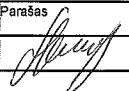


BENDRIEJI DUOMENYS

1. PROJEKTO SUDĖTIS

1.1. PROJEKTO DOKUMENTŲ SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

Eil.Nr.	Bylos žymuo	Pavadinimas	Pastabos
1.	S	Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu – ekologiniu požiūriu SCHEMA K_{eu} apskaičiavimui. Aiškinamasis raštas. Grafiniai sprendiniai.	I TOMAS

 AUŠRA MISIŪNIENĖ, buv. Vilniaus g.103, 33112 Molėtai, tel.8-652-96318 ind. veik. vykdymo pažyma Nr.656727					PLANUOJAMA TERITORIJA Molėtų r. sav., Molėtų m.		
Kvalifik. Atest.	Pareigos	Pavardė	Parašas	Data	DOKUMENTO PAVADINIMAS		LAIDA
A1930	PV/PDV	A.Misiūnienė		2018.06	Molėtų miesto bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficiento sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu požiūriu (K_{eu}) apskaičiavimo ir miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu – ekologiniu požiūriu SCHEMA		1
KALBOS TRUMP. LT	UŽSAKOVAS Molėtų rajono savivaldybės administracija				DOKUMENTAS Bendrieji duomenys		LAPAS 1 LAPŲ 7

1.2. PROJEKTO BYLOS DOKUMENTŲ ŽINIARAŠTIS

Eil.Nr.	Dokumento žymuo	Pavadinimas	Lapas	Pastabos
1.		Projekto dokumentų sudėties žiniaraštis	1	
2.		Projekto bylos dokumentų žiniaraštis	2	
3.	S	Bendras aiškinamasis raštas	3-9	
4.		PV kvalifikacijos atestatas	10	
5.	S	Schemos grafiniai sprendiniai	11	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPIJ	LAIDA
	2	9	1

2. BENDRAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2.1. Bendrieji duomenys, projekto rengimo pagrindas.

Rengiamas dokumentas:

Molėtų miesto bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficiento sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu požiūriu (K_{eu}) apskaičiavimo ir miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu – ekologiniu požiūriu SCHEMA

Užsakovas:

Molėtų rajono savivaldybės administracijos direktorius

Projektuojama teritorija:

Molėtų r. sav., Molėtų m.

Projektavimo pagrindas:

Paslaugos teikimo Sutartis Nr.A14-176, sudaryta 2018-18-27

Projektas rengiamas vadovaujantis teisės aktais ir dokumentais:

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ (Žemės įvertinimo metodikos 4 priedas);
- Molėtų rajono savivaldybės teritorijos bendruoju planu, patvirtintu 2008-06-19 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. B1-111;
- Molėtų miesto teritorijos bendruoju planu, patvirtintu 1996-08-22 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 94 su vėlesniais pakeitimais;
- Šilumos ūkio specialiuoju planu, patvirtintu 2002-02-14 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. B1-22;
- Molėtų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, patvirtintu 2010-03-31 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. B1-42;
- Molėtų rajono teritorijos, esančios magistralinio kelio Vilnius-Utena atkarpos zonoje, specialiuoju planu, patvirtintu 2011-05-26 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. B1-131

Projekto grafinė dalis rengiama naudojant:

Ortofoto rastrinį pagrindą; Lietuvos erdvinės informacijos portalo duomenis; VĮ „Registrų Centras“ kadastro žemėlapių suvestinius duomenis.

2.2. Trumpas situacijos apibūdinimas.

Darbo objektas – Molėtų miesto teritorija (administracinėse miesto ribose).

Darbo tikslas – sudaryti Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiūriu schemą, kurios pagrindu bus patvirtinti Molėtų miesto bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientai sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu požiūriu (K_{eu}).

K_{eu} apskaičiuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“. Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiūriu schema rengiama įvertinus pirminę galiojančią Molėtų miesto zonavimo schemą bei miesto teritorijos bendrąjį planą. Miesto teritoriją siūloma suskirstyti į 8 zonas.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	3	9	1

Pastabos:

- Molėtų miestas yra sąlyginai mažos savivaldybės centras su nedideliu gyventojų skaičiumi (pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis 2017 m. pradžioje Molėtų rajono savivaldybėje gyveno 18,4 tūkst. nuolatinių gyventojų, o Molėtų mieste – 5,8 tūkst.; tai yra 470 (Molėtų mieste – 225) gyventojų mažiau nei 2016 m. pradžioje). Siekiant didinti Molėtų miesto patrauklumą gyventi ir vystyti komercinę veiklą, rekomenduojama netaikyti maksimalių K_{eu} sudėtinių reikšmių (maksimali rekomenduojama reikšmė – 1.0, jei galimos nuo 0,1 iki 5 ir 1,5 - jei galimos nuo 1 iki 5 (išskyrus K_k-3 (miesto centrui)).
- Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiumi schema sudaroma vadovaujantis galiojančia pirmine Molėtų miesto zonavimo schema, atsižvelgiant į pasikeitusias Molėtų miesto teritorijos administracines ribas ir remiantis Molėtų miesto teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 1996-08-22 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 94 su vėlesniais pakeitimais.
- Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiumi schemoje numatomos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.
- Komercinio patrauklumo koeficientas siūlomas taikyti tik komercinės, pramonės paskirties žemės sklypams, kitiems žemės sklypams šios reikšmės rekomenduojama netaikyti.
- Suvestinis pataisos koeficientas (K_{eu}) sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu, urbanistiniu – ekologiniu požiumi apskaičiuojamas vadovaujantis LR Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 bei Žemės įvertinimo metodika, atkreipiant dėmesį į Metodikos 4 priedo 1-7 punktus ir papunkčius, bei Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas ir Molėtų miesto bendrajame plane numatytais teritorijos vystymo prioritetais bei kitais sprendiniais.
- Teritorijos nacionalinio vertingumo koeficientas taikomas tik sklypams, esantiems kultūros paminklų, nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijose ir jų apsaugos zonose.

2.3. Sprendiniai.

Suvestinis pataisos koeficientas (K_{eu}) sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu, urbanistiniu – ekologiniu požiumi apskaičiuojamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. Nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“ patvirtintos Žemės įvertinimo metodikos 4 priedu:

„8. Suvestinis pataisos koeficientas sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiumi (K_{eu}) apskaičiuojamas pagal formulę:

$K_{eu} = K_f + K_p + K_r + K_e + K_g + K_n + K_k - 4$; kur koeficientų reikšmės pagal aukščiau nurodytą metodiką:

- Teritorijos funkcinio patogumo koeficientas (K_f) – 0,1–5.
- Teritorijos patrauklumo koeficientas (K_p) – 1–5.
- Teritorijos prestižo koeficientas (K_r) – 1–5.
- Teritorijos urbanistinės taršos koeficientas (K_e) – 1–5.
- Koeficientas galimiems grėsmės veiksniams įvertinti (K_g) – 1–5.
- Teritorijos nacionalinio vertingumo koeficientas (K_n), kur:

1. kultūros paminklų teritorijoms – 15–25;
2. nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoms – 5–15;
3. kultūros paminklų ir nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos zonoms – 1,2–5;
4. kitoms teritorijoms – 1;

T.y. konstatuojam, kad teritorijos nacionalinio vertingumo koeficientas taikomas tik sklypams, esantiems nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijose ir jų apsaugos zonose, taigi Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiumi schemoje neatsispiria ir reikšmė lygi „1“.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	4	9	1

- *Teritorijos patrauklumo ūkiniu-komerciniu požiūriu koeficientas (K_k):*
 1. *miesto centras, turgavietės, stotys:*
 - 1.1. *Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio – 10;*
 - 1.2. *Marijampolės, Alytaus, Palangos, Druskininkų, Birštono – 8;*
 - 1.3. *kitų savivaldybių centrų – 3;*
 - 1.4. *kitų miestų – 1;*
 2. *magistralinės gatvės, gyvenamųjų rajonų centrai –*
Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio – 6;
 3. *teritorija prie magistralinių kelių – iki 2;*
 4. *teritorija prie krašto kelių – iki 1;*
 5. *mikrorajonų centrai:*
 - 5.1. *Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio, Marijampolės, Alytaus – 4;*
 - 5.2. *kitų savivaldybių centrų – 1“.*

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiūriu schema sudaroma vadovaujantis galiojančia pirmine Molėtų miesto zonavimo schema, atsižvelgiant į pasikeitusias Molėtų miesto teritorijos administracines ribas ir remiantis Molėtų miesto teritorijos bendruoju planu, patvirtintu 1996-08-22 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 94 su vėlesniais pakeitimais:

1 ZONA.

1 zona apima Molėtų miesto centrinės dalies teritoriją.

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiūriu schemoje numatomos 1 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

2 ZONA.

2 zona apima šalia Molėtų miesto centrinės dalies esančias teritorijas, taip pat teritorijas, išsidėsčiusias patraukliausiose gamtiniu požiūriu miesto dalyse (palei Siesarties upę, taip pat Pastovio, Pastovėlio ir Promislavo ežerus ir mieste esančius miško masyvus bei žaliąsias zonas).

