

DETALIOJO PLANO KEITIMO
Žemės sklype adresu J.Basanavičiaus a.2, Birštono m., Birštono sav.,
sklypo kadastrinis Nr.1201/0003:358

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano keitimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus) ir plano iniciatorių (UAB „Gildijos investicijos“ įgaliotos UAB „Mtarch“ prašymu), Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-076 (2016-03-30) ir Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. (11.18)-IS-107 (2016-04-11).

Detaliojo plano koregavimo tikslas – pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš visuomeninės paskirties teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos, koreguoti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentą.

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) uždaviniai:

- teritorijos naudojimo būdo keitimas, nustatant teritorijos naudojimo būdus (komercinės paskirties objektų teritorijos);
- teritorijos naudojimo režimo ir statybos reglamentų nustatymas/keitimas.

2. ĮVADAS

Rengiamas žemės sklypo Birštono sav., Birštono m., J.Basanavičiaus a.2, sklypo kadastrinis Nr.1201/0003:358 detaliojo plano, patvirtinto Birštono sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr.AV-29 (2008-02-08) detaliojo plano keitimas.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
 - Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūra, patvirtinta Birštono savivaldybės Tarybos 2010 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-13.
2. Specialiųjų planų:
 - Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialusis planas, patvirtintas Birštono savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. TS-226;
 - Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planų), patvirtinta LR Vyriausybės 2015-02-18 d. įsakymu Nr. 186.
 - Nemuno kilpų regioninio parko apsaugos reglamentas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2002-08-10 d. įsakymu Nr. 423;
3. Detaliųjų planų:
 - Žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, suformavimo prie esamų pastatų, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo detalusis planas, patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. sprendimu Nr.AV-29.

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas sklypas yra Birštono sav., Birštono m., J.Basanavičiaus a.2. Sklypas, kadastrinis Nr. 1201/0003:358, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (registro Nr. 44/1333169,

Projektuotojas		UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas	Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas					
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS					
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR				
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų	
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	1	23	

plotas – 0,1560 ha), kaip UAB „Gildijos investicijos“ nuosavybė. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita; naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos.

Sklype yra įregistruotas pastatas – restoranas (unikalus Nr. 1295-6000-1018, žymėjimas plane - 1E1p), statybos metai 1956; bendrasis plotas 541,13 m². Aukštų skaičius - 1 su mansarda.

Žemės sklypo ir statinių savininkas- UAB „Gildijos investicijos“.

Sklypas turi servitutą – teisė 1 m atstumu prižiūrėti ir eksploatuoti statinį J. Basanavičiaus a. 2 Birštone žemės sklype J. Basanavičiaus a. 3 Birštone (viešpataujantis daiktas) sklype kad. Nr. 1201/0003:270 (buvęs sklypas kad. Nr. 1201/0003:42).

Gretimbės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ „Registru centras“ kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi:

Iš šiaurės pusės su:

- J. Basanavičiaus a. (C2 kategorija);

Iš rytų pusės su:

- Laisva valstybine žeme ir joje esančiais pastatais:

Nr.	Adresas	Pastatas (Unikalus Nr., paskirtis)	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a.1	Pastatas - gyvenamas namas (unikalus Nr. 1297-0000-1016, paskirtis - gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai); Pastatas – ūkinis pastatas (unikalus Nr. 1297-0000-1020, paskirtis – pagalbinio ūkio; Pastatas – ūkinis pastatas (unikalus Nr. 1297-0000-1030, paskirtis – pagalbinio ūkio	Administratorius – UAB „Prienų butų ūkis“
2	Birštono sav., Birštono m., Birutės g.4	Pastatas - biblioteka (unikalus Nr. 1298-6000-1018, paskirtis - kultūros	Birštono savivaldybė

Iš pietų pusės su:

- VĮ „Registru centras“ įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	1201/0003:65	Birštono sav., Birštono m., Birutės g.6, 6A	Kita/Gyvenamosios teritorijos/Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Juozas Jaruševičius/-/-
2	1201/0003:363	Birštono sav., Birštono m., Birutės g. 8A	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Lietuvos Respublika/NŽT prie Žemės ūkio ministerijos/Birštono savivaldybė

Iš vakarų pusės su:

- VĮ „Registru centras“ įregistruotu sklypu:

Projektuotojas		UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas	Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J. Basanavičiaus a.2, Birštonas					
A 1949	PV	A. Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS					
A 1949	PDV	A. Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR				
	Archit.	A. Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų	
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	2	23	

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	1201/0003:270	Birštono sav., Birštono m., J.Basanavičiaus a. 3	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	Giedrius Bisikirskas/-/-
2	1201/0003:379	Birštono sav., Birštono m., J.Basanavičiaus a. 3A	Kita/Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-	Giedrius Bisikirskas/-/-

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš šiaurės pusėje esančios J. Basanavičiaus a. (C2 kategorija).

