

tvarka planavimo organizatoriaus interneto svetainėje ir Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje.“

Tokia nuostata yra pakartota ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318p. „318.3. vadovaujantis šio straipsnio 9, 10 dalimis ir Taisyklių 320 punktu, Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama: 318.3.1. statybos zona, statybos riba, statybos linija; 318.3.2. inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos; 318.3.3. konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto; 318.3.4. automobilių stovėjimo vietų išdėstymas; 318.3.5. apželdinama teritorijos dalis; 318.3.6. planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis.“

Remiantis aukščiau išdėstytomis teisės aktų nuostatomis, koreguojama 09-05-21 Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr.B6-229 patvirtino žemės sklypo, esančio Paluokesos k., Luokesos sen., Molėtų r. sav. (kad. Nr. 6244/0002:527), detalusis planas (TPDR Nr. T00040385), numatant statybos zonos, statybos ribos, inžinerinių tinklų (ir jų koridoriaus) ir automobilių stovėjimo vietų išdėstymo, koregavimą.

Detaliojo plano koregavimą inicijuoja žemės sklypo savininkai – R.G., J.G.

Detaliojo plano koregavimo tikslas: statybos zonos, statybos ribos, inžinerinių tinklų (ir jų koridoriaus), automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas.

Detaliojo plano sprendiniai koreguojami vadovaujantis:

1. Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra, T00082673, 2018-11-16;
2. Molėtų miesto bendrojo plano keitimu, T00084254, 2020-01-14;
3. Molėtų rajono dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiojo plano korektūra, T00083004, 2019-02-13;
4. Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimu, T00085884, 2021-03-04;
5. Molėtų rajono šilumos ūkio specialiuoju planu, T00042548 (000622000249), 2005-10-14;
6. Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimu, T00079313, 2016-11-03;
7. Molėtų rajono dviračių takų infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, T00070649, 2014-03-21.

Projekto grafinė dalis rengiama naudojant 2022m. geodezininko R.Misiūno (kvalifikacijos paž.Nr.1GKV-2) parengtą topografinį planą M 1:500 (TIIS paslaugos Nr.TIIS1-20220407-024813).

2. Esamos būklės analizė. Atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams.

Detaliojo plano koregavimą apimanti teritorija sutampa su nuosavybės teise valdomu žemės sklypu – tokia buvo ir detaliuoju planu suplanuota teritorija. Įgyvendinant galiojančio detaliojo plano sprendinius suformuotas kitos paskirties žemės sklypas, skirtas komercinių pastatų statybai.

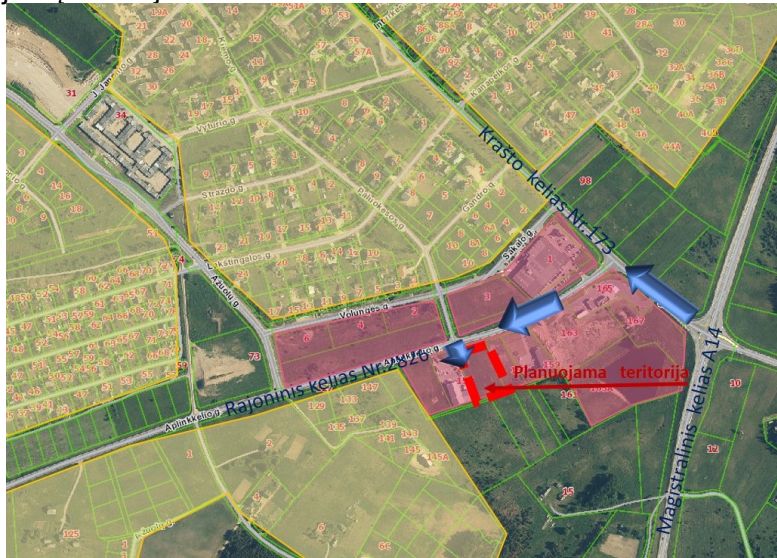
Planuojama teritorija yra Molėtų rajone, tačiau šalia miesto, Luokesos seniūnijoje, Paluokesos kaime, Aplinkkelio gatvėje (rajoninis kelias Nr.2826), iš kurios esama nuovaža, numatyta galiojančiame detalijame galima patekti į planuojamą žemės sklypą.

Centralizuotų inžinerinių tinklų žemės sklype nėra (išskyrus elektros kabelį).

