

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. Bendroji dalis

Detaliojo plano organizatorius – Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius, įmonės kodas 188712799, adresas Vilniaus g. 44, LT-33140 Molėtai, tel. 8 383 54761, el. paštas savivaldybe@moletai.lt

Detaliojo plano iniciatorius – K.R.

Detaliojo plano rengėjas – Lolita Šeduikytė (IV pažyma NR. 1203319). Projekto vadovė Lolita Šeduikytė k. a. (A685), tel. 8 616 70223, el. paštas lseduikyte@gmail.com.

Planuojamos teritorijos adresas – Molėtų r. sav., Inturkės sen., Rutonių k.,. Planuojamos teritorijos plotas – 1,3772 ha.

Planavimo pagrindas – Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius 2023 m. kovo 15 d. įsakymas Nr. B6-245 „Dėl detaliojo plano rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“,

Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius 2023 m. kovo 18 d. įsakymas Nr. B6-270 „Dėl detaliojo plano planavimo darbų programos patvirtinimo“

Detaliojo planavimo dokumento tikslai:

- Sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, kompleksškai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius ir su klimato kaitos padariniais susijusius uždavinius;
- Nustatyti planuojamoje teritorijoje veiklos vystymo gaires;
- Sudaryti sąlygas racionaliam planuojamos teritorijos panaudojimui;
- Numatyti planuojamos teritorijos gamtinės ir kultūrinės aplinkos svarbių komponentų išsaugojimą;
- Kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią urbanitinę aplinką ir visavertę gyvenimo sąlygas planuojamoje teritorijoje;
- Derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Molėtų rajono savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Detaliojo planavimo dokumento uždaviniai:

- Dtalizuoti Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūroje nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus;
- Suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą;
- numatyti priemones planuojamos teritorijos gamtinės aplinkos komponentams išsaugoti;
- numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;
- numatyti transporto ryšių sistemą, susisiekimo komunikacijas ir joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį;
- numatyti žemės sklypų pertvarkymą, formuojant žemės sklypus, įvertinti teisiškai registruotų pastatų ir statinių išdėstymą;
- nustatyti teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus;
- prireikus, nurodyti teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;

Sprendinių konkretizavimas

Numatomi atlikti tyrimai ir galimybių studijos – institucijų išduotose teritorijų planavimo sąlygose tyrimus atlikti nenurodoma.

SPAV atlikimo būtinumas – nebus atliekamas.

Atviro konkurso geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti rengimas - atviras konkursas nerengiamas.

Teritorijos vystymo koncepcijos rengimas – koncepcija nerengiama.

Teritorijų planavimo lygmuo – vietovės.

Detaliojo plano viešo svarstymo su visuomene tvarka – bendra.

Detaliojo plano derinimo ir tvirtinimo tvarka – bendra.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

- Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūra, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2018-10-25 sprendimu Nr. B1-238 ;
- Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialusis planas, patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu „Dėl Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano patvirtinimo“ Nr. B1-90 (2014 m. birželio 12 d.)

Teritorijų planavimo sąlygos:

- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG288734, 2023-08-02;
- Molėtų rajono savivaldybės administracijos planavimo sąlygos Nr. REG288815, 2023-08-02;
- Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG289364, 2023-08-04;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG289743, 2023-08-08;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG290409, 2023-08-11;

Parengiamajame etape buvo informuota visuomenė: skelbimai apie planuojamą rengti detalųjį planą patalpinti Molėtų rajono savivaldybės interneto tinklalapyje (2022-02-28), apie pradedamą rengti detalųjį planą buvo paskelbta Inturkės seniūnijos skelbimų lentoje (2022-02-25 ir 2022 03 24), registruotais pranešimais buvo informuoti kaimyninių žemės sklypų savininkai ir naudotojai (2023-10-25).

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota 2023 m parengta ir suderinta topografinė nuotrauka M 1 : 500 (LKS-94 koordinacių sistema, Lietuvos valstybinė aukščių sistema LAS07), žemės sklypo kadastro ir registro bei kiti planavimo organizatoriaus pateikti duomenys ir dokumentai.

Topografinės nuotraukos rengėjas – UAB „Topografija ir kadastras“.

Planuojama teritorija ir jos gretimybės apžiūrėtos vietoje.

II. Sprendinių konkretizavimo stadija (detaliojo plano sprendiniai)

2.1. Numatoma veikla, teritorijos tvarkymas ir naudojimas.

Planuojama teritorija yra pietrytinėje Molėtų rajono dalyje, rytų pusėje ribojasi su ežeru Galuonai, iš visų kitų pusių su kitiems savininkams priklausančiais sklypais. Ežero plotas – 586 ha, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ - ežero, kurio plotas didesnis negu 200 ha pakrantės apsaugos

juostos dydis yra 30 metrų.

Detaliojo plano tikslai – sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, nustatyti planuojamoje teritorijoje veiklos vystymo gaires, sudaryti sąlygas racionaliam planuojamos teritorijos panaudojimui, numatyti planuojamos teritorijos gamtinės ir kultūrinės aplinkos svarbių komponentų išsaugojimą, kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią urbanitinę aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas planuojamoje teritorijoje, derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Molėtų rajono savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų. Detalizuoti Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūroje nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus. Planuojamą teritoriją sudaro trys netaisyklingos formos žemės sklypai kad. Nr. 6247/0002:437, Nr. 6247/0002:408 ir Nr. 6247/0002:409 Miežionių k. v., Kranto gatvėje, Rutonių k., Inturkės sen. Sklypo kad. Nr. 6247/0002:437, pagrindinė naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Sklypų kad. Nr. 6247/0002:408 ir Nr. 6247/0002:409 pagrindinė naudojimo paskirtis – žemės ūkio paskirties žemė, naudojimo būdas nesuteiktas.

Šiuo detaliuoju planu keičiamas Molėtų rajono savivaldybės Inturkės seniūnijos Rutonių kaimo dalies prie Kranto gatvės detalusis planas, išplečiant jo ribas. Pirmiausiai trys netaisyklingos formos sklypai sujungiami į vieną ir vėl padalinami į tris stačiakampio formos sklypus, kad būtų galima sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai ir racionaliam planuojamos teritorijos panaudojimui.

Detalizuojant Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūroje nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus, nustatomi planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai.

Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūros sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną - ZU-R-F – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos.

Veikla bei pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas šioje funkcinėje zonoje vykdomi pagal Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 dienos sprendimu Nr. B1-90). Teritorijos naudojimo tipai nustatomi pagal galimas žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus, nustatytus Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane. Pagal minėtą specialųjį planą planuojama teritorija patenka į dvi funkcines zonas – gyvenamosios teritorijos ir rekreacinės teritorijos.

Atsižvelgiant Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, gyvenamosiose teritorijose turi būti išsaugomas nepakeistas reljefas, skatinamas kaimo kraštovaizdžio tipo užstatymas, draudžiama statyti sublokuotus namus, įgyvendinamos priemonės padedančios gerinti apžvelgiamumą, skatintinas sodybinių želdinių veisimas. Rekomenduojamas pastatų aukštingumas teritorijoms patenkančioms į vandens telkinio apsaugos zonas iki 9 metrų, kitose teritorijose iki 12 metrų. Užstatymo tankumas ribojamas iki 10%.

Rekreacinėse teritorijose gali būti įrengiama turizmui – rekreacijai vystyti reikalinga infrastruktūra, leidžiama kaimo turizmo sodybų statyba. Rekomenduojamas pastatų aukštingumas teritorijoms patenkančioms į vandens telkinio apsaugos zonas iki 9 metrų, kitose teritorijose iki 12 metrų. Užstatymo tankumas ribojamas iki 10%.