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudoti sklypu:

- 1) Ryšių linijų apsaugos zonos (I) – 0,1560 ha (**Naikinama**);
- 2) Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (XIX) – 0,1560 ha;
- 3) Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX) – 0,059 ha;
- 4) Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (XLVIII) – 0,046 ha;
- 5) Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (XXIX) – 0,1560 ha;
- 6) Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (XXVII);
- 7) Nacionaliniai ir regioniniai parkai (XXXIV) – 0,1560 ha;
- 8) Kurortų apsaugos zonos (XVI) – 0,1560 ha (**Naikinama**);
- 9) Elektros linijų apsaugos zonos (VI) – 0,0078 ha.

Esama įregistruota ryšių linijų apsaugos zona (I), (plotas - 0,1560 ha) yra naikinama, nes vadovaujantis LR Vyriausybės 1992 m. gegužės 12d. patvirtintu nutarimu Nr. 343 „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ planuojamas sklypas nepatenka į ryšio linijų apsaugos zoną.

Esamas (įregistruotas sklypo NT registro centrinio duomenų banko išrašė) apribojimas „XVI. Kurortų apsaugos zonos“ (0,1560 ha) yra naikinamas, nes vadovaujantis „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, patvirtintomis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr. 343, 16 skyrius neteko galios nuo 2015-09-30 (Skyrius naikinamas:“ Nr. 1025, 2015-09-23, paskelbta TAR 2015-09-29, I.K. 2015-14360). Dėl šios priežasties Kurorto apsaugos zonos (XVI) apribojimas planuojamam sklypui yra naikinamas.

Servitutai

Planuojama teritorija turi vieną įregistruotą servitutą:

- Kiti servitutai - teisė 1 m atstumu prižiūrėti ir eksploatuoti statinį J. Basanavičiaus a.2 Birštone žemės sklype J. Basanavičiaus a.3 Birštone (viešpataujantis daiktas).

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojamoje teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių.

Projektuotojas		UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas	Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas					
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS					
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR				
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų	
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	3	23	

Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritorijos – Birštono miesto istorinės dalies (kodas - 4072), apsaugos zoną.

Artimiausias kultūros paveldo objektas yra 1918 m. vasario 16 d. Lietuvos Nepriklausomybės akto signataro, visuomenės veikėjo Jono Basanavičiaus paminklas (kodas – 8616), esantis apie 25 metrus į šiaurę nuo planuojamos teritorijos. Į planuojamą teritoriją nepatenka į šio kultūros paveldo objekto apsaugos zona.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija patenka į šias saugomas teritorijas:

- 1) *Nemuno kilpų regioninis parkas* (identifikavimo kodas: 070000000024). Steigimo tikslas – išsaugoti unikalų Didžiųjų Nemuno kilpų ir Punios šilo kraštovaizdį, jo gamtinę ekosistemą bei kultūros paveldo vertybes. Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba – paukščių (PAST) ir buveinių (BAST) apsaugos;
- 2) *Birštono urbanistinis draustinis* (identifikavimo kodas: 022040000012). Kompleksinės saugomos teritorijos, į kurią patenka rezervatas, pavadinimas – Nemuno kilpų regioninis parkas. Steigimo tikslas – išsaugoti būdingą mažo kurortinio miestelio istorinę dalį, jos urbanistinę (planinę, erdvinę, tūrinę) struktūrą su senųjų vilų pastatais ir kitais istoriniais statiniais, šių statinių tradicinę architektūrinę išraišką ir jų aplinką, Birštono Vytauto parką ir piliakalnį su gyvenvieta. Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba – neturi.

„NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“. Artimiausia NATURA 2000 teritorija yra *Nemuno kilpos* (ES kodas: LTPRI0010, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 3270, Dumblingos upių pakrantės; Kartuolė; Paprastasis kirtiklis; Pleištinė skėtė; Salatis; Ūdra), esančios maždaug 215 m į rytus nuo planuojamos teritorijos.

