



PROJEKTĄ IŠ DALIES FINANSUOJA
EUROPOS SOCIALINIS FONDAS



PROJEKTĄ IGYVENDINA
MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA



PROJEKTĄ RENGIA
VILNIAUS GEDIMINO TECHNIKOS UNIVERSITETAS
TERITORIJŲ PLANAVIMO MOKSLO INSTITUTAS



VP1-4.2-VRM-04-R-92-006

Molėtų miesto Žvyrakalnio kvartalo detaliojo plano korektūra

Detaliojo plano organizatorius:

Molėtų rajono savivaldybės administracija
Vilniaus g. 44, LT-33140, Molėtai

Detaliojo plano rengėjas:

Vilniaus Gedimino technikos universiteto
Teritorijų planavimo mokslo institutas
Saulėtekio al. 11, LT-10223 Vilnius
Tel. Nr.: (8-5) 274 47 20; faks.: (8-5) 2370588
El. paštas: tpmi@vgtu.lt

Projekto vadovas:

arch. dr. Jurgis Zagorskas (Atestato Nr. A1251)

2013 m.

TURINYS

Eilės Nr.	Dokumento pavadinimas	Dokumento žymuo
1	Aiškinamasis raštas	2-12 psl.
2	Sprendinių poveikio vertinimas	13-14 psl.
GRAFINĖ DALIS		
3	Pagrindinis brėžinys. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas M 1:1000	SP-1
4	Žemės sklypų ribų nužymėjimo brėžinys M 1:1000	SP-2
5	Galimų teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais ir susisiekimo komunikacijomis būdų schema M 1:1000	SP-3
6	Vizualizacija – sklypuose numatomų statyti statinių tūrinis erdvinis pavaizdavimas M 1:1000	SP-4
PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI		
7	Procedūriniai dokumentai	144 psl.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Planavimo organizatorius:

Molėtų rajono savivaldybės administracija
Vilniaus g. 44, 33140 Molėtai
Tel.: (8 383) 54788; faks.: (8 383) 51442; el.p.: archi@moletai.lt

Detaliojo plano rengėjas:

Vilniaus Gedimino technikos universitetas
Teritorijų planavimo mokslo institutas
Saulėtekio al. 11, 10223 Vilnius
Tel.: (8-5) 2745072; faks.: (8-5) 2370588; el.p.: tpmi@vgtu.lt

Informacija apie detalų planą:

Molėtų miesto Žvyrakalnio kvartalo detaliojo plano korektūra

Pagrindiniai planavimo tikslai:

- Įvertinti planuojamoje teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius, nekilnojamojo turto registre registruotus žemės sklypus, statinius, inžinerinius tinklus ir patvirtintus (suderintus) techninius projektus statinių ir inžinerinių tinklų statybai.
- Peržiūrėti planuojamos teritorijos tinkamumą statinių statybai (dėl esamo reljefo).
- Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentų nustatymas naujai suplanuotiems sklypams.
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių (sklypų) formavimas.

Detaliojo plano sąsaja su kitais planais ar programomis:

Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2008-06-19 tarybos sprendimu Nr. B1-111

Molėtų rajono bendrajame plane Žvyrakalnio kvartalas įtraukiamas į perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos arealo zoną, kurioje prioritetas teikiamas gyvenamųjų vietovių plėtrai ir individualiai statybai, su galimybe numatyti vietas pramonei, ūkinei-komercinei ir visuomeninės paskirties pastatų statybai.

Pakeistas Molėtų miesto bendrasis planas, patvirtintas 2010-11-25 tarybos sprendimu Nr. B1-174

Molėtų miesto bendrojo plano sprendiniuose Žvyrakalnio kvartalą planuojama urbanizuoti. Šioje teritorijoje numatoma pagrinde mažaaukštė, vietomis daugiaaukštė gyvenamųjų namų statyba. Taip pat numatomos komercinės paskirties, visuomeninės paskirties teritorijos, bendro naudojimo – viešosios erdvės. Atsižvelgiant į Molėtų miesto bendrojo plano gamtinio karkaso sprendinius Žvyrakalnio kvartalo detaliojo plano sprendiniuose išlaikomas

gamtinio karkaso formavimo, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros (vandens tiekimo, nuotekų tvarkymo tinklų) plėtojimo principai.

Molėtų rajono šilumos ūkio specialusis planas, patvirtintas 2005-03-03 tarybos sprendimu Nr. B1-22

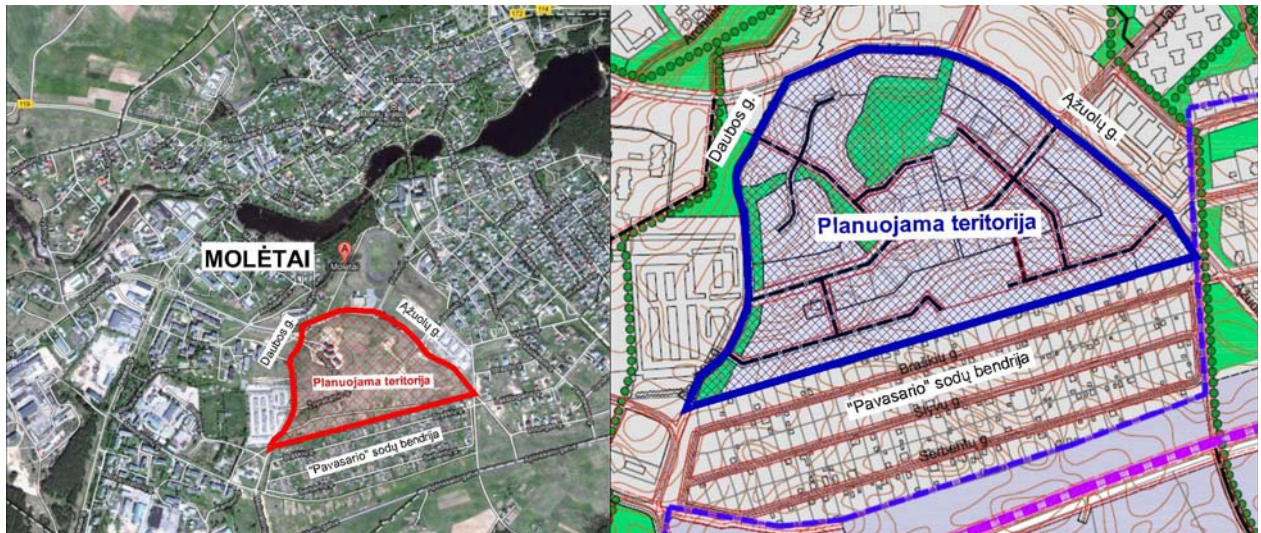
Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas 2009-04-30 tarybos sprendimu Nr. B1-82

Žvyrakalnio kvartalas Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniuose yra įtrauktas į teritoriją, kurioje yra planuojama viešojo vandens tiekimo paslaugų plėtra.

Žvyrakalnio gyvenamojo kvartalo Molėtų mieste detalusis išplanavimo projektas, patvirtintas 2000-06-28 tarybos sprendimu Nr. 56

Informacija apie numatomą plano įgyvendinimo vietą:

Žvyrakalnio kvartalo detalajame plane planuojama teritorija yra Molėtų miesto pietinėje dalyje. Teritoriją riboja Ažuolų ir Daubos gatvės bei esama sodų bendrija „Pavasaris“ (žr. 1 pav.) Planuojamos teritorijos plotas yra apie 21,2 ha.



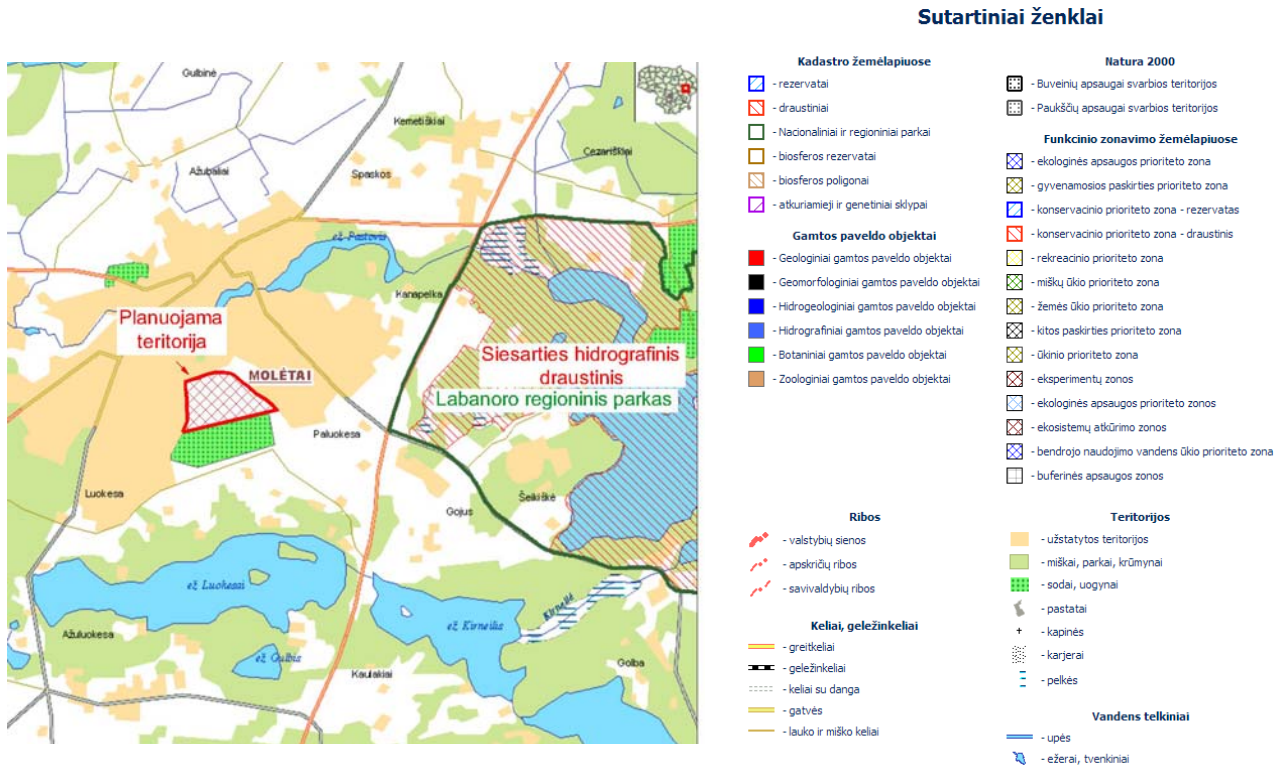
1 pav. Planuojamos teritorijos ribos.

Pastaba: kairėje fragmentas iš internetinio žemėlapiu, dešinėje – iš Molėtų miesto bendrojo plano Susisiekimo sistemos plėtros sprendinių brėžinio.

Žvyrakalnio kvartalo planuojama teritorija nepatenka į Saugomų teritorijų ar jų apsaugos zonų ribas, paviršinių vandens telkinių apsaugos zonas, taip pat nepatenka į kultūros paveldo vertybių, įrašytų į Kultūros vertybių registrą teritorijas bei apsaugos zonas.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomas, Natura2000 teritorijas ar buferines jų zonas.

Artimiausia saugoma ir Natura2000 BAST (buveinių apsaugai svarbios teritorijos) kriterijus atitinkanti teritorija yra Labanoro regioninis parkas, Siesarties hidrografinis draustinis, nutolusi nuo planuojamos teritorijos apytiksliai 800 m (žr. 2 pav.).



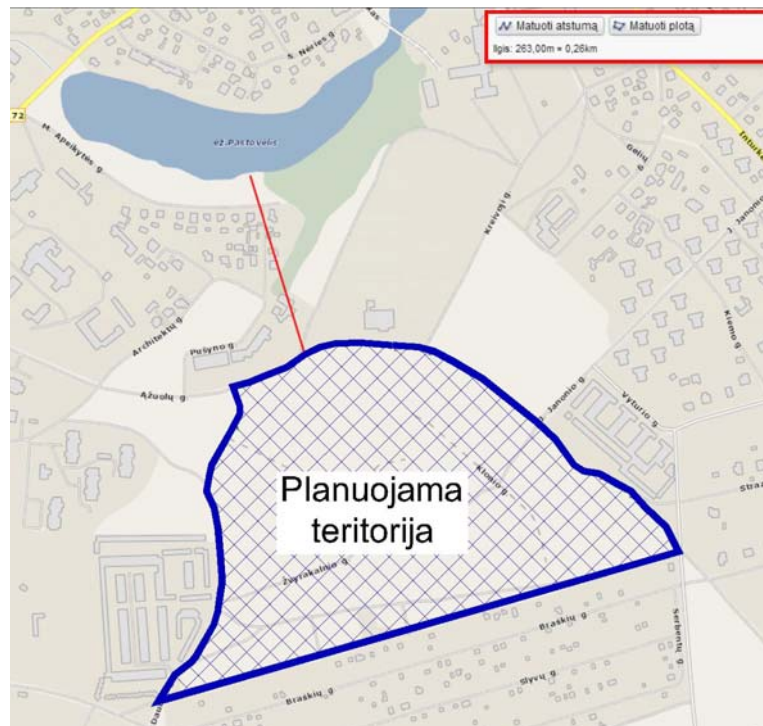
2 pav. Planuojamos teritorijos ribos saugomų teritorijų atžvilgiu (fragmentas iš Saugomų teritorijų kadastro žemėlapiu).

Planuojamoje teritorijoje nėra Kultūros vertybių registre įregistruotų kultūros paveldo vertybių, taip pat teritorija nepatenka į kultūros paveldo vertybių apsaugos zonas. Netoliese apytiksliai 110 m atstumu šiaurės rytų kryptimi yra Molėtų žydų senosios kapinės, kurios įtrauktos į kultūros vertybių registrą (žr. 3 pav.).



3 pav. Planuojamos teritorijos vieta Kultūros paveldo vertybių atžvilgiu (fragmentas iš www.kpd.lt kultūros vertybių registro žemėlapiu).

Planuojama teritorija nepatenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną. Nuo Pastovėlio ežero Žvyrakalnio kvartalas nutolęs apie 260 m (žr. 4 pav.).



4 pav. Planuojamos teritorijos vieta paviršinių vandens telkinių atžvilgiu.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Molėtų mieste, netoli miesto centrinės dalies, nuo jos atskirta sporto kompleksu ir Siesarties ežeru. iš šiaurinės ir rytų pusių ją riboja neseniai sutvarkyta Ažuolų gatvė, iš vakarinės pusės – dar nesutvarkyta ir iki galo nesusiformavusi Daubos gatvė, o iš pietinės pusės – sodų bendrijų teritorija.

Planuojamoje teritorijoje nėra susiformavęs gatvių tinklas, nėra nei vienos įrengtos vidinės gatvės. Pagal šiuo metu galiojantį teritorijos detalųjį planą (UAB „Urbanistika“ patvirtintas 2000-06-28 tarybos sprendimu Nr. 56) ir Molėtų miesto bendrąjį planą teritorijoje yra numatytos keleto gatvių trasos (Žvyrakalnio, Klonio, Akmenų, Smilgų bei dar keli D2-2 kategorijos akligatviai).

Į teritoriją patenkama iš Ažuolų gatvės, Daubos ir Žvyrakalnio gatvių menamomis trasomis.

Teritorijos reljefas nėra labai ryškus, bet yra keletas stačių šlaitų Daubos gatvės prieigose, yra žema užpelkėjusi vieta prie menamo Daubos ir Žvyrakalnio gatvių susikirtimo.

Teritorijoje yra 42 įregistruoti žemės sklypai, daugiausiai – privačios namų valdos. Tarp jų yra ir visuomeninės paskirties objektas, valstybei priklausantis žemės sklypas Smilgų g.4, kuriame yra įsikūrę „Molėtų vaikų savarankiško gyvenimo namai“ – šis sklypas neturi reikiamo privažiavimo, nors įstaiga jame jau veikia.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS

Planuojama teritorija yra labai tinkama gyvenamajai statybai bei kitoms miesto reikmėms. Molėtų mieste tinkamiausi galėtų būti 1-3 aukštų sodybinio ir blokuoto užstatymo morfotipo gyvenamieji namai. Teritorijos didžioji dalis galėtų būti panaudota kaip gyvenamoji teritorija ar bendramiestinės reikšmės želdiniams (atskirųjų želdynų arba bendro naudojimo teritorijos).

Teritorija yra svarbi pėsčiųjų susisiekimui su greta Molėtų miesto esančiu Luokesų ežeru ir tarp miesto centrinės dalies ir pramonės/sandėliavimo/infrastruktūros objektų kvartalų Melioratorių, Mechanizatorių gatvėse. Taip pat teritorijoje turėtų būti numatytas ryšys tarp daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalų Liepų gatvėje ir miesto pietrytinės dalies (Kreivoji g., J.Janonio g., Vyturio g.).

Teritorijoje galima bendro naudojimo želdynų plėtra pratęsiant sporto komplekso neužstatytos teritorijos vizualinį dominavimą, sujungiant teritorijos centrinėje dalyje įvairių krypčių pėsčiųjų takus ir suformuojant erdvę tinkamą miestiečių poilsiui.

Planuojamas sklypų suformavimas, žemės paskirties nustatymas, naudojimo būdo/pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo nustatymas atitinka teritorijos plėtros tendencijas ir teritorijų planavimo reglamentuojančių teisės aktų nuostatas.

SPRENDINIAI

Detalioju planu formuojami žemės sklypai ten kur jie nėra suformuoti, nustatoma žemės naudojimo pagrindinė paskirtis, nustatomas teritorijos naudojimo būdas ir pobūdis, užstatymo tankio, intensyvumo, pastatų aukščio ir aukštingumo reglamentai.

Naujai formuojami 44 apie 6-10 arų sklypai vienbučiams arba dvibučiams gyvenamiesiems namams statyti. Taip pat formuojami apie 19 žemės sklypų blokuotiems vienbučiams arba dvibučiams namams statyti palei Ažuolų gatvę. Naujai formuojami 2 daugiabučių gyvenamųjų namų sklypai palei Daubos gatvę.

Naujai formuojami 3 komercinės arba daugiabučių gyvenamųjų namų žemės naudojimo būdo/pobūdžio žemės sklypai ir vienas komercinės paskirties žemės sklypas teritorijos pietrytiniame kampe.

Visiems esamiems įregistruotiems 40 privačių namų valdos sklypams paliekama esama žemės naudojimo pagrindė paskirtis, būdas ir pobūdis, reglamentai, kiti sprendiniai kaip privažiavimų prie sklypų vietos ir žemės naudojimo apribojimai.

Prie esamo visuomeninės paskirties objekto „Molėtų vaikų savarankiško gyvenimo namų“ Smilgų g.4 planuojama prijungti apie 27 arus teritorijos, aplinkui šią įstaigą formuoti žalią teritoriją.

Palei planuojamos teritorijos pietinį pakraštį – ribą su sodų bendrijos žemės sklypais paliekamas 8-10 m pločio takas, kuris galėtų būti pritaikomas pėsčiųjų ir dviračių tako įrengimui ir inžineriniams tinklams tiesti.

Prie svarbiausių planuojamų ar esamų gatvių nustatoma statybos riba, formuojanti vieningą gatvių užstatymo liniją.

Formuojamiems sklypams nustatomi tokie privalomieji žemės naudojimo reglamentai:

Sklypui Nr.1, plotas 3709 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 12m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.2, plotas 2142 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos), K/K1 (Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) didžiausias leistinas pastatų aukštis 12m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.3, plotas 10745 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I2, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.4, plotas 3148 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos), K/K1 (Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos) didžiausias leistinas pastatų aukštis 12m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.5, plotas 7000 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis V/V3 (Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 12m (esamas), užstatymo tankis 0,15 (esamas užstatymas), užstatymo intensyvumas 0,30 (esamas užstatymas); prie sklypo prijungiamos sklypo dalys 5A ir 5B, kurioms nustatomi tie patys žemės naudojimo reglamentai, naujų statinių jose nenumatoma.

Sklypo daliai Nr.5A, plotas 1222 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis V/V3 (Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas – kaip sklypo Nr.5;

Sklypo daliai Nr.5B, plotas 1507 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis V/3(Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas – kaip sklypo Nr.5;

Sklypui Nr.6, plotas 21465 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis E/E1 (Rekreacinės paskirties želdynų), didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.7, plotas 58 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I1, didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,20, užstatymo intensyvumas 0,20;

Sklypui Nr.8, plotas 1770 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I2, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.9, plotas 2004 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I2, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.10, plotas 665 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.11, plotas 578 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.12, plotas 570 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.13, plotas 583 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.14, plotas 661 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.15, plotas 610 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.16, plotas 646 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.17, plotas 596 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.18, plotas 635 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.19, plotas 623 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.20, plotas 179 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis B, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.21, plotas 4638 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis E/E1 (Rekreacinės paskirties želdynų), didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.22, plotas 5136 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G2 (Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 12m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.24, plotas 484 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis E/E1 (Rekreacinės paskirties želdynų), didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.25, plotas 1170 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.26, plotas 1080 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.27, plotas 1302 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.28, plotas 1257 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.29, plotas 2808 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I2, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.30, plotas 2202 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis E/E1 (Rekreacinės paskirties želdynų), didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.31, plotas 590 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.32, plotas 696 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.33, plotas 658 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.34, plotas 743 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.35, plotas 600 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.36, plotas 835 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.37, plotas 845 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1, (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.38, plotas 844 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.39, plotas 838 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.40, plotas 909 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.41, plotas 968 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.42, plotas 1210 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.43, plotas 1183 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.44, plotas 835 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis E/E1 (Rekreacinės paskirties želdynų), didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.45, plotas 1098 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.46, plotas 1068 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.47, plotas 1309 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.48, plotas 808 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.49, plotas 1963 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I2, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.50, plotas 573 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.51, plotas 636 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.52, plotas 555 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.53, plotas 567 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,35, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.54, plotas 648 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.55, plotas 653 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.56, plotas 657 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.57, plotas 619 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.58, plotas 900 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,30, užstatymo intensyvumas 0,70;

Sklypui Nr.59, plotas 1275 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.60, plotas 1125 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.61, plotas 1080 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.62, plotas 1119 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.63, plotas 4147 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis K/K1 (Prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 12m, užstatymo tankis 0,50, užstatymo intensyvumas 0,75;

Sklypui Nr.64, plotas 1061 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.65, plotas 1049 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.66, plotas 1061 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.67, plotas 1061 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.68, plotas 1061 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.69, plotas 1061 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.70, plotas 1045 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.71, plotas 1133 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.72, plotas 1180 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.73, plotas 1212 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.74, plotas 1119 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.75, plotas 954 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.76, plotas 981 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.77, plotas 981 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.78, plotas 981 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.79, plotas 981 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.80, plotas 981 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.81, plotas 981 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.82, plotas 918 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis G/G1 (Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos), didžiausias leistinas pastatų aukštis 10m, užstatymo tankis 0,25, užstatymo intensyvumas 0,60;

Sklypui Nr.83, plotas 10138 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I2, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.84, plotas 9121 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis I/I2, didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Sklypui Nr.85, plotas 6134 m², nustatomas žemės naudojimo būdas/pobūdis E/E1 (Rekreacinės paskirties želdynų), didžiausias leistinas pastatų aukštis nenustatomas, užstatymo tankis nenustatomas, užstatymo intensyvumas nenustatomas;

Priklausomieji želdynai formuojamuose žemės sklypuose Nr. 10-19, 25-28, 31-43, 45-48, 50-62, 64-82 turi sudaryti ne mažiau kaip 25% nuo žemės sklypų ploto, žemės sklypuose Nr. 1, 2, 4, 22 turi sudaryti ne mažiau kaip 30% nuo žemės sklypų ploto, žemės sklype Nr. 5 turi sudaryti ne mažiau kaip 50% nuo žemės sklypo ploto, žemės sklype Nr.63 turi sudaryti ne mažiau kaip 15% nuo žemės sklypo ploto, žemės sklype Nr.7 turi sudaryti ne mažiau kaip 12% nuo žemės sklypo ploto. Priklausomųjų želdynų suformavimo principiniai pasiūlymai yra parodyti detaliojo plano brėžinyje SP-3. Rengiant techninius projektus, siūlomas šiame detaliojame plane priklausomųjų želdynų išdėstymas gali būti tikslinamas ir keičiamas išlaikant šiuos sklypams nurodytus plotus.

INŽINERINIAI TINKLAI IR SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Teritorijoje dalinai yra pakloti inžineriniai tinklai – elektros kabeliai, šilumos tinklai, vandentiekis, lietaus nuotekos, kanalizacija, ryšio kabeliai. Didžioji esamų tinklų dalis yra Ažuolų gatvėje. Taip pat teritorijoje yra 10/0,4kV transformatorinė pastotė. Visus planuojamų objektų inžinerinius tinklus (vandentiekį, buitinių nuotekų, ryšių) numatoma jungti prie esamų centralizuotų tinklų.