Atsižvelgiant į planuojamai teritorijai keliamus tikslus ir uždavinius trys netaisyklingos formos sklypai sujungiami į vieną ir vėl dalinami į tris stačiakampio formos sklypus, kad juose būtų galima suformuoti optimalią

Sprendinių konkretizavimas

urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą, numatyti priemonės planuojamos teritorijos gamtinės aplinkos komponentams išsaugoti bei numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis. Transporto ryšių sistemai ir susisiekimo komunikacijoms funkcionuoti reikalingi servitutai yra numatyti ankstesniuose teritorijų planavimo dokumentuose, jie ir paliekami. Planuojama teritorija nepatenka į centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir šilumos tiekimo inžinerinių tinklų zoną, todėl aprūpinimas inžineriniais tinklais bus sprendžiami vietinėmis sistemomis.

Visi planuojami sklypai patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Gamtinio karkaso teritorijose ūkinė veikla ribojama vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatymo 22 straipsnio 6 dalies nuostatomis.

Naujai suformuotas sklypas Nr. 1

Naujai formuojamas sklypas užima 0,5530 ha plotą. Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Per centrinę sklypo dalį yra nutiestas elektros tiekimo kabelis, kurį numatoma iškelti į projektuojamus servitutus S2 ir S7. Vienas iš detaliojo plano keitimo tikslų – suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą. Atsižvelgiant į tikslus, keičiama žemės paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę ir nustatomas prioritetas žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R), nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir kiti galimi žemės naudojimo būdai numatyti Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane bei patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir nustatomi servitutai.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius ir Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 dienos sprendimu Nr. B1-90). Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,5530 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Teritorijos naudojimo tipas – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija.

Žemės naudojimo būdai – rekreacinės teritorijos (R) nustatomas prioritetas, komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Leistinas pastatų aukštingumas – 1-3. Leistinas pastatų aukštis – 9 metrai.

Užstatymo tankumas proc. – 10%. Užstatymo intensyvumas $\leq 0,3$ (užstatymo intensyvumas nustatomas įvertinant maksimalų užstatymo tankį ir maksimalų pastatų aukštingumą).

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti procentais – gamtinio karkaso zonoje ne mažiau 50/50/50/-I-/50 (rekreacinės teritorijos/komercinės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/ atskirųjų želdynų teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) nuo viso sklypo ploto.

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0130 ha - apribojimas naikinamas ir elektros tiekimo kabelį numatoma perkelti į projektuojamus servitutus S2 ir S7.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,1021 ha.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,5530 ha.

Sprendinių konkretizavimas

Šiame sklype nustatomas servitutai:

S2 – 452,00 m² (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas));

S3 - 1021,00 m² (202 – kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)) – Galuonų ežero apsaugos juostos ribose.

S7 – 170,00 m² (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas));

Naujai suformuotas sklypas Nr. 2

Naujai formuojamas sklypas užima 0,4045 ha plotą. Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Per centrinę sklypo dalį yra nutiestas elektros tiekimo kabelis, kurį numatoma iškelti į projektuojamą servitutą S6. Vienas iš detaliojo plano keitimo tikslų – suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą. Atsižvelgiant į tikslus, keičiama žemės paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę ir nustatomas prioritetas žemės naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (R), nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir kiti galimi žemės naudojimo būdai numatyti Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane bei patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir nustatomi servitutai.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius ir Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 dienos sprendimu Nr. B1-90). Rengiamu detaliuoju planu nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,4045 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Teritorijos naudojimo tipas – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija.

Žemės naudojimo būdai – rekreacinės teritorijos (R) nustatomas prioritetas, komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Leistinas pastatų aukštingumas – 1-3. Leistinas pastatų aukštis - 9 metrai.

Užstatymo tankumas proc. – 10%. Užstatymo intensyvumas ≤ 0,3 (užstatymo intensyvumas nustatomas įvertinant maksimalų užstatymo tankį ir maksimalų pastatų aukštingumą).

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti procentais – gamtinio karkaso zonoje ne mažiau 50/50/50/-I/50 (rekreacinės teritorijos/komercinės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos/inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/ atskirųjų želdynų teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) nuo viso sklypo ploto.

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0077 ha - apribojimas naikinamas ir elektros tiekimo kabelį numatoma perkelti į projektuojamą servitutą S6.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0940 ha.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,4045 ha.

Sprendinių konkretizavimas

Šiame sklype nustatomas servitutas:

S6 – 122,00 m² (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas));

S4 - 940,00 m² (202 – kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)) – Galuonų ežero apsaugos juostos ribose.

Naujai suformuotas sklypas Nr.3

Naujai formuojamas sklypas užima 0,4196 ha plotą. Sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Palei šiaurinę sklypo dalį yra esamas servitutas S1 palei kurį yra nutiestas elektros tiekimo kabelis, kurį numatoma išsaugoti, todėl nustatomas servitutas S8 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas. Vienas iš detaliojo plano keitimo tikslų – suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą ir optimalų inžinerinių komunikacijų tinklą. Atsižvelgiant į tikslus, keičiama žemės paskirtis iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę ir nustatomi du prioritetiniai žemės naudojimo būdai – rekreacinės teritorijos (R) ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1), nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir kiti galimi žemės naudojimo būdai numatyti Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane bei patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir nustatomi servitutai.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinius ir Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 dienos sprendimu Nr. B1-90). Rengiamu detaliojo planu nustatomi šie reglamentai:

Sklypo plotas – 0,4196 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita.

Teritorijos naudojimo tipas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorija.

Žemės naudojimo būdai – sklypui nustatyti du prioritetiniai naudojimo būdai vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) - 0,3033 ha ir rekreacinės teritorijos (R) - 0,1163 ha, komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Leistinas pastatų aukštingumas – 1-3. Leistinas pastatų aukštis - 9 metrai.

Užstatymo tankumas proc. – 10%. Užstatymo intensyvumas ≤ 0,3 (užstatymo intensyvumas nustatomas įvertinant maksimalų užstatymo tankį ir maksimalų pastatų aukštingumą).

Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai turi sudaryti procentais – gamtinio karkaso zonoje ne mažiau 50/50/50/50/I-/50 (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos /rekreacinės teritorijos/komercinės paskirties teritorijos/bendro naudojimo teritorijos/ inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/ atskirųjų želdynų teritorijos/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) nuo viso sklypo ploto.

Šiam sklypui nustatomi veiklos apribojimai, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0090 ha - apribojimas paliekamas ir nustatomas esamo elektros tiekimo kabelio ribose servitutas S8.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis) – 0,0497 ha.
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) – 0,4196 ha.

Sprendinių konkretizavimas

Šiame sklype nustatomas servitutas:

S1 – 225,00 m² (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas));

S5 - 497,00 m² (202 – kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas)) – Galuonų ežero apsaugos juostos ribose;

S8 – 90,00 m² (220 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)).

2.2. Architektūriniai planiniai sprendiniai.

Architektūrinius – planinius sprendinius sąlygoja Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniai ir Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano sprendiniai (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 dienos sprendimu Nr. B1-90). Planuojama teritorija apima tris atskirus sklypus į kuriuos jau yra esami įvažiavimai - išvažiavimai iš esmų servitutinių privažiavimo kelių, kurių vietos keičiant detalųjį planą nenumatoma keisti.