Gamtinis karkasas

Pagal Birštono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į pažeisto gamtinio karkaso teritoriją (P), todėl jai taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai:

1. Gamtinio karkaso teritorijose skatinama veikla, kuria užtikrinama kraštovaizdžio ekologinė pusiausvyra, palaikomas ir stiprinamas ekosistemų stabilumas, renatūralizacija, vykdomas ekosistemų atkūrimas, palaikoma ir didinama kraštovaizdžio ir biologinė įvairovė:

7. Stiprinant ekologinio kompensavimo funkcijas, riboto ir silpno geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos (išskyrus želdynus, pelkes, pievas, ganyklas ir kitas agrarines teritorijas, kuriose vystoma ekologinė žemdirbystė, taikomos agrarinės aplinkosaugos priemonės) apželdinamos mišku.

8. Perstatant, pertvarkant kompaktiškai užstatytas (pažeistas, stipriai pažeistas (degraduotas)) gamtinio karkaso teritorijas miestuose, miesteliuose, kitose urbanizuotose ar urbanizuojamose teritorijose, išsaugomi esami pavieniai medžiai ir (ar) jų grupės, želdiniai, kiti natūralūs paviršiai, užtikrinamas ne mažesnis už nustatytas normas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų ploto įveisimas, vykdomi vandens telkinių atkūrimo, teritorijų ir akvatorijų išvalymo nuo užteršimo ir kiti darbai, skirti gamtinio kraštovaizdžio ir jo vertybių apsaugai užtikrinti.

9. Europinės, nacionalinės, regioninės reikšmės gamtinio karkaso teritorijose esančių valstybinės ir vietinės reikšmės kelių tiesimo ir rekonstravimo projektuose turi būti numatytas ne miško žemėje esančių kelių ruožų apželdinimas medžių ir/ar krūmų juostomis.

Rekonstruojant gamtinio karkaso teritorijose esančius ar jį kertančius kelius, eismo saugumui užtikrinti galima šalinti medžius tik tuo atveju, jei numatomas naujų želdinių įveisimas, derinant ekologinius ir eismo saugumo reikalavimus.

10. Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų

Projektuotojas					UAB „MTARCH“ Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J. Basanavičiaus a.2, Birštonas									
A 1949	PV	A. Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS									
A 1949	PDV	A. Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR								
	Archit.	A. Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų					
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	4	23					

nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės.

Jei šių sprendinių nėra, keičiant žemės paskirtį iš žemės ūkio į kitą (formuojant gyvenamąsias, pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties objektų, rekreacines teritorijas), įvertinant Nuostatų 19.2, 21, 22 punktų reikalavimus, formuojamos besijungiančios, 50 procentų planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai.

11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

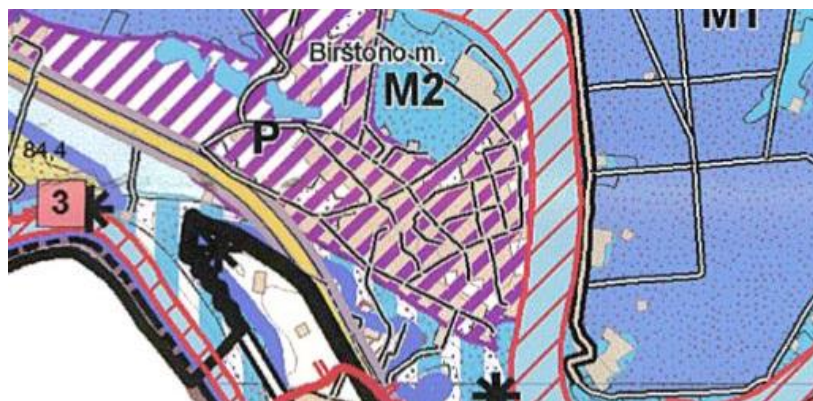
Gamtiniame karkase esančios senamiesčių statusą turinčios teritorijos planuojamos ir tvarkomos Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nustatyta tvarka.

13. Pagrindinės konservacinės ir miškų ūkio žemės naudojimo paskirties keitimą rezervatuose, valstybiniuose parkuose, draustiniuose, biosferos stebėsenos teritorijose reglamentuoja Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas. Kitose gamtinio karkaso teritorijose žemės ūkio ir miškų ūkio paskirtis gali būti keičiama į kitą tik tada, kai tai numato nustatyta tvarka parengti ir patvirtinti bendrieji savivaldybių ar jų dalių planai, kuriuose Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka įvertintos galimos reikšmingos planų įgyvendinimo pasekmės kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei, numatytos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti.

14. Gamtinio karkaso teritorijoje planuojant ūkinę veiklą, įrašytą į Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 ir 2 priedus, atliekamos atitinkamos poveikio gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei vertinimo procedūros, numatomos priemonės antropogeniniam poveikiui kompensuoti, gamtiniam kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei išsaugoti ar atkurti.

15. Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, formuoti kompaktiškai užstatytas teritorijas.

16. Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais. Teritorijose, turinčiose istorinę, kultūrinę vertę, svarbiose estetiniu atžvilgiu, gamtinio karkaso teritorijos tvarkomos atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus.



Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	5	23



1 pav. Birštono kurorto bendrojo plano korektūros gamtinio karkaso brėžinio ištrauka

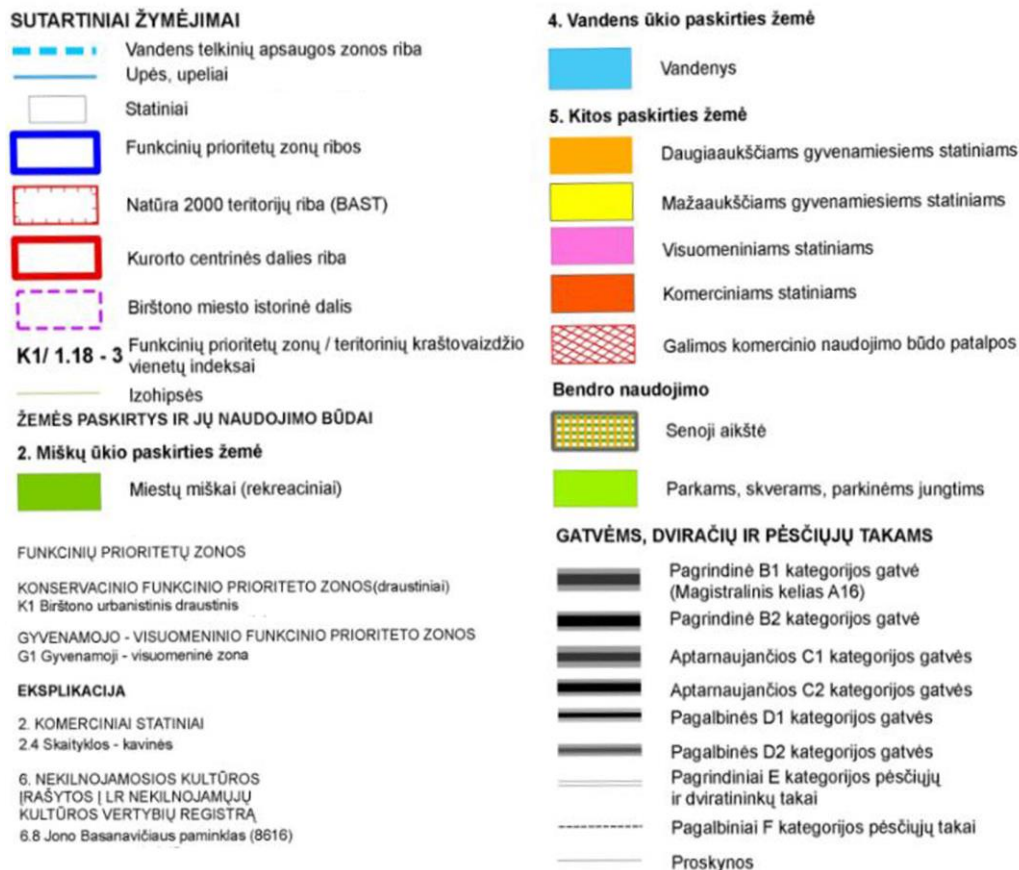
Detaliojo plano atitikimas aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano korektūrą, patvirtintą Birštono savivaldybės Tarybos 2010-01-29 d., sprendimu Nr. TS-13, planuojama teritorija patenka į **konservacinę (K) funkcinio prioriteto zoną (santykinė svarba: 1- svarbi)**.

Planuojama teritorija priskiriama **funkcinei prioriteto zonai K1 – Birštono urbanistinis draustinis**. Vadovaujantis Birštono kurorto bendrojo plano korektūros aiškinamojo rašto 5.3.1.1. punktu, šioje teritorijoje numatoma išsaugoti ir regeneruoti būdingą mažo senojo miesto ir senojo kurorto planinę erdvinę struktūrą su jame esančiomis kultūrinėmis ir gamtinėmis vertybėmis. Planuojama teritorija priskiriama **1.18-1 vietovaizdžio potipiui**.



Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	6	23



2 pav. Birštono kurorto bendrojo plano korektūros ištrauka

Birštono urbanistiniame draustininyje numatomos šios **žemės naudojimo paskirtys**:

- miškų ūkio paskirties žemė;
- konservacinės paskirties žemė;
- kitos paskirties žemė.

