

**SKLYPO, ESANČIO PILIAKIEMIŲ K.,
GIEDRAIČIŲ SEN., (KAD. NR. 6227/0002:36)
DETALIOJO PLANO PIRMOJI KOREKTŪRA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

SPRENDINIAI



Gaučė ir Ko

Projekto pavadinimas SKLYPO, ESANČIO PILIAKIEMIŲ K., GIEDRAIČIŲ SEN., (KAD. NR. 6227/0002:36) DETALIOJO PLANO PIRMOJI KOREKTŪRA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Organizatorius Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius
Vilniaus g. 44, LT-33140 Molėtai

Rengėjas UAB „Gaučė ir Ko“
Islandijos g. 6, LT-01117 Vilnius



Pareigos	Vardas, pavardė	Parašas	Data
Direktorė	dr. Kristina Gaučė		2024-03
Projekto vadovė (TPV 0109), GIS	Rūta Skripienė		2024-03

TURINYS

1	ĮVADAS	4
2	SPRENDINIAI	7
	2.1 Sprendinių formavimo pagrindas.....	7
	2.2 Teritorijos naudojimo reglamentai	7
3	GRAFINĖ DALIS.....	14
4	PRIEDAI	15

1 ĮVADAS

Objektas: Sklypo, esančio Piliakiemių k., Giedraičių sen., (k. Nr. 6227/0002:36) detaliojo plano, patvirtinto Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. balandžio 14 d. įsakymu Nr. B6-87 „Dėl Detaliųjų planų patvirtinimo“ ir Teritorijų planavimo dokumentų registre registruoto numeriu - T00039834 (toliau – Galiojantis detalusis planas), koregavimas (toliau – Detaliojo plano koregavimas). Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau - TPDRIS) Detaliojo plano koregavimo Nr. K-VT-62-23-1004.

Planavimo organizatorius: Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius, adresas Vilniaus g. 44, LT-33140 Molėtai, tel. +370 383 54761, el. p. savivaldybe@moletai.lt, interneto svetainė www.moletai.lt.

Planavimo iniciatorius: Fiziniai asmenys.

Plano rengėjas: UAB „Gaučė ir Ko“, direktorė dr. Kristina Gaučė, adresas Islandijos g. 6, LT-01117 Vilnius, el. p. info@gauce.lt.

Plano vadovas: Rūta Skripkienė (atest. Nr. TPV 0109), tel. 8-610-62098, el. p. ruta@gauce.lt.

Detaliojo plano koregavimo planavimo tikslai: 1. sudaryti sąlygas racionaliam planuojamos teritorijos panaudojimui; 2. sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai; 3. derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Molėtų rajono savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Detaliojo plano koregavimo uždaviniai:

1. detalizuojant Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūroje nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus;
2. suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą;
3. numatyti priemones planuojamos teritorijos gamtinės aplinkos komponentams ir kraštovaizdžio savitumui išsaugoti;
4. numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, parengti atitinkamą schemą;
5. numatyti susisiekimo komunikacijų sistemą ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
6. nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
7. numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes;
8. nurodyti nustatytas ir (ar) nustatyti konkrečias Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme nurodytas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Detaliojo plano koregavimo planuojama teritorija (toliau – *Planuojama teritorija*): Molėtų r. sav., Giedraičių sen., Piliakiemių k., Piliakalnio g. 8 (sklypo unik. Nr. 6227-0002-0036). Plotas – 0,6000 ha.

Detaliojo plano koregavimo lygmuo: vietovės.

Detaliojo plano koregavimo rūšis: kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Detaliojo plano koregavimo pagrindas: Molėtų rajono savivaldybės mero 2023 m. gruodžio 18 d. potvarkis Nr. B3-865 „Dėl Detaliojo plano pirmosios korektūros rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“, Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-12-20 įsakymu Nr. B6-786

„Dėl Detaliojo plano pirmosios korektūros planavimo darbų programos patvirtinimo“ patvirtinta planavimo darbų programa, teritorijų planavimo sąlygos:

- Molėtų rajono savivaldybės administracijos 2024-01-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309048;
- AB "Energijos skirstymo operatorius" 2024-01-02 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309065;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2024-01-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309248;
- Aplinkos apsaugos agentūros 2024-01-03 teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG309251.

Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinių pagrindas: topografinis planas M1:500 (TIIS1-20220607-041812) ir TIIS duomenų užsakymas (prašymo Nr. TIIS2-20240116-002600).