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiūriu schemoje numatomos 2 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis, palei Siesarties upę arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

3 ZONA.

3 zona apima šalia Molėtų miesto centrinės dalies esančias teritorijas, išsidėsčiusias mažiau patrauklioje vietoje gamtiniu požiūriu miesto dalyje. Ši zona numatoma dviejose vietose - viena jų apima buvusią Ažubalių kaimo teritoriją, neseniai prijungtą prie Molėtų miesto, kartu su miesto teritorija, apimančia Žaliają, Ažubalių ir Darbo gatves. Kita zonos dalis apima Janonio gatvės kvartalą bei individualių namų teritorijas šalia Paluokesos, Inturkės, L.Giros, Parko gatvių, taip pat naujai besikuriantį Žvyrakalnio kvartalą.

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiūriu schemoje numatomos 3 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	5	9	1

4 ZONA.

4 zona apima toliausiai nuo Molėtų miesto centrinės dalies išsidėsčiusią teritoriją. Šioje teritorijoje didelį poveikį daro magistralinis kelias A14 ir Molėtų aplinkkelis.

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiriu schemoje numatomos 4 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

5 ZONA.

5 zona apima šalia Molėtų miesto centrinės dalies esančias teritorijas - daugiabučių namų Liepų kvartalo ir sveikatos įstaigų bei pradinės mokyklos teritoriją.

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiriu schemoje numatomos 5 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

6 ZONA.

6 zona apima Melioratorių kvartalo daugiabučių namų teritoriją, apsuptą gamybinių zonų. Teritorija stipriai nutolusi nuo miesto centrinės dalies.

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiriu schemoje numatomos 6 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

7 ZONA.

7 zona apima Molėtų miesto gamybinių zonų teritoriją su įsiterpusiomis gyvenamųjų namų bei miškų teritorijomis.

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiriu schemoje numatomos 7 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis, palei Siesarties upę arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

8 ZONA.

8 zona apima Molėtų mieste esančių kolektyvinių sodų teritorijas.

Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiriu schemoje numatomos 8 zonos ribos eina miesto gatvių ašinėmis linijomis arba teisiškai registruotų žemės sklypų ribomis.

Suvestinio pataisos koeficiento sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiriu (K_{eu}) koeficientų reikšmės:

1. Teritorijos funkcinio patogumo koeficientas (K_f):

K_f – teritorijos funkcinio patogumo koeficientas apskaičiuojamas, remiantis socialinių paslaugų prieinamumu ir gyvenimo kokybe (esama infrastruktūra ir rekreaciniais ištekliais) vadovaujantis Molėtų miesto teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 1996-08-22 Molėtų rajono

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	6	9	1

savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 94 su vėlesniais pakeitimais. Minimali reikšmė numatoma – 0,1, maksimali – 1,0.

1 zona	1,0
2 zona	0,7
3 zona	0,6
4 zona	0,4
5 zona	0,5
6 zona	0,3
7 zona	0,2
8 zona(kolektyvinių sodų teritorija)	0,1

2. Teritorijos patrauklumo koeficientas (K_p):

Teritorijos patrauklumo koeficientas (K_p) apskaičiuojamas, remiantis galima gyvenimo ar verslo kokybe - šis koeficientas įvertina žemės zonos padėtį Molėtų miesto gatvių tinklo, paslaugų pasiekiamumo, miesto centro ir žaliųjų plotų-miesto parkų atžvilgiu vadovaujantis Molėtų miesto teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 1996-08-22 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 94 su vėlesniais pakeitimais. Minimali reikšmė numatoma – 1,0, maksimali – 1,5.

1 zona	1,5
2 zona	1,4
3 zona	1,3
4 zona	1,2
5 zona	1,2
6 zona	1,1
7 zona	1,0
8 zona(kolektyvinių sodų teritorija)	1,0

3. Teritorijos prestižo koeficientas (K_r):

Šis koeficientas įvertina teritorijoje esančią infrastruktūrą bei gatvių tinklą, miesto žaliuosius plotus ir vandens telkinius, zonos padėtį miesto centro atžvilgiu ir gyvenamųjų teritorijų užstatymo tankį vadovaujantis Molėtų miesto teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 1996-08-22 Molėtų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 94 su vėlesniais pakeitimais. Minimali reikšmė numatoma – 1,0, maksimali – 1,5.