Pagal 5.3.1.15. punktą **kitos paskirties žemės naudojimo būdai** yra ir išliks perspektyvoje:

- visuomeniniams statiniams;
- komerciniams statiniams;
- gyvenamiems mažaukščiams statiniams;
- inžinerinės infrastruktūros statiniams;
- rekreaciniams statiniams;
- bendro naudojimo želdynams, su pokyčiais.

Komercinių statinių teritorijos:

- Siūloma žymiai padidinti komercinių statinių teritoriją.
- Siūloma atgaivinti senamiesčio aikštę, išplečiant prie jos komercines teritorijas, ir transformuoti ją iš skvero į aikštę su atitinkamu naudojimū.
- Numatoma, plėsti S. Dariaus ir S. Girėno gatvės, kaip prekybinės – buitinių paslaugų gatvės komercinio naudojimo būdo sklypus, o įspraustą į gyvenamą zoną ir apleistą turgelį (Muziejaus g. 2-4), siūloma pakeisti kitu komerciniu objektu ar gyvenamuoju statiniu. Numatoma žymiai pagerinti S.Dariaus ir S.Girėno gatvės įvaizdį.

Projektuotojas					UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas									
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS									
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR								
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų					
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	7	23					

- Numatoma papildyti prarastą Algirdo gatvės užstatymą komerciniais serviso objektų ar patalpų intarpais, regeneruoti buvusio "Nemuno" viešbučio zona, atgaivinti kitus komercinius objektus joje.

Žemiau pateikiama funkcinių prioritetų zonų, teritorinių raštovaizdžio vienetų ir žemės tikslinių paskirčių, naudojimo būdų ir reglamentų suvestinė 5.8.1. lentelė:

Perspektyvinė tikslinė žemės paskirtis, jos naudojimo būdas (Jei atitinkančios veiklos teritorijos)	Patenka į perspektyvinę funkcinę zoną su funkcijų santykinė svarba	Patenka į perspektyvinį vietovaizdžio tipą	Siūlomas naudojimo būdas Leistinas kitoks naudojimo būdas; (BENDRIEJI REGLAMENTAI)
	K-konservacinė A-apsauginė M-miškų ūkio Ž-žemės ūkio V-vandens ūkio T-komunikacinė N.-pramonės -komunalinė R-rekreacinė G-gyvenamoji	x-išimtinė 3-priorititinė 2-kita pagrindinė 1-svarbi 0-papildoma	
1	2	3	4
5.4. Komercinių objektų teritorijos (Teritorija, skirta prekybos, paslaugų ir pramogų statiniams statyti)		Vietovaizdžių reglamentai pateikti prie atitinkamų funkcinių zonų	
	K1. (K ₃ R ₂ G ₂ A ₁ M ₁ Ž ₀);	1.18.-1.; 1.18.-2.;	Komerciniams statiniams regeneruojamoje ir renovuojamoje istorinėje aplinkoje, nepažeidžiant urbanistinio draustinio apsaugos ir naudojimo režimo, numatyto regeneracijos projekte ar kvartalų detaliuose planuose. Patenkančiams į kurorto centrinę zoną žymiai pagerinti architektūrinę raišką.

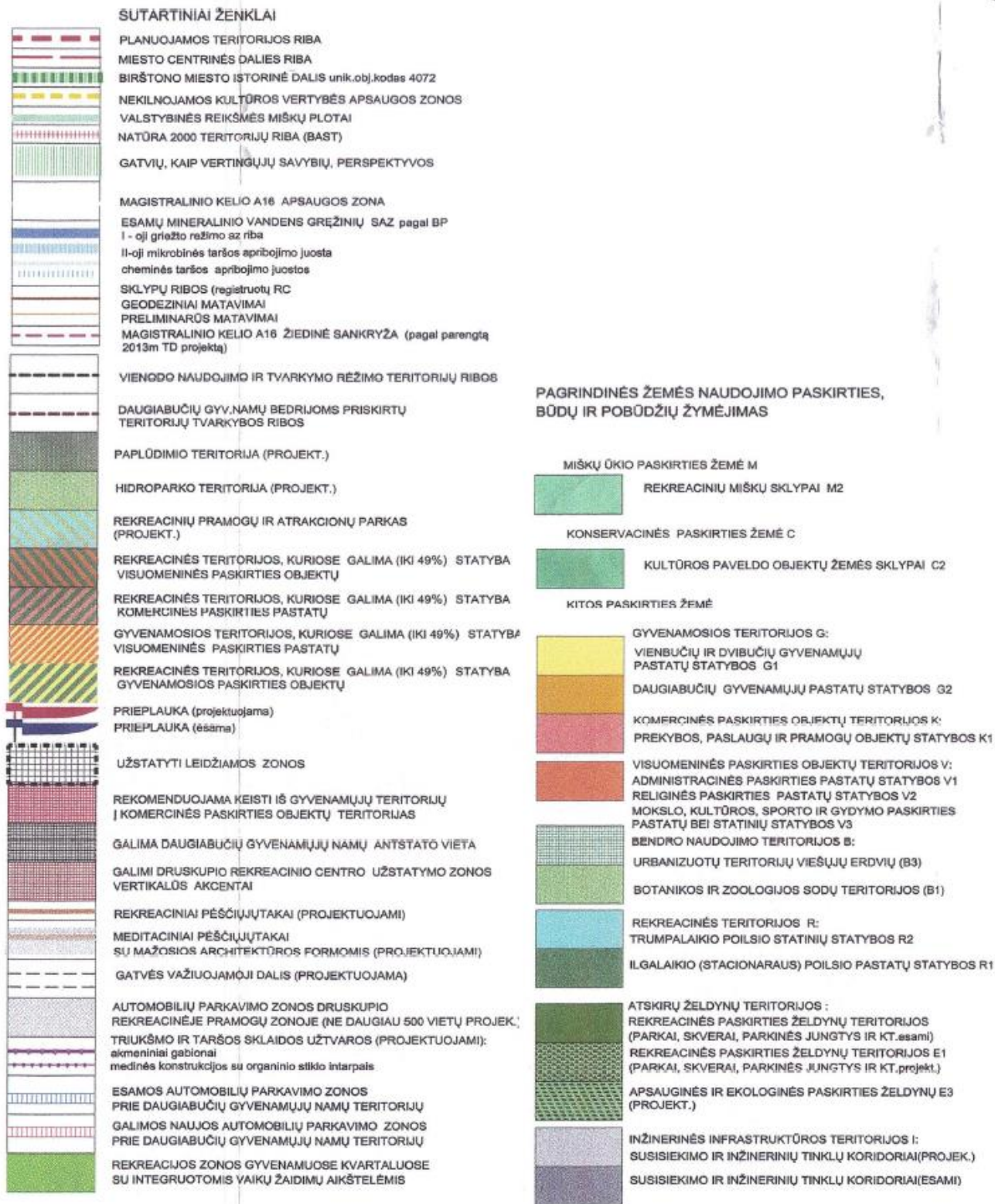
Birštono kurorto bendrojo plano korektūroje užstatymo tankumo (UT) ir užstatymo intensyvumo (UI) reglamentai nustatyti nėra. Taip pat nėra nustatytas leistinas maksimalus užstatymo aukštingumo rodiklis. Šiuo atveju Birštono kurorto bendrojo plano korektūros sprendinius konkretizuoja Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialusis plano sprendiniai, kuriais planuojamai zonai priskirtas K1 1.18-1 vietovaizdžio potipis.

Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano sprendiniai atitinka Birštono kurorto bendrojo plano korektūrą, patvirtintą Birštono savivaldybės Tarybos 2010-01-29 d., sprendimu Nr. TS-13. Planuojama teritorija patenka į **konservacinę (K) funkcinio prioriteto zoną (santykine svarba: 1- svarbi)**.



5 pav. Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano ištrauka

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	8	23

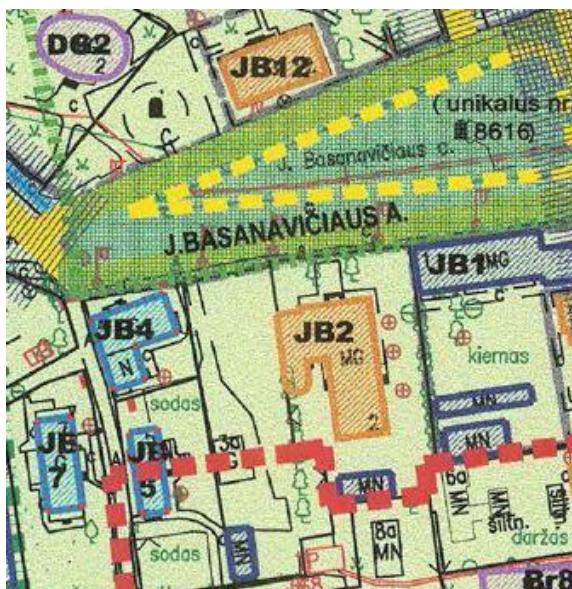


6 pav. Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano Pagrindinio brėžinio sutartiniai žymėjimai









Projektuotojas					UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas									
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS									
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR								
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų					
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	9	23					

Pastaba. Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiajame plane pateikiamos architektūrinės vizijos yra rekomendacinio pobūdžio. Birštono miesto istorinėje dalyje parengtus atskirų objektų techninius projektus būtina derinti Kultūros paveldo departamente prie Kultūros ministerijos.

Vadovaujantis Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano paveldotvarkos dalimi, J.Basanavičiaus a. 2 pastatas (restoranas) – neturintis vertingųjų savybių, tačiau išlaikęs autentiško istorinės aplinkos apstatymo pastatų bruožus. Reikšmingas aplinkai kaip foninio užstatymo elementas. Pastatas priskiriamas pastatų kategorijai, kurie statyti nuo 1940 m iki 1960 m.



Sutartiniai ženklai. Statinių analizės

-  Neturintis vertingųjų savybių pastatai
-  Neturintis vertingųjų savybių pastatas, bet atitinkantis istorinės aplinkos užstatymą.
-  Neturintis vertingųjų savybių pastatai, bet reikšmingi aplinkai kaip foninio užstatymo elementai.
-  Atlikus išsamesnius tyrimus siūloma teikti tarybai dėl pastato įvertinimo.
-  Neturintis vertingųjų savybių pastatai, bet tinkantis gamtinei aplinkai ir istorinio miesto prieigoms.
-  Turintis vertingųjų savybių pastatas, taip pat reikšmingi aplinkai kaip foninio užstatymo elementai
-  Neįrašytas į Kultūros vertybių registrą, tačiau turintis vertingųjų savybių, todėl reikšmingas aplinkai kaip foninio užstatymo elementas.
-  Neįrašytas į Kultūros vertybių registrą, tačiau inicijuojamas saugoti Birštono kurorto bendruoju planu ir regioninio parko specialiuoju planu.

7 pav. Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano, vertingąsias savybes sudarančių elementų tvarkybos brėžinio ištrauka su sutartiniais ženklais

Specialusis planas, patvirtintas Birštono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-226 (2013-12-20) detalizuoja Bendruoju planu istorinei daliai taikomus statybos reglamentus. J.Basanavičiaus a. ir jos prieigoms prietinėje dalyje:

- nustatytasis maksimalus aukštingumas Specialiajame plane nurodytai funkcinio prioriteto zonai/teritorinių kraštovaizdžio vienetų indeksui K1 1.18-1 taikomas bendras maksimalus užstatymo aukštingumo dydis 12,0 m (pagal Specialiojo plano brėžinyje „Funkcinių prioriteto zonos, teritoriniai kraštovaizdžio vienetai ir žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirtys, būdai ir reglamentai. Pagrindinis brėžinys. M 1:2000“);

- maksimalus užstatymo tankis (UT) ir užstatymo intensyvumas (UI) – nenustatyti. Šiuo atveju gyvenamosioms teritorijoms privalu vadovautis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“; Visuomeninėms ir komercinėms paskirties teritorijoms privalu vadovautis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ reikalavimais.

Remiantis aukščiau išdėstyta informacija, teigiame, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo 2016/05-DP/02-AR
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis Etapas Laida Lapas Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP - 0 10 23

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

5. DETALIOJO PLANO KEITIMO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

Detaliojo plano keitimo priešprojektiniai pasiūlymai rengiami su tikslu nustatyti esmines gaires detaliojo plano keitimui bei teritorijos ir joje esančio pastato - restorano išvystymui. Detaliojo plano keitimo metu bus keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas iš „visuomeninės paskirties teritorijos“ į „komercinės paskirties objektų teritorijas“, nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas, statybos reglamentas, nustatomi automobilių parkavimo principai.

Bendroji informacija

Priešprojektiniais pasiūlymais nagrinėjama galimybė objektą vystyti, preliminariai nustatant galimus užstatymo reglamentus ir numatant šias funkcijas:

- i) viešojo maitinimo įstaigos;
- ii) viešojo maitinimo įstaigos su laikino apgyvendinimo funkcija (mišrus paslaugų pastatas)

Priešprojektiniais pasiūlymais nagrinėjama galimybė statyti 3 aukštų pastatą (rekonstruojant esamą arba jį griauinant ir jo vietoje statant naują). Šis sprendinys grindžiamas „Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano“ (parengtas 2013 m., UAB „Kelprojektas“) sprendiniais, kuriais pietinėje J.Basanavičiaus a. kraštinėje siūlomas išsklotinės charakterio keitimas, esamus kaimyniniame žemės sklype esančius pastatus numatyti preliminariu aukštingumu iki 12m.

Sprendinių konkretizavimo principai

Atsižvelgiant į tai, kad LR teritorijų planavimą ir statybą reglamentuojantys teisės aktai numato prievolę spręsti naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų poreikius tenkinančių automobilių parkavimo vietų išdėstymą, sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

- 1) Birštono kurorto Bendrasis planas (su korektūra);
- 2) Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialusis planas;
- 3) J.Basanavičiaus a.2 teritorijos detalusis planas;
- 4) LR teisės aktai, reglamentuojantys automobilių parkavimo sprendimus.

Parkavimo poreikio santykio su veiklos plotu skaičiavimas

Automobilių parkavimo normavimo įvykdymas numatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" reikalavimus:

- priimama, kad teritorijoje bus vystoma 51% komercinė veikla (41% viešojo maitinimo, 5% specializuotų prekių parduotuvė, 5% grožio salonas/kirpykla); 49% trumpalaikio apgyvendinimo paslaugų funkcijos.

* Parkavimo normatyvo skaičiavimas vykdomas atsižvelgiant į Birštono savivaldybės tarybos sprendimu TS-98 (2016-06-06) nustatytą parkavimo vietų skaičiavimo koeficientą 0,5.

** Privalomos visuomeninių pastatų, daugiabučių namų automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti suprojektuotos ir įrengtos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, bet ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į šiuos statinius, tuo atveju jei yra sklypų savininkų susitarimas. Iki 30% 30 lentelėje nustatyto visuomeninių pastatų, daugiabučių namų automobilių stovėjimo vietų normatyvo (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) įgyvendinimo ypatumus gali nustatyti savivaldybių tarybos

Projektuotojas					UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas					Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas														
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS														
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo		2016/05-DP/02-AR												
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalys	Etapas	Laida	Lapas	Lapų										
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	11	23										

savo sprendimais, teritorijų planavimo metu numatant atskirus sklypus automobilių saugykloms, galimybes automobilių stovėjimo vietas įrengti gatvių raudonųjų linijų ribose ir kitais būdais.

Koncepcijos užstatymo ir funkcijos išvystymas

Planuojamoje teritorijoje maksimaliai prognozuojama apie 1934 m² bendrojo ploto patalpų, iš kurių:

- apie 787 m² (41%) skaičiuojama viešojo maitinimo funkcijai. Pagalbinėms ir virtuvės patalpoms skiriama 30% ploto. Salėms skiriama apie 551 m² (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam 15 m² salių ploto):

$$551 / 15 * 0,5 = 19 \text{ a/m}$$

- apie 100 m² (5%) skaičiuojama specializuotų ne kasdienio vartojimo prekių (ne maisto produktų) parduotuvės funkcijai. Pagalbinėms patalpoms skiriama 10% ploto. Salei skiriama apie 90 m² (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam 15 m² salių ploto):

$$90 / 15 * 0,5 = 3 \text{ a/m}$$

- apie 100 m² (5%) skaičiuojama buitinių paslaugų (grožio salonas/kirpykla) funkcijai. Pagalbinėms patalpoms skiriama 10% ploto. Priimama, kad viena kirpėjo(-s)/manikiūristo(-ės) vieta užima apie 15 m². Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės duomenimis, grožio salono/kirpyklos funkcijos negalima priskirti nei vienai kategorijai. Todėl automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal p. 111:

„Statiniams, nepatenkantiems į 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius.“

$$90 / 15 * 0,5 = 3 \text{ a/m}$$

- apie 948 m² (49%) skaičiuojama trumpalaikio apgyvendinimo paslaugų patalpų funkcijai. Koridoriams, laiptinėms ir pan. skiriama 20% ploto. Priimant gyvenamojo vieneto plotą 50 m², vienetų kiekis 15. (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam gyvenamajam vienetai):

$$15 * 0,5 = 8 \text{ a/m}$$

PARKAVIMO POREIKIS VISO: 19+3+3+8 = 33 a/m

	INTENSYVUMAS	BENDRAS PLOTAS	PROCENTAI	DALYS	VIENETO PLOTAS	VIENETŲ KIEKIS	VIENTŲ KIEKIS	SU KOEFICIENTU	
Apgyvendinimo paslaugos	1,24	1934,4	49	947,9	50	15	15	8	
Maitinimas			51	41	793,1			37	19
Parduotuvė				5	96,72			6	3
Grožio salonas/kirpykla				5	96,72			6	3
VISO VIETŲ:							64	33	

Skaičiuojant galimus užstatymