

MOLĖTŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA



**J. JANONIO KVARTALO DETALIOJO PLANO
ANTROSIOS KOREKTŪROS, PATVIRTINTOS
2025-04-24 SPRENDIMU NR. B6-192,
KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA,
VADOVAUJANTIS LR TERITORIJŲ
PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 DALIMI,
DETALIUOJU PLANU SUPLANUOTAME ŽEMĖS
SKLYPE NR. 5 (JAUNIMO G. 5A, MOLĖTAI
(kad. Nr. 6252/0005:92))**

**AIŠKINAMASIS
RAŠTAS**

SPRENDINIAI





Planavimo organizatorius Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius

Detaliojo plano rengėjas „Quinary urbana“, MB


Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas J. Janonio kvartalo detaliojo plano antrosios korektūros, patvirtintos 2025-04-24 sprendimu Nr. B6-192, koregavimas supaprastinta tvarka, vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi, detalioju planu suplanuotame žemės sklype Nr. 5 (Jaunimo g. 5A, Molėtai (kad. Nr. 6252/0005:92))

Teritorijų planavimo rūšis Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas
Vietovės lygmens detalusis planas

Etapas / Stadija Rengimo etapas / Sprendiniai

Tomas Sprendiniai

Metai 2026 m.

Įmonė	Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
	PV	Lina Panavaitė	A 2185	
	PDV	Saulius Motieka	A 609	



SPRENDINIAI



TURINYS

1	ĮVADAS	5
1.1	Bendrieji duomenys	5
2	PLANUOJAMA TERITORIJA IR GALIOJANTYS AUKŠTESNIO LYGMENS TPD	7
2.1	Planuojama teritorija	7
2.2	Molėtų miesto teritorijos bendrasis planas.....	8
3	KOREGUOJAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS.....	10
4	DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, VADOVAUJANTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.	11

BRĖŽINIŲ SĄRAŠAS

1. Pagrindinis brėžinys M 1:500;

1 ĮVADAS

1.1 Bendrieji duomenys

Koreguojamo kompleksinio teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

J. Janonio kvartalo detaliojo plano antrosios korektūros, patvirtintos 2025-04-24 sprendimu Nr. B6-192, koregavimas supaprastinta tvarka, vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi, detalioju planu suplanuotame žemės sklype Nr. 5 (Jaunimo g. 5A, Molėtai (kad. Nr. 6252/0005:92))

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas - detalusis planas (rengiamas vietovės lygmeniu).

Teritorijų planavimo lygmuo:

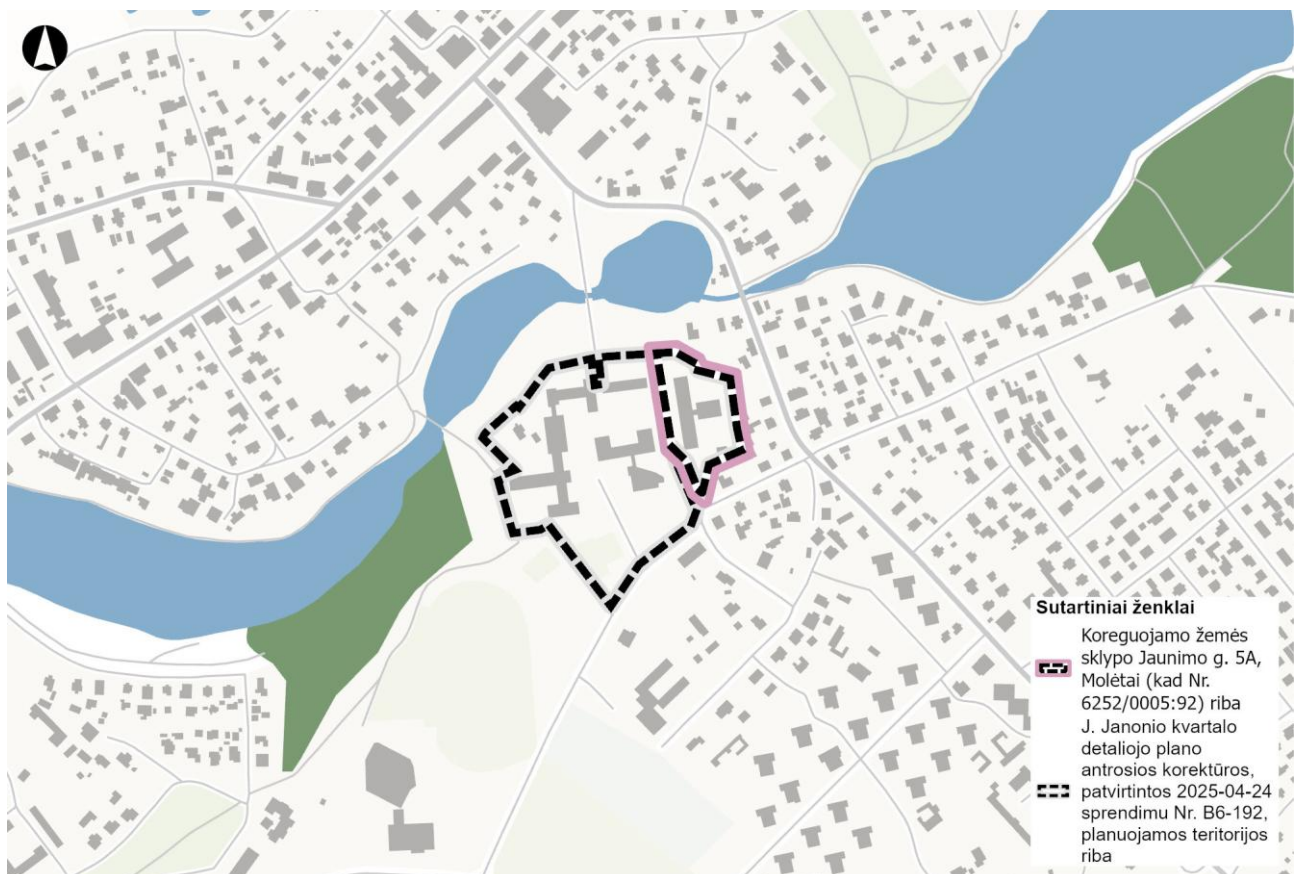
Vietovės

Koreguojama teritorija:

Žemės sklypas, Jaunimo g. 5A, Molėtai (kad Nr. 6252/0005:92).

Koregavimo tikslai:

J. Janonio kvartalo detaliojo plano antrosios korektūros, patvirtintos 2025-04-24 sprendimu Nr. B6-192, koregavimas supaprastinta tvarka suplanuotame žemės sklype Nr. 5 (Jaunimo g. 5A, Molėtai (kad. Nr. 6252/0005:92)), vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi, papildant galimas statinių paskirtis rekreacinių teritorijų žemės naudojimo būde.



1.1 pav. J. Janonio kvartalo detaliojo plano antrosios korektūros apimtis ir koreguojamas žemės sklypas

Planavimo organizatorius:

Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius, įmonės kodas 188712799, adresas Vilniaus g. 44, LT – 33140 Molėtai, tel. (8 383) 54761, el. p. savivaldybe@moletai.lt.



Kompleksinio teritorijų planavimo dokumento rengėjas:

„Quinary urbana“, MB

Žemės sklypo savininkas:

UAB „Molėtų oazė“.