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis teritorijų planavimą reglamentuojančiais LR teisės aktais (su vėlesniais jų pakeitimais):

- LR Teritorijų planavimo įstatymu, priimtu Lietuvos Respublikos Seimo 1995-12-12 (Nr. I-1120) (nauja redakcija nuo 2014-01-01 (Nr. XII-407));
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, priimtu Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 (Nr. XIII-2166);
- LR Žemės įstatymu, priimtu Lietuvos Respublikos Seimo 1994-04-26 (Nr. I-446) (nauja redakcija nuo 2023-01-04 (Nr. XIV-1311));
- LR Želdynų įstatymu, priimtu Lietuvos Respublikos Seimo 2007-06-28 (Nr. X-1241) (nauja redakcija nuo 2021-11-01 (Nr. XIV-199));
- LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, priimtu Lietuvos Respublikos Seimo 1994-12-22 (Nr. I-733) (nauja įstatymo redakcija nuo 2005-04-19 (Nr. IX-2452));
- LR Elektros energetikos įstatymu, priimu Lietuvos Respublikos Seimo 2000-07-20 (Nr. VIII-1881) (nauja įstatymo redakcija nuo 2012-02-07 (Nr. XI-1919));
- LR Energetikos įstatymu, priimtu Lietuvos Respublikos Seimo 2002-05-16 (IX-884) (nauja įstatymo redakcija nuo 2012-01-01 (Nr. XI-1888));
- LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, priimtu Lietuvos Respublikos Seimo 2017-06-27 (Nr. XIII-529);
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 redakcija);
- Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012-07-04 d. įsakymu Nr. 1-127;
- Gamtinio karkaso nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymu Nr. D1-624;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022-03-09 nutarimo Nr. 214 redakcija);
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija);
- Teritorijų planavimo normomis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;
- Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-1009;
- STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016-10-27 įsakymu Nr. D1-713;

- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533 (nauja redakcija nuo 2015-01-01 Nr. D1-533);
- Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normomis ir Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2023-05-11 įsakymo Nr. D1-146 redakcija);
- Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312;
- Elektros linijų ir instaliacijos įrengimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2011-12-20 įsakymu Nr. 1-309;
- Elektros tinklų apsaugos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2010-03-29 įsakymu Nr. 1-93 (Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2019-11-20 įsakymo Nr. 1-300 redakcija);
- Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. spalio 8 d. įsakymo Nr. D1-515 redakcija);
- Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. gegužės 9 d. įsakymu Nr. 252 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. balandžio 2 d. įsakymo Nr. D1-281 redakcija);
- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 ir kt.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas įvertinus šiuos teritorijų planavimo dokumentus (įskaitant ir planavimo sąlygose įvardintus):

- Lietuvos Respublikos teritorijos bendrąjį planą, patvirtintą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021-09-29 nutarimu Nr. 789 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano patvirtinimo“ (TPD Nr. T00087007);
- Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą ir Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūrą, patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2018-10-25 sprendimu Nr. B1-238 „Dėl Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros patvirtinimo“ (TPD Nr. T00040370 ir T00082673);
- Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą, patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 sprendimu Nr. B1-90 „Dėl Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano patvirtinimo“ (TPD Nr. T00071995);
- Molėtų rajono teritorijos, esančios magistralinio kelio Vilnius - Utena atkarpos zonoje, specialųjį planą, patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2011-05-26 sprendimu Nr. B1-131 „Dėl Molėtų rajono teritorijos, esančios magistralinio kelio Vilnius-Utena atkarpos zonoje, specialiojo plano patvirtinimo“ (TPD Nr. T00042162);
- Molėtų rajono savivaldybės kultūros paveldo tinklų schemą M1:50000 (TPD Nr. T00053931), Utenos apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schemą (TPD Nr. T00053928) ir Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktus, Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijų bei apsaugos zonų ribų planus;
- Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimą, patvirtintą Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2016-10-20 sprendimu Nr. B1-213 „Dėl Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo specialiojo plano patvirtinimo“ (TPD Nr. T00079313);
- Utenos apskrities (Anykščių, Ignalinos, Molėtų, Utenos, Zarasų rajonų ir Visagino savivaldybių) miškų tvarkymo schemą, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-248 „Dėl Utenos apskrities (Anykščių, Ignalinos, Molėtų, Utenos, Zarasų rajonų ir Visagino savivaldybių) miškų tvarkymo schemos tvirtinimo“ (TPD Nr. T00054255).

