

Žemės sklypų, esančių Molėtų rajono savivaldybės, Suginčių seniūnijos, Ančėnų kaimo dalies (žemės sklypas kad. Nr. 6257/0004:465, adresas: Molėtų r. sav. Suginčių sen., Ančėnų k., Ežero g. 10; žemės sklypas kad. Nr. 6257/0004:467, adresas: Molėtų r. sav., Suginčių sen., Ančėnų k., Ežero g. 12) prie Ežero gatvės, detalusis planas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypų, esančių Molėtų rajono savivaldybės, Suginčių seniūnijos, Ančėnų kaimo dalies (žemės sklypas kad. Nr. 6257/0004:465, adresas: Molėtų r. sav. Suginčių sen., Ančėnų k., Ežero g. 10; žemės sklypas kad. Nr. 6257/0004:467, adresas: Molėtų r. sav., Suginčių sen., Ančėnų k., Ežero g. 12) prie Ežero gatvės detalusis planas.

Planavimo pagrindas – Molėtų rajono savivaldybės mero 2025 m. kovo 10 d. potvarkis Nr. B3-287 „Dėl Molėtų rajono savivaldybės Suginčių seniūnijos Ančėnų kaimo dalies prie Ežero gatvės detaliojo plano rengimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

Detaliojo planavimo tikslai –

- 1) sudaryti sąlygas darniai planuojamos teritorijos raidai, kompleksškai spręsti socialinius, ekonominius, ekologinius ir su klimato kaitos padariniais susijusius uždavinius;
- 2) kurti sveiką, saugią, darnią, klimato kaitos padariniams atsparią aplinką ir visavertės gyvenimo sąlygas planuojamoje teritorijoje;
- 3) sudaryti sąlygas investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, tinkamos kokybės gyvenimo sąlygas, skatinančioms alternatyvių energijos šaltinių ir technologijų plėtrą, didinančioms energijos vartojimo efektyvumą;
- 4) derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių ir Molėtų rajono savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Detaliojo planavimo uždaviniai –

- 1) detalizuoti Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūroje nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus;
- 2) nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentus;
- 3) suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų tinklą;
- 4) numatyti priemones želdynų apsaugai;
- 5) suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

KVAL.PATV. DOK.NR.	 APLINKA IR EKOLOGIJA Maironio g. 48-5, Kaunas, el.p.: s.urbelis@gmail.com tel.: 8-61556244			PROJEKTO PAVADINIMAS Žemės sklypų, esančių Molėtų rajono savivaldybės, Suginčių seniūnijos, Ančėnų kaimo dalies (žemės sklypas kad. Nr. 6257/0004:465, adresas: Molėtų r. sav. Suginčių sen., Ančėnų k., Ežero g. 10; žemės sklypas kad. Nr. 6257/0004:467, adresas: Molėtų r. sav., Suginčių sen., Ančėnų k., Ežero g. 12) prie Ežero gatvės detalusis planas	
ATP 1710	PV	J. Pliskauskienė		DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS	
LT	Organizatorius: Molėtų savivaldybės administracijos direktorius Iniciatorius: privatus asmuo Š. M. ir R. M.			DOKUMENTO ŽYMUO	LAPAS 1 LAPŲ 16

Detaliojo plano organizatorius – Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – privatus asmuo Š. M. ir R. M.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Aplinka ir ekologija“, proj. vad. J. Pliskauskienė, atestato Nr. A 1710.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

