

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	9
2.2.1. Eismo organizavimas	9
2.2.2. Automobilių parkavimas	9
2.2.3. Inžineriniai tinklai	10
2.2.4. Atliekų tvarkymas	11
2.2.5. Gaisrinė sauga	11
2.2.6. Geologinė informacija ir inžinerinės geologinės sąlygos	12
2.3. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas	14
2.3.1. Žemės sklypas Nr. 6252/0007:97	14
2.3.2. Žemės sklypas Nr. 1	15
2.3.3. Žemės sklypas Nr. 2	16
2.3.4. Žemės sklypas Nr. 3	17
2.3.5. Žemės sklypas Nr. 4	18
2.3.6. Žemės sklypas Nr. 5	19
2.3.7. Žemės sklypas Nr. 6	20
2.3.8. Žemės sklypas Nr. 7	21
2.3.9. Žemės sklypas Nr. 8	21
2.3.10. Žemės sklypas Nr. 9	22
2.3.11. Žemės sklypas Nr. 10	23
2.3.12. Žemės sklypas Nr. 11	24
2.3.13. Žemės sklypas Nr. 12	24
2.4. Želdiniai	26
3. Sprendinių vertinimas	26
3.1. Detaliojo plano sprendinių poveikis gyvenamajai aplinkai	26
3.2. Detaliojo plano sprendinių poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	27
3.3. Detaliojo plano sprendinių poveikis Molėtų rajono ekonominei ir socialinei situacijai	27



1. Bendroji dalis.

Rengiamas teritorijų planavimo dokumentas (detalusis planas):

Teritorijos prie Vilniaus gatvės, Molėtų miesto pietvakarinėje dalyje detalusis planas kuriuo keičiamas Žemės sklypo, esančio Molėtų rajono savivaldybėje, Luokesos seniūnijoje, Luokesos kaime (kadastro Nr. 6244/0001:376), detalusis planas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. B1-112 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (teritorijų planavimo dokumento registracijos Nr. T00040371).

Planavimo organizatorius:

Molėtų rajono savivaldybės administracijos Direktorius

Planavimo iniciatoriai:

Teritorijoje esančių žemės sklypų savininkai (fiziniai asmenys)

Planuojama teritorija:

Keičiamu detalioju planu suplanuota teritorija ir apima žemės sklypus, esančius Molėtų k.v., Molėtų r. sav., Molėtų m., Vilniaus g. (k.Nr.6252/0007:97, k.Nr.6252/0007:98, k.Nr.6252/0007:103, k.Nr.6252/0007:104, k.Nr.6252/0007:105, k.Nr.6252/0007:106, k.Nr.6252/0007:107, k.Nr.6252/0007:108, k.Nr.6252/0007:109).

Planavimo tikslai:

- sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, kompleksškai 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 visavertę 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;
- pakeisti žemės sklypų ribas (perdalinti, padalinti ar apjungti), pakeisti ar patikslinti žemės sklypų naudojimo būdą (būdus), nustatyti ar patikslinti teritorijos naudojimo reglamentus (statybos zonas, ribas ir kt.) žemės sklypuose.
- 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;
- 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;
- 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; 9. formuojant žemės sklypus, įvertinti teisiškai registruotų pastatų ir inžinerinių statinių išsidėstymą.

Planavimo uždaviniai :

Planavimo pagrindas:

Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-07-02 įsakymas Nr.B6-723 „Dėl pritarimo teritorijų planavimo dokumento keitimo iniciatyvai“; Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-18 įsakymas Nr.B6-1298 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“; Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021-11-22 įsakymas Nr.B6-1309 „Dėl detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“; Planavimo darbų programa;

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais:

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2021-09-28 sutartis Nr.A14-354.
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 koregavimas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimo sąlygomis (ir kt. dok.):

Molėtų rajono savivaldybės administracijos (2022-01-28 Nr. REG209751);
 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos (2022-01-28 Nr. REG209749);
 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos (2022-01-26 Nr. REG209266);
 Aplinkos apsaugos agentūra sąlygų nepateikė (raštas 2022-01-26 Nr. REG209427);
 Valstybinės miškų tarnybos (2022-01-25 Nr. REG209161) ir 2022-02-17 pateiktu sąlygų paaiškinimu (pridedama);
 AB "Energijos skirstymo operatorius" (2022-01-24 Nr. REG208988);
 Telia Lietuva, AB (2022-01-25 Nr. REG209044);
 Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos (2022-02-02 Nr. REG210279) ir 2022-04-05 raštu Nr.(7)-1.7-2366 „Dėl informacijos suteikimo“ (pridedamas);
 UAB "Molėtų vanduo" (2022-01-31 Nr. REG210005);
 Uždaroji akcinė bendrovė "Molėtų šiluma" (2022-01-25 Nr. REG209175);
 Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos (2022-02-03 Nr. REG210484) ir 2022-02-23 pateiktu sąlygų paaiškinimu (pridedama).

Detaliojo koregavimo grafinė dalis rengiama naudojant:

2022-10 geodezininko R.Misiūno (kvalifikacijos paž.Nr.1GKV-2) parengtą topografinį planą M 1:500; TIIS paslaugos Nr.TIIS1-20211020-035128; 2008 m. UAB ARISTOMA parengtus žemės sklypų kadastrinius matavimus; Viešai prieinamus duomenis geoportal.lt; regia.lt; Miškų valstybės kadastro duomenys kadastras.amvmt.lt

Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV)

Neatliekamas (žr. Planavimo darbų programos p.11.)

1.2. Esamos situacijos analizė ir išvados.

Planuojama teritorija buvo suplanuota 2008 metais parengus „Žemės sklypo, esančio Molėtų rajono savivaldybėje, Luokesos seniūnijoje, Luokesos kaime (kadastro Nr. 6244/0001:376)“, detalųjį planą, patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. B1-112 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (teritorijų planavimo dokumento registracijos Nr. T00040371).

Teritorijoje buvo numatyta žemės sklypai daugiabučių gyvenamųjų namų statybai, sklypai komercinių pastatų statybai ir rekreacijai, taip pat inžinerinei infrastruktūrai – privažiavimo gatvei ir inžinerinėms komunikacijoms. Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinti tik iš dalies – suformuoti ir įregistruoti atitinkamos paskirties ir naudojimo būdo žemės sklypai, o statybos nepradėtos.

2019 metais patvirtinus Molėtų miesto bendrojo plano keitimą, atsirado galimybė patikslinti teritorijos naudojimo prioritetus ir reglamentus atsižvelgiant į numatytuosius Molėtų miesto bendrajame plane:

Miesto dalies (rajonų) centrų zonoje numatyta kaip 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.



LĪBĀ "LATVIJAS" TERITORIJAS IZSTRĀDES PĀRĒŠĒJĀS LĪBĀS
 (IZSTRĀDES TERITORIJAS IZSTRĀDES PĀRĒŠĒJĀS LĪBĀS)
 (IZSTRĀDES TERITORIJAS IZSTRĀDES PĀRĒŠĒJĀS LĪBĀS)
 (IZSTRĀDES TERITORIJAS IZSTRĀDES PĀRĒŠĒJĀS LĪBĀS)

1. 3-4 a. 10-12 būvju namu
 2. Komercijas pakalpojumu ēkai
 3. Daugubūvniecības namu kvartāla
 4. Daugubūvniecības namu kvartāla
 5. Ēkams deģustācijai

1. 3-4 a. 10-12 būvju namu
 2. Komercijas pakalpojumu ēkai
 3. Daugubūvniecības namu kvartāla
 4. Daugubūvniecības namu kvartāla
 5. Ēkams deģustācijai

1. 3-4 a. 10-12 būvju namu
 2. Komercijas pakalpojumu ēkai
 3. Daugubūvniecības namu kvartāla
 4. Daugubūvniecības namu kvartāla
 5. Ēkams deģustācijai

1. 3-4 a. 10-12 būvju namu
 2. Komercijas pakalpojumu ēkai
 3. Daugubūvniecības namu kvartāla
 4. Daugubūvniecības namu kvartāla
 5. Ēkams deģustācijai

1. 3-4 a. 10-12 būvju namu
 2. Komercijas pakalpojumu ēkai
 3. Daugubūvniecības namu kvartāla
 4. Daugubūvniecības namu kvartāla
 5. Ēkams deģustācijai

1. 3-4 a. 10-12 būvju namu
 2. Komercijas pakalpojumu ēkai
 3. Daugubūvniecības namu kvartāla
 4. Daugubūvniecības namu kvartāla
 5. Ēkams deģustācijai

Molėtų mieste vyrauja smulkus ir vidutinis verslas. Galiojančio detaliojo plano koregavimu siekiama įgyvendinti ir Molėtų miesto bendrajame plane numatytus tikslus šioje centro zonoje - sukurti tinkamas bei palankias sąlygas gyvenamųjų namų statybai bei naujų įmonių steigimuisi, kokybiškam gyventojų poilsiui.

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

Molėtų miesto bendrajame plane numatyti planuojamos teritorijos reglamentai:

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. Šie centrai 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.

Miškų ir miškingų teritorijų zonoje dominuoja LR Miškų įstatymo 3 str. nurodyti visų grupių miškai. Šioje 10/MI_F funkcinėje zonoje galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – miškų ūkio paskirties žemė, žemės naudojimo būdai – M1;M2;M3;M4.

Labai nedidelė planuojamos teritorijos dalis patenka į bendro naudojimo erdvių (7/U_BZ_F) zoną, kurioje prioritetas numatytas želdynams ir viešosioms erdvėms.

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

Šiuo metu planuojamos teritorija yra neužstatyta ir nenaudojama pagal numatytą paskirtį ir reglamentus, nors yra ypatingai palankioje vietoje susisiekimo atžvilgiu, taip pat teritorijoje jau yra arba praeina šalia pagrindinės komunikacijos.

Taigi, konstatuojama, kad planuojamoje teritorijoje prioritetas turi būti teikiamas socialiniams poreikiams tenkinti - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms ir komercinės paskirties objektų teritorijoms, bei rekreacijai (miško plotams).

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

Galiojančio detaliojo plano „Žemės sklypo, esančio Molėtų rajono savivaldybėje, Luokesos seniūnijoje, Luokesos kaime (kadastro Nr. 6244/0001:376)“, patvirtinto Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. B1-112 „Dėl detaliojo plano patvirtinimo“ (teritorijų planavimo dokumento registracijos Nr. T00040371) keitimas rengiamas siekiant:

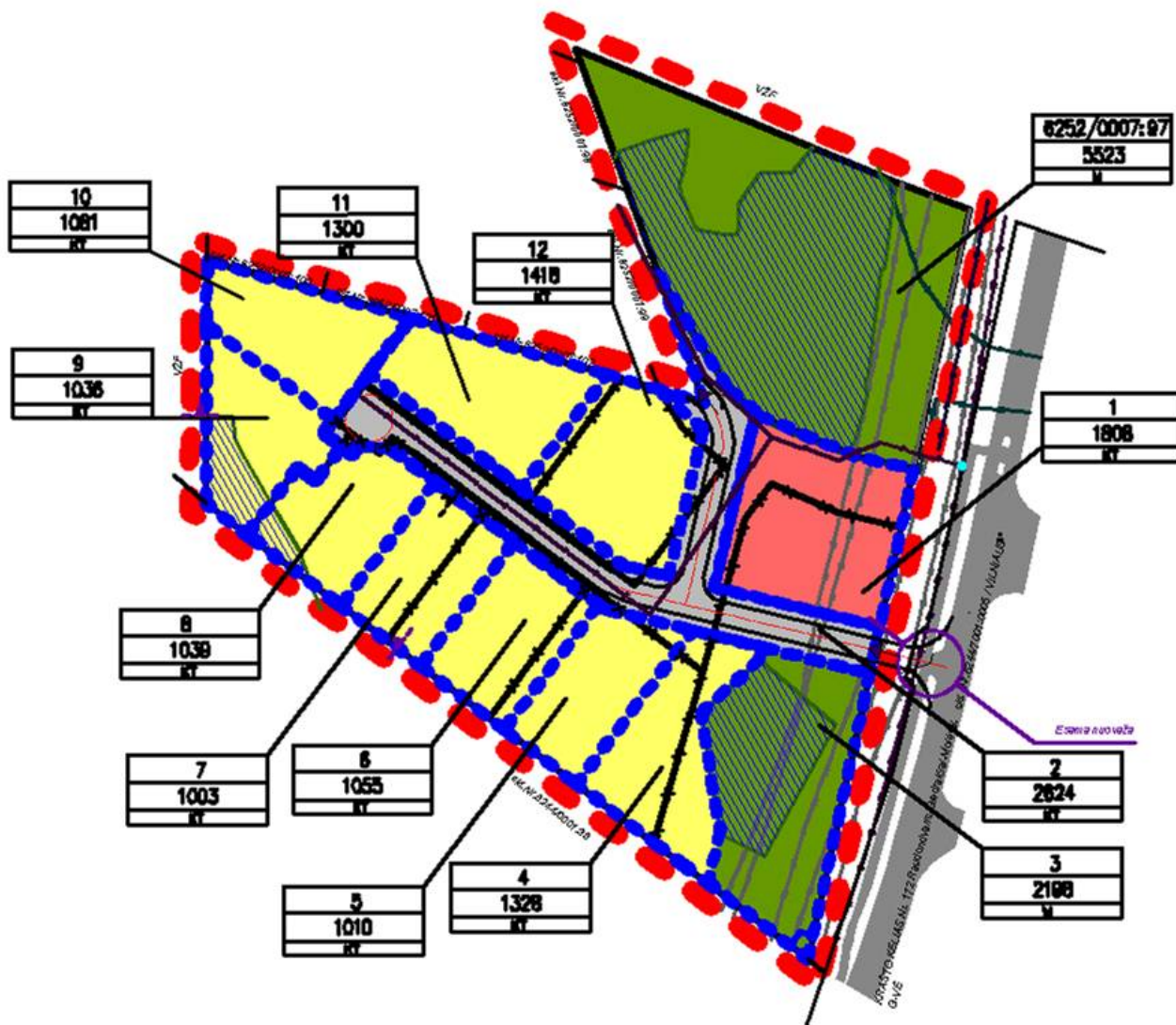
- detalizuojant Molėtų miesto bendrajame plane, nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti teritorijų naudojimo reglamentus;
- suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą;
- numatyti teritorijas želdynų ar bendro naudojimo teritorijų plėtrai;
- 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; 9. formuojant žemės sklypus, įvertinti teisiškai registruotų pastatų ir inžinerinių statinių išsidėstymą.

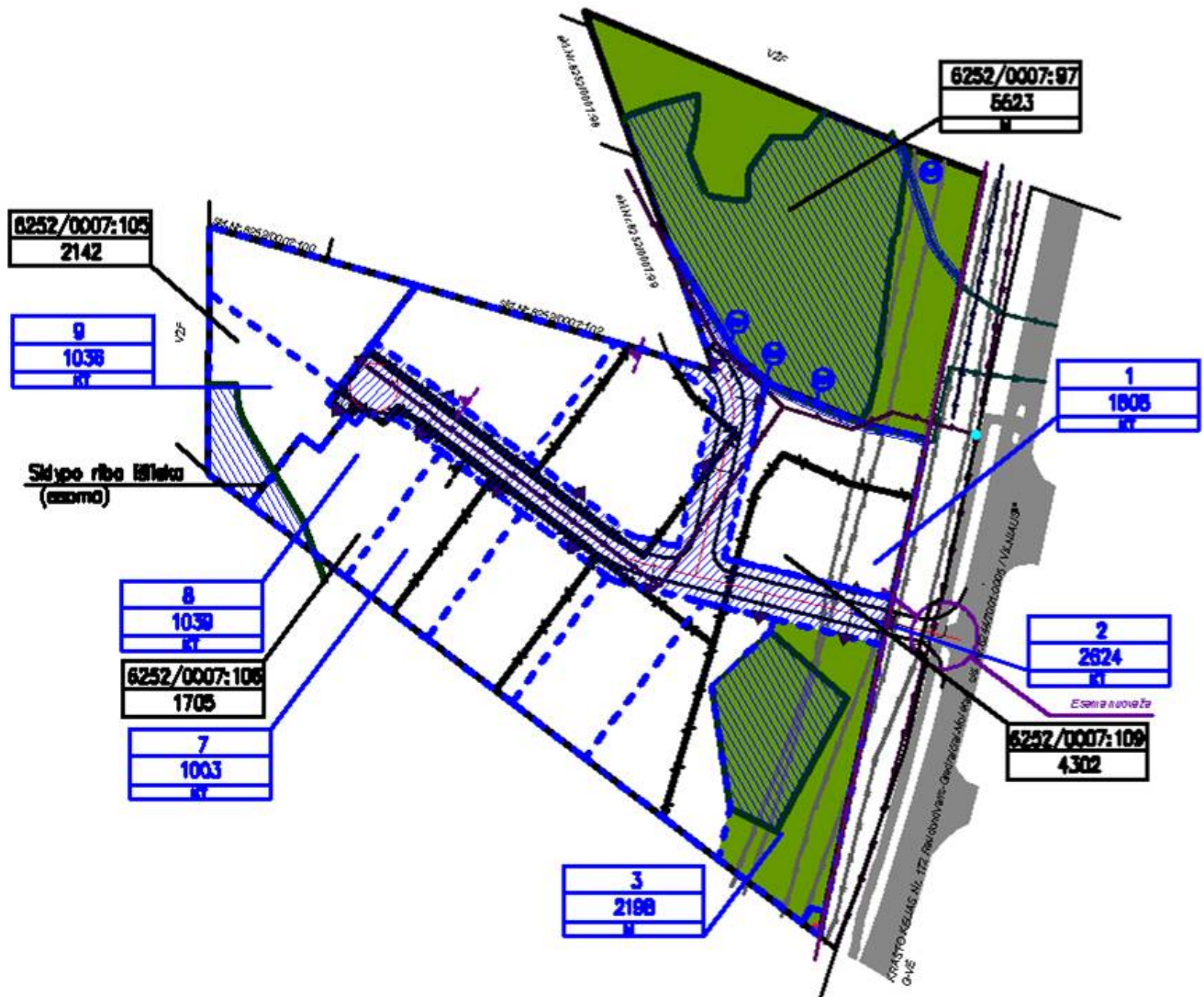
Įgyvendinant aukščiau išvardintus detaliojo plano keitimo / teritorijos planavimo tikslus žemės sklypų ribos perplanuojamos / patikslinamos, atitinkamai, atsižvelgiant į Molėtų m. bendrojo plano sprendinius siūloma keisti / nustatyti žemės naudojimo paskirtį ir/ar žemės naudojimo būdą (būdus):

- Žemės sklypas Nr.6252/0007:97 išlieka esamas (kiti sprendimai neracionalūs), tik atsižvelgiant į Molėtų miesto bendrojo plano sprendinius siūloma nustatyti miškų ūkio paskirtį.



- Valstybinės miškų tarnybos 2022-01-25 sąlygose Nr. REG209161 nurodyta Vadovautis LR Miškų įstatymu ir LR miškų valstybės kadastro duomenimis. Taksuoto miško plotai tikslinami atsižvelgiant į 2021-11-30 pateiktus LR miškų valstybės kadastro miškų žemėlapių fragmentus (planuojamos teritorijos). Apjungti taksuoto miško plotus į vieną sklypą šioje teritorijoje yra neįmanoma, nes nebūtų galimybės ją racionaliai suplanuoti, taip pat yra vadovaujamosi Molėtų miesto bendrojo plano sprendiniais. Teritorijoje esantys miško plotai naujai neskaidomi. Komercinio žemės naudojimo žemės sklype esantis miškas lieka visas miškų ūkio paskirties žemės sklype. Kitos paskirties gyvenamo prioriteto žemės sklypuose esantis miškas viename iš sklypų (Nr.6252/0007:106) yra 0,0120ha, o kitame (Nr.6252/0007:105) – 0,0310ha. LR Miškų įstatyme nurodyta, kad „Miškas – ne mažesnis kaip 0,1 hektaro žemės plotas, apaugęs medžiais, kurių skalsumas ne mažesnis kaip 0,3 ir kurių aukštis natūralioje augavietėje brandos amžiuje siekia ne mažiau kaip 5 metrus, ir kita miško

augalija, taip pat ne mažesnis kaip 0,1 hektaro žemės plotas, kuriame medynas išretėjęs ar dėl žmonių veiklos ar gamtinių veiksnių jame laikinai medžių nėra (želdintinos miško aikštės, kirtavietės, žuvę medynai). Mišku nelaikomos laukuose, pakelėse, prie vandens telkinių, gyvenamosiose vietovėse ir kapinėse esančios medžių grupės, kelio juostose įveisti želdiniai, viešosios geležkelių infrastruktūros valdytojo patikėjimo teise valdomuose ne miškų ūkio paskirties žemės sklypuose augantys medžiai ir krūmai, siauros – iki 10 metrų pločio – medžių juostos, gyvatvorės, pavieniai medžiai ir krūmai, taip pat miestuose ir kaimo vietovėse ne miškų ūkio paskirties žemėje įveisti želdynai. Šių želdinių priežiūrą, apsaugą ir naudojimą reglamentuoja Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas – taigi galima konstatuoti, kad net ir apjungus takuoto miško žemės plotus racionalios miško valdos nebus. Taigi, kaip rekomenduota VMT 2022-02-17 paaiškinime (pridedama), riba tarp žemės sklypų Nr.6252/0007:105 ir Nr.6252/0007:106, (taip pat ir miško riba) nekeičiama, takuoto miško žemė naujai neskaidoma, riba tarp žemės sklypų išlieka esama.



- Eismo organizavimo principai planuojamoje teritorijoje iš dalies keičiami. Patekimas į teritoriją ir vidaus eismas išlieka iš krašto kelio Nr.173 Molėtai-Pabradė esama nuovaža, kadangi buvęs įvažiavimas, numatytas keičiamame detalajame plane nebuvo įgyvendintas rekonstruojant krašto kelią. Taip pat Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos planavimo sąlygose nurodė naujų sankryžų/nuovažų nuo krašto kelio neplanuoti (2022-02-03 planavimo sąlygos Nr. REG210484 ir 2022-02-23 pateiktas sąlygų paaiškinimas (pridedama)). Atsižvelgiant į šias nuostatas, taip pat siekiant, kad privažiavimo kelias atitiktų STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatytus reikalavimus, buvusio privažiavimo kelio žemės sklypo ribos tikslinamos.
- Likusioje teritorijos dalyje suformuojama 11 kitos paskirties žemės sklypų.



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



Planuojamai teritorijai yra nustatyta kelių apsaugos zona. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta, kad „19 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kelių apsaugos zonose 1. Kelių apsaugos zonose draudžiama: 1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesujungę 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", bendruoju atveju užstatymo linija gali būti ne arčiau, kaip 50m nuo krašto kelio Nr.172 Raudondvaris-Giedraičiai-Molėtai,



o pastatai transporto priemonių ir keleivių aptarnavimu (degalinė, kavinė, automobilių plovykla, tualetas) gali būti statomi 30m atstumu nuo krašto kelio briaunos.

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

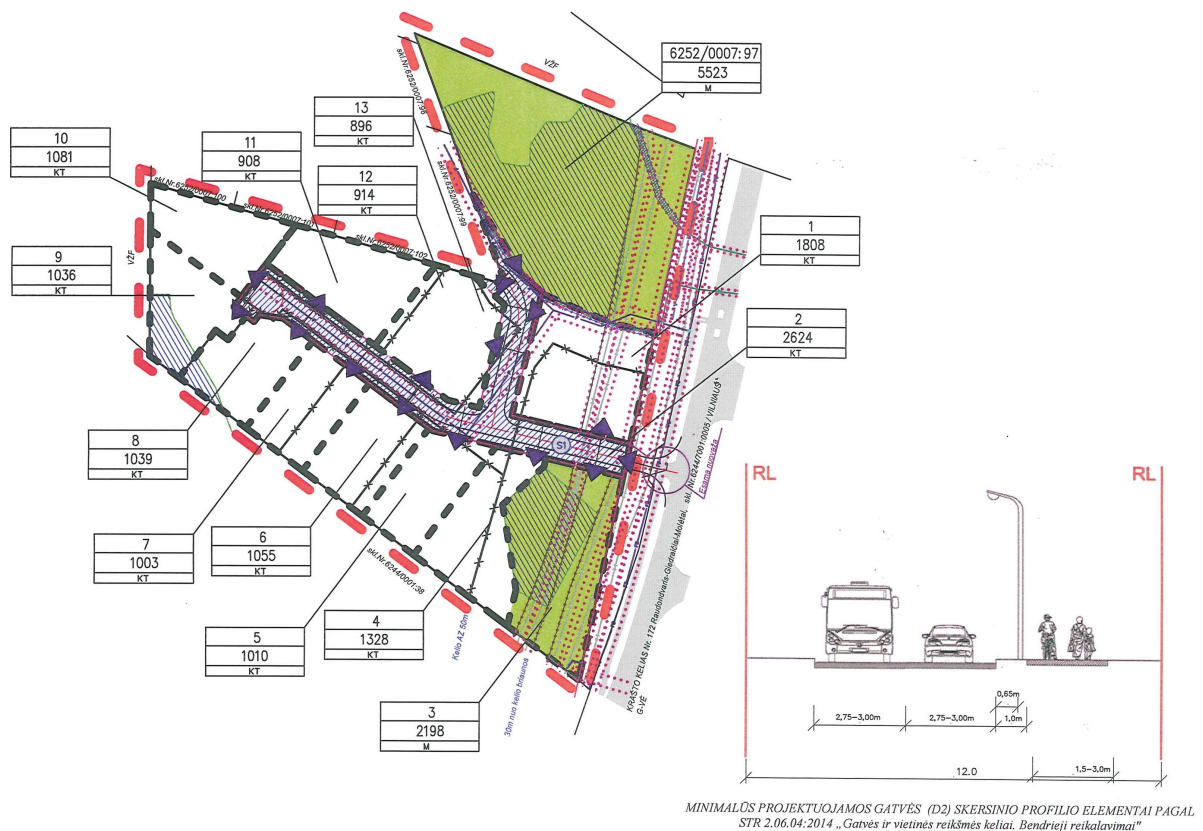
2.2. Inžinerinė infrastruktūra.

2.2.1. Eismo organizavimas

Eismo organizavimo principai planuojamoje teritorijoje iš dalies keičiami. Patekimas į teritoriją ir vidaus eismas išlieka iš krašto kelio Nr.173 Molėtai-Pabradė esama nuovaža, kadangi buvęs įvažiavimas, numatytas keičiamame detalizajame plane nebuvo įgyvendintas rekonstruojant krašto kelią. Taip pat Lietuvos automobilių kelių direkcija prie Susisiekimo ministerijos planavimo sąlygose nurodė naujų sankryžų/nuovažų nuo krašto kelio neplanuoti (2022-02-03 planavimo sąlygos Nr. REG210484 ir 2022-02-23 pateiktas sąlygų paaiškinimas (pridedama))

Patenkama į teritoriją esama nuovaža ir atitinkamai koreguojama gatvės (privažiavimo) vieta (taip pat žemės sklypas).

Gatvė turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatytus reikalavimus.

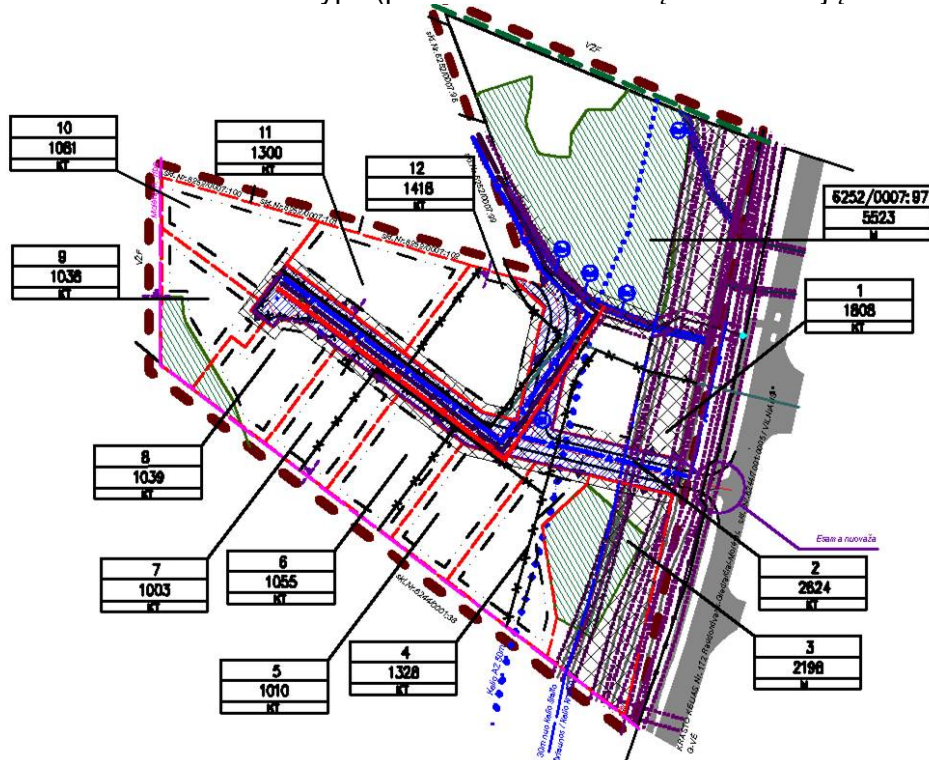


2.2.2. Automobilių parkavimas.

Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos pastatų techniniuose projektuose pastatų žemės sklypuose 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 pastatų paskirtį ir rodiklius.

2.2.3. Inžineriniai tinklai

Inžineriniai tinklai (buitinė nuotekynė, vandentiekis, elektra, ryšių kabeliai) planuojamoje teritorijoje jau yra arba yra netoli teritorijos. Tinklų tiesimas numatomas inžinerinių koridorių ribose ir inžinerinei infrastruktūrai skirtame žemės sklype (pateikiama inžinerinių komunikacijų brėžinyje).

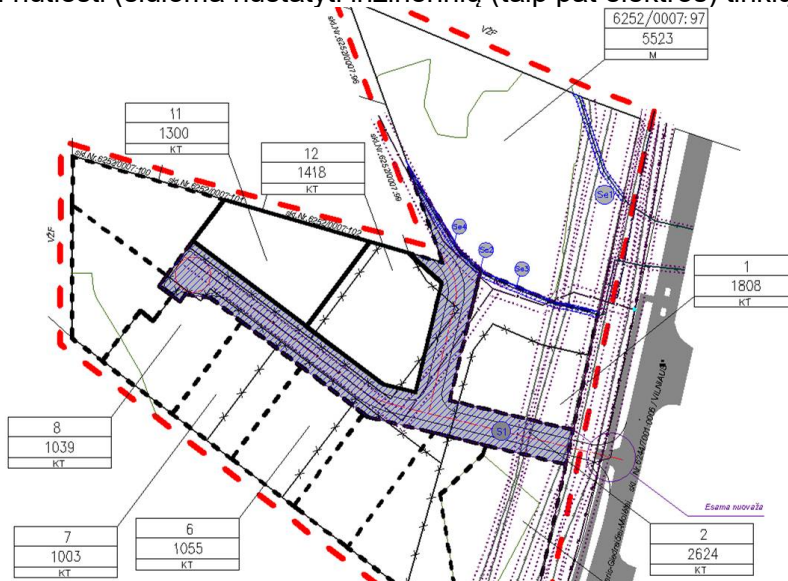


Telekomunikacijų ir ryšio tinklų tiesimas galimas numatytais inžinerinių komunikacijų koridoriais.

Molėtų rajono savivaldybės teritorijos šilumos ūkio specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojamoje teritorijoje nenumatyta 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 apsirūpinimo šiluma sprendimai, atitinkantys energetinius pastatų naudingumo reikalavimus, numatytus teisės aktuose ir reglamentuose.

Elektros tinklai teritorijoje yra. Elektros tinklų apsaugos zonų riboje projektuojami įstatyminiai servitutai (Se1 – Se4).

Tiesiant naujus ar rekonstruojant esamus elektros kabelius, siūloma juos tiesti inžinerinių komunikacijų koridoriu nutiesti (siūloma nustatyti inžinerinių (taip pat elektros) tinklų servitusus S1).



2.2.4. Atliekų tvarkymas.

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

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

Pavojingų atliekų susidarymas nėra numatomas.

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

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

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

2.2.5. Gaisrinė sauga.

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

Planuojamoje teritorijoje nėra vandentiekio tinklų, tačiau netoli planuojamos teritorijos jau yra jų įrengimas galimas.

Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane yra nurodytos hidrantų vietos 450-500m 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 Vilniaus 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

inžinerinių tinklų ir 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.

Vanduo išorės gaisrų gesinimui numatomas iš esamų arčiausiai esančių gaisrinių hidrantų, 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 (numatoma). 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.

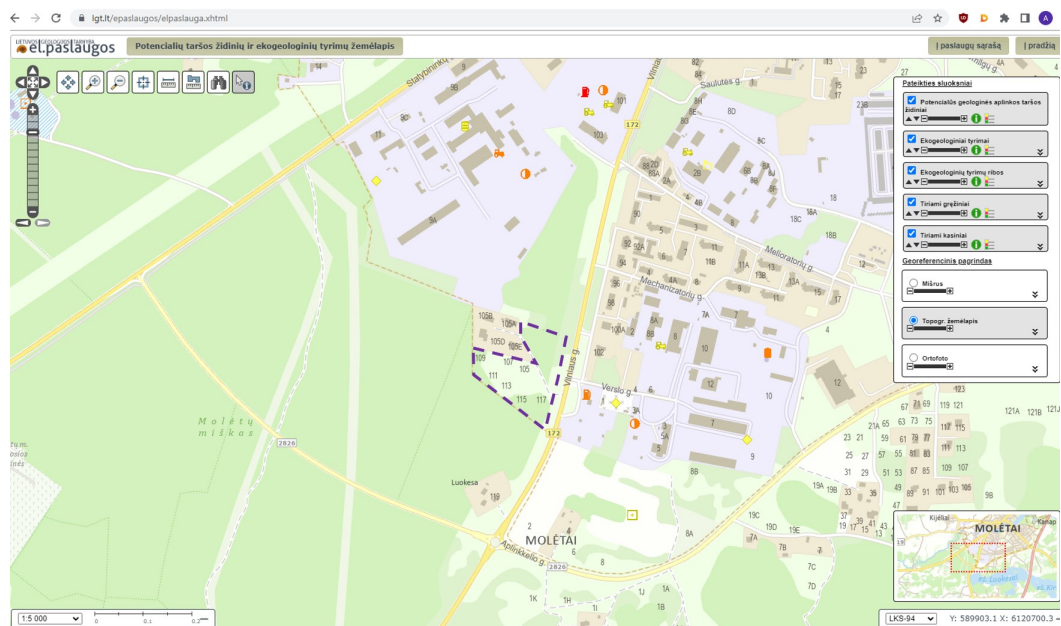
Visuomeninės paskirties statiniai ir jo priklausiniai projektuojami vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“ [4.7], Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų [4.13], Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklių [4.26] nuostatomis;

2.2.6. Geologinė informacija ir inžinerinės geologinės sąlygos.

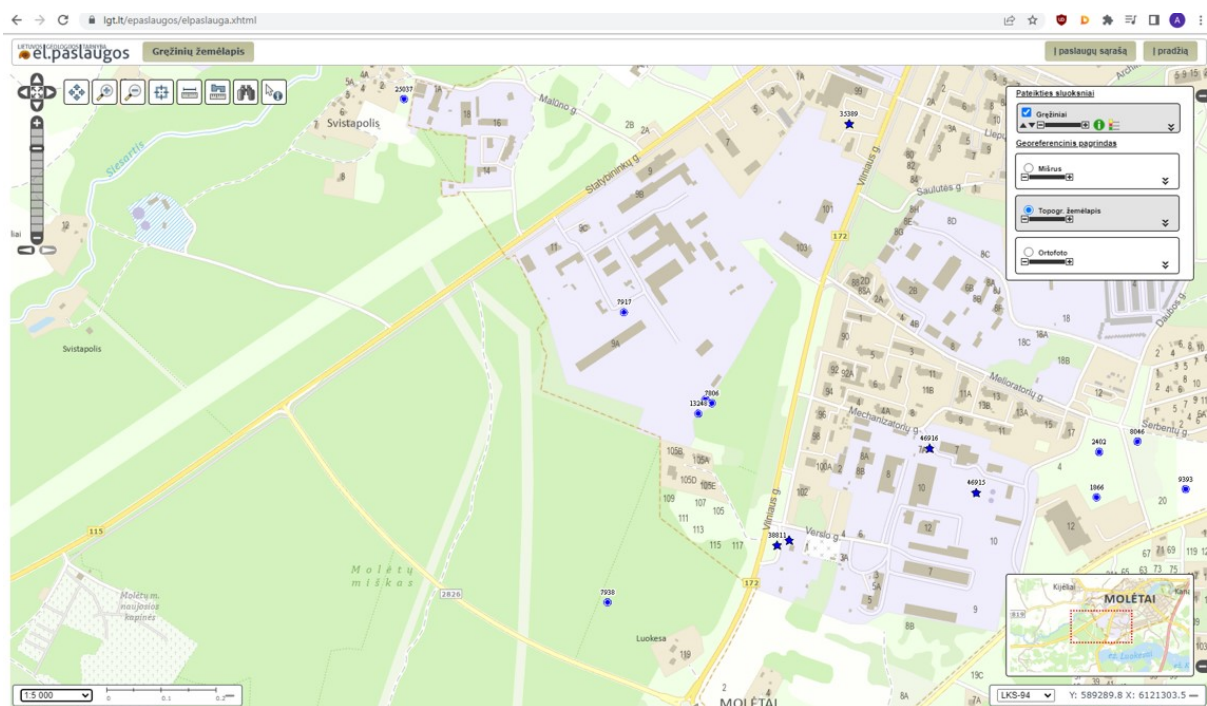
Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-02-02 išduotose Teritorijų planavimo sąlygose Nr. REG210279, nurodyta vadovautis Lietuvos Respublikos Žemės gelmių įstatymo 27 str. nuostatomis bei panaudoti geologinę informaciją, įvardintą Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 1-258 ir įsivertinti inžinerines geologines sąlygas. Taip pat nurodyta taikyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio nuostatas.

Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio nuostatų taikymas: Dalis planuojamos teritorijos patenka į Luokesos žvyro prognozinį plotą. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2022-04-05 rašte Nr. (7)-1.7-2366 nurodyta, kad minėtiems sklypams specialioji žemės naudojimo sąlyga Žemės gelmių išteklių telkiniai (Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 str. (VI skyrius, tryliktasis skirsnis)) netaikoma.

Vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos tinklalapyje pateikiama informacija, konstatuojama, kad planuojamoje teritorijoje nėra taršos šaltinių, o detalajame plane nenumatoma jokia veikla, sukelianti geologinę aplinkos taršą.



Iš Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos tinklalapyje pateikiamos informacijos, matyti, kad planuojamoje teritorijoje nėra artezinių gręžinių.



Šiuo metu planuojami centralizuoto Molėtų miesto vandentiekio įrengimo darbai ir artezinių gręžinių naudojimas neplanuojamas.

Igyvendinant 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, gyvenamosios paskirties statybos 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.

Atliekant teritorijos tyrimus ir planuojant ūkinės 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;
- Ekogeologinių tyrimų reglamentas (Žin., 2008, Nr.71- 2759);
- Kitais galiojančiais teisės aktais bei reglamentais.

2.3. Teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

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

2.3.1. Žemės sklypas Nr. 6252/0007:97

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Miškų ūkio (M)		
Plotas, m ²	5523		
Teritorijos naudojimo tipas	Miškai ir miškinga teritorija (MI)		
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Apsauginių miškų sklypai; (M3);		
Kiti galimi žemės naudojimo būdai:		Rekreacinių miškų sklypai (M2);	Ūkinių miškų sklypai (M4)

Žemės sklypui siūlomi nustatyti servitutai:

Aprašymas	Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas	Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas
Nr.	Se1	Se2
Pavadinimas	Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas	Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas
Plotas, m ²	78	35
Tipas	225. Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)	225. Servitutas – teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas)

Teritorijos, kuriose siūloma taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0087 ha

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0113 ha

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0701 ha

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0, 3307 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.2272 ha

PASTABOS:

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, LR žemės įstatymo 24 str., LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių nuostatomis: pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas



tvirtinant detalųjį planą, kitas detalajame plane nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas vadovaujantis aukščiau išvardintais teisės aktais (savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę).

Žemės sklypas Nr. 1

Plotas, m²	1808		
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)		
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)		
Prioritetinis žemės naudojimo būdas: Kiti galimi žemės naudojimo būdai:	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);	
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai	50	-	
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	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	20	
Užstatymo tipas	Kitas (kt) (laisvo planavimo)	-	
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	171,0	-	
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16,0	-	
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	-	
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	-	
Galimi statyti pastatai	Komercinės paskirties pastatai (taršos nesukeliantys ūkinei veiklai vykdyti): ≥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.		Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai



Žemės sklypui siūlomi nustatyti servitutai:

Aprašymas	Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas
Nr.	Se3
Pavadinimas	Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas
Plotas, m²	71
Tipas	222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

Teritorijos, kuriose siūloma taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0215 ha

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0071 ha

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0415 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.1372ha

PASTABOS:

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, LR žemės įstatymo 24 str., LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių nuostatomis: pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitas detalizajame plane nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas vadovaujantis aukščiau išvardintais teisės aktais (savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę).

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.

Žemės sklypas Nr.2

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Žemės naudojimo būdas	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
Plotas, m²	2624
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 statiniai	Susisiekimo komunikacijos, inžineriniai tinklai

Žemės sklypui nustatyti ir siūlomi nustatyti servitutai:

Aprašymas	Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektros linijas	Servitutas inžinerinių komunikacijų tiesimui ir aptarnavimui
Nr.	Se4	S1
Pavadinimas	Siūlomas nustatyti elektros tinklų servitutas	Siūlomas nustatyti inžinerinių tinklų servitutas
Plotas, m ²	62	2624
Tipas	222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)	222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)

Teritorijos, kuriose siūloma taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0.0215 ha

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0.0071 ha

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0415 ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0399ha

PASTABOS:

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

Žemės sklypas Nr.3

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Miškų ūkio (M)		
Plotas, m ²	2198		
Teritorijos naudojimo tipas	Miškai ir miškinga teritorija (MI)		
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Apsauginių miškų sklypai; (M3);	Rekreacinių miškų sklypai (M2);	Ūkinių miškų sklypai (M4)
Kiti galimi žemės naudojimo būdai:			

Teritorijos, kuriose siūloma taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0.0860 ha

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0, 1003ha

Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.2135ha

PASTABOS:

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, LR žemės įstatymo 24 str., LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų



aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių nuostatomis: pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitas detalajame plane nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas vadovaujantis aukščiau išvardintais teisės aktais (savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę).

Žemės sklypas Nr.4

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)	
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)	
Plotas, m ²	1328	
Prioritetas žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);	
Kiti galimi žemės naudojimo būdai:		Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 900m ² ploto sklype;	26	50
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4	1,2
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25	10
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)	Kitas ((Kt)) laisvo planavimo (lp))
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168	168
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;	
Galimi statyti pastatai nustačius kitus naudojimo būdus	Viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai. PASTABA: ≥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 zonose tvarkos aprašu.
--	--	--

*Teritorijos, kuriose siūloma taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 0.0187 ha*

PASTABOS:

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, LR žemės įstatymo 24 str., LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių nuostatomis: pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitas detaliojame plane nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas vadovaujantis aukščiau išvardintais teisės aktais (savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę).

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“.

2.3.4. Žemės sklypas Nr. 5

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Plotas, m ²	1010
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 1800m ² ploto sklype;	29
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3



Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

PASTABOS:

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

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“; Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“;

2.3.4. Žemės sklypas Nr. 6

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Plotas, m ²	1055
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 1800m ² ploto sklype;	28,5
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

PASTABOS:

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

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“; Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų



būtina vadovautis 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“.

2.3.4. Žemės sklypas Nr. 7

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Plotas, m ²	1003
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 1800m ² ploto sklype;	29
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

PASTABOS:

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

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“; Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“.

2.3.4. Žemės sklypas Nr. 8

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Plotas, m ²	1039
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis,	28,5



procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 1800m2 ploto sklype;	
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	168
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose siūloma taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0, 0114ha

PASTABOS:

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

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“.

2.3.4. Žemės sklypas Nr. 9

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Plotas, m ²	1036
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 1800m2 ploto sklype;	28,5
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	169
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16



Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

Teritorijos, kuriose siūloma taikyti specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis) - 0, 0305ha

PASTABOS:

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

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“, Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“.

2.3.4. Žemės sklypas Nr. 10

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Plotas, m ²	1081
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 1800m ² ploto sklype;	28
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	169
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

PASTABOS:

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



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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“; Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“.

2.3.4. Žemės sklypas Nr. 11

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);
Plotas, m ²	1300
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 1800m ² ploto sklype;	26,5
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	169
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

PASTABOS:

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

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“; Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“.

Žemės sklypas Nr.12

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Teritorijos naudojimo tipas	Mišri centro (GC)
Plotas, m ²	1418



Prioritetinis žemės naudojimo būdas:	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);	
Kiti galimi žemės naudojimo būdai:		Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo tankis, procentai / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų 900m2 ploto sklype;	25,5	50
Didžiausias leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas	0,4	1,2
Mažiausias žemės sklypo apželdinimas (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys procentais)	25	10
Užstatymo tipas	Kitas ((Kt) Sodybinis užstatymas Su)	Kitas ((Kt) laisvo planavimo (Ip))
Didžiausia leistina pastatų absoliutinė altitudė (metrais)	169	169
Didžiausias leistinas pastatų aukštis iki karnizo (metrais)	16	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštis (metrais)	16	16
Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	3	3
Mažiausias leistinas pastatų aukštų skaičius	1	1
Galimi statyti pastatai Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose:	Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;	
Galimi statyti pastatai nustačius kitus naudojimo būdus		Viešbučių paskirties pastatai; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniam pastatams) pastatai; prekybos paskirties pastatai; paslaugų paskirties pastatai; maitinimo paskirties pastatai ir sporto paskirties pastatai.

PASTABOS:

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

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo, LR žemės įstatymo 24 str., LRV 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 „Dėl Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo patvirtinimo“ ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8 patvirtintų Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių nuostatomis: pirmuoju įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitas detaliojame plane nurodytas žemės naudojimo būdas keičiamas vadovaujantis aukščiau išvardintais teisės aktais (savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę).

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 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, STR 2.02.09:2005



"Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai"; Statant statinius mažesniu, nei 3,0 atstumu nuo kaimyninių sklypų būtina vadovautis 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“.

2.4. Želdiniai:

Sklypuose esančius medžius ir kitus vertingus želdinius rekomenduojama išsaugoti. Laikantis priklausomųjų želdynų įrengimo normų kitos paskirties žemės sklypuose, numatoma >10% (10-25%) ploto įrengti priklausomuosius želdynus. Tikslios priklausomųjų želdynų teritorijos bus numatytos techniniuose pastatų ir statinių projektuose, numčius tiksliai pastatų ir statinių vietas, - priklausomieji želdynai bus projektuojami neužstatytoje teritorijoje (leistinas maksimalus užstatymas numatomas ≤25-50%). LR Želdynų įstatyme nurodyta, kad „*Priklausomasis želdynas – želdynas, esantis statiniams ir įrenginiams skirtame žemės sklype. Želdynas – ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinių, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų. Želdynų statiniai ir įrenginiai – atraminės sienelės, aikštelės, terasos, tvorelės, laiptai, pavėsinės, paviljonai, amfiteatrai, stoginės, lieptai, tiltai, šviestuvai, pergolės, stendai, skydai, nuorodos, meno kūriniai, kiti želdynų elementai, atitinkantys želdynų formavimo tikslus ir jų lankytojų poreikius*“

Kadangi priklausomojo želdyno vieta kai kur gali sutapti su inžinerinių komunikacijų vietomis, želdinių sudėtis turi būti parinkta atsižvelgiant į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (neturi daryti žalos inžinerinėms komunikacijoms) taip pat atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ir kelių apsaugos zonose galiojančius reikalavimus.

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.

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

Saugotini želdiniai. LR Želdynų įstatyme nurodyta, kad „*Saugotini želdiniai – medžiai ir krūmai, atitinkantys Lietuvos Respublikos Vyriausybės patvirtintus augimo vietos, 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 šioms 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.

Privačiuose miškų ūkio paskirties žemės sklypuose ir taksuoto miško žemėje būtina vadovautis LR Miškų įstatymu, Privačių miškų tvarkymo ir naudojimo nuostatais bei veiklą miškuose reglamentuojančiais teisės aktais, taip pat privalomų vykdyti miškotvarkos projekto dalių – pagrindinių kirtimų dešimtmečio normos, miško atkūrimo bei aplinkosaugos reikalavimų.

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. Planuojamos teritorijos didžioji dalis taip pat numatoma kaip gyvenamoji teritorija. Gyvenamo prioriteto teritorija nuo krašto kelio skiria miškai ir komercinio prioriteto sklypas, todėl automobilių keliamas triukšmas bus minimalus.

Planuojamų automobilių stovėjimo aikštelių (požeminių ir antžeminių) bei vykdomos veiklos įtaką aplinkinių gyvenamųjų teritorijų bei planuojamų komercinių pastatų patalpoms ir jų aplinkai tinkamos apsauginės ar kompensacinės priemonės gali būti nustatytos tik techninių projektų stadijose, atlikus triukšmo ir oro teršalų sklaidos skaičiavimus. Kadangi planuojamoje teritorijoje bus vykdomos 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 dalis inžinerinių tinklų, teritorija jau namatyta kaip užstatoma, o aplinkai taršą sukeliančių veiklų neplanuojama. Požeminius vandenis nuo užteršimo apsaugos tinkamas naujų tinklų įrengimas laikantis normų ir reikalavimų, taip pat numatomi 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.

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

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

Molėtų mieste vyrauja smulkus ir vidutinis verslas, todėl detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas leis pasiekti ilgalaikių tikslų ekonominėje srityje – sukurti tinkamas bei palankias sąlygas naujų nedidelių ir taršos aplinkai nesukeliančių įmonių steigimuisi ar esamų išlaikymui bei plėtrai, nedarbo mažinimui, darbo vietų prie gyventojų priartinimui, ilgalaikiam ekonomikos augimui, investicijų pritraukimui. Planuojama veikla ypatingai pagerins gyvenamojo ploto rinką, taip pat pagyvins statybų sektoriaus veiklą.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Molėtų miesto bendrajame plane numatytus tikslus šioje teritorijoje – alternatyvaus centro zonos kūrimą išnaudojant esamą inžinerinę infrastruktūrą – komunikacijas ir kelius (gatves) ir kuriant gyvenamą plotą.

Plano rengėja

A.Misiūnienė