Informacija apie koreguojamą žemės sklypą:

1.	Žemės sklypo adresas	Jaunimo g. 5A, Molėtai
2.	Žemės sklypo kad. Nr.	6252/0005:92
3.	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
4.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Rekreacinės teritorijos
5.	Žemės sklypo plotas	0,6739 ha
6.	Žemės sklypo savininkas	UAB „Molėtų oazė“
7.	Servitutai	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)
8.	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none">• Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);• Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);• Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);• Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

2 PLANUOJAMA TERITORIJA IR GALIOJANTYS AUKŠTESNIO LYGMENS TPD

2.1 Planuojama teritorija

Detaliuoju planu koreguojama teritorija yra Molėtų miesto centrinėje dalyje, kelis šimtus metrų nutolusi nuo pagrindinio miesto centro, palei Pastovėlio ežerą. Šalia koreguojamos teritorijos yra Molėtų gimnazija, Molėtų progimnazija, Molėtų Muzikos mokykla. Mokyklų kompleksas ir pastatas koreguojamoje teritorijoje išsiskiria iš greta esančių vienbučiais ir dvibučiais užstatytų teritorijų aukščiau ir mase, tačiau šiltuoju metų laiku kompleksą užstoja želdiniai.



2.1 pav. Detaliuoju planu koreguojama teritorija J. Janonio detaliuoju plano antrosios korektūros bei Molėtų miesto kontekste



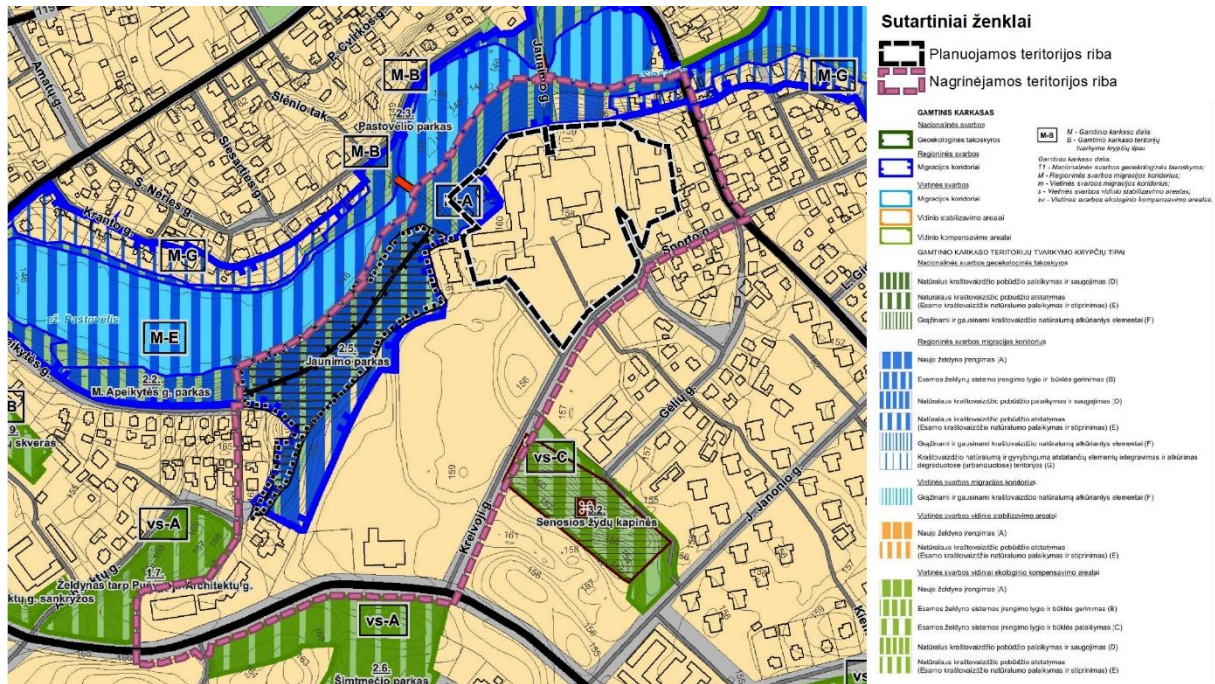
2.2 pav. Detaliuoju planu koreguojama teritorija