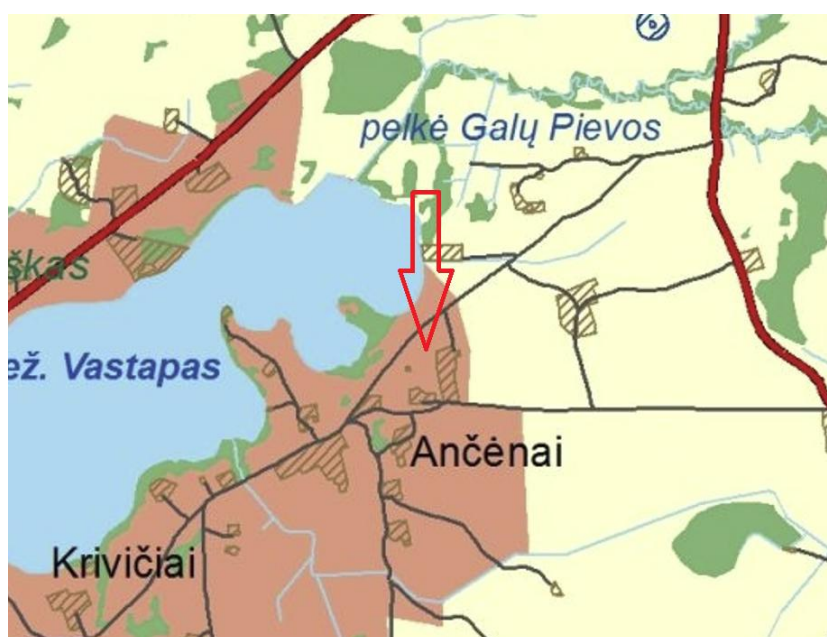
ESAMOS BŪKLĖS IVERTINIMAS

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

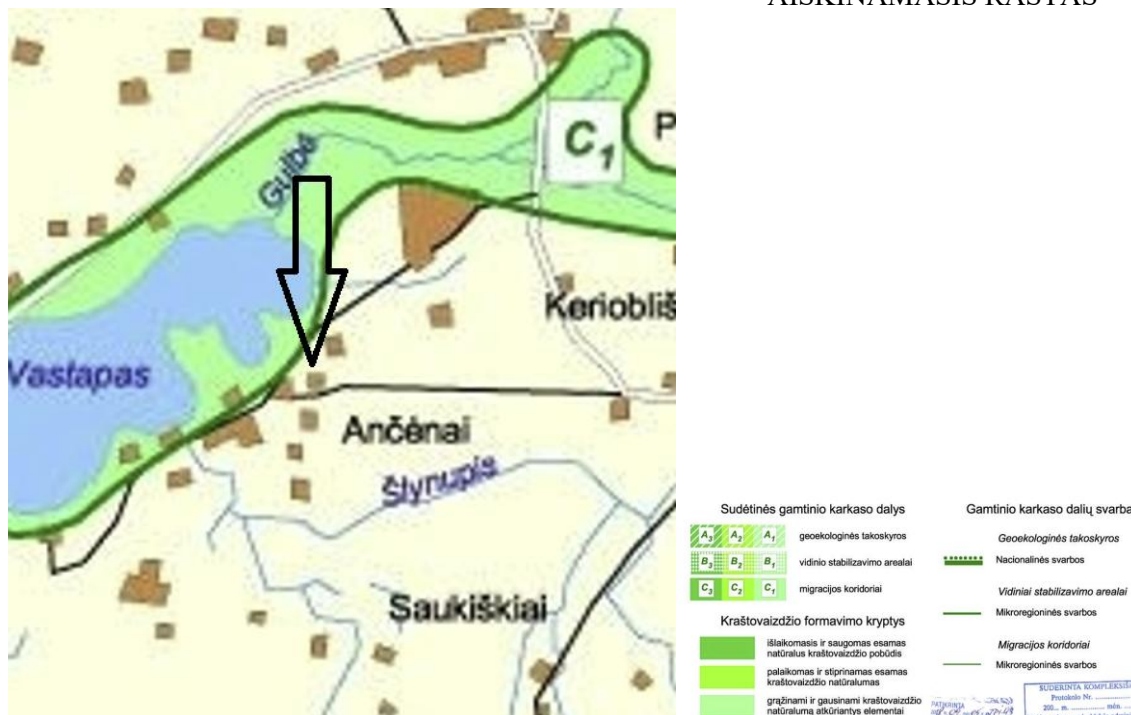
Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo korektūra

Planuojama teritorija yra Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros (korektūra patvirtintas 2018-10-25 sprendimu Nr. B1-238), sprendiniuose patenka į rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zoną. Bendruoju atveju rekreacinio prioriteto vietovėse kuriami ir/ar palaikomi pliažai, miško parkai, poilsio, apgyvendinimo ir/ar maitinimo paslaugas teikiantys svečių namai, poilsio namai, kaimo turizmo sodybos, kempingai, restoranai, užkandinės, užėigos bei kiti.

Taip pat pagal gamtinio karkaso sprendinių brėžinį pertvarkomas kvartalas nepatenka į gamtinį karkasą.