2 SPRENDINIAI

2.1 Sprendinių formavimo pagrindas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai rengiami atsižvelgiant į Molėtų rajono savivaldybės mero 2023 m. gruodžio 18 d. potvarkiu Nr. B3-865 „Dėl Detaliojo plano pirmosios korektūros rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“ suformuluotus tikslus, vadovaujantis Detaliojo plano koregavimui parengta planavimo darbų programa, patvirtintomis planavimo sąlygomis bei *Planuojamoje teritorijoje* galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, normatyvais ir teisės aktais.

Detaliojo plano koregavimo *Planuojamos teritorijos* naudojimo reikalavimai ir sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų – Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir jo korektūros (TPD Nr. T00040370 ir T00082673) bei korektūroje nurodyto Molėtų rajono teritorijos, esančios magistralinio kelio Vilnius - Utena atkarpos zonoje, specialiojo plano (TPD Nr. T00042162) sprendiniams.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su esamo žemės sklypo unik. Nr. 6227-0002-0036, kurio adresas Piliakalnio g. 8, Piliakiemių k., Giedraičių sen., Molėtų r. sav. (toliau – Žemės sklypas), ribomis. Plotas – 0,6 ha, paskirtis – Kita, naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, pobūdis – mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos, savininkai – fiziniai asmenys. Nekilnojamo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis, Žemės sklype nėra įregistruotų pastatų. Detaliojo plano koregavimu Žemės sklypo ribos nėra keičiamos.

Detaliojo plano koregavimu yra keičiama tik dalis Galiojančio detaliojo plano sprendinių, taip pat papildomai numatomi sprendiniai atsižvelgiant į Planavimo darbų programoje ir šiuo laikotarpiu teritorijų planavimo dokumentų rengimui galiojančiuose teisės aktuose išdėstytus reikalavimus.

2.2 Teritorijos naudojimo reglamentai

PAGRINDINĖ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais išlaikomas Galiojančio detaliojo plano sprendinys – pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nėra keičiama.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **Kita**.

ŽEMĖS SKLYPO NAUDOJIMO BŪDAI

Planuojamoje teritorijoje Žemės sklypo prioritetinis naudojimo būdas yra tikslinamas pagal šiai dienai galiojančių teritorijų planavimo dokumentų rengimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas dėl Žemės naudojimo būdų klasifikavimo, neprieštaraujant aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Numatomas Prioritetinis žemės sklypo (-ų) naudojimo būdas – **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (kodas – G1)**.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais papildomai nustatomas kitas galimas žemės sklypo (-ų) naudojimo būdas – **Rekreacinės teritorijos (kodas – R)**.

LEIDŽIAMASIS PASTATŲ AUKŠTIS, AUKŠTŲ SKAIČIUS

Planuojamoje teritorijoje numatomas didžiausias **leidžiamasis pastatų aukštis yra iki 9,5 m.** Pastatų **aukštų sk.** – galimi **1 a. su mansarda** pastatai (išlaikomas Galiojančio detaliojo plano sprendinys).

Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 2 straipsnyje įvardintomis sąvokomis, pastatų aukštis – aukštis, matuojamas metrais nuo pastatų (jų dalių) statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės iki pastatų (jų dalių) stogo kraigo ar jų konstrukcijos aukščiausio taško.

Iki 9,5 m leidžiamasis pastatų aukštis yra numatomas statybos zonoje, esančioje *Planuojamos teritorijos* šiaurės rytų dalyje (žr. sprendinių „Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinyje“ Žemės sklypo dalies Nr. 1.1).

Planuojamos teritorijos pietvakarių dalyje pažymėtoje statybos zonoje (žr. sprendinių „Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinyje“ Žemės sklypo dalies Nr. 1.2) didžiausias galimas statinių (pastatų) aukštis iki 4,5 m.

Šioje statybos zonoje galimas kitos paskirties inžinerinis statinys – pavėsinė, stoginė (išskyrus motorinių transporto priemonių laikymui skirta stoginė), ar pastatai vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 str. 8 dalyje įvardintomis nuostatomis.

Leidžiamasis pastatų aukštis Žemės sklype ar jo dalyse, kuriose taikomi skirtingų pastatų aukščių reglamentai, pateikiamas sprendinių „Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinyje“ ir brėžinyje esančioje reglamentų aprašomojoje lentelėje.

LEIDŽIAMASIS UŽSTATYMO TANKIS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* leidžiamasis užstatymo tankis yra keičiamas. Sprendiniais nustatomas leidžiamasis užstatymo tankis neviršija nuo žemės sklypo ploto priklausančio ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ reglamentuojamo maksimalaus žemės sklypo užstatymo tankio dydžio.

***Planuojamoje teritorijoje* didžiausias leidžiamasis užstatymo tankis (UT) 9 proc.**

LEIDŽIAMASIS UŽSTATYMO INTENSIVUMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais *Planuojamoje teritorijoje* leidžiamasis užstatymo intensyvumas yra keičiamas.

***Planuojamoje teritorijoje* didžiausias leidžiamasis užstatymo intensyvumas (UI) 0,1.**

UŽSTATYMO TIPAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nustatomas **sodybinio užstatymo** tipas (**kodas – su**).

STATINIŲ PASKIRTYS

Planuojamoje teritorijoje gali būti projektuojami, statomi ir eksploatuojami statiniai, atitinkantys statybos techniniame reglamente STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1 –713, nustatytas statinių naudojimo paskirtis:

- Vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai;
- Negyvenamieji pagalbinio ūkio paskirties pastatai;
- Negyvenamieji kitos (šiltnamių) paskirties pastatai;

- Negyvenamieji garažų paskirties pastatai;
- Negyvenamieji poilsio paskirties pastatai;
- Susisiekimo komunikacijų inžineriniai statiniai;
- Inžinerinių tinklų inžineriniai statiniai;
- Kiti inžineriniai statiniai (sporto ir kitos paskirties inžineriniai statiniai).

STATYBOS ZONA, LINIJA, RIBA

Statybos zonos, linijos, ribos yra pateikiamos Detaliojo plano koregavimo sprendinių brėžinyje. Statybos zonos formuojamos užtikrinant minimalius reikalaujamus atstumus nuo Žemės sklypo ribų, t. y. statybos zona formuojama mažiausiai 3 m atstumu.

3 m atstumu nuo Žemės sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo Žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m. Didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m.

Planuojamos teritorijos šiaurės rytų dalyje (žr. sprendinių „Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinyje“ Žemės sklypo dalies Nr. 1.1) numatomoje statybos zonoje leidžiamasis pastatų aukštis yra 9,5 m, todėl siekiant statyti 9,5 m statinį (pastatą ar stogą turintį inžinerinį statinį) 3 m atstumu nuo Žemės sklypo ribos, t. y. neišlaikant reikalaujamo (3,5 m) atstumo šio aukščio statinio statybai nuo sklypo ribos, bus būtina gauti besiribojančio (kaimyninio) žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

Tačiau visais atvejais turi būti išlaikomi gaisrinės saugos reikalavimai, išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (žr. aktualią redakciją), Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėse, patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2011 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-64.

Tiesiamų inžinerinių tinklų iki kaimyninio žemės sklypo ribos minimalus atstumas, jei nepažeidžiami kaimyninio žemės sklypo savininko (naudotojo) interesai, turi būti ne mažesnis kaip 1 metras. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas šio sklypo savininko sutikimas raštu.

Statybos zonos nepatenka į 15 laipsnių ar didesnio nuolydžio natūralius šlaitus, taip pat jos formuojamos taip, kad kiek įmanoma labiau patektų į mažesnio nuolydžio teritorijas. Statybos zonų atstumai nuo Žemės sklypo ribų pateikiami sprendinių „Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinyje“.

SERVITUTAI

Žemės sklype yra išlaikomi 2 (du) Galiojančiu detalioju planu nustatyti servitutai, kurių ribos ir dydis, įvertinus per laikotarpį nuo Galiojančio detaliojo plano patvirtinimo pasikeitusią teisinę bazę, Detaliojo plano koregavimo sprendiniais yra tikslinami, taip pat yra nustatomas trečiasis servitutas, įvertinus esamus Žemės sklype įrengtus inžinerinius statinius – įregistruotus inžinerinius tinklus – požeminius elektros tinklus (servitutus žr. „Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinyje“).

Planuojamoje teritorijoje esančiame Žemės sklype nustatomi servitutai:

1. 214 - Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas (žymėjimas sprendinių brėžinyje – S1). Išlaikomas Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše nurodytas reikalavimas 6 m pločio sklypo dalyje leisti kitiems asmenims eiti, važiuoti transporto priemonėmis, ginti gyvulius. Servituto plotas sklype – 282 m². Koordinačių lentelė pateikiama priede Nr. 1.
2. 202 - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) (žymėjimas sprendinių brėžinyje – S2). Servituto ribos sutampa su sklypo ribomis ir paviršinio vandens telkinio – Kiemanto ežero – pakrantės apsaugos juostos išorine riba (juostos išorinė riba – 10 m nuo Georeferencinio pagrindo kadastre nustatytos paviršinio vandens telkinio ribos). Servituto plotas sklype – 554 m². Koordinačių lentelė pateikiama priede Nr. 1.
3. 92 - Kiti servitutai (tarnaujantis) (žymėjimas sprendinių brėžinyje – S3). Formuojamas Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše nurodytas servitutas – teisė nekliudomai prieiti, privažiuoti ar kitaip patekti prie servituto turėtojai priklausančių ar jo eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, modernizavimo, elektros tinklų keitimo iš oro linijų į kabelių linijas, paleidimo bei derinimo darbus, bandymus, matavimus, dispečerinį bei technologinį valdymą. Servituto ribos sutampa su požeminių elektros tinklų apsaugos zonų, kurių dydžius reglamentuoja Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 24 str., ribomis. Servituto plotas sklype – 94 m². Koordinačių lentelė pateikiama priede Nr. 1.

Servitutų koordinatės ir dydžiai gali būti patikslinami atliekant geodezinius matavimus, tačiau turi neprieštarauti teisės aktų, įskaitant ir Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo bei Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, reikalavimams dėl reglamentuojamų dydžių ir privalomųjų atstumų.

SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS IR APRIBOJIMAI

Žemės sklypo teritorijoje galioja šios Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu reglamentuotos apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

1. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – sutampa su servituto S3 ribomis;
2. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – apima visą sklypą;
3. Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – sutampa su servituto S2 riba sklype.

Kultūros vertybių registro duomenimis, *Planuojama teritorija* nepatenka į šalia esančių kultūros paveldo objektų teritorijas ar jų apsaugos zonas, todėl *Planuojamoje teritorijoje* nėra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonų (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje įrengiant naujus tinklus, įrenginius, kuriems Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu yra taikomos apsaugos zonos ir jose turi būti laikomasi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimų, Žemės sklypo Nekilnojamojo turto registro dokumentuose turi būti įrašomi duomenys. Teritorijų, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, plotai gali būti tikslinami geodezinių matavimų metu. Perkėlus ar panaikinus esamus inžinerinius tinklus Žemės sklype, atitinkamai perskaiciuojami ar panaikinami ir apribojimai nuo jų.

KITI TERITORIJOS NAUDOJIMO REIKALAVIMAI

Planuojamos teritorijos ribos sutampa su esamo Žemės sklypo ribomis. Žemės sklypas yra suformuotas ir Žemės sklypo ribų keitimas (žemės sklypų formavimas ir pertvarkymas) Detaliojo plano koregavimo sprendiniais nėra numatomas.

Planuojamoje teritorijoje siūloma išlaikyti vietai būdingą pastatų architektūros tęstinumą – statyti pastatus su šlaitiniais stogais, rinktis statinių kontekstualų medžiagiškumą, spalvas rinktis įsiliejančias į gamtinę aplinką ir nedominuojančias joje.

Planuojamoje teritorijoje Detaliojo plano koregavimo sprendiniais numatomi veiklai vykdyti, nėra būtinas esamų želdinių (augančių ne miško žemėje) kirtimas. Vykdamas veiklą *Planuojamoje teritorijoje*, ir perspektyvoje iškilus poreikiui kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti esamus želdinius, prieš tai želdynų ir želdinių inventorizavimo nustatyta tvarka *Planuojamoje teritorijoje* (Žemės sklype), turi būti atliktas esančių želdinių inventorizavimas, su tikslu identifikuoti, ar esami želdiniai nėra priskirtini saugotiniams želdiniams pagal teisės akte – Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarime Nr. 206 „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, patvirtinimo“ nurodytus kriterijus (žr. aktualią redakciją). Saugotinių želdinių kirtimas, kitoks pašalinimas iš augimo vietos ar intensyvus genėjimas galimas tik turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius. Leidimų ir sprendimų priėmimo tvarka numatoma Molėtų rajono savivaldybės želdynų ir želdinių apsaugos taisyklėse, patvirtintose Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2023 m. liepos 27 d. sprendimu Nr. B1-186.

Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymo Nr. D1-293 redakcija), II ir III skyrių nuostatomis, Kiemento ežerui (plotas – apie 104 ha) atitinkamai galioja 200 m apsaugos zona ir 10 m pakrantės apsaugos juosta.