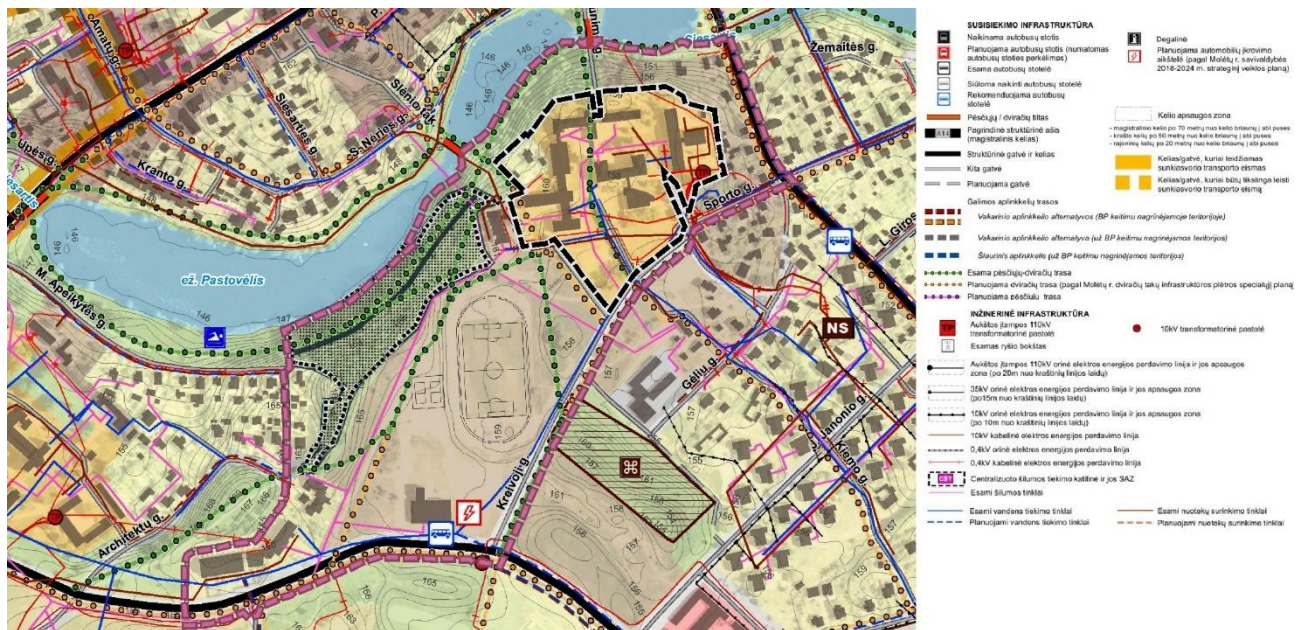
teritorijos (B), susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorijos (I2), atskirųjų želdynų teritorijos (E), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1) bei atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos (S). Didžiausias leistinas pastatų aukštis, metrais nuo žemės paviršiaus – 16 m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis (UT) – 50 %. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas (UI) – 1,2. Užstatymo tipas – kitas. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas – 2000 m². Įgyvendinimo prioritetas – 1.

Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų.

Planuojamoje teritorija nepatenka į saugomas teritorijas, į NATURA 2000 teritorija bei į gamtinį karkasą.



2.4 pav. Ištrauka iš Molėtų miesto teritorijos bendrojo plano Kraštovaizdžio tvarkymo brėžinio



2.5 pav. Ištrauka iš Molėtų miesto teritorijos bendrojo plano Susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio

Planuojama teritorija ribojasi su Gėlių gatve iš kurios į ją ir patenkama.