Detalijame plane buvo suplanuotas 6.5m pločio privažiavimas, kuriuo patenkama į šalia esančius žemės sklypus Nr. 6244/0002:335 ir Nr. 6244/0002:321.



Žemės sklypas Nr. 6244/0002:527 (Molėtų r. sav., Luokesos sen., Paluokesos k., Aplinkkelio g. 157A), plotas - 0.4805ha. Pagrindinė žemės sklypo naudojimo paskirtis – Kita, naudojimo būdas - Komerčinės paskirties objektų teritorijos.



Schema iš www.regia.lt

Žemės sklype nėra pastatų.

Teritorijos, kuriose žemės sklypui Nr. 6244/0002:527 taikomos SŽNS, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), 0.0726 ha;

Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
108 kv. m Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)

Teritorijos unikalūs:

numeris: 100049143

Įregistravimo Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-01 Įsakymas dėl Molėtų
pagrindas: elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-236

Žemės sklypui nustatyti servitutai:

- Įregistruotų servitutų nėra.

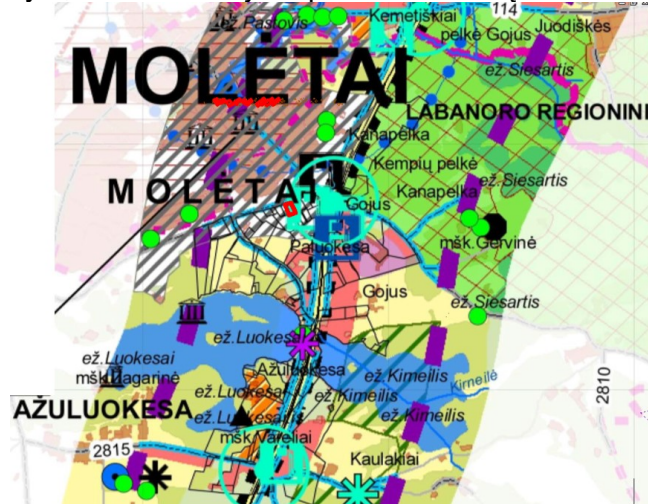
Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į mišrią zoną (U-M-F). Šios zonos sutampa su Molėtų rajono teritorijos, esančios magistralinio kelio A14 Vilnius-Utena atkarpos zonos specialiojo plano ribomis.

Ištrauka iš Molėtų
raiono bendrojo plano



Molėtų rajono teritorijos, esančios magistralinio kelio A14 Vilnius-Utena atkarpos zonos specialiojo plano sprendiniuose numatyta, kad ši teritorija suplanuota Molėtų miesto bendrajame plane.

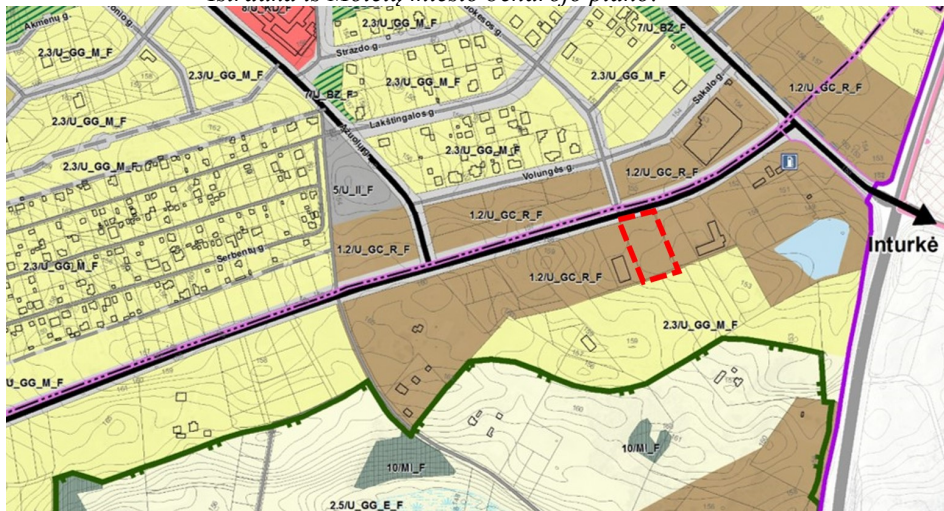
Ištrauka iš Molėtų rajono teritorijos, esančios magistralinio kelio A14 Vilnius-Utena atkarpos zonos specialiojo plano