Geriamo vandens poreikis visam kompleksui – iki 70 m³/dienai, nuotekų kiekis – iki 70 m³/dienai.

Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto stadijoje. Magistraliniams tinklams nustatomos apsaugos zonos.

Gaisrų gesinimui numatomi esami Molėtų miesto priešgaisrinės saugos įrenginiai.

Automobilių stovėjimo aikštelių įrengimo būdai esamam žemės sklypui Nr. 5 (Smilgių g. 4) ir formuojamiems žemės sklypams Nr. 1, 2, 4, 22, 63 yra rekomendacinio pobūdžio. Aikštelių išdėstymas, vieta, dydis ir įvažiavimų į šiuos sklypus vietas gali būti keičiami rengiant techninius projektus, jei pakeitimai atitinka normatyvus ir teisės aktų reikalavimus. Šiuokščių konteinerių vietas taip pat gali būti keičiamos išlaikant normatyvinius atstumus.

Paliekami visi esami žemės naudojimo apribojimai.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO
LENTELĖ

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatoriai <i>Molėtų rajono savivaldybės administracija</i>		
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas <i>VGTU Teritorijų planavimo mokslo institutas</i>		
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas <i>Žvyrakalnio kvartalo detalusis planas</i>		
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais <i>Atitinka Molėtų miesto bendrąjį planą ir kitų teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus</i>		
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais <i>Atitinka Molėtų rajono savivaldybės plėtros strategiją</i>		
6.	<i>Status quo</i> situacija <i>teritorija neužstatyta, yra žemės ūkio teritorijai reikalingi inžineriniai tinklai (melioracijos sistemos įrenginiai)</i>		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius <i>Įgyvendinti bendrojo plano sprendinius, rajono plėtros strategiją, intensyviau naudoti teritoriją</i>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas) <i>Sklype statomi nauji, geros kokybės pastatai, sudaromos geresnės gyvenimo ir poilsio sąlygos. Dirvožemiui, orui, vandeniui – poveikis minimalus, kadangi inžineriniai tinklai jungiami prie centralizuotų tinklų. Kraštovaizdžiui – neutralus, kadangi esamas reljefas neišraiškingas, saugotinių medžių nėra.</i>		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (ilgalaikis, trumpalaikis) poveikis	Neigiamas (ilgalaikis, trumpalaikis,) poveikis
9.	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	<i>Teigiamas (ilgalaikis. Žemės ūkio teritorija bus pritaikyta kitai paskirčiai. Teritorija yra netoli miesto centro, ramioje vietoje, todėl yra tinkama gyvenimui ir poilsiui.</i>	
	ekonominei aplinkai	<i>Teigiamas (ilgalaikis) Bus išvystyta poilsio bazė, įsisavinta teritorija</i>	
	socialinei aplinkai	<i>Teigiamas (ilgalaikis) pagerėja aptarnavimo kokybė</i>	
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Neutralus (ilgalaikis) Pastatai statomi teritorijoje, neturinčioje vertingų kraštovaizdžio elementų, esamas reljefas – neišraiškingas.</i>	
10.	Siūlomos alternatyvos poveikis:	<i>Nestatant naujų pastatų : nestatomi nauji pastatai, nesukuriama nauja kokybė, neįgyvendinami bendrojo plano sprendiniai, nepagerėja aptarnavimo kokybė. Kraštovaizdis lieka nepakitęs</i>	
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai		<i>Neigiamas (ilgalaikis) Teritorija, esanti šalia išvystytos infrastruktūros bus naudojama žemės ūkiui</i>

	ekonominei aplinkai		<i>Neigiamas (ilgalaikis)</i> <i>Nesukuriamos naujos darbo</i> <i>vietos, nevystoma ekonominė</i> <i>bazė</i>
	socialinei aplinkai		<i>Neigiamas (ilgalaikis)</i> <i>Negerėja aptarnavimas</i>
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Neutralus (ilgalaikis)</i> <i>teritorija neturi vertingų</i> <i>kraštovaizdžio elementų,</i> <i>esamas reljefas –</i> <i>neišraiškingas.</i>	

Projekto vadovas
Jurgis Zagorskas