirties; paslaugų paskirties; maitinimo paskirties ir sporto paskirties pastatai ir priklausiniai;	Valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai; religinės paskirties ir religinių bendruomenių ir bendrųjų veiklos; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties, kultūros paskirties; gydymo paskirties; sporto paskirties ir sporto inžineriniams pastatai ir statiniai; specialiosios paskirties statiniai	poilsio paskirties pastatai	-	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai
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. Visais atvejais būtina				



	vadovautis KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" ir Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašu.				
--	---	--	--	--	--

Pastabos:

Žemės sklype Nr. 6252/0007:54 numatomi keli naudojimo būdai - prioritetas žemės naudojimo būdas nurodomas pirmas, kiti naudojimo būdai galimi (vadovaujantis Molėtų m. bendruoju planu). Žemės sklypo naudojimo būdas (prioritetas) nustatomas tvirtinant detalųjį planą, keičiamas vadovaujantis LR žemės įstatymo 24 str. ir LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.

Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdvinio duomenyse LKS-94 koordinatinių sistemoje.

Pastaba: statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, numatytus STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

Atsižvelgiant į planuojamą ir (ar) vykdomą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatoriaus sanitarines apsaugos zonas nustato vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Nustatant sanitarines apsaugos zonas, ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliamą žmogaus sveikatai kenksmingą aplinkos taršą už sanitarines apsaugos zonų ribų neturi viršyti ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai. Esamos gyvenamosios teritorijos negali patekti į sanitarines apsaugos zonas.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdvinio duomenyse LKS-94 koordinatinių sistemoje.

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.

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 0,2068ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.06 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.02 ha.

Žemės sklypas Nr. 6252/0007:55

Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	6252/0007:55				
Plotas, m ²	5530				
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)				
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)				
Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Visuomeninės paskirties teritorijos (V);	Rekreacinės teritorijos (R);	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Didžiausias leistinas	50	50	50	-	-



žemės sklypų užstatymo tankis, procentai					
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	1,2	1,2	1,2	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo teritorijose)	-	-	-	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10	50	40	15	20
Užstatymo tipas	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	-	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168,0	168,0	168,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16,0	16,0	16,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3	3	-	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1	1	-	-
Galimi statyti pastatai	Komercinės paskirties pastatai (taršos nesukeliantys ūkinei veiklai vykdyti); viešbučių paskirties; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams); prekybos paskirties; paslaugų paskirties; maitinimo paskirties ir sporto paskirties pastatai ir priklausiniai;	Valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai; religinės paskirties ir religinių bendruomenių ir bendrijų veiklos; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties, kultūros paskirties; gydymo paskirties; sporto paskirties ir sporto inžineriniams pastatai ir statiniai; specialiosios paskirties statiniai	poilsio paskirties pastatai	-	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai
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. Visais atvejais būtina vadovautis KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" ir Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonos tvarkos aprašu.				
--	--	--	--	--	--

Pastabos:

Žemės sklype Nr. 6252/0007:55 numatomi keli naudojimo būdai - prioritetas žemės naudojimo būdas nurodomas pirmas, kiti naudojimo būdai galimi (vadovaujantis Molėtų m. bendrojo planu). Žemės sklypo naudojimo būdas (prioritetas) nustatomas tvirtinant detalų planą, keičiamas vadovaujantis LR žemės įstatymo 24 str. ir LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.

Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinatų sistemoje.

Pastaba: statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, numatytus STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

Atsižvelgiant į planuojamą ir (ar) vykdomą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatoriaus sanitarines apsaugos zonas nustato vadovaujantis LR specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Nustatant sanitarines apsaugos zonas, ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša už sanitarines apsaugos zonų ribų neturi viršyti ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai. Esamos gyvenamosios teritorijos negali patekti į sanitarines apsaugos zonas.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinatų sistemoje.

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.

Pastatai transporto priemonių ir keleivių aptarnavimu (degalinė, kavinė, automobilių plovyklą, tualetas) gali būti statomi ar rekonstruojami 30m atstumu nuo krašto kelio briaunos

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 0,5530ha;
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0.03 ha;
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0017 ha;
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.01 ha.