[4] sklypuose, kuriuose yra planuojama zona.			
ZU-R-F	Rekreacinio naudojimo žemės ūkio teritorijų zona		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 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 planavimo reglamentuojantys teisės aktai, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis keičiama pagal galiojančius teisės aktų reikalavimus.



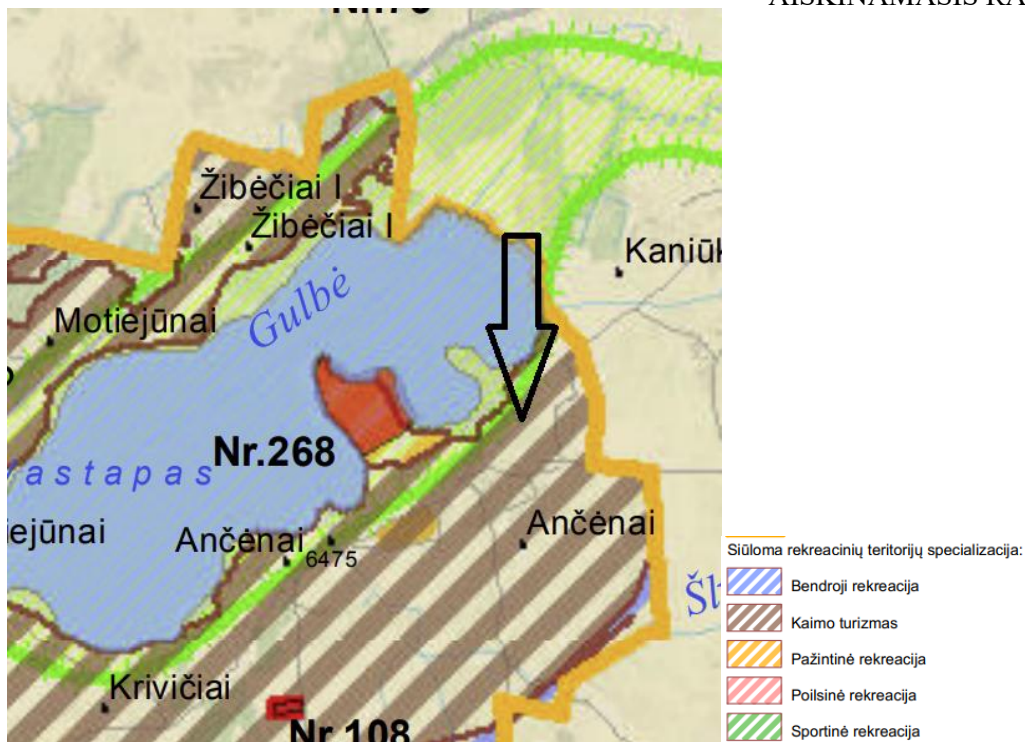
1 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono savivaldybės bendrojo plano korektūros

Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialusis planas

Remiantis Molėtų rajono savivaldybės rekreacinių vietovių specialiojo plano, patvirtinto 2014-06-12 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. B1-90, sprendiniais PŪV patenka į kaimo turizmo rekreacinę rekreacinių teritorijų specializacijos zoną, kurioje prioritetas teikiamas rekreacinėms teritorijoms, kaimo turizmo, viešbučių, pramogų veiklai ir paslaugoms.

Atsižvelgiant į tai, kad minėto specialiojo plano sprendiniais teritorija priskiriama **rekreacinės plėtos ir urbanizacijos zonai**, kurioje numatomas rekreacinės infrastruktūros, paslaugų ir apgyvendinimo objektų vystymas, ši teritorija laikytina **urbanizuojama pagal aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus**. Tokiu būdu yra sukuriama prielaidos formuoti urbanistinę struktūrą, įskaitant susisiekimo infrastruktūros, inžinerinių tinklų ir funkcinio užstatymo sistemą.

Planuojamos teritorijos ribos ir vientisumas vertinti atsižvelgiant į esamus ir planuojamus teritorijos struktūrinius elementus. Teritoriją iš šiaurės riboja Ežero gatvė, iš pietų – vietinės reikšmės kelias, numatytas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose, o pietinėje teritorijos dalyje susiformavęs ryškus reljefo nuolydis ežero kryptimi (altitudžių skirtumas apie 11 m) laikytinas natūraliu teritorijos struktūrą formuojančiu elementu. Atsižvelgiant į tai, planuojama teritorija sudaro vientisą ir funkciškai susijusį teritorinį vienetą, atitinkantį TPĮ 2 straipsnio 10 dalyje ir KTDR 257.2 punkte nustatytus kvartalo planuojamos teritorijos formavimo principus.



2 pav. Ištrauka iš Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano



3 pav. Ištrauka iš Rekreacinių vietovių ribų ir jų naudojimo reglamentų brėžinio

Detaliojo plano sprendiniai įvertinti Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano (T00071995) bei Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendinių kontekste. Minėtuose teritorijų planavimo dokumentuose pietinėje planuojamos teritorijos dalyje numatytas vietinės reikšmės kelias.

Rengiamo detaliojo plano sprendiniais šioje vietoje formuojamas 6 m pločio kelio servitutas, užtikrinantis privažiavimą ir susisiekimo funkcijos įgyvendinimą. Todėl specialiajame plane ir bendrojo plano sprendiniuose numatyta susisiekimo jungtis detaliojo plano sprendiniais yra išlaikoma.

Atsižvelgiant į tai, laikytina, kad detaliojo plano sprendiniai neprieštaruja Molėtų rajono rekreacinių vietovių specialiojo plano ir Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūros sprendiniams.

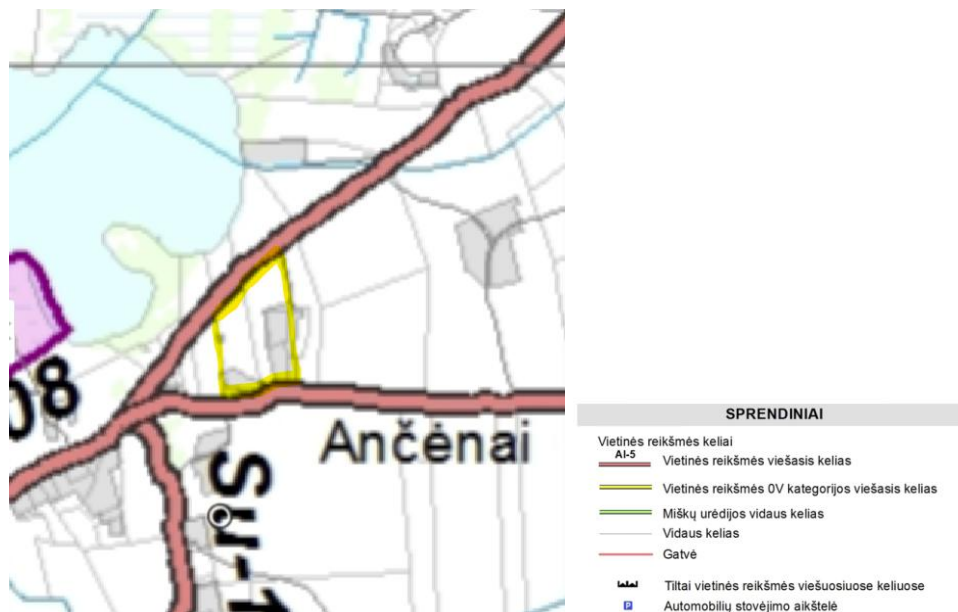
Rekreacinės teritorijos tvarkymo naudojimo reglamentas:

- Intensyvios rekreacijos pritaikymo bei tvarkymo teritorijos;
- Gali būti įrengiama turizmui – rekreacijai vystyti reikalinga infrastruktūra;
- Numatomas pastatų aukštingumas: teritorijoms patenkančios į vandens telkinių apsaugos zonos ribas iki 9 m., kitose teritorijose iki 12 m.

Gyvenamosios teritorijos tvarkymo naudojimo reglamentas:

- Išsaugomas nepakitęs reljefas;
- Skatinamas kaimo kraštovaizdžio tipo užstatymas;
- Draudžiama statyti sublokuotus namus;
- Įgyvendinamos priemonės, padedančios gerinti apžvelgiamumą;
- Skatinamas sodybinių želdinių veisimas.
- Numatomas pastatų aukštingumas: teritorijoms, patenkančioms į vandens telkinių apsaugos zonos ribas – iki 9 m, kitose teritorijose – iki 12 m.
- Užstatymo tankumas ribojamas iki 10 procentų sklypo ploto.
- Šiose teritorijose leidžiama kaimo turizmo sodybų statyba, parengus Kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ūkininko ūkio sodybai parinkti bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“.
- Esamoms užstatytoms teritorijoms vykdant plėtrą perspektyvoje galioja planuojamų gyvenamųjų teritorijų reglamentavimas.

Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas



4 pav. Ištrauka iš vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimo brėžinio

Vadovaujantis Molėtų rajono savivaldybės vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimu šalia analizuojamos teritorijos yra vietinės reikšmės viešieji keliai. Šalia pertvarkomos teritorijos visi žemės sklypai turi atskirus privažiavimus, jiems servitutiniai ar kiti papildomi keliai nustatyti nenumatomi.

Detalieji planai

Planuojamoje teritorijoje nėra parengtų detaliųjų planų.

Žemės valdos projektai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra rengiamų ar patvirtintų žemės valdos projektų.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija į saugomas teritorijas ar jų buferines zonas nepatenka.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Įregistruotieji duomenys: Sklypo Ežero g. 10 plotas 1,0242 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas 1,0242 ha, nusaustos žemės plotas – 0,0436 ha., pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdai – nenustatytas, sklypo kadastrinis Nr. 6257/0004:465, unikalus Nr. 4400-6380-4319, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos			
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
:465	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0265

Registruoti servitutai:

1. Nėra.

2. Teritorijos užstatymas.

Pažymėjimas plane	Statiniai	Paskirtis	Unikalus Nr.	Adresas	Nuosavybė
110b	Kiemo rūšys	Pagalbinio ūkio	6293-8028-9051	Ežero g. 10, Ančėnų k., Molėtų r.	Privatūs asmenys Š. M. R. M.

Įregistruotieji duomenys: Sklypo Ežero g. 12 plotas 1,3679 ha, pievų ir natūralių ganyklų plotas 1,2341 ha, užstatytos teritorijos plotas – 0,1338 ha., nusaustos žemės plotas – 0,0306 ha., pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – žemės ūkio, žemės naudojimo būdai – nenustatytas, sklypo kadastrinis Nr. 6257/0004:467, unikalus Nr. 4400-6385-1363, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Žemės sklype įregistruotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos			
Skl. Nr.	Erdv. kodas	Teritorijų, kuriose įregistruotos SŽNS, pavadinimas	Plotas, ha
:465	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0369

Registruoti servitutai:

1. Nėra.

Teritorijos užstatymas.

Pažymėjimas plane	Statiniai	Paskirtis	Unikalus Nr.	Adresas	Nuosavybė
1A1m	Gyvenamas namas	Vienbučių	6293-8028-9019	Ežero g. 12, Ančėnų k., Molėtų r.	Privatūs asmenys Š. M. R. M.
2I1m	Pirtis	Pagalbinio ūkio	6293-8028-9020	Ežero g. 12, Ančėnų k., Molėtų r.	Privatūs asmenys Š. M. R. M.
3I1m	Ūkinis pastatas	Pagalbinio ūkio	6293-8028-9032	Ežero g. 12, Ančėnų k., Molėtų r.	Privatūs asmenys Š. M. R. M.
k	Kiemo statiniai (šulinys)	Kiti inžineriniai statiniai	4400-0656-6181	Ežero g. 12, Ančėnų k., Molėtų r.	Privatūs asmenys Š. M. R. M.
v	Kiemo statiniai (tualetas v)	Kiti inžineriniai statiniai	6293-8028-9062	Ežero g. 12, Ančėnų k., Molėtų r.	Privatūs asmenys Š. M. R. M.

Visi registruoti esami statiniai numatomi griauti.

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

GRETIMOS TERITORIJOS

Pertvarkoma sklypas ribojasi:

- šiaurėje su: Ežero gatve, įregistruota kaip inžinerinis statinys.
- rytuose su: įregistruotais privačiais žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypais Molėtų r. sav., Suginčių sen., Ančėnų k. (kad. Nr. 6257/0004:461 ir 6257/0004:462);
- Pietuose su: įregistruotais privačiais žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypais Molėtų r. sav., Suginčių sen., Ančėnų k. (kad. Nr. 6257/0004:36);
- vakaruose su: įregistruotais privačiais žemės ūkio paskirties, kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypais Molėtų r. sav., Suginčių sen., Ančėnų k. (kad. Nr. 6257/0004:188).

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje saugotinių želdinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra –Techninio projekto metu bus sprendžiamas klausimas dėl vietinių numatomų buitinių nuotekų tvarkymo renginių ir artezinių gręžinių įrengimo. Vandentiekio tinklus numatyta prijungti privačiomis lėšomis sklype įrengtu arteziniu gręžiniu arba jo alternatyva. Paviršinės nuotekas numatyta tvarkyti statybos sklype, vietiniu būdu, kur planuojama įrengti 6 m akumuliacinę talpą, o susikaupusį vandens perteklių numatyta išvežti pagal sutartį. Buitinės nuotekos numatomos tvarkyti statybos sklype įrengiant biologinio nuotekų valymo įrenginį. Statinių ir inžinerinių tinklų projektų rengimui bus išimamos atskiros projektavimo sąlygos. Prisijungimo prie tinklų schemos bus tikslinamos rengiant techninį projektą.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš vietinės reikšmės kelio, kuriam suteiktas gatvės pavadinimas – Ežero gatvė, esamos nuovažos.

Išorės gaisrų gesinimui: išorės gaisrų gesinimui numatomas vandens tiekimas nuo ežero Vastapas.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Planuojami sklypai

Molėtų rajono savivaldybės Suginčių seniūnijos Ančėnų kaimo dalis (žemės sklypai kad. Nr. 6257/0004:465 ir 6257/0004:467), plotas – apie 2,60 ha. Rengiamu detaliuoju planu formuojamas kvartalas, apribotas Ežero gatve bei privačiais žemės sklypais.

Skl. Nr.	Sklypo plotas, ha	Naudojimo tipas	Pagr. naud. pask.	Žemės naudojimo būdai
1	0,1399 Priklausys Š. M. ir R. M.	PA -- Paslaugų teritorija	Kita	R -- Rekreatinės teritorijos
2	0,1383 Priklausys Š. M. ir R. M.	PA -- Paslaugų teritorija	Kita	R -- Rekreatinės teritorijos
3	0,1352 Priklausys Š. M. ir R. M.	PA -- Paslaugų teritorija	Kita	R -- Rekreatinės teritorijos
4	0,1322 Priklausys Š. M. ir R. M.	PA -- Paslaugų teritorija	Kita	R -- Rekreatinės teritorijos
5	0,1291 Priklausys Š. M. ir R. M.	PA -- Paslaugų teritorija	Kita	R -- Rekreatinės teritorijos
6	0,1796 Priklausys Š. M. ir R. M.	PA -- Paslaugų teritorija	Kita	R -- Rekreatinės teritorijos
7	0,3448 Priklausys Š. M. ir R. M.	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
8	0,1553 Priklausys Š. M. ir R. M.	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
9	0,1560 Priklausys Š. M. ir R. M.	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
10	0,1563 Priklausys	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

	Š. M. ir R. M.			
11	0,1565 Priklausys Š. M. ir R. M.	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
12	0,1565 Priklausys Š. M. ir R. M.	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
13	0,1577 Priklausys Š. M. ir R. M.	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
14	0,1583 Priklausys Š. M. ir R. M.	GG -- gyvenamoji teritorija	Kita	G1 – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
15	0,0965 Priklausys Š. M. ir R. M.	TK -- Inžinerinės infrastruktūros koridorius	Kita	I2 -- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos

Statybos reglamentai: detaliuoju planu žemės sklype nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys
1	< 8,5	1-2	Iki 30	Iki 0,5	-	Laisvo planavimo	pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai)
2	< 8,5	1-2	Iki 30	Iki 0,5	-	Laisvo planavimo	pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai)
3	< 8,5	1-2	Iki 30	Iki 0,5	-	Laisvo planavimo	pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai)

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

							kiti poilsio pastatai)
4	< 8,5	1-2	Iki 30	Iki 0,5	-	Laisvo planavimo	pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai)
5	< 8,5	1-2	Iki 30	Iki 0,5	-	Laisvo planavimo	pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai)
6	< 8,5	1-2	Iki 30	Iki 0,5	-	Laisvo planavimo	pastatai skirti poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai)
7	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
8	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
9	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
10	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
11	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
12	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
13	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
14	< 8,5	1-2	Iki 10	Iki 0,4	-	Sodybinis užstatymas	vieno buto pastatai; pagalbinio ūkio pastatai
15	-	-	-	-	-	-	8.1. keliai; 8.2. gatvės