Numatoma, kad *Planuojamoje teritorijoje* ir su *Planuojama teritorija* besiribojančiame paviršiniame vandens telkinyje – Kiemento ež., gali būti įrengiamas lieptas, kurio tikslė vieta ir dydis Detaliojo plano sprendiniais nėra nustatomas. Liepto dydį ir optimalią vietą *Planuojamoje teritorijoje* – sausumoje, siūloma rinktis taip, kad būtų išlaikomi aplinkosaugos reikalavimai, liepto dalimi sausumoje nebūtų užtvėriamas praėjimas paviršinio vandens telkinio pakrantės apsaugos juosta (žr. sprendinių „Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinį“).

Vystant teritoriją, susiklosčius poreikiui rengiant kitus planus, projektus teritorijoje turės būti numatomas trukdančių numatomi statybai veikiančių elektros skirstomųjų tinklų iškėlimas, vadovaujantis Elektros energijos gamintojų ir vartotojų elektros įrenginių prijungimo prie elektros tinklų tvarkos apraše, patvirtiname Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. liepos 4 d. įsakymu Nr. 1-127 (žr. aktualią redakciją), nustatyta tvarka. Elektros skirstomieji tinklai neturi patekti po statiniais bei po gatvės važiuojamąja dalimi. Norint prijungti konkrečius naujus objektus prie elektros skirstomųjų tinklų bus būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. *Planuojamoje teritorijoje* turi būti užtikrinama galimybė inžinerinės infrastruktūros savininkams, operatoriams ir/ar valdytojams patekti prie jiems priklausančių ar eksploatuojamų inžinerinės infrastruktūros objektų (elektros energijos tinklų ir kt. elementų, technologinių priklausinių) eksploatavimui, techninei priežiūrai, aptarnavimui ir pan.

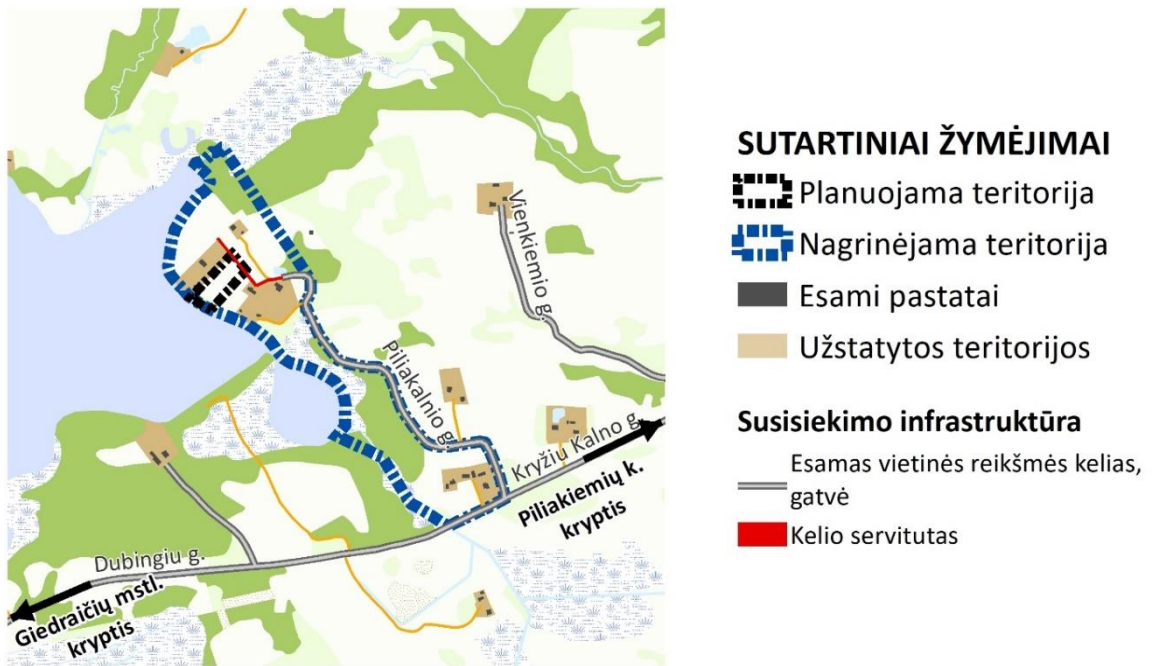
Planuojamos teritorijos pasiekiamumas gaisrinės saugos tikslais atitinka gaisrinės saugos normų, reglamentuojančių būtinąjį atstumą nuo priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų, reikalavimus. *Planuojama teritorija* pasiekiamas esama susisiekimo infrastruktūra – Kryžių kalno g. ir vietinės reikšmės vidaus

keliu – Piliakalnio g. (žr. esamos būklės įvertinimo aiškinamojo rašto 2.3 poskyrį). *Planuojamoje teritorijoje* gaisrų gesinimui turi būti užtikrinamos tinkamos sąlygos: gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių patekimui į teritoriją, prie statinių ir pan.