Planuojama teritorija yra Molėtų miesto bendrajame plane suplanuotoje teritorijoje. Molėtų miesto bendrajame plane numatyti planuojamos teritorijos reglamentai:

Molėtų miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniuose planuojama teritorija patenka į rajono centro (vystomo lygiagrečiai miesto centrui) zoną, kuris numatytas prie Inturkės ir Aplinkkelio gatvių sankirtos ir tęsiasi palei Aplinkkelio gatvę. Jo formavimosi ir plėtros pagrindas yra pravažiuojančių automobilių srauto aptarnavimas. Jis turi geras perspektyvas vystymuisi, bet yra toliau nuo Molėtų miesto centro ir tankiausiai apgyvendintų teritorijų. Ši centro zona – mišri, didelio užstatymo intensyvumo teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Galimas didžiausias užstatymo tankis - 50%, galimas didžiausias užstatymo intensyvumas – 1,2, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 16m, didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 10000kv.m.

Ištrauka iš Molėtų miesto bendrojo plano:



Teritorijos naudojimo reikalavimai:

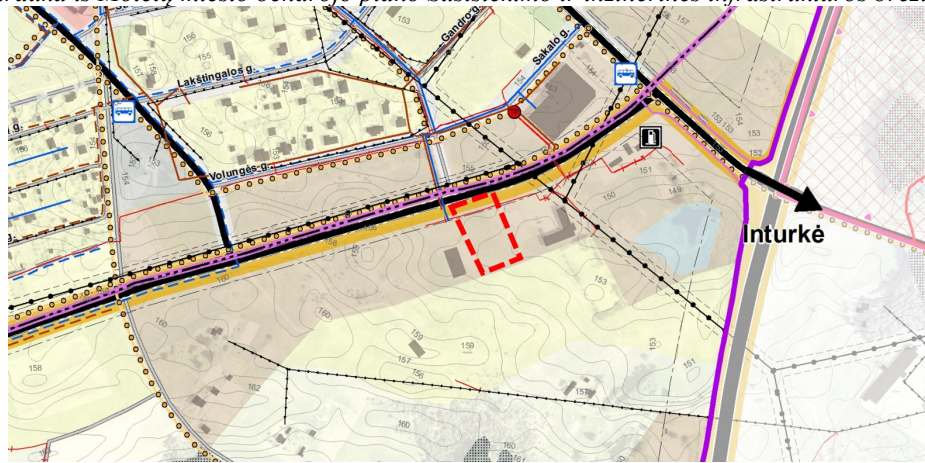
Funkcinės zonos Nr.	Funkcinės zonos tipas ir kodas	Funkcinės zonos charakteristika	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas	Didžiausias galimas mažmeninės prekybos objekto bendras plotas, kv.m.	Didžiausias leistinas pastatų aukštis (hmax), metrai nuo žemės paviršiaus (negalioja technologiniame renginiams, bažnyčioms)	Didžiausias leistinas užstatymo tankis, %	Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Išvaidinimo prioritetas
URBANIZUOTOS IR NUMATOMOS URBANIZUOTI TERITORIJOS										
1.1	CENTRŪ ZONA: Pagrindinio centro zona U.GC.P.F	Miestuose išskiriamos mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis	Kitos paskirties žemė	G1:G2:K:V:R:B:2:E	2000	16	60	1,5	pr_c	1
1.2	CENTRŪ ZONA: Miesto dalies (rajonų) centro zona U.GC.R.F		Kitos paskirties žemė	G1:G2:K:V:R:B:2:E	10000	16	50	1,2	kl	1
1.3*	CENTRŪ ZONA: Miesto dalies (rajonų) centro zona U.GC.R.F*		Kitos paskirties žemė	G1:G2:K:V:P:J1:2:B:E*	10000	16	50	1,2	kl	2



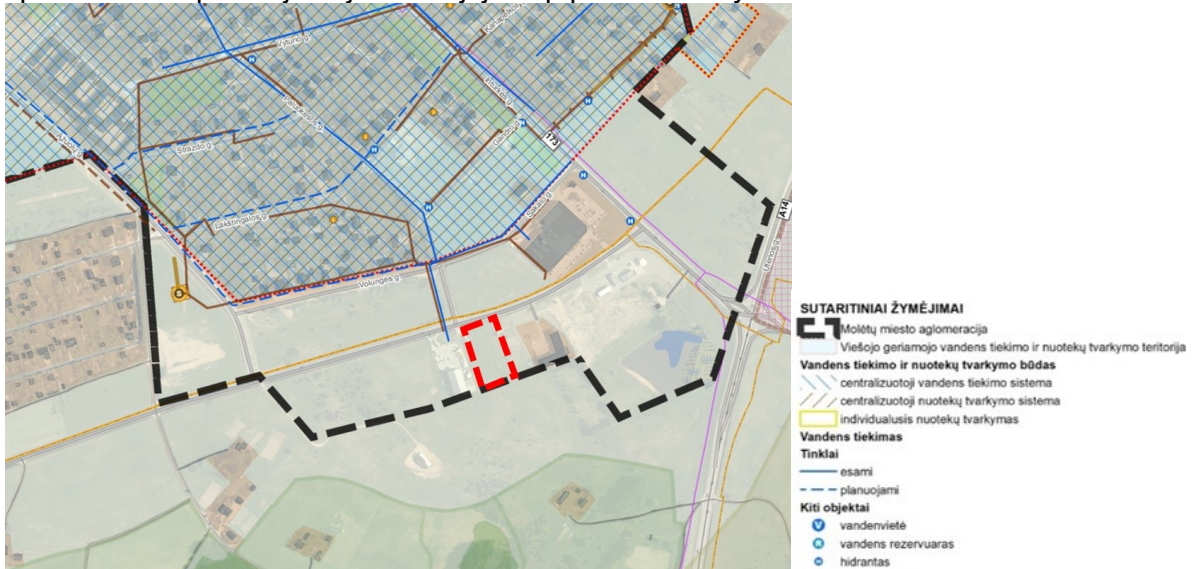
Gamtinio karkaso teritorijų ar želdynų planuojamoje teritorijoje nėra.

Molėtų miesto bendrajame plane teritorijoje nenumatyti centralizuoti vandens, nuotekų ir šilumos tinklai. Teritorijoje jau yra elektros tinklai.

Ištrauka iš Molėtų miesto bendrojo plano Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinys

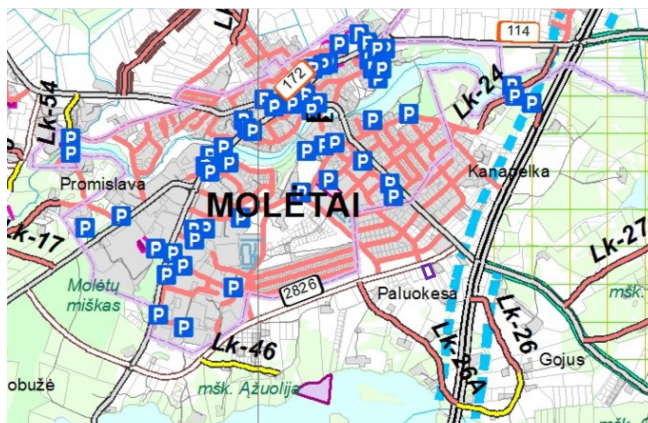


Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo sprendiniuose planuojamoje teritorijoje taip pat nenumatyti centralizuoti inžineriniai tinklai.



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

Vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos sprendiniuose matyti, kad šalia pertvarkomo žemės sklypo praeina rajoninis kelias ir vietinis, žemės reformos projekte numatytas privažiavimo kelias.



Ištrauka iš vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos

3. Projektiniai sprendiniai. Architektūrinė - planinė dalis.

Koreguojamo teritorijų planavimo dokumento architektūrinius - planinius sprendinius sąlygoja galiojantys teisės aktai teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai.

Šio detaliojo plano koregavimo tikslas - statybos zonos, statybos ribos, inžinerinių tinklų (ir jų koridorius), automobilių stovėjimo vietų išdėstymo koregavimas.

Numatytas 2009-05-21 Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius įsakymu Nr.B6-229 patvirtino žemės sklypo, esančio Paluokesos k., Luokesos sen., Molėtų r. sav. (kad. Nr. 6244/0002:527), (TPDR Nr. T00040385), detalajame plane užstatymo procentas (40%), užstatymo intensyvumas (0,9) ir pastatų aukštingumas (12,0m), priklausomųjų želdynų plotas (>15%) išlieka. Statybos zona, statybos riba ir pastatų išdėstymo principai tikslinami laikantis teisės aktų ir galiojančio Molėtų miesto bendrojo plano, taip pat tikslinami kai kurie reglamentai atsižvelgiant į Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 297p.

Pastatų ir statinių statybos vieta tikslinama esamame komercinės paskirties žemės sklype. LR teritorijų planavimo įstatymo 2 str. nurodyta, kad "18. Statybos riba – linija, už kurios pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima. 19. Statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys." Taigi statybos riba suformuoja statinių statybos zoną, kurioje galima pastatų ir statinių statyba. Šio straipsnio 40. p. nurodyta, kad "Užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu." Planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona išlieka pagal buvusias numatytas statybos zonos ribas, taip pat naujai numatoma toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, o galimas bendras pastatais užstatyti plotas turi atitikti numatytą užstatymo tankumą ir negali viršyti 40%, o tiksli pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje parengus techninius pastatų ir statinių projektus (jei tokie projektai bus reikalingi pagal galiojančius teisės aktus).

Planuojamai teritorijai yra nustatyta kelių apsaugos zona (planuojama teritorija ribojasi su rajoniniu keliu Nr. Nr.2826. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme numatyta, kad „19 straipsnis. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kelių apsaugos zonoje 1. Kelių apsaugos zonoje draudžiama: 1) statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, išskyrus pastatus miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytose kaimų teritorijose, kurie statomi ir (ar) rekonstruojami pagal šio straipsnio 2 dalies reikalavimus; 2) įrengti išorinę reklamą; 3) naudoti reklamą, imituojančią kelio ženklus ir (arba) naudojančią kelio ženklų simboliką. 2. Kelių apsaugos zonoje, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomai veiklai, leidžiama: 1) statyti, rekonstruoti statinius ar įrengti įrenginius, išskyrus pastatus, kurių statyba nėra draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalies 1 punktą, taip pat laikinus sniegą sulaikančius įrenginius rudens, žiemos ir pavasario laikotarpiais; 2) statyti paminklinius akcentus-simbolius; 3) įrengti naujus karjerus, vandens telkinius; 4) statinio statybos ar įrenginio įrengimo reikmėms vykdyti grunto kasimo, supylimo, tankinimo darbus (toliau – žemės darbai), sandėliuoti bet kokias medžiagas; 5) miestuose, miesteliuose ir kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose statyti ir (ar) rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu; 6) kelių apsaugos zonos dalyje, sutampančioje su kelio juostos dalimi, organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu, vykdyti prekybinę veiklą ir (ar) kitus darbus, nenurodytus šios dalies 1–5 punktuose.“ Taigi vadovaujantis aukščiau išdėstyta nuostata bei kelių techniniu reglamentu KTR 1.01:2008 "Automobilių keliai", užstatymo linija gali būti ne arčiau, kaip 20.0m nuo Molėtų aplinkkelio Nr.2826 sankasos briaunos.

Atsižvelgiant, kad detaliojo plano galiojimo laikas yra neterminuotas, numatoma maksimali galima užstatymo zona.

Statybos zonos apima jau suplanuotą ir numatoma praplėsti iki rajoninio kelio apsaugos zonos ribos. Taigi, statybos zoną suformuojanti statybos riba numatoma ne arčiau, kaip 20.0m nuo Molėtų aplinkkelio Nr.2826 sankasos briaunos, 3m nuo kaimyninių žemės sklypų ir 5m nuo vietinio kelio. Pastaba: statant aukštesnius nei 8.5m pastatus būtina užtikrinti kaimyninių sklypų savininkų interesus ir



išlaikyti atstumus iki sklypų ribų, numatytus STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, taip pat kituose teisės aktuose ir reglamentuose.

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

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

Žemės sklypas Nr. 6244/0002:527

Sklypo plotas 4805 m². Konkretus planuojamos teritorijos naudojimo tipas: pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Užstatymo tipas: kitas (kt). Galima statyti: Viešbučių; administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai); prekybos; paslaugų; maitinimo, sporto paskirties pastatai ir kiti komercinės paskirties pastatai, aukštingumas max - iki 12m.