Sklypas Nr. 1

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,5530 ha. Šiam sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir numatomi visi galimi naudojimo būdai numatyti Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano sprendiniuose – **rekreacinės teritorijos (R) nustatomas prioritetas**, komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą, sprendžiant verslo ir viešojo intereso poreikius, pasirinkus bet kurį iš numatomų galimų žemės naudojimo būdų. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklype nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus ar rekonstruojant esamą pastatą, pagal pasirinktą naudojimo būdą būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir privažiavimo kelių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Paliekamas esamas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš esamo servitutinio privažiavimo kelio (servitutas S2) – šiauriniame sklypo kampe. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą galima tikslinti – palei šiaurės rytinę ar šiaurės vakarinę sklypo ribą. Nustatomas užstatymo tankumas – 10%, intensyvumas ≤ 0,4. Atsižvelgiant į tai, kad aplinkui planuojamą teritoriją vyrauja vienbučių gyvenamųjų namų teritorijos - siūlomas pastatų aukštingumas 1-3 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai gamtinio karkaso teritorijoje turi sudaryti – ne mažiau 50 % nuo viso sklypo ploto, nepriklausomai, koks žemės naudojimo būdas bus pasirinktas. Atskirųjų želdynų teritorijose želdiniai nenormuojami.

Pietrytinė sklypo pusė ribojasi su ežeru Galuonai. Ežero plotas – 586 ha, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu “Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” - ežero, kurio plotas didesnis negu 200 ha pakrantės apsaugos juostos dydis yra 30 metrų, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra didesnis kaip 200 ha apsaugos zona – 500 metrų. Todėl tikslinami

Molėtų rajono savivaldybės Inturkės seniūnijos Rutonių kaimo dalies prie Kranto gatvės detaliojo plano, kuriuo keičiamas Sklypo, esančio Rutonių kaime, Inturkės seniūnijoje (žemės sklypo kadastro Nr. 6247/0002:153), detalusis planas (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00042131), patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. B6-173 „Dėl detalijų planų patvirtinimo“ (1 punktas)

Sprendinių konkretizavimas

ežero apsaugos juostos ir zonos plotai. Visas sklypas patenka į ežero apsaugos zoną, o apsaugos juostoje nustatomas servitutas S3 – 1021,00 m² (kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku – Galuonų ežero apsaugos juostos ribose). Sklypo ribose yra nutiestas elektros tiekimo kabelis apimantis 0,0130 ha plotą. Šis apribojimas naikinamas, numatant kabelio perkėlimą į projektuojamus servitutus S7 – 170,00 m² (222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)) ir S2 – 452,00 m² (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijas (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas S7 – tai 4 metrų pločio infrastruktūros koridorius esamam elektros tiekimo kabeliui perkelti ir ateityje numatomiems inžineriniams tinklams tiesti.

Rengiant statinių techninį projektą privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypo ribų ar gatvių raudonųjų linijų iki pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m – 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Sklype numatomas papildomas reglamentas - statinių statybos zona už ežero apsaugos juostos ribų, kurioje galima pirties iki 25 m² bendrojo ploto ir iki 4,5 m aukščio statyba esamose sodybose. Šis reglamentas taikytinas tik gyvenamosios ir rekreacinės paskirties sklypams. Apribojimas netaikomas komercinės, inžinerinės infrastruktūros ir kitiems sklypams. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punkto nuostatomis kitų statinių statyba galima už 50 metrų nuo Galuonų ežero apsaugos juostos ribų (atstumai pateikti pagrindiniame brėžinyje). Statinių statybos zonoje sklypo reljefo nuolydis šiame sklype - 3%, pirties statybos zonoje – 8% (sklypo reljefo nuolydžių profilai pateikti papildomame brėžinyje), todėl reljefo nuolydis statybos zonose neviršija leistino 15% nuolydžio ir tenkina Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 7 punkto reikalavimus.

Žemės sklypo Nr.1 reglamentus žiūrėti 1-oje lentelėje.

1 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 1

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m ²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m ²)
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
1	5530,00	<u>Kitos paskirties žemė/rekreacinės teritorijos</u>	9	161,0	10	≤0,3	Laisvo planavimo	50	1-3	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0130 ha. (Apribojimas naikinamas ir numatomas perkelti į servitutus S2 ir S7). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius septintasis skirsnis) – 0,5530 ha. Paviršinių vandens
		Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	1-3	
		Kitos paskirties žemė/Bendro naudojimo teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	1-3	
		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	

Molėtų rajono savivaldybės Inturkės seniūnijos Rutonių kaimo dalies prie Kranto gatvės detaliojo plano, kuriuo keičiamas Sklypo, esančio Rutonių kaime, Inturkės seniūnijoje (žemės sklypo kadastro Nr. 6247/0002:153), detalusis planas (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00042131), patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. B6-173 „Dėl detalųjų planų patvirtinimo“ (1 punktas)

Sprendinių konkretizavimas

		Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-	-	-	telkinių apsaugos juostos (VI skyrius aštuntasis skirsnis) – 0,1021 ha.
		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	9	161,0	10	≤0,3	50	-	
S2	452,0								
S3	1021,0								
S7	170,0								

Sklypas Nr. 2.

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,4045 ha. Šiam sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir numatomi visi galimi naudojimo būdai numatyti Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano sprendiniuose – **rekreacinės teritorijos (R) nustatomas prioritetas**, komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą, sprendžiant verslo ir viešojo intereso poreikius, pasirinkus bet kurį iš numatomų galimų žemės naudojimo būdų. Šiuo metu sklype esamų pastatų ir statinių nėra. Sklype nurodoma maksimali užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus ar rekonstruojant esamą pastatą, pagal pasirinktą naudojimo būdą būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir privažiavimo kelių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Paliekamas esamas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš esamo servitutinio privažiavimo kelio (servitutas kaimyniniame sklype) – šiaurės vakarinėje sklypo pusėje. Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą galima tikslinti – palei šiaurės vakarinę sklypo ribą. Nustatomas užstatymo tankumas – 10%, intensyvumas ≤ 0,4. Atsižvelgiant į tai, kad aplinkui planuojamą teritoriją vyrauja vienbučių gyvenamųjų namų teritorijos - siūlomas pastatų aukštingumas 1-3 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai gamtinio karkaso teritorijoje turi sudaryti – ne mažiau 50 % nuo viso sklypo ploto, nepriklausomai, koks žemės naudojimo būdas bus pasirinktas. Atskirųjų želdynų teritorijose želdiniai nenormuojami. Pietrytinė sklypo pusė ribojasi su ežeru Galuonai. Ežero plotas – 586 ha, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu “Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” - ežero, kurio plotas didesnis negu 200 ha pakrantės apsaugos juostos dydis yra 30 metrų, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra didesnis kaip 200 ha apsaugos zona – 500 metrų. Todėl tikslinami ežero apsaugos juostos ir zonos plotai. Visas sklypas patenka į ežero apsaugos zoną, o apsaugos juostoje nustatomas servitutas S4 – 940,00 m² (kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku – Galuonų ežero apsaugos juostos ribose). Sklypo ribose yra nutiestas elektros tiekimo kabelis apimantis 0,0077 ha plotą. Šis apribojimas naikinamas, numatant kabelio perkėlimą į projektuojamą servitutą S6 – 122,00 m² (222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti

Molėtų rajono savivaldybės Inturkės seniūnijos Rutonių kaimo dalies prie Kranto gatvės detaliojo plano, kuriuo keičiamas Sklypo, esančio Rutonių kaime, Inturkės seniūnijoje (žemės sklypo kadastro Nr. 6247/0002:153), detalusis planas (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00042131), patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. B6-173 „Dėl detalųjų planų patvirtinimo“ (1 punktas)

Sprendinių konkretizavimas

požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Servitutas S6 - tai 4 metrų pločio infrastruktūros koridorius esamam elektros tiekimo kabeliui perkelti ir ateityje numatomiems inžineriniams tinklams tiesti.

Rengiant statinių techninį projektą privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypo ribų ar gatvių raudonųjų linijų iki pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m – 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Sklype numatomas papildomas reglamentas - statinių statybos zona už ežero apsaugos juostos ribų, kurioje galima pirties iki 25 m² bendrojo ploto ir iki 4,5 m aukščio statyba esamose sodybose. Šis reglamentas taikytinas tik gyvenamosios ir rekreacinės paskirties sklypams. Apribojimas netaikomas komercinės, inžinerinės infrastruktūros ir kitiems sklypams. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punkto nuostatomis kitų statinių statyba galima už 50 metrų nuo Galuonų ežero apsaugos juostos ribų (atstumai pateikti pagrindiniame brėžinyje). Statinių statybos zonoje sklypo reljefo nuolydis šiame sklype - 2%, pirties statybos zonoje – 8% (sklypo reljefo nuolydžių profiliai pateikti papildomame brėžinyje), todėl reljefo nuolydis statybos zonose neviršija leistino 15% nuolydžio ir tenkina Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 7 punkto reikalavimus.

Žemės sklypo Nr.2 reglamentus žiūrėti 2-oje lentelėje.

2 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr. 2

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m ²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m ²
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
1	4045,00	<u>Kitos paskirties žemė/rekreacinės teritorijos</u>	9	161,0	10	≤0,3	Laisvo planavimo	50	1-3	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0077 ha.(Apribojimas naikinamas ir numatomas perkelti į servitutus S2 ir S7). Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius septintasis skirsnis) – 0,4045 ha. Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius aštuntasis skirsnis) – 0,0940ha.
		Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	1-3	
		Kitos paskirties žemė/Bendro naudojimo teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	1-3	
		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	-	
S4	940,0									
S6	122,0									

Sklypas Nr.3

Planuojamas kitos paskirties sklypas, kurio plotas - 0,4196 ha. Šiam sklypui nustatomi visi galimi žemės naudojimo būdai numatyti Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano sprendiniuose – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) - 0,3033 ha ir rekreacinės teritorijos (R) - 0,1163 ha – nustatomi prioritetiniai** (sklypas patenka į dvi funkcinės zonos nurodytas Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano sprendiniuose rekreacinės teritorijos (R) ir vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)), *komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bendro naudojimo teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1).*

Sklype siūlomas taškinis laisvo planavimo užstatymas. Laisvas užstatymas turėtų užtikrinti galimybę ateityje sukurti naujos kokybės erdvę bei suformuoti patogų žmonių ir transporto judėjimą, sprendžiant verslo ir viešojo intereso poreikius, pasirinkus bet kurį iš numatomų galimų žemės naudojimo būdų. Šiuo metu sklype pastatų ir statinių nėra, palei šiaurinę sklypo ribą yra esamas servitutinis privažiavimo kelias prie keleto sklypų bei palei kelią nutiestas požeminis elektros tiekimo kabelis. Sklype yra esama kūdra, kurios plotas ~ 300,0 m². Nurodoma didesnė užstatyti leistina teritorija, siekiant kad ateityje projektuojantis architektas parinktų tinkamiausią vietą pastatams, o ateityje projektuojant ir statant naujus pastatus pagal pasirinktą naudojimo būdą būtų galimybė įsiliesti į bendrą gretimų teritorijų ir gatvių kompozicinį siluetą, išlaikyti reglamentuose nurodytus reikalavimus (pastatų aukštis ir aukštingumas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, numatomų želdynų plotas). Yra esamas įvažiavimas į planuojamą sklypą iš palei šiaurinę sklypo ribą esančio servitutinio privažiavimo kelio.

Ateityje rengiant numatomų pastatų techninius projektus – įvažiavimo vietą galima tikslinti – palei šiaurinę sklypo ribą. Nustatomas užstatymo tankumas – 10%, intensyvumas ≤ 0,4. Atsižvelgiant į tai, kad aplinkui planuojamą teritoriją vyrauja vienbučių gyvenamųjų namų teritorijos - siūlomas pastatų aukštingumas 1-3 aukštai. Priklausomųjų želdinių ir želdynų plotai gamtinio karkaso teritorijoje turi sudaryti – ne mažiau 50 % nuo viso sklypo ploto, nepriklausomai, koks žemės naudojimo būdas bus pasirinktas. Atskirųjų želdynų teritorijose želdiniai nenormuojami. Pietrytinė sklypo pusė ribojasi su ežeru Galuonai. Ežero plotas – 586 ha, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu “Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” - ežero, kurio plotas didesnis negu 200 ha pakrantės apsaugos juostos dydis yra 30 metrų, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra didesnis kaip 200 ha apsaugos zona – 500 metrų. Todėl tikslinami ežero apsaugos juostos ir zonos plotai. Visas sklypas patenka į ežero apsaugos zoną, o apsaugos juostoje nustatomas servitutas S5 – 497,00 m² (kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku – Galuonų ežero apsaugos juostos ribose). Sklypo ribose yra nutiestas elektros tiekimo kabelis apsaugos zonos ribose apimantis 0,0090 ha plotą. Šis apribojimas paliekamas ir nustatomas servitutas S8 – 90,00 m² – kabelio apsaugos zonos ribose (222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Be to sklype nustatomas servitutas S1 – 225,00 m² (214 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvius (tarnaujantis daiktas); 222 - teisė tiesti, atarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)). Pirminiuose žemės nuosavybės dokumentuose servitutas S1 buvo numatytas prie šiaurinės sklypo ribos, tačiau šiuo metu yra nutiestas žvyro dangos privažiavimo kelias, todėl servituto S1 vieta keičiama ir servitutas projektuojamas atsižvelgiant į įrengtą kelią su savo pylimu.

Molėtų rajono savivaldybės Inturkės seniūnijos Rutonių kaimo dalies prie Kranto gatvės detaliojo plano, kuriuo keičiamas Sklypo, esančio Rutonių kaime, Inturkės seniūnijoje (žemės sklypo kadastro Nr. 6247/0002:153), detalusis planas (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00042131), patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. B6-173 „Dėl detalųjų planų patvirtinimo“ (1 punktas)

Sprendinių konkretizavimas

Rengiant statinių techninį projektą privaloma išlaikyti minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Mažiausi atstumai nuo sklypo ribų ar gatvių raudonųjų linijų iki pastatų, kurių aukštis iki 8,5 m – 3,0 m. Aukštesniems pastatams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

Sklype numatomas papildomas reglamentas - statinių statybos zona už ežero apsaugos juostos ribų, kurioje galima pirties iki 25 m² bendrojo ploto ir iki 4,5 m aukščio statyba esamose sodybose. Šis reglamentas taikytinas tik gyvenamosios ir rekreacinės paskirties sklypams. Apribojimas netaikomas komercinės, inžinerinės infrastruktūros ir kitiems sklypams. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 8 punkto nuostatomis kitų statinių statyba galima už 50 metrų nuo Galuonų ežero apsaugos juostos ribų (atstumai pateikti pagrindiniame brėžinyje). Statinių statybos zonoje sklypo reljefo nuolydis šiame sklype - 0%, pirties statybos zonoje – 2% (sklypo reljefo nuolydžių profiliai pateikti papildomame brėžinyje), todėl reljefo nuolydis statybos zonose neviršija leistino 15% nuolydžio ir tenkina Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 99 straipsnio 7 punkto reikalavimus.