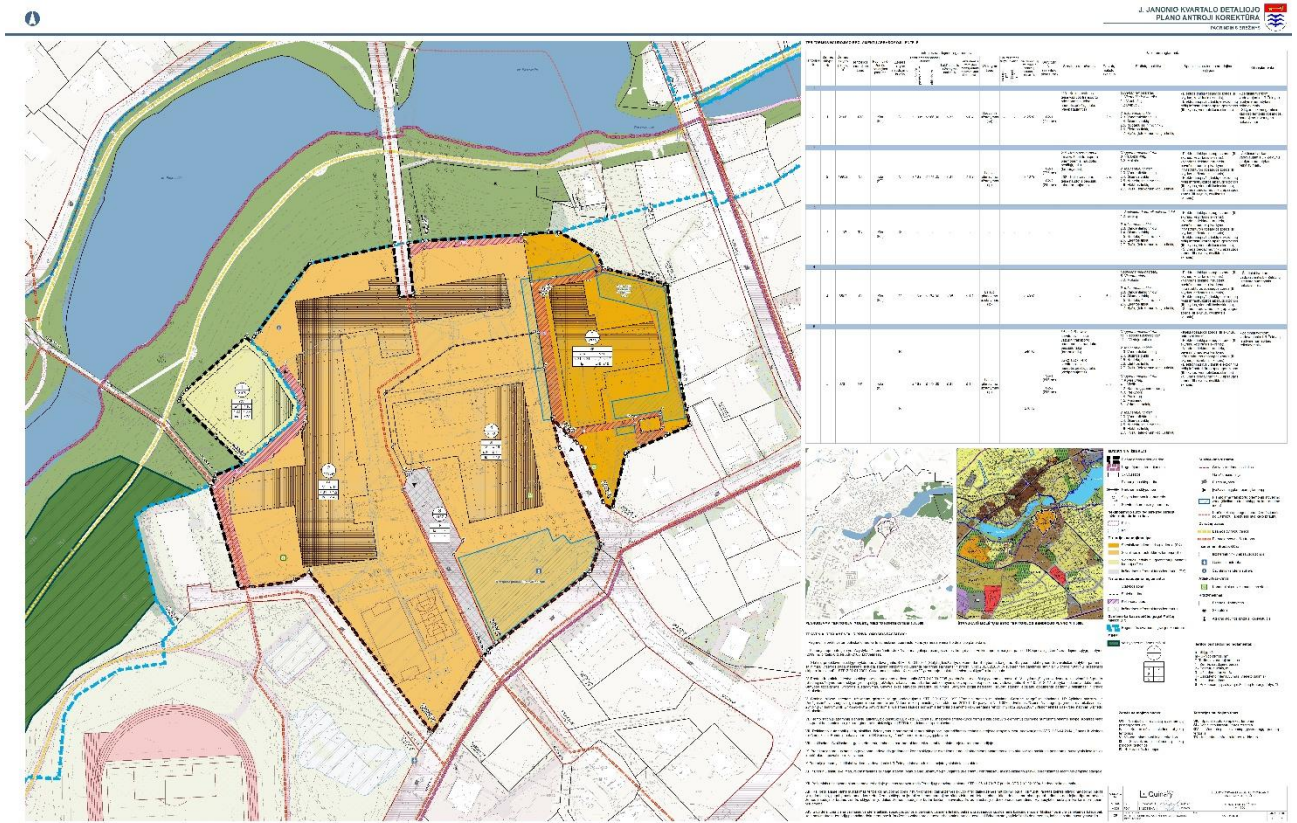
Planuojamoje teritorijoje yra išvystyta inžinerinė infrastruktūra – nutiesto elektros, elektroninių ryšių, vandentiekio, nuotekų, šilumos tiekimo tinklai.