Maksimalus užstatymo plotas – 40%; užstatymo intensyvumo indeksas – 0.9. Statinių statybos zona: planuojamoje teritorijoje statinių statybos zona numatyta toje sklypo dalyje, kurioje galima pastatų ir statinių statyba, tačiau galimas pastatais užstatyti plotas atitinka numatomą užstatymo tankumą ir negali viršyti 40%, o tiksliai pastatų ir statinių vieta bus parinkta statinių statybos zonoje techninių pastatų ir statinių projektų rengimo metu (jei tokie projektai bus reikalingi). Statybos riba numatoma - $\geq 3.0\text{m}$ nuo kaimyninių sklypų ribų, 5m - vietinio privažiavimo kelio bei $\geq 20.0\text{m}$ nuo rajoninio kelio Nr.2826 sankasos briaunos. Želdinių plotas sklype – ne mažiau 15% bendro sklypo ploto.

Inžinerinė infrastruktūra: elektra yra, kiti inžineriniai tinklai (vanduo ir nuotekos) bus įrengti vietiniai. Jei bus vietovėje įrengti centralizuoti inžineriniai tinklai, rekomenduojama įvertinti galimybę prisijungti prie šių tinklų. Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane (T00040398 (000622000586), 2009-06-17) ir šio plano korektūroje, patvirtintoje 2021-02-25 Molėtų rajono savivaldybės sprendimu Nr.B1-42, šioje teritorijoje nenumatyti centralizuoti inžineriniai tinklai.

Visi inžineriniai tinklai ir statiniai turi būti įrengti laikantis šių norminių teisės aktų:

- STR 2.07.01:2003 "Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai";
- STR 2.02.05:2004 "Nuotekų valyklos. Pagrindinės nuostatos" (Žin., 2004, Nr. 116-4346);
- STR 2.02.04:2004 "Vandens ėmimas, vandenruoša. Pagrindinės nuostatos" (Žin., 2004, Nr. 104-3848);
- LAND 4-99 "Gręžinių vandeniui tiekti ir vandens šiluminei energijai vartoti projektavimo, įrengimo, konservavimo bei likvidavimo tvarka" (Žin., 1999, Nr. 112-3263);
- Nuotekų filtravimo sistemų įrengimo aplinkosaugos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2012 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-281 (Žin., 2012, Nr. 41-2007);
- Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. balandžio 2 d. įsakymu Nr. D1-193 (Žin., 2007, Nr. 42-1594);
- Nuotekų valymo įrenginių taikymo reglamentas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. rugsėjo 11 d. įsakymu Nr. D1-412 (Žin., 2006, Nr. 99-3852);

Šiluma turi būti apsirūpinama individualiai alternatyviomis priemonėmis - gali būti numatomas šildymas elektra, geotermiinis šildymas ar kt., taip pat kaip papildoma priemonė gali būti naudojama individualios biokuru kūrenamos katilinės ar kiti šilumos šaltiniai. Tikslūs sprendimai numatomi techniniuose statinių projektuose. Visų inžinerinių komunikacijų įrengimas ir pajungimas į pastatus turi būti sprendžiamas techniniame pastatų ir statinių projekte.



Inžinerinių tinklų komunikacijoms išlieka inžinerinių komunikacijų koridoriai ir inžinerinių tinklų servitutai (pagal Aplinkkelio gatvę) ir esamų tinklų vietoje. Tikslūs sprendimai bus numatomi techniniuose pastatų ir statinių projektuose pagal konkrečias technines sąlygas.

Eismo organizavimo principai planuojamoje teritorijoje yra numatyti parengtame detalajame plane. Patekimas į teritoriją išlieka esamas – esama nuovaža iš Molėtų aplinkkelio Nr.2826. Teritorijoje eismas organizuojamas jau suprojektuotu servitutiniu keliu) S2. Eismas planuojamos teritorijos viduje gali būti keičiamas atsižvelgiant į suprojektuotus pastatus ir automobilių parkavimo vietas - tikslios sprendimai galimi techniniuose pastatų projektuose. Vidaus pravažiavimai turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ numatytus reikalavimus, negali būti siauresni, nei 3,5m.

Automobilių parkavimas. Automobilių stovėjimo vietos turi būti numatomos pastatų techniniuose projektuose pastatų žemės sklypuose arba parkavimo vietos įrengiamos pastatuose. Esant reikalui numatomos triukšmą bei taršą mažinančios priemonės – apsauginės sienutės, ekranai, želdiniai. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymo tvarka nustatoma vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ atsižvelgiant į pastatų paskirtį ir rodiklius.

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

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

Pavojingų atliekų susidarymas nėra numatomas.

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

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

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

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

Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiajame plane yra nurodytos hidrantų vietos mažesniu, nei 300m atstumu nuo planuojamos teritorijos (115-180m):



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

LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintose Gaisrinės saugos normose teritorijų planavimo dokumentams rengti numatyti reikalavimai atitinka detaliojo plano

sprendinius - numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas išspręstas Molėtų miesto bendrajame plane, privažiavimai prie pastatų bus įrengti pagal techninius projektus) iš Aplinkkelio gatvės ir krašto kelio $\geq 3,5$ m pločio, o lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai [6.6] bus nustatomi rengiant statinių techninius projektus vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų. Jei nėra galimybės išlaikyti šių atstumų, jie gali būti sumažinti numatant projekte atitinkamas kompensacines priemones. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (TAR, 2014-04-03, Nr.4078), pastatai turi būti planuojami įvertinus aplinkiniuose sklypuose esančius bei planuojamus pastatus ir pastatų ugniai atsparumo laipsnį ir išdėstomi ne mažesniais nei nurodyta Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimų 6 lentelėje atstumais. Šie atstumai įvertinami ir numatomi techninio projekto stadijoje, tiksliai įvertinus pastatų paskirtį, parametrus, pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, naudojamas medžiagas, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų (TAR, 2014-04-03, Nr.4078) sąlygas. Vanduo išorės gaisrų gesinimui numatomas iš esamų arčiausiai esančių gaisrinių hidrantų, taip pat techninių pastatų ir inžinerinių tinklų (vandentiekio) projektų rengimo metu turi būti suprojektuoti ir įrengti nauji hidrantai, jei toks poreikis bus reikalingas tiksliai įvertinus pastatų paskirtį ir parametrus. Hidrantai įrengiami vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis (Žin., 2011, 48-2343). Detalesni sprendiniai bus pateikiami techniniame projekte. Gaisrinių automobilių privažiavimas: privažiuoti prie būsimų pastatų ir gaisrinių hidrantų turi būti numatyti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams. Privažiavimams naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės. Priklausomai nuo techninio projekto stadijoje projektuojamų pastatų parametrų (ypač aukščio) vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (TAR, 2014-04-03, Nr. 4078), privaloma nustatyti gaisrinių automobilių privažiavimo būdus. Max pastatų aukštis – 12m nuo žemės paviršiaus, todėl kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų, aklakelis turi baigtis ne mažesne kaip 12×12 m aikštele. Gaisrinių automobilių privažiavimo kelių plotis turi būti ne mažesnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m. Gaisrinių automobilių privažiavimo keliai bei aikštelės numatytos visada laisvos. Tam užtikrinti statomi specialūs ženklai ar aptvarai (iki 20 cm aukščio), naudojamas specialus žymėjimas.

Želdiniai. Laikantis priklausomųjų želdynų įrengimo normų kitos paskirties komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypuose, numatoma >15% ploto įrengti priklausomuosius želdynus. Priklausomųjų želdynų vieta pažymėta detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, taip pat tikslios priklausomųjų želdynų teritorijos bus numatytos techniniame pastatų ir statinių projekte, numačius tikslias pastatų ir statinių vietas,- priklausomieji želdynai bus projektuojami neužstatytoje teritorijoje (leistinas maksimalus užstatymas numatomas 40%). LR Želdynų įstatyme nurodyta, kad „Priklausomasis želdynas – želdynas, esantis statiniams ir įrenginiams skirtame žemės sklype. Želdynas – ne mažesnis kaip 0,01 hektaro ne miško žemės plotas su želdiniais, kuriame gali būti vandens telkinys, želdynų statinių ir įrenginių, vejų ir gėlynų. Želdynų statiniai ir įrenginiai – atraminės sienelės, aikštelės, terasos, tvorėlės, laiptai, pavėsinės, paviljonai, amfiteatrai, stoginės, lieptai, tiltai, šviestuvai, pergolės, stendai, skydai, nuorodos, meno kūriniai, kiti želdynų elementai, atitinkantys želdynų formavimo tikslus ir jų lankytojų poreikius.“ Kadangi priklausomojo želdyno vieta kai kur gali sutapti su inžinerinių komunikacijų vietomis, želdinių sudėtis turi būti parinkta atsižvelgiant į specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (neturi daryti žalos inžinerinėms komunikacijoms) taip pat atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, ir kelių apsaugos zonose galiojančius reikalavimus.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti apribojimai. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos gali būti nustatomos vadovaujantis LR specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymu. Servitutai siūlomi detaliojo plano sprendiniuose, taip pat gali būti nustatomi vadovaujantis LR Civiliniu kodeksu, jų vieta ir plotas nustatomas rengiant žemės sklypo kadastro bylą.