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Siūlomas nustatyti Kelio servitutas (tarnaujantis); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (viešpataujantis), Leisti žemės sklypo Nr. 6252/0007:53 naudotojams eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu, plane pažymėtu indeksu S2" Plotas- 0.0176 ha;

Siūlomas nustatyti inžinerinių tinklų servitutas S2, plotas 0,0176ha. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Plane pažymėtas simboliu S2;

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se1, plotas 0,0017ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Žemės sklypas Nr. 6252/0007:58

Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	6252/0007:58
Plotas, m ²	2202
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)



Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)				
	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Visuomeninės paskirties teritorijos (V);	Rekreacinės teritorijos (R);	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Žemės naudojimo būdas					
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	50	50	50	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	1,2	1,2	1,2	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo teritorijose)	-	-	-	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10	50	40	15	20
Užstatymo tipas	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	-	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	169,0	169,0	169,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16,0	16,0	16,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3	3	-	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1	1	-	-
Galimi statyti pastatai	Komercinės paskirties pastatai (taršos nesukeliantys ūkinei veiklai vykdyti); viešbučių paskirties; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir	Valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai; religinės paskirties ir religinių bendruomenių ir	poilsio paskirties pastatai	-	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai



Aprašymas (papildomi reikalavimai)	savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniais pastatais); prekybos paskirties; paslaugų paskirties; maitinimo paskirties ir sporto paskirties pastatai ir priklausiniai; ≥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. Visais atvejais būtina vadovautis KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai" ir Pritarimo projektui ar numatomi veiklai kelių apsaugos zonos aprašu.	bendrijų veiklos; socialinei infrastruktūrai – mokslo paskirties, kultūros paskirties; gydymo paskirties; sporto paskirties ir sporto inžineriniams pastatai ir statiniai; specialiosios paskirties statiniai			
---	---	--	--	--	--

Pastabos:

Žemės sklype Nr. 6252/0007:58 keli naudojimo būdai - prioritetinis žemės naudojimo būdas nurodomas pirmas, kiti naudojimo būdai galimi (vadovaujantis Molėtų m. bendruoju planu). Žemės sklypo naudojimo būdas (prioritetinis) nustatomas tvirtinant detalųjį planą, keičiamas vadovaujantis LR žemės įstatymo 24 str. ir LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“.

Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Žemės sklypai gali būti apjungiami, padalijami ar perdalijami LR Teritorijų planavimo įstatymuose ir LR Žemės įstatyme numatyta tvarka nerengiant detaliojo plano koregavimo ar keitimo, tačiau turi būti laikomasi šiame detalizajame plane numatytų principų (suformuojami nauji žemės sklypai ar pertvarkomos esamų žemės sklypų ribos ir nustatoma ar keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas, numatytas šiame detalizajame plane). Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu. Užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose. Sklypų dydis turi atitikti aukščiau išvardintuose teisės aktuose bei kituose galiojančiuose teisės aktuose numatytus reikalavimus. Dėl žemės sklypų dydžio parduodant ar išnuomojant turi būti sprendžiama rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus ar vadovaujantis kitomis teisės aktuose numatytais tvarkomis.

Pastaba: statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, numatytus STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

Atsižvelgiant į planuojamą ir (ar) vykdomą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatoriaus sanitarines apsaugos zonas nustato vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Nustatant sanitarines apsaugos zonas, ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksmų sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša už sanitarinės apsaugos zonų ribų neturi viršyti ribinių užterštumo (ar kitokių)



verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai. Esamos gyvenamosios teritorijos negali patekti į sanitarines apsaugos zonas.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdvinio duomenyse LKS-94 koordinatinių sistemoje.

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.

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 0,2055ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.02 ha;

Žemės sklypas Nr.1

Žemės sklypo arba jo dalies Nr.	1					
Plotas, m ²	30920					
Teritorijos naudojimo tipas	Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR)					
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)					
Žemės naudojimo būdas	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P)	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K); teritorijos (I2);	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);	Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos (S);	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	75	75	75	75	75	75
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	---	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tūrio tankis (pramonės ir sandėliavimo teritorijose)	11	-	-	-	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	10	10	20	10	15	20
Užstatymo tipas	Pramonės ir infrastruktūrų	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	Kitas (kt) (laisvo)	Kitas (kt) (laisvo)	-	-



	įmonių kompleksų užstatymas (ko);		planavimo)	planavimo)		
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168,0	168,0	168,0	168,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	15,0	15,0	15,0	15,0	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3	3	3	-	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1	1	1	-	-
Galimi statyti pastatai	gamybos, remonto ir pramonės įmonės ar dirbtuvės, sandėlių statiniai, automatizuotų sandėliavimo sistemų statiniai, energetikos objektai, atliekų naudojimo, atliekų paruošimo naudoti ar šalinti, atliekų surinkimo ir atliekų laikymo (naudoti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 3 metus, šalinti skirtų atliekų laikymo ne ilgiau kaip 1 metus) statiniai ir (ar) įrenginiai.	viešbučių paskirties; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams); prekybos paskirties; paslaugų paskirties; maitinimo paskirties ir sporto paskirties pastatai.	transporto ir garažų paskirties pastatai, nuotekų valyklų, elektroninių ryšių infrastruktūros (perdavimo bokštai, radijo ryšio, ryšio retransliatoriams ir kiti inžineriniai statiniai), inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių (įvairių tipų elektrinės, katilinės, transformatorių pastotės, skirstyklos, kiti pastatai, skirti energijos ar energijos išteklių gavybai, gamybai, perdirimui, išskyrus atominę elektrinę ir branduolinį reaktorių) statiniai ir įrenginiai.	atliekų šalinimo ir (ar) atliekų naudojimo veiklai vykdyti, atliekoms surinkti ir laikyti, esamų nuotekų valyklų statiniams, saulės šviesos energijos elektrinėms		Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai
Aprašymas (papildomi reikalavimai)	-	-	-	-	-	-

Pastabos:

Žemės sklypas gali būti padalijamas, perdalijamas ar formuojamas žemės sklypas prie pastatų LR Teritorijų planavimo įstatymuose ir LR Žemės įstatyme numatyta tvarka nerengiant detaliojo plano koregavimo ar keitimo, tačiau turi būti laikomasi šiame detalizajame plane numatytų principų (suformuojami nauji žemės sklypai ar pertvarkomos numatyto žemės sklypo ribos ir nustatoma ar keičiama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas, numatytas šiame detalizajame



plane). Šiame detaliajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu. Užstatyti statiniais ar įrenginiais ir naudojami šiems statiniams ir įrenginiams eksploatuoti, valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami, taip pat statiniais ar įrenginiais neužstatyti (nauji) valstybinės kitos paskirties žemės sklypai, kai tokių valstybinės žemės sklypų pardavimas ar nuoma be aukciono numatyti Lietuvos Respublikos įstatymuose. Sklypų dydis turi atitikti aukščiau išvardintuose teisės aktuose bei kituose galiojančiuose teisės aktuose numatytus reikalavimus. Dėl žemės sklypų dydžio parduodant ar išnuomojant turi būti sprendžiama rengiant žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus ar vadovaujantis kitomis teisės aktuose numatytomis tvarkomis.

Pastaba: statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir išlaikyti atstumus iki gretimų sklypų ribų, numatytus STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, STR 2.03.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“ taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

Atsižvelgiant į planuojamą ir (ar) vykdomą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatoriaus sanitarines apsaugos zonas nustato vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Nustatant sanitarines apsaugos zonas, ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša už sanitarinės apsaugos zonų ribų neturi viršyti ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai. Esamos gyvenamosios teritorijos negali patekti į sanitarines apsaugos zonas.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detaliajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

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 – 5000kv.m.;

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0.60 ha;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0140 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 0.1162 ha;

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Siūlomas nustatyti Kelio servitutas (viešpataujantis) žemės sklypui Nr. 6252/0007:53; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), Leisti žemės sklypo Nr.1 naudotojams eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu, plane pažymėtu indeksu S1" Plotas- 0. 1159 ha;

Siūlomas nustatyti inžinerinių tinklų servitutas S5, plotas 0,0941ha. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Plane pažymėtas simboliu S5;

Siūlomas nustatyti inžinerinių tinklų servitutas S6, plotas 0,1754 ha. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Plane pažymėtas simboliu S6;

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se7, plotas 0,0079ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Siūlomas nustatyti statinių servitutas S7, plotas 0,7994 ha. Statinių servitutas (tarnaujantis daiktas). Pastaba: servitutas nustatomas vadovaujantis LR CK ir išreiškus pastato savininkui valią.

Žemės sklypas Nr.2

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Žemės naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Plotas, m ²	3191
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys)	20



procentais)	
Užstatymo tipas	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-
Galimi statyti statiniai	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai

Pastabos:

Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinačių sistemoje.

Valstybinės žemės sklypas valdomas valstybės, savivaldybės ar kitų valstybinių institucijų (ar valstybinių įmonių). (Vadovautis LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 str. 1d.).

Žemės sklypas Nr. 2 formuojamas Statybininkų g. plėtrai.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinačių sistemoje.

Pėsčiųjų ir dviračių takų vieta ir parametrai tikslinama techninio statybos projekto rengimo metu.

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 0,3191ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0137 ha;

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 0.269 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 0.1121 ha.

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se4, plotas 0,0269ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Žemės sklypas Nr.3

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)	
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)	
Plotas, m ²	1324	
Žemės naudojimo būdas	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Atskirtųjų želdynų teritorijos (E);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	15	-
Užstatymo tipas	-	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	-	-



Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-	-
Galimi statyti pastatai	-	-

Pastabos:

Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Valstybinės žemės sklypai perduodami panaudai, parduodami ir išnuomojami vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Pėsčiųjų ir dviračių takų vieta ir parametrai tikslinama techninio statybos projekto rengimo metu.

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 0,0850ha;

Elektrų tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 0,0057 ha;

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); 0,0125 ha.

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis); plotas 0,0007ha.

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se2, plotas 0,0057ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se10, plotas 0,0190ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Žemės sklypas Nr.4

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Miškų ūkio (M)		
Plotas, m ²	2817		
Teritorijos naudojimo tipas	Miškai ir miškinga teritorija (MI)		
Žemės naudojimo būdas	Rekreacinių miškų sklypai (M2);	Apsauginių miškų sklypai; (M3);	Ūkinių miškų sklypai (M4)

Pastabos:

Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Miškų ūkio paskirties sklypo plotas negali būti mažesnis nei sklype esantis miško žemės plotas.

Žemės sklypo naudojimo būdas nustatomas atsižvelgiant į esamą nustatytą miškų grupę.

Valstybinės žemės sklypai perduodami panaudai, parduodami ir išnuomojami vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detalizajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); plotas 0,2817 ha.

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Siūlomas nustatyti Kelio servitutas (viešpataujantis) žemės sklypui Nr. 5; Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (viešpataujantis), Leisti žemės sklypo Nr. 4 naudotojams eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu, plane pažymėtu indeksu S3" Plotas- 0.0342 ha;



Žemės sklypas Nr.5

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)	
Plotas, m ²	12123	
Teritorijos naudojimo tipas	Pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR)	
Žemės naudojimo būdas	Bendro naudojimo teritorijos (B);	Atskirtųjų želdynų teritorijos (E);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	-	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	-	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	15	-
Užstatymo tipas	-	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	-	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-	-
Galimi statyti pastatai	-	-

Pastabos:

Šiame detaliajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinatinių sistemoje.

Valstybinės žemės sklypai parduodami ir išnuomojami vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detaliajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinatinių sistemoje.

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); 0.0112 ha;

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Siūlomas nustatyti Kelio servitutas (tarnaujantis); Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis), Leisti žemės sklypo Nr. 4 naudotojams eiti, važiuoti, ginti gyvulius keliu, plane pažymėtu indeksu S3" Plotas- 0.0342 ha;

Siūlomas nustatyti inžinerinių tinklų servitutas S7, plotas 0,0350ha. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), Plane pažymėtas simboliu S8;

Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas Se9, plotas 0,0112ha. 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas). Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas.

Žemės sklypas Nr.6

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Žemės naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Plotas, m ²	1283
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)



Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	-
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	-
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	20
Užstatymo tipas	-
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	-
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	-
Galimi statyti pastatai	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai, vandenvietės, taip pat saulės šviesos energijos elektrinės esamose vandenvietėse, nuotekų valyklų statiniai

Pastabos:

Šiame detaliajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Valstybinės žemės sklypas valdomas valstybės, savivaldybės ar kitų valstybinių institucijų (ar valstybinių įmonių). (Vadovautis LR Žemės įstatymu, LR žemės reformos įstatymu ir LR Konstitucijos 47 straipsnio 3 dalies įgyvendinimo konstituciniu įstatymu).

Atsižvelgiant į planuojamą ir (ar) vykdomą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatoriaus sanitarines apsaugos zonas nustato vadovaujantis LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Nustatant sanitarinės apsaugos zonas, ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliamą žmogaus sveikatai kenksmingą aplinkos taršą už sanitarinės apsaugos zonų ribų neturi viršyti ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai. Esamos gyvenamosios teritorijos negali patekti į sanitarines apsaugos zonas.

Priklausomųjų želdynų plotas turi atitikti žemės naudojimo būdai taikomus reikalavimus.

Sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės, jų plotai, 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. Šiame detaliajame plane numatytų žemės sklypų kampų ir posūkio taškų koordinatės pateikiamos TPDRIS erdviniuose duomenyse LKS-94 koordinacių sistemoje.

Pėsčiųjų ir dviračių takų vieta ir parametrai tikslinama techninio statybos projekto rengimo metu.

Žemės sklypui taikomos ir siūlomos nustatyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); 0,0920ha;

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) 0.0137 ha;

2.4.Želdiniai:

Sklypuose esančius medžius ir kitus vertingus želdinius rekomenduojama išsaugoti. Laikantis priklausomųjų želdynų įrengimo normų kitos paskirties žemės sklypuose, numatoma >10% (10-50%) ploto įrengti priklausomuosius želdynus. Tikslios priklausomųjų želdynų teritorijos bus numatytos techniniuose pastatų ir statinių projektuose, numačius tikslias pastatų ir statinių vietas,- priklausomieji želdynai bus projektuojami neužstatytoje teritorijoje (leistinas maksimalus užstatymas numatomas ≤50-75%). 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 atitiktį STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ir kelių apsaugos zonose galiojančius reikalavimus.

Pramonės ir sandėliavimo objektų sklypams apželdinti turi būti naudojamos vietinės klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms, kurių gali būti Sklype. Maisto pramonės gamybos statinių, tikslių gamybos procesų cechų, taip pat orapūčių, kompresorių ir variklių bandymo stočių išdėstymo zonose draudžiama sodinti medžius ir krūmus, kurie gausiai išskiria žiedadulkes, žiedynais, vaisių sėklomis ar kitaip teršia aplinką. Priešgaisrinių norminių atstumų ribose sodinti spygliuočių rūšių medžius draudžiama Želdiniams skirtų sklypo aikštelių, išdėstytų gamybos teritorijoje, užimamas plotas turi būti ne mažesnis kaip nurodyta Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše.

Atstumai nuo statinių iki medžių ir krūmų reglamentuojami Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėse, Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėse, Skirstyklų ir pastočių elektros įrenginių įrengimo taisyklėse ir kituose teisės aktuose, reglamentuojančiuose medžių ir krūmų sodinimo atstumus nuo statinių. Atstumas nuo geležinkelio ašies iki medžio turi būti 5 m, iki krūmo – 3,5 m. Atstumas iki medžio kamieno nuo dujotekio – 2 m, nuo kanalizacijos – 1,5 m. Atstumai tarp želdinių ribų ir atšaldymo tvenkinių ir purškiamųjų baseinų, apskaičiuojant nuo kranto pakraščio, turi būti ne mažesni kaip 40 m.

Teritorijų apželdinimo elementai (vejos, gėlynai) įrengiami, medžiai ir krūmai veisiami vadovaujantis Medžių ir krūmų veisimo, vejų ir gėlynų įrengimo taisyklėmis.

Sklype turi būti numatytos dirbančiųjų poilsio aikštelės su sutvarkyta aplinka. Aikštelės turi būti išdėstytos iš priešvėjinės pusės nuo statinių, išskiriančių kenksmingą taršą į atmosferą. Dirbančiųjų poilsio aikštelių matmenys turi būti apskaičiuojami, skiriant dirbančiajam didžiausioje pamainoje pamainos 1 m² plotą.

Saugotini želdiniai. LR Želdynų įstatyme nurodyta, kad „Saugotini želdiniai – medžiai ir krūmai, atitinkantys Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintus augimo vietas, rūšies ir matmenų kriterijus, pagal kuriuos medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams, ir (ar) savivaldybės atstovaujamosios institucijos sprendimu saugotinais paskelbti dendrologiškai, ekologiškai, estetiškai vertingi, kultūros paveldui ir kraštovaizdžiui reikšmingi medžiai ir krūmai, kuriems kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti reikalingas leidimas ar sprendimas.“ Taigi, Saugotinių medžių (krūmų) kirtimas, persodinimas, pašalinimas vykdomas Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. sausio 6 d. įsakymo Nr. D1-4 redakcija, su vėlesniais teisės akto pakeitimais), nustatyta tvarka.

3.Sprendinių vertinimas

3.1.Detaliojo plano sprendinių poveikis gyvenamajai aplinkai.

Artimiausios gyvenamosios teritorijos yra šalia planuojamos teritorijos, tačiau jos nedidelės ir nuo komercinių – pramonės ir sandėliavimo teritorijų atskirtos mišku ir bendro naudojimo teritorija, kurioje gali būti įrengiami apsauginiai želdiniai.

Į komercines bei pramonės ir sandėliavimo teritorijas atvykstančių automobilių skleidžiamas triukšmas neturės žymesnio poveikio gyvenamai aplinkai ir gyventojams, kadangi patekimas numatytas iš Statybininkų gatvės ir krašto kelio. Pastatai, pastatyti numatytose statybos zonose atliks teigiamą poveikį slopinant krašto ir magistraliniu keliais važiuojančio transporto skleidžiamą triukšmą.

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 studijose, atlikus triukšmo ir oro teršalų sklaidos skaičiavimus. Kadangi planuojamoje teritorijoje bus vykdomos gamybinė, sandėliavimo ir komercinės veiklos, bus būtina išanalizuoti mobilius (lengvuosius ir krovininius automobilius bei kitas motorinės transporto priemones) ir stacionarius (įvairių 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

Aplinkos apsaugai ir gamtinės aplinkos kokybei detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio nedaro, kadangi teritorijoje jau yra inžineriniai tinklai, dalis teritorijos jau užstatyta, aplinkai taršą sukeliančių veiklų neplanuojama. 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 ir rekonstravus statinius teritorija bus įsisavinta, apželdinta, sutvarkyta aplinka, įrengta privažiavimai prie pastatų.

Gamtinio karkaso teritorijoje, užimančioje nedidelį plotą pietrytinėje pusėje esamame sklype Nr. 6252/0007:53, pastatų statyba nenumatoma.

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

Atsižvelgiant į planuojamą ir (ar) vykdomą ūkinę veiklą, planuojamos ūkinės veiklos organizatorius sanitarines apsaugos zonas nustato vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Nustatant sanitarinės apsaugos zonas, ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša už sanitarinės apsaugos zonų ribų neturi viršyti ribinių užterštumo (ar kitokių) verčių, nustatytų gyvenamosios paskirties pastatų (namų), viešbučių, mokslo, poilsio, gydymo paskirties pastatų, su apgyvendinimu susijusių specialiosios paskirties pastatų, rekreacijai skirtų objektų aplinkai. Esamos gyvenamosios teritorijos negali patekti į sanitarines apsaugos zonas.

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 bei gamybinės teritorijos atkūrimą išnaudojant esamą inžinerinę infrastruktūrą – komunikacijas ir kelius (gatves).

Plano rengėja

A.Misiūnienė