Šiame sklype yra dirbtinis nepratekantis vandens telkinys – 200 m² ploto kūdra. Iki 0,1 ha ploto nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo ir naudojimo reikalavimais reglamentuojamos bendrosios aplinkos ir melioracijos sistemų apsaugos nuostatos (saugotinių medžių kirtimas, saugotinių reljefo formų keitimas, melioracijos sistemų pažeidimas ir kita). LR Vandens įstatymo 16 straipsnio 3 punkte nustatyti informacijos pateikimo reikalavimai, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo derinimo ir (arba) kiti specialieji reikalavimai ar draudimai įrengti tokio dydžio nepratekamus dirbtinius vandens telkinius gali būti nustatomi tik saugomose teritorijose, karstiniame regione ir (arba) miško žemėje, todėl apsaugos zona šiam vandens telkiniui nenustatoma. Šis vandens telkinys nepatenka į Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrą, todėl nei vandens telkinių apsaugos zonos nei vandens telkinių apsaugos juostos apribojimas netaikomas.

Žemės sklypo Nr.3 reglamentus žiūrėti 3-oje lentelėje.

3 lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai sklypui Nr.3

Privalomieji reikalavimai								Kita		
Sklypo Nr.	Sklypo plotas (m ²)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK/ Žemės naudojimo būdai NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis , %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų	Pastatų aukščių skaičius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus,skirsnio Nr./plotas,m ²)
			Nuo žemės paviršia	Altitudė , m						
1	4196,00 tame tarpe sklypo dalis 3.1 – 3033,0 3.2 –	<u>Kitos paskirties žemė/ Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (sklypo dalis – 3.1)</u>	9	161,0	10	≤0,3	Laisvo	50	1-3	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0090ha.(Apribojimas naikinamas ir numatomas perkelti į servitutus S2 ir S7). Paviršinių vandens
		<u>Kitos paskirties žemė/rekreacinės teritorijos(sklypo dalis – 3.2)</u>								
		Kitos paskirties žemė/ komercinės paskirties teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	1-3	

Molėtų rajono savivaldybės Inturkės seniūnijos Rutonių kaimo dalies prie Kranto gatvės detaliojo plano, kuriuo keičiamas Sklypo, esančio Rutonių kaime, Inturkės seniūnijoje (žemės sklypo kadastro Nr. 6247/0002:153), detalusis planas (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00042131), patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. B6-173 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“ (1 punktas)

Sprendinių konkretizavimas

	1163,0	Kitos paskirties žemė/Bendro naudojimo teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	1-3	telkinių apsaugos zonos (VI skyrius septintasis skirsnis) – 0,4196 ha. Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (VI skyrius aštuntasis skirsnis) – 0,0497ha.
		Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Atskirųjų želdynų teritorijos	-	-	-	-		-	-	
		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	9	161,0	10	≤0,3		50	-	
S1	225,0									
S5	497,0									
S8	90,0									

Pastabos:

1. Žemės sklypų taškų koordinatės, plotai ir kiti matavimai pateikti metrais ir bus tikslinami atlikus kadastrinius matavimus.

2. Ateityje statant naujus pastatus bei paklojus visus reikalingus inžinerinius tinklus, turi būti parengtos inžinerinių tinklų išpildomosios toponuotraukos ir nustatyti tikslūs apribojimų plotai. Tikslūs apribojimų plotai turi būti nustatomi geodezinių matavimų metu. Brėžinyje parodyta didesnė užstatyti leistina teritorija, kad techninio projekto stadijoje architektas galėtų parinkti tinkamiausią vietą numatomiems pastatams ir statiniams, tačiau turi būti išlaikyti šio detaliojo plano sprendiniuose nurodyti reglamentai: užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, pastatų aukštis, aukštingumas bei numatomi želdynų plotai. Brėžinyje neparodyta naujų pastatų bei statinių vieta. Parinkus tinkamiausią pastatų vietą, įvažiavimo į sklypą vieta gali būti tikslinama.

3. Ateityje projektuojant pastatus, tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius kiekviename sklype turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, XIII skyriaus, 30 lentelės reikalavimais, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų naudingą plotą techninio projekto stadijoje, todėl automobilių stovėjimo vietos nenurodomos. Automobilių stovėjimo vietos turi būti įrengtos sklypų ribose.

4. Apribojimai, apribojimų ir servitutų vieta, plotai bei aprašymai galutinai tikslinami rengiant žemės sklypo kadastro bylas. Servitutai gali būti tikslinami ar nustatomi vadovaujantis LR Žemės įstatymu ir LR Civiliniu kodeksu.

5. Pagal STR 2.02.09:2005 "Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai" 8 priedo 1 punktą: aukštesniems pastatams kaip 8,5 m kiekvienam papildomam pastato aukščio metrui atstumas iki gretimo sklypo ribos didinamas 0,5 m nuo 3 metrų. Atstumą iki klypo ribos galima mažinti techninio projekto stadijoje, gavus kaimyninio sklypo savininko rašytinį sutikimą.

6. Projektuojamų inžinerinių tinklų vieta turi būti nustatoma ar tikslinama rengiant techninius projektus, pagal išduotas prisijungimo sąlygas techniniam projektui rengti. Detaliojo plano sprendiniuose

nurodomos .esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos ir numatomi infrastruktūros koridoriai numatomiems inžineriniams tinklams.

7. Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūros sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną - ZU-R-F – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos.

8. Veikla bei pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas šioje funkcinėje zonoje vykdomi pagal Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 dienos sprendimu Nr. B1-90). Teritorijos naudojimo tipai nustatomi pagal galimas žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus, nustatytus Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane. Esant nesutapimui tarp šios zonos ribų bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinyje ir Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano brėžiniuose, žemės sklypų, kurie pagal bendrąjį planą patenka į ZU-R-F zoną, bet nepatenka į pagal Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą, paskirtis keičiama taikant Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane numatytas galimas žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus. Tais atvejais kai šis specialusis planas numato kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimą, tam kad būtų pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, tačiau to nereikalauja galiojantys teritorijų planavimą reglamentuojantys aktai, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus.

9. Atsižvelgiant Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, gyvenamosiose teritorijose turi būti išsaugomas nepakeistas reljefas, skatinamas kaimo kraštovaizdžio tipo užstatymas, draudžiama statyti sublokuotus namus, įgyvendinamos priemonės padedančios gerinti apžvelgiamumą, skatintinas sodybinių želdinių veisimas. Rekomenduojamas pastatų aukštingumas teritorijoms patenkančioms į vandens telkinio apsaugos zonas iki 9 metrų, kitose teritorijose iki 12 metrų. Užstatymo tankumas ribojamas iki 10%.

Rekreacinėse teritorijose gali būti įrengiama turizmui – rekreacijai vystyti reikalinga infrastruktūra, leidžiama kaimo turizmo sodybų statyba. Rekomenduojamas pastatų aukštingumas teritorijoms patenkančioms į vandens telkinio apsaugos zonas iki 9 metrų, kitose teritorijose iki 12 metrų. Užstatymo tankumas ribojamas iki 10%.

Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane planuojamoje teritorijoje numatoma rekreacinė veikla, kaimo turizmo plėtojimas, taip pat galimas žemės naudojimo būdų keitimas. Galimi žemės naudojimo būdai planuojamoje teritorijoje: inžinerinės infrastruktūros teritorijos (I); bendro naudojimo teritorijos (B); atskirųjų želdynų teritorijos (E); komercinės paskirties objektų teritorijos (K), pobūdis - prekybos, paslaugų ir pramogų objektų teritorijos (K1). Dalyje planuojamos teritorijos galimas naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos (G), pobūdis - vienbučių ir dvibučių pastatų teritorijos (G1).

10. Kai detalajame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmuoju įrašytas žemės naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu Vyriausybės nustatyta tvarka informuojant visuomenę.

Sprendinių konkretizavimas

11. Visuose planuojamuose sklypuose numatomas papildomas reglamentas – statinių statybos zona už ežero apsaugos juostos ribų, kurioje galima pirties iki 25 m² bendrojo ploto ir iki 4,5 m aukščio statyba esamose sodybose. Šis reglamentas taikytinas tik gyvenamosios ir rekreacinės paskirties sklypams. Apribojimas netaikomas komercinės, inžinerinės infrastruktūros ir kitiems sklypams.

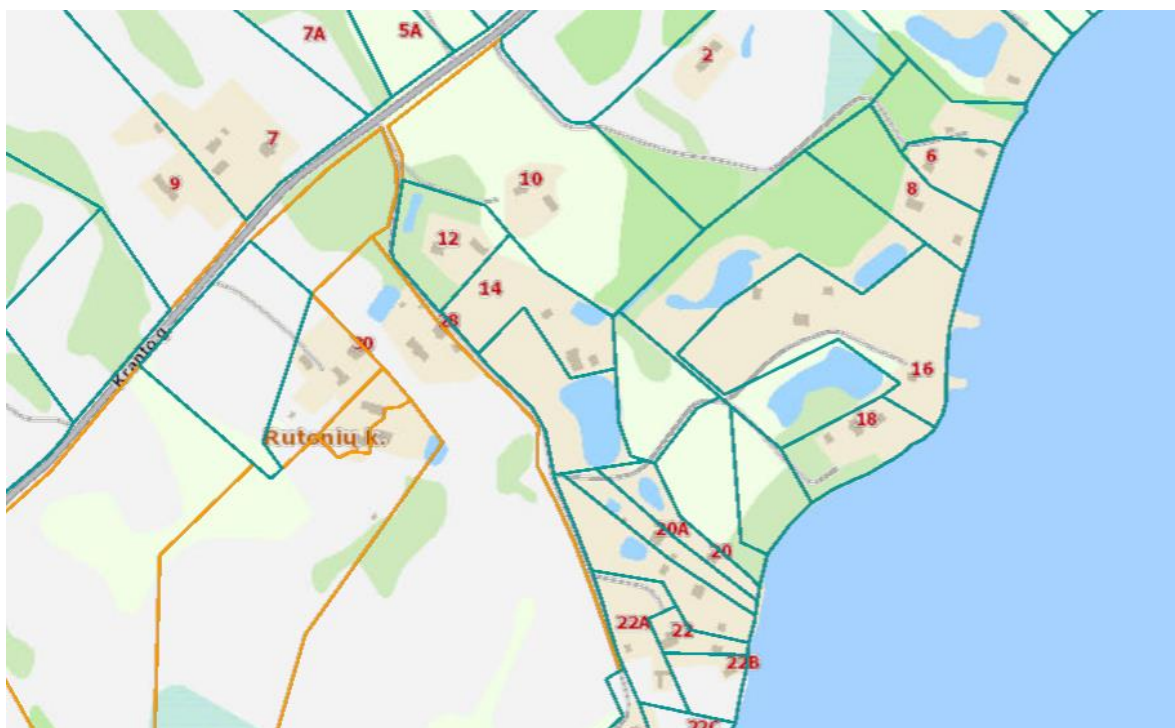
12. Užstatymo intensyvumas visuose sklypuose nustatomas UI≤0,3 įvertinant maksimalų leistiną užstatymo tankį ir maksimalų pastatų aukštingumą.

Gaisrinė sauga. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. Gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje numatomos šios priemonės:

Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas – artimiausiai esantis vandens paėmimo šaltinis gaisrų gesinimui – ežeras Galuonai bei sklype Nr.3 esanti kūdra, kurios plotas užtikrina 10 l/s vandens gaisrų gesinimui poreikį. Prie ežero yra keletas privažiavimų nutolusių mažesniu nei 1000 metrų nuo planuojamų sklypų, todėl ateityje rengiant pastatų ir statinių techninius projektus bus užtikrinta galimybė gaisrų gesinimui visuose trijuose naujai formuojamuose sklypuose.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Žemiau pridėdama situacijos schema su esamais vandens šaltiniais iš kurių būtų galima paimti vandenį galimai kilsiančių gaisrų gesinimui.



Kelių gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas. Prie planuojamoje teritorijoje esančių sklypų ir juose ateityje numatomų statyti pastatų gaisrų gesinimo ir glbėjimo automobiliams

Molėtų rajono savivaldybės Inturkės seniūnijos Rutonių kaimo dalies prie Kranto gatvės detaliojo plano, kuriuo keičiamas Sklypo, esančio Rutonių kaime, Inturkės seniūnijoje (žemės sklypo kadastro Nr. 6247/0002:153), detalusis planas (teritorijų planavimo dokumento registro Nr. T00042131), patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. B6-173 „Dėl detaliųjų planų patvirtinimo“ (1 punktas)

Sprendinių konkretizavimas

privažiuoti bus naudojami esami privažiavimai, nes sklypai yra urbanizuotoje teritorijoje, kur išvystyta susisiekimo infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje numatyti privažiavimai prie visų numatomų pastatų ir statinių statybos zonų, kurie atitinka „Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus“. Numatoma, kad privažiavimo plotis bus ne mažesnis kaip 3,5 m.

Gaisro plitimas į gretimą sklypą ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Konkretūs priešgaisrinio atstumo tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose bus įgyvendinami rengiant ateityje numatomų pastatų techninius projektus ir atsižvelgiant į numatomų pastatų ugniaatsparumo laipsnį.

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Arčiausiai esanti PGT Molėtų r. Inturkės ugniagesių komanda yra adresu, Paplūdimio g. 9, Inturkės k., Molėtų r. ir nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 6 km atstumu. Molėtų r. ugniagesių tarnyba esanti adresu Statybininkų g. 8, Molėtai nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 15 km atstumu, todėl planuojamos teritorijos pasiekiamumas priešgaisrinėms gelbėjimo tarnyboms vertinamas kaip patenkinamas.

Gretimųjų poveikis planuojamai teritorijai.

Įvertinus numatomos ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį bei juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, biologinę, psichogeninę įtaką, daroma išvada, kad planuojamų sklypų gretimybėse vykdoma ir numatyta ūkinė plėtra, neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai. Planuojama teritorija yra Rutonių kaime – urbanizuotoje ir numatytoje urbanizuoti teritorijoje. Pastačius pastatus visi trys planuojami sklypai bus tvarkomi ir prižiūrimi. Visuose naujai suformuotuose sklypuose, kurie patenka į detaliojo plano ribas tikslinami ir nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai ir numatomi kiti galimi naudojimo būdai.

Visuose sklypuose nurodoma maksimali galima užstatyti teritorija, kad ateityje projektuojantis architektas galėtų parinkti tinkamiausią užstatymo variantą. Šiaurės, šiaurės vakarų ir šiaurės rytų pusėse pusėje planuojama teritorija ribojasi su servitutiniu privažiavimo keliu, pietryčiuose su ežeru Galuonai, pietvakariuose su kaimyniniu sklypu, kuriame yra sodyba. Tai Rutonių kaimo teritorija su esamu užstatymu – aplinkui esamos sodybos. Jei esamoje ar planuojamoje gyvenamoje aplinkoje triukšmo lygis neatitiks HN 33:2011 reikalavimų, rengiant gyvenamųjų, visuomeninių, komercinių pastatų techninius projektus sklypų savininkai turės numatyti ir įrengti kompensacines priemones, mažinančias triukšmo lygį – numatyti medžių sodinimą, numatyti geresnes akustines savybes turinčius langus, numatyti pastatų akustinio komforto klasę, įvertinant gatvių kelią triukšmą. Naujai statomų pastatų garso klasė (akustinio komforto lygis) turi būti nustatoma vadovaujantis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Visiems sklypams nustatomi ar patikslinami papildomi veiklos apribojimai, numatyti keičiamo detaliojo plano sprendiniuose, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr.XIII-2166) reikalavimus.

Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius kiekviename sklype bus nustatomas konkretaus statinio statybos techninio projekto rengimo metu, pagal numatomų statyti pastatų plotą bei tikslios veiklos pasiskirstymą

Sprendinių konkretizavimas

pastatuose. Rengiant pastatų techninius projektus, automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“,

Inžineriniai tinklai. Visi planuojami sklypai šiuo metu neaprūpinti inžineriniais tinklais – yra tik elektros tiekimo inžineriniai tinklai. Planuojama teritorija nepatenka į centralizuotų vandentiekio, nuotekų ir šilumos tiekimo inžinerinių tinklų zoną, todėl aprūpinimas inžineriniais tinklais bus sprendžiami vietinėmis sistemomis.

Ateityje rengiant pastatų ir statinių statybos projektus, turi būti išnagrinėti visi galimi planuojamų sklypų aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai, rengiant inžinerinių tinklų techninį (-ius) projektą (-us), būtina įvertinti esamą situaciją, ar nėra ekonominiu ir techniniu požiūriu tikslingesnių aprūpinimo būdų.

Vandentiekio tinklai. Ūkio ir buities nuotekų tinklai. Planuojamoje teritorijoje esamų centralizuotų vandens tiekimo tinklų nėra, todėl rengiant techninį projektą būtina įvertinti esamą situaciją ir pasirinkti tinkamą geriamo vandens tiekimo būdą. Šioje situacijoje yra galimybė įrengti gręžinį tiek tenkinantį visų trijų sklypų poreikius, tiek po atskirą gręžinį kiekviename sklype. Taip pat yra galimybė įrengti šachtinius šulinius kiekviename sklype.

Buities nuotekos. Nuotekos turi būti renkamos, valomos ir šalinamos taip, kad būtų daromas mažiausias neigiamas poveikis aplinkai ir galima būtų pasiekti vandensaugos tikslus. Nuotekų išleidimo reikalavimus nustato aplinkos ministras.

Draudžiama nuotekas, išskyrus paviršines, išleisti tiesiai į ežerus ir į juos įtekančias upes mažesniu kaip 500 m atstumu iki ežero.

Vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamento, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D1-236 „Dėl Nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ reikalavimų IV skyriaus 27 punkto reikalavimais šioje zonoje tikslingiausia įrengti atskiras nuotekų tvarkymo sistemas su reikalavimus atitinkančiais nuotekų kaupimo rezervuarais ar nuotekų valymo įrenginius, laikantis teisės aktais nustatytų reikalavimų. Jei nėra galimybių pagal reikalavimus įrengti nuotekų valymo įrenginių ir išleisti nuotekas į aplinką (nėra tinkamo nuotekų priimtuvo ir neišlaikomi sanitariniai atstumai) galima įrengti nuotekų kaupimo rezervuarus. Planuojamoje teritorijoje numatomi pavieniai objektai (objektai, nepatenkantys į aglomeracijų teritorijas ir esantys mažesnėje kaip dešimties objektų grupėje, kurioje objektai išsidėstę taip, kad įrengiant centralizuotąsias nuotekų surinkimo arba grupines nuotekų tvarkymo sistemas vienam GE reikėtų įrengti daugiau kaip po 15 m gatvių tinklų (neskaičiuojant įvadų)). Kokią nuotekų tvarkymo sistemą pasirinkti būtina nuspręsti techninio projektavimo stadijoje atlikus grunto geologinius tyrimus, todėl konkreti jų vieta nenurodoma.

Lietaus nuotekų tinklai. Lietaus nuotekų inžineriniai tinklų Rutonių kaime nėra, todėl rengiant naujų pastatų techninius projektus įvertinus lietaus nuotekų kiekius bus galimybė įrengti vietines inžinerines sistemas.

Šildymas. Planuojamoje teritorijoje esantys sklypai nėra centralizuoto šilumos tiekimo zonoje. Statant naujus pastatus, techninio projekto stadijoje gali būti pasirenkamas pažangiausias šilumos tiekimo šaltinis, tenkinantis energinio naudingumo reikalavimus.

Elektros tinklai. Planuojamos teritorijos ribose praeina elektros tiekimo tinklai, todėl taip pat yra galimybė prisijungti prie centralizuotų elektros tiekimo tinklų. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas bus nustatyta tiksli inžinerinių tinklų vieta.

Ryšių tinklai. Techninio projekto stadijoje gavus atskiras prisijungimo sąlygas pagal poreikį gali būti projektuojami ryšių inžineriniai tinklai.

Sprendinių konkretizavimas

Inžinerinių tinklų sprendiniai kiekviename sklype bus numatomi inžinerinių tinklų techninio projekto rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių žinybų išduotas prisijungimo sąlygas. Vykdamas tinklų rekonstravimo, iškėlimo, statybos darbus, tinklų perjungimus atlikti nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų, nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo. Nesant galimybės atlikti perjungimų nenutraukiant inžinerinių sistemų funkcionavimo, galimas trumpalaikis inžinerinių komunikacijų atjungimas prieš tai informavus ir suderinus su inžinerinių resursų naudotojais ir atsakingomis institucijomis, vadovaujantis įstatymų ir poįstatyminių aktų reikalavimais.

Palei šiaurinę šiaurės rytų bei šiaurės vakarinę planuojamos teritorijos ribas numatomi infrastruktūros koridoriai numatomų inžinerinių tinklų įrengimui.

Susisiekimo infrastruktūra. Į visus planuojamus sklypus yra esami įvažiavimai - išvažiavimai iš esamo servitutinio privažiavimo kelio prie keleto sodybų. Ateityje projektuojant naujus pastatus ir įvertinus planuojamos ūkinės veiklos specifiką, įvažų vietą galima tikslinti, o tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius kiekviename sklype turi būti nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, XIII skyriaus, 30 lentelės reikalavimais, techninio projekto stadijoje, todėl šio detaliojo plano sprendiniuose automobilių stovėjimo vietos nenurodomos. Prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo pastato turi būti įrengti dviračių stovėjimo stovai. Dviračių stovėjimo vietų skaičius turi būti ne mažesnis nei nurodyta minėto reglamento 43 lentelėje.

Statomų, rekonstruojamų, atnaujinamų (modernizuojamų) ar kapitališkai remontuojamų negyvenamųjų pastatų automobilių saugyklose (nuo 5 ir daugiau automobilių stovėjimo vietų) ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius. Įrengiant krovimo stoteles, vietoje apskaičiuotų (privalomų suprojektuoti) 5 lėto krovimo stotelių gali būti įrengiama 1 greito arba itin greito krovimo stotelė.