Žemės sklypui taikomos (ir siūlomos taikyti) specialiosios sąlygos:
Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis, 0.0726ha;
Įregistruotos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
108 kv. m *Elektrros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)*
Teritorijos unikalus numeris: 100049143
Įregistravimo pagrindas: Lietuvos Respublikos energetikos ministerija; 2021-10-01 Įsakymas dėl Molėtų elektros tinklų teritorijų plano patvirtinimo Nr. 1-236

Elektrros tinklų apsaugos zonos ribose siūloma nustatyti servitutą: *Se1 Servitutas - teisė aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), plotas 108 kv. m. Servituto galiojimas baigsis panaikinus elektrros linijas.*

Žemės sklypui siūlomi nustatyti servitutai:
Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis), plotas - 0.0726 ha. Servituto aprašymas: Teisė kitiems asmenims (servituto turėtojai) važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus keliu, plane pažymėtu indeksu "S2". Sklypas(-ai), kuris (-ie) nustatomi kaip viešpataujantysis (-ieji), numeris (-iai) - Nr. 6244/0002:335 ir Nr. 6244/0002:321.
Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas - 0.0726 ha. Servituto aprašymas: Teisė kitiems asmenims (servituto turėtojai) tiesti požemines ir antžemines komunikacijas, aptarnauti jas bei jomis naudotis, plane pažymėta indeksu "S2i". Sklypas(-ai), kuris (-ie) nustatomi kaip viešpataujantysis (-ieji), numeris (-iai) - Nr. 6244/0002:335 ir Nr. 6244/0002:321.

4.Sprendinių vertinimas

Detaliojo plano sprendinių poveikis gyvenamajai aplinkai. Artimiausios gyvenamosios teritorijos yra už daugiau nei 100m. Į komercinės teritorijos žemės sklypą atvykstančių automobilių skleidžiamas triukšmas neturės žymesnio poveikio gyvenamai aplinkai ir gyventojams, kadangi patekimas numatytas iš Aplinkkelio gatvės. Pastatai, pastatyti numatytose statybos zonose atliks teigiamą poveikį slopinant krašto ir magistralinių keliais važiuojančio transporto skleidžiamą triukšmą. Planuojamoje teritorijoje numatoma taršos nesukelianti ūkinė veikla (vadovaujantis Molėtų m. bendruoju planu).

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

Detaliojo plano sprendinių poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Aplinkos apsaugai ir gamtinės aplinkos kokybei detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio nedaro, kadangi teritorija jau suplanuota kaip užstatyta, o aplinkiniai žemės sklypai jau užstatyti. Požeminius vandenis nuo užteršimo apsaugos tinkamas naujų tinklų įrengimas laikantis normų ir reikalavimų, o lietaus vanduo jau yra surenkamas užstatytoje teritorijoje, taip pat bus numatomi nauji lietaus surinkimo tinklai, taigi bus surenkamas ir išvalomas iš naujai įsisavintų teritorijų. Atliekos tvarkomos laikantis Molėtų mieste nustatytos tvarkos. Statinių statybos metu galimas laikinas pablogėjimas, tačiau vėliau sutvarkius aplinką bendra visos teritorijos būklė tik pagerės, nes dabar esantys apleisti sklypai bus sutvarkyti. Statybos metu derlingas dirvožemio sluoksnis būtų išsaugotas ir panaudotas teritorijos

Objekto pavadinimas:

Žemės sklypo Paluokesos k., Luokesos sen., Molėtų r.
(kad. Nr. 6244/0002:527), detaliojo plano korektūra

tvarymo darbams. Želdiniai baigus statybas planuojami naujai. Pastačius komercinės paskirties statinius teritorija bus įsisavinta, apželdinta, sutvarkyta aplinka, įrengta privažiavimai prie pastatų.

Detaliojo plano sprendinių poveikis Molėtų rajono ekonominei ir socialinei situacijai.

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

Plano rengėja

A.Misiūnienė