Statinių statybos zonos, kuriose yra galima pastatų statyba, parodytos grafiškai pagrindiniame brėžinyje. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

Skl. Nr.	Erdv. kodas	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statu-sas
1	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0386	Projekt.
	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1399	Projekt.
2	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0386	Projekt.
	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1399	Projekt.
3	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1352	Projekt.
4	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1322	Projekt.
5	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1259	Projekt.
6	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0,0319	Projekt.
	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0246	tikslin.
	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,0712	Projekt.
7	121	Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis)	0,0424	Projekt.
	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0221	tikslin.
8	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,0272	Projekt.
	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0133	tikslin.
9	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,0707	Projekt.
10	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1268	Projekt.
11	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1565	Projekt.
12	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1565	Projekt.
13	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0074	Projekt.
	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1577	Projekt.
14	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0458	Projekt.
	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,1577	Projekt.
15	102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0042	Projekt.
	163	Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis)	0,0808	Projekt.

PASTABOS:

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Kelių apsaugos zonose**1. 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 zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi 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.

Elektros tinklų apsaugos zonose

2. draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtvirti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

2. Statybos įstatyme, Teritorijų planavimo įstatyme ar Lietuvos Respublikos energetikos ministro nustatyta tvarka negavus elektros tinklų savininko ar valdytojo pritarimo (derinimo) projektui ar numatomi veiklai, draudžiama:

1) statyti statinius ir (ar) įrengti įrenginius, išskyrus statinius ir įrenginius, kurių statyba draudžiama pagal šio straipsnio 1 dalį;

2) keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį;

3) rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius;

4) įrengti gyvūnų laikymo aikšteles, vielines užtvartas ir metalines tvoras;

5) atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo), sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus;

6) sodinti, auginti arba kirsti želdinius (išskyrus krūmus ir žolinius augalus);

- 7) mechanizuotai laistyti žemės ūkio kultūras;
- 8) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti;
- 9) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 10) dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 11) keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 12) nuleisti inkarus, plaukti su nuleistais inkarais ir kitais dugną siekiančiais įrankiais povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose;
- 13) įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizmom, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.

Detaliajame plane naujai nustatomi (projektuojami) servitutai:

Žemės sklype proj. Nr. 15 (pagal DP)

- S Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) žemės sklypams proj. Nr. 1-14 (pagal DP), kodas – 215, plotas – 965 kv.m.
- S Servitutas – teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) žemės sklypams proj. Nr. 1-14 (pagal DP) ir inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, kodas – 222, plotas – 965 kv.m.

Žemės sklype proj. Nr. 7 (pagal DP)

- S1 Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) visiems suinteresuotiems asmenims (pagal DP), kodas – 215, plotas – 294 kv.m.
- S1 Servitutas – teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) inžinerinius tinklus eksploatuojančioms organizacijoms, kodas – 222, plotas – 294 kv.m.

Numatoma veikla sklype:

Sklypas „1...-...6“ -- rekreacinės teritorijos, teritorijos skirtos poilsiui, trumpalaikiam apgyvendinimui, paslaugų teikimui.

Sklypas „7...-...14“ -- planuojamose sklypuose galima vienbučio gyvenamojo namo statyba su pagalbinio ūkio pastatais.

Numatomų statyti pastatų paskirtys

Žemės sklype nuo „1“ iki „6“ numatoma statyti:

- pastatus skirtus poilsiui (poilsio namai, turizmo centrai, kempingų pastatai, kaimo turizmo pastatai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai).

Žemės sklype nuo „7“ iki „14“ numatoma statyti: • (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai): vieno buto pastatus su pagalbinio ūkio pastatais.

Saugotini želdiniai – Planuojamuose žemės sklypuose saugotinų želdinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra

Geriamojo vandens tiekimui planuojamoje teritorijoje planuojama įrengti artezinius gręžinius.