1 zona	1,5
2 zona	1,4
3 zona	1,3
4 zona	1,3
5 zona	1,2
6 zona	1,1
7 zona	1,0
8 zona(kolektyvinių sodų teritorija)	1,0

4. Teritorijos urbanistinės taršos koeficientas (K_e):

Kaip apibendrinantis taršos rodiklis, vertinama fizinės taršos (kietųjų daelių) galimybė (grėsmė) vertinant transporto priemonių koncentraciją ir gamybinių zonų įtaką, vadovaujantis Molėtų miesto teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 1996-08-22 Molėtų rajono savivaldybės

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	7	9	1

tarybos sprendimu Nr. 94 su vėlesniais pakeitimais. Arčiausiai galimos fizinės taršos ir gamybinių teritorijų esančios miesto zonos turi minimalią reikšmę (1), toliausiai – maksimalią 2,0.

1 zona	1,2
2 zona	1,5
3 zona	1,4
4 zona	1,2
5 zona	1,3
6 zona	1,1
7 zona	1,0
8 zona (kolektyvinių sodų teritorija)	1,0

5. Koeficientas galimiems grėsmės veiksniams įvertinti (K_g):

Galimos grėsmės koeficientas apskaičiuojamas įvertinant Molėtų miesto bendrajame plane pateikiamą miesto gatvių vidutinį metinį paros eismo intensyvumą (VMPEI) ir specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas bei sanitarines apsaugos zonas (elektros perdavimo linijų apsaugos zonas, vandenviečių teritorijas, jų apsaugos zonas, magistralinius kelius, esamas gamybines įmones ir kt.). Minimali reikšmė numatoma – 1,0, maksimali – 1,5.

1 zona	1,3
2 zona	1,5
3 zona	1,4
4 zona	1,2
5 zona	1,2
6 zona	1,1
7 zona	1,0
8 zona (kolektyvinių sodų teritorija)	1,0

6. Teritorijos patrauklumo ūkiniu-komerciniu požiočiu koeficientas (K_k):

Komercinio patrauklumo koeficientas siūlomas taikyti tik komercinės, pramonės paskirties žemės sklypams, kitiems žemės sklypams šios reikšmės rekomenduojama netaikyti.

Šis koeficientas apskaičiuojamas įvertinant Molėtų miesto bendrajame plane pateikiamas miesto teritorijoje esamų ir planuojamas komercinio prioriteto zonas ir kelių (gatvių) kategoriją. Koeficiento K_k minimali reikšmė numatoma – 1, savivaldybės miesto centrui – 3:

- miesto centras, turgavietės, stotis – 3,0;
- magistralinės gatvės, teritorija prie krašto kelių – 1;
- savivaldybės centras – 1.

1 zona	3,0
2 zona	1,0
3 zona	1,0
4 zona	1,0
5 zona	1,0
6 zona	1,0
7 zona	1,0
8 zona (kolektyvinių sodų teritorija)	1,0

Suvestinis pataisos koeficientas sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiumiu K_{eu} :

Suvestinis pataisos koeficientas sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu-ekologiniu požiumiu (K_{eu}) apskaičiuojamas pagal formulę $K_{eu}=K_f+K_p+K_r+K_e+K_g+K_n+K_k-4$.

Zonos/koeficientai	K_f	K_p	K_r	K_e	K_g	K_n	K_k	K_{eu}
1 zona	1,0	1,5	1,5	1,2	1,2	1,0	3,0	6,4
2 zona	0,7	1,4	1,4	1,5	1,5	1,0	1,0	4,5
3 zona	0,6	1,3	1,3	1,4	1,4	1,0	1,0	4,0
4 zona	0,4	1,2	1,3	1,2	1,2	1,0	1,0	3,4
5 zona	0,5	1,2	1,2	1,3	1,3	1,0	1,0	3,5
6 zona	0,3	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	1,0	2,7
7 zona	0,2	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,2
8 zona (kolektyvinių sodų teritorija)	0,1	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	2,1

PASTABA: Molėtų miesto teritorijos zonavimo kompleksiniu urbanistiniu ekologiniu požiumiu schema ir Molėtų miesto bazinės žemės sklypo vertės pataisos koeficientai sklypo padėčiai įvertinti kompleksiniu urbanistiniu požiumiu (K_{eu}) yra rekomendacinio pobūdžio. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. vasario 24 d. nutarimu Nr. 205 „Dėl žemės įvertinimo tvarkos“, sprendimą, dėl aukščiau minėtos schemos priima savivaldybės Taryba, o koeficientus nustato savivaldybės administracijos Direktorius.

Rengėja

Aušra Misiūnienė

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	9	9	1