Statinių (pastatų) gaisrinės saugos reikalavimai yra išdėstyti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 patvirtintuose Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, Statybos techniniame reglamente STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 422, Gaisro aptikimo ir signalizavimo sistemų projektavimo ir įrengimo taisyklėse, Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse, patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija), ir kt. gaisrinės saugos reikalavimus reglamentuojančiuose dokumentuose.

Planuojamoje teritorijoje kitais dokumentais, įskaitant ir aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, nėra numatoma inžinerinės infrastruktūros plėtra. Todėl *Planuojamoje teritorijoje* vykdamas veiklą, vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, turi būti įrengiama aplinkos kokybės standartus ir aplinkos apsaugos lygį užtikrinanti individualiojo nuotekų tvarkymo sistema (kurioje nuotekos kaupiamos ir periodiškai išvežamos mobiliosiomis priemonėmis), taip pat individualiojo geriamojo vandens tiekimo infrastruktūra. Įrengiant nuotekų tvarkymo, paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas, būtina vadovautis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. spalio 8 d. įsakymo Nr. D1-515 redakcija), Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. gegužės 9 d. įsakymu Nr. 252 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. balandžio 2 d. įsakymo Nr. D1-281 redakcija), bei Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193.

Planuojamos teritorijos stipriausi funkciniai ryšiai yra susiję su arčiausiai *Planuojamos teritorijos* esančiu Giedraičių miesteliu. *Planuojama teritorija* pasiekiamas esama susisiekimo infrastruktūra: Dubingių, Kryžių kalno ir Piliakalnio gatvėmis, todėl teritorijos pasiekiamumui nėra reikalingi nauji susisiekimo komunikacijų objektai. *Planuojamos teritorijos* bei už jos esančių užstatytų ir kt. teritorijų pasiekiamumui kaimyniniuose sklypuose, kurių unik. Nr. 4400-3281-0172 ir 6227-0002-0037, ir *Planuojamoje teritorijoje* esančiame Žemės sklype yra numatyti kelio servitutai, skirti kitiems asmenims eiti, važiuoti, ginti gyvulius 6 m pločio keliu (žr. 1 pav.).



1 pav. Funkcinius ryšius užtikrinančios susisiekimo komunikacijų sistemos schema
Šaltinis: Schemos pagrindas – GRPK. Schema sudaryta rengėjo

Planuojamoje teritorijoje esančio Žemės sklypo ribos nėra keičiamos. Žemės sklype galimas sodybinio užstatymo tipas – ekstensyvus gyvenamosios teritorijos užstatymas, kuomet atskirame žemės sklype yra statomas vieno ar dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatas su pagalbinio ūkio paskirties pastatais, todėl infrastruktūra susisiekimui Žemės sklype yra susijusi su vieno gyvenamosios paskirties (vienbučio ar dvibučio) pastato naudotojų poreikiais, o kaimyninių žemės sklypų reikmėms yra išlaikomas 6 m pločio servitutas S1.

Siekiant kiek įmanoma labiau mažinti paviršinių nuotekų kiekių susidarymą ir jų surinkimą Planuojamoje teritorijoje, rekomenduojamas maksimalus nelaidžių paviršiniam vandeniui dangų (skirtų motorinio transporto eismui, ėjimui pėsčiomis) plotas iki 10 proc. nuo Žemės sklypo ploto.

3 GRAFINĖ DALIS

1. Sprendiniai. Teritorijos naudojimo ir reglamentų brėžinys M1:1000.

4 PRIEDAI

PRIEDAS NR. 1.