Nuotekoms planuojamoje teritorijoje bus įrengiami hermetiški, uždari, gamykliniai nuotekų kaupimo rezervuarai, užtikrinant sukauptų nuotekų transportavimą ir sutvarkymą. Naujai įrengiamų nuotekų kaupimo

rezervuarų minimalus tūris turi būti toks, kad sutalpintų per 7 kalendorines dienas susidarančias nuotekas.

Nuotekos iš kaupimo rezervuarų išvežamos atsižvelgus į susidarančių nuotekų kiekį ir kaupimo rezervuaro tūrį.

Nuotekos ir (ar) valant nuotekas susidariusių atliekų (dumblo) iš nuotekų kaupimo rezervuarų ir septikų negali patekti į aplinką.

Planuojamoje teritorijoje nėra paklota Telia Lietuva, ryšių kabelių, dėl to ryšių linija detaliuotu planu neprojektuojama. Į planuojamą teritoriją yra atvesti elektros tinklai, dėl to prisijungimas numatomas nuo jų.

Numatytos planuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos yra sąlyginės, jos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka. Lietaus nuotekų tinklai: Kadangi šiuo metu centralizuotų tinklų sistema neišvystyta, numatomas lietaus nuotekų infiltravimo sistemos įrengimas. Šildymas: numatomas kietu kuru, elektra ir kt.

Numatytos planuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos yra sąlyginės, jos turi būti tikslinamos rengiant techninį projektą pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas. Nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus VĮ „Registų centras“ įregistruotus žemės sklypus, privaloma gauti tų žemės sklypų savininkų sutikimus įstatymų nustatyta tvarka. Sklypuose esančius inžinerinius tinklus eksploatuoti vadovaujantis LR specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166. Įrengus naujus inžinerinius tinklus, būtina tikslinti sklypų kadastrinius duomenis, įvedant naujus apribojimus.

Atliekos. Susidariusios atliekos tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos apsaugos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 patvirtintais „Atliekų tvarkymo taisyklių“ (AR) nustatytais reikalavimais. Planuojamoje teritorijoje susidarys ūkio ir buitinės atliekos, kurios bus komplektuojamos į konteinerius ir išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną bei antrinių žaliavų surinkimo punktus pagal atskirą sutartį su specializuotomis autotransporto įmonėmis.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Ežero gatvės esančios nuovažos.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamos priemonės taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti ant žemės paviršiaus.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

Automobilių vietų skaičių nustatyti rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo projektuojamų pastatų pajėgumo ar ploto.

Gaisrinės saugos reikalavimai

Detalusis planas parengtas vadovaujantis taisyklių „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus

2013m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis. Gyvenamosiose vietovėse, kuriose yra iki 5 tūkst. gyventojų ir nėra techninių galimybių įrengti gaisrinių hidrantų, vandens gaisrui gesinti tiekimą leidžiama numatyti iš gaisrinių rezervuarų arba natūralių ir (ar) dirbtinių vandens telkinių. Atstumas nuo gaisrinio rezervuaro arba natūralaus ir (ar) dirbtinio vandens telkinio iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško gali būti ne didesnis kaip 1000 m. Planuojama teritorija ribojasi su Ežeru Vastapas, dėl to gaisrų gesinimui gali būti naudojamas šis vandens telkinys.

Realizuojant detaliojo plano sprendinius, rengiant statinių techninius projektus pastatų išdėstymas turi atitikti galiojančias normas ir taisykles. Bet kuriuo atveju turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp pastatų ir statinių. Jei nėra galimybės išlaikyti šių atstumų, jie gali būti sumažinti numatant projekte atitinkamas kompensacines priemones. Vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais (TAR, 2014-04-03, Nr.4078), pastatai turi būti planuojami įvertinus aplinkiniuose sklypuose esančius bei planuojamus pastatus ir pastatų ugniai atsparumo laipsnį ir išdėstomi ne mažesniais nei nurodyta Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimų 6 lentelėje atstumais. Šie atstumai įvertinami ir numatomi techninio projekto stadijoje, tiksliai įvertinus pastatų paskirtį, parametrus, pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, naudojamas medžiagas, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų (TAR, 2014-04-03, Nr.4078) sąlygas. Vanduo išorės gaisrų gesinimui numatomas iš esamų arčiausiai šalia teritorijos esančio vandens telkinio. Detalesni sprendiniai bus pateikiami techniniuose projektuose.

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys M 1:1000;
2. Transporto judėjimo schema M 1:1000.