3 KOREGUOJAMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DUOMENYS

J. Janonio kvartalo detaliojo plano antrosios korektūros, patvirtintos 2025-04-24 sprendimu Nr. B6-192, sklypui Nr. 5 (Jaunimo g. 5A, Molėtai (kad. Nr. 6252/0005:92)) nustatyti šie teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos Nr.	-
Žemės sklypo Nr.	5.
Žemės sklypo plotas, m ²	6738
Teritorijos naudojimo tipas	Specializuotų kompleksų teritorija (SK)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės sklypo naudojimo būdai	Rekreacinės teritorijos (R) Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)
Leistinas nuo žemės paviršiaus, m pastatų aukštis	altitudė, m ≤ 16 m
Leidžiamasis užstatymo tankis, %	≤ 31 %
Leidžiamasis užstatymo intensyvumas ar užstatymo tūrio tankis *	≤ 1,2
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo užstatymas (lp)
Galimi žemės sklypų dydžiai	Mažiausi, m ² - Didžiausi, m ² -
Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	≥ 40 % ≥ 10%
Servituto Nr. (servituto plotas, m ²)	S5-1 (815 m ²) S2-2 (246 m ²)
Servituto aprašymas	S5-1: 215 - Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) S2-2: 102 - Kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis).
Pastatų aukštų skaičius	5 a.
Statinių paskirtys	<u>Negyvenamieji pastatai:</u> 4. Komerčių: 4.1. Viešbučių; 4.2. Bendro gyvenimo namų 4.3. Prekybos; 4.4. Paslaugų; 4.5. Maitinimo; 5.1. Administracinių. <u>Negyvenamieji pastatai:</u> 11. Viešosios rekreacijos: 11.1. Viešojo poilsio. 2. Inžineriniai tinklai: 2.3. Vandentiekio tinklų 2.4. Šilumos tinklų 2.5. Nuotekų šalinimo tinklų 2.6. Elektros tinklų 2.7. Ryšių (telekomunikacijų) tinklų
Specialiosios žemės naudojimo sąlygos	- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antras skirsnis); - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis); - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis); - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis); - Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvylikasis skirsnis). - Želdiniai tvarkomi vadovaujantis LR Želdynų įstatyme numatytais reikalavimais;
Pastabos	



3.1 pav. J. Janonio kvartalo detaliojo plano antroji korektūra, patvirtinta 2025-04-24 sprendimu Nr. B6-192

4 DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS, VADOVAUJANTIS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

Vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – detaliojo plano sprendiniai gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu tai nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių ir nesikeičia nustatytos pasekmės ar poveikis aplinkai, pritarus raštu žemės sklypo valdytojams ir teritorijų planavimo komisijai gali būti koreguojami detaliojo plano sprendiniai (išskyrus teritorijos naudojimo tipą, atitinkantį vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu jis parengtas, arba konkrečią pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, konkrečiu žemės naudojimo būdus; leidžiamąjį pastatų aukštį ir leidžiamąją pastatų aukščio altitudę; leidžiamąjį žemės sklypų užstatymo tankį; leidžiamąjį žemės sklypų užstatymo intensyvumą ar užstatymo tūrio tankį (pramonės ir sandėliavimo objektų ir (ar) inžinerinės infrastruktūros teritorijose)).

Rengiamu detaliojo plano koregavimu supaprastinta tvarka nėra keičiamas žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamentas.

Šiuo projektu rengiamas J. Janonio kvartalo detaliojo plano antrosios korektūros, patvirtintos 2025-04-24 sprendimu Nr. B6-192, koregavimas supaprastinta tvarka suplanuotame žemės sklype Nr. 5 (Jaunimo g. 5A, Molėtai (kad. Nr. 6252/0005:92)), vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 dalimi, papildant rekreacinių teritorijų (R) žemės naudojimo būde galimas statinių paskirtis pastatų paskirties grupė -12. **Asmeninės rekreacijos; pogrūpiu - 12.1. Asmeninio poilsio.**

Teritorijos Nr.	-
Žemės sklypo Nr.	5.
Žemės sklypo plotas, m ²	6738
Teritorijos naudojimo tipas	Specializuotų kompleksų teritorija (SK)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita (KT)
Žemės sklypo naudojimo būdai	Rekreacinės teritorijos (R) Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)



BRĖŽINIAI