Prie visų viešojo naudojimo pastatų turi būti įrengtos neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimus.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos. Visiems sklypams nustatomi ar patikslinami papildomi veiklos apribojimai, numatyti keičiamo detaliojo plano sprendiniuose, pagal LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019 m. birželio 6d., Nr. XIII - 2166) reikalavimus. Šiuo metu yra nustatyti apribojimai esamiems inžineriniams tinklams. Dalį sklypo ribose nutiesto elektros tiekimo kabelio numatoma iškelti į projektuojamus infrastruktūros koridorius, kuriuose nustatomi servitutai S2, S6, S7. Tik sklype Nr. 3 paliekamas kabelis ir apribojimas jo apsaugos zonos ribose, nustatant servitutą S8. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus arba inžinerinius statinius ir atlikus kadastrinius matavimus į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal minėto įstatymo reikalavimus. Pietryčių, rytų pusėje planuojama teritorija ribojasi su ežeru Galuonai. Ežero plotas – 586 ha, todėl vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu “Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo” - ežero, kurio plotas didesnis negu 200 ha pakrantės apsaugos juostos dydis yra 30 metrų, ežerų ir tvenkinių, kurių plotas yra didesnis kaip 200 ha apsaugos zona – 500 metrų. Todėl visuose naujai formuojamuose sklypuose tikslinami ežero apsaugos juostos ir zonos plotai.

Sklype Nr. 3 yra dirbtinis nepratekantis vandens telkinys – 200 m² ploto kūdra. Iki 0,1 ha ploto nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo ir naudojimo reikalavimais reglamentuojamos bendrosios aplinkos ir

Sprendinių konkretizavimas

melioracijos sistemų apsaugos nuostatos (saugotinių medžių kirtimas, saugotinių reljefo formų keitimas, melioracijos sistemų pažeidimas ir kita). LR Vandens įstatymo 16 straipsnio 3 punkte nustatyti informacijos pateikimo reikalavimai, nepratekamų dirbtinių vandens telkinių įrengimo derinimo ir (arba) kiti specialieji reikalavimai ar draudimai įrengti tokio dydžio nepratekamus dirbtinius vandens telkinius gali būti nustatomi tik saugomose teritorijose, karstiniame regione ir (arba) miško žemėje, todėl apsaugos zona šiam vandens telkiniui nenustatoma. Šis vandens telkinys nepatenka į Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastrą, todėl nei vandens telkinių apsaugos zonos nei vandens telkinių apsaugos juostos apribojimas netaikomas.

Atliekos. Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai, Molėtų rajone organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos. Visos susidaranti buitinės ir komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos, netinkamos tolimesniam naudojimui atliekos turi būti kaupiamos atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose ir išvežamos, pagal Molėtų rajone nustatytą tvarką. Atetyje vykdant numatomų pastatų statybą, statytojas privalo vadovautis LR Aplinkos ministro 2006 m. Gruodžio 29 dienos įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo“ su vėlesniais pakeitimais.

Želdiniai. Vadovaujantis 2014 m. Sausio 14 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-36 „Dėl LR Aplinkos ministro 2007 m. Gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimu, normuojamas želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus plotas, nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso teritorijose - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose turi būti - ne mažiau 35%, komercinės paskirties objektų teritorijose turi būti - ne mažiau 20%, rekreacinėse teritorijose - ne mažiau 50%, bendrojo naudojimo teritorijose - ne mažiau 25%, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ne mažiau 25%, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose želdiniai nenumatomi o atskirųjų želdynų teritorijose želdinių kiekis nenormuojamas.

Planuojamiems žemės ūkio paskirties žemės sklypams, kurie patenka į gamtinio karkaso teritorijas, taikomi Gamtinio karkaso nuostatų 10 punkto reikalavimai, kur nurodyta, jog „keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai“. Todėl kad ir koks žemės naudojimo būdas būtų pasirinktas, minimalus priklausomųjų želdynų plotas nustatomas - ne mažiau 50%, nuo viso žemės sklypo ploto. Įvertinant tai, kad užstatymo tankumas ribojamas iki 10%, želdynų plotai visuose sklypuose bus žymiai didesni.

Rengiant techninius projektus naujai suformuotuose sklypuose turi būti numatytas juose esančių želdinių sutvarkymas (įvertinant esamų želdinių būklę).

Saugomų teritorijų ribų ir jų apsaugos zonų reglamentai. Visi planuojami sklypai patenka į gamtinio karkaso teritoriją. Gamtinio karkaso teritorijose ūkinė veikla ribojama vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatymo 22 straipsnio 6 dalies nuostatomis.

Sprendinių konkretizavimas

Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano korektūros sprendiniuose planuojama teritorija patenka į Molėtų rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniuose numatytą funkcinę zoną - ZU-R-F – rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijos.

Veikla bei pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimas šioje funkcinėje zonoje vykdomi pagal Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialųjį planą (patvirtintas Molėtų rajono savivaldybės tarybos 2014-06-12 dienos sprendimu Nr. B1-90). Atsižvelgiant Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane numatytus šios teritorijos tvarkymo režimo reikalavimus, gyvenamosiose teritorijose turi būti išsaugomos nepakeistas reljefas, skatinamas kaimo kraštovaizdžio tipo užstatymas, draudžiama statyti sublokuotus namus, įgyvendinamos priemonės padedančios gerinti apžvelgiamumą, skatintinas sodybinių želdinių veisimas. Rekomenduojamas pastatų aukštingumas teritorijoms patenkančioms į vandens telkinio apsaugos zonas iki 9 metrų, kitose teritorijose iki 12 metrų. Užstatymo tankumas ribojamas iki 10%.

Rekreacinėse teritorijose gali būti įrengiama turizmui – rekreacijai vystyti reikalinga infrastruktūra, leidžiama kaimo turizmo sodybų statyba. Rekomenduojamas pastatų aukštingumas teritorijoms patenkančioms į vandens telkinio apsaugos zonas iki 9 metrų, kitose teritorijose iki 12 metrų. Užstatymo tankumas ribojamas iki 10%.

Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiajame plane planuojamoje teritorijoje numatoma rekreacinė veikla, kaimo turizmo plėtojimas, taip pat galimas žemės naudojimo būdų keitimas.

Kultūros paveldo objektų, jų teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai. Planuojamoje teritorijoje ar aplinkiniuose sklypuose kultūros paveldo objektų nėra.

Gamtos paveldo objektų, jų apsaugos teritorijų ir apsaugos zonų reglamentai. Įregistruotų gamtos paveldo objektų planuojamos teritorijos ribose nėra. Detaliajame plane numatytų sprendinių įgyvendinimas atgaivins šios Rutonių kaimo dalies kraštovaizdį, nes pastačius pastatus sklypai ir juose esantys želdiniai bus tvarkomi ir prižiūrimi.

Detaliojo plano sprendiniai atitinka planuojamoje teritorijoje parengtų aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir neigiamo poveikio gamtinei aplinkai ir aplinkos kokybei, bei poveikio kraštovaizdžiui aspektais neturės. Eismo organizavimas teritorijoje planuojamas taip, kad būtų užtikrintas eismo saugumas joje.

Įgyvendinus rengiamo detaliojo plano sprendinius, planuojamos vietovės vaizdas keisis teigiamai – pagerės teritorijos sutvarkymas, bus pratęstas Rutonių kaimo sodybinis užstatymas, nes iš visų pusių planuojamą teritoriją supa esamos sodybos.

TDP vadovė



Lolita Šeduikytė