Servitutų koordinacių lentelės bei jų informacija

1 lentelė. S1 servituto koordinacių lentelė

Žymėjimas brėžinyje	Posūkių kampų Nr.	X koord.	Y koord.	Servituto tipas	Aprašymas	Plotas, m2
S1	s1.1	6105697,40	581867,85	214	Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijas	282
	s1.2	6105693,34	581871,14			
	s1.3	6105678,52	581883,12			
	s1.4	6105669,31	581890,56			
	s1.5	6105669,26	581890,61			
	s1.6	6105663,37	581895,37			
	s1.7	6105662,82	581895,82			
	s1.8	6105661,51	581896,88			
	s1.9	6105660,96	581897,32			
	s1.10	6105659,51	581896,04			
	s1.11	6105657,77	581894,49			
	s1.12	6105656,48	581893,35			
	s1.13	6105656,41	581893,29			
	s1.14	6105656,45	581893,26			
	s1.15	6105657,15	581892,69			
	s1.16	6105660,64	581889,86			
	s1.17	6105662,38	581888,45			
	s1.18	6105663,37	581887,65			
	s1.19	6105691,40	581864,98			
	s1.20	6105693,02	581863,67			

2 lentelė. S2 servituto koordinacių lentelė

Žymėjimas brėžinyje	Posūkių kampų Nr.	X koord.	Y koord.	Servituto tipas	Aprašymas	Plotas, m2
S2	s2.1	6105609,65	581784,10	202	Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)	554
	s2.2	6105608,12	581786,33			
	s2.3	6105600,58	581797,35			
	s2.4	6105584,55	581829,50			
	s2.5	6105577,01	581822,81			
	s2.6	6105575,65	581821,60			
	s2.7	6105582,25	581808,58			
	s2.8	6105591,49	581793,42			
	s2.9	6105602,12	581776,91			
	s2.10	6105603,68	581778,40			

3 lentelė. S3 servituto koordinačių lentelė

Žymėjimas brėžinyje	Posūkių kampų Nr.	X koord.	Y koord.	Servituto tipas	Aprašymas	Plotas, m2
S3	s3.1	6105691,67	581862,39	92	Kiti servitutai (tarnaujantis) (žymėjimas sprendinių brėžinyje – S3). Formuojamas Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė nurodytas servitutas – teisė nekliudomai prieiti, privažiuoti ar kitais būdais patekti prie servituto turėtojų priklausančių ar jo eksploatuojamų energetikos objektų, esančių žemės sklype, teisės aktų nustatyta tvarka atlikti jų techninės priežiūros, remonto, rekonstravimo, modernizavimo, elektros tinklų keitimo iš oro linijų į kabelių linijas, paleidimo bei derinimo darbus, bandymus, matavimus, dispečerinį bei technologinį valdymą	94
	s3.2	6105691,62	581862,42			
	s3.3	6105691,53	581862,45			
	s3.4	6105691,51	581862,49			
	s3.5	6105691,46	581862,57			
	s3.6	6105691,41	581862,64			
	s3.7	6105691,35	581862,71			
	s3.8	6105691,29	581862,77			
	s3.9	6105691,25	581862,80			
	s3.10	6105691,15	581862,88			
	s3.11	6105681,57	581870,52			
	s3.12	6105668,46	581881,23			
	s3.13	6105655,85	581891,63			
	s3.14	6105655,79	581891,68			
	s3.15	6105655,79	581891,68			
	s3.16	6105655,72	581891,74			
	s3.17	6105655,64	581891,79			
	s3.18	6105655,57	581891,83			
	s3.19	6105655,48	581891,86			
	s3.20	6105655,45	581891,87			
	s3.21	6105655,42	581891,93			
	s3.22	6105655,37	581892,00			
	s3.23	6105655,31	581892,07			
	s3.24	6105655,25	581892,13			
	s3.25	6105655,20	581892,17			
	s3.26	6105655,17	581892,19			
	s3.27	6105654,89	581891,94			
	s3.28	6105653,65	581890,84			
	s3.29	6105653,80	581890,73			
	s3.30	6105653,82	581890,71			
	s3.31	6105653,98	581890,59			
	s3.32	6105654,00	581890,57			
	s3.33	6105654,08	581890,52			
	s3.34	6105654,15	581890,48			
	s3.35	6105654,24	581890,44			
	s3.36	6105654,27	581890,43			
	s3.37	6105654,36	581890,30			
	s3.38	6105654,47	581890,18			
	s3.39	6105654,54	581890,12			
	s3.40	6105654,54	581890,11			
	s3.41	6105654,57	581890,09			
	s3.42	6105667,20	581879,69			
	s3.43	6105680,31	581868,97			

Žymėjimas brėžinyje	Posūkių kampų Nr.	X koord.	Y koord.	Servituto tipas	Aprašymas	Plotas, m ²
	s3.44	6105680,32	581868,96			
	s3.45	6105689,91	581861,32			
	s3.46	6105690,01	581861,24			
	s3.47	6105690,14	581861,15			
	s3.48	6105690,28	581861,08			
	s3.49	6105690,29	581861,07			
	s3.50	6105691,57	581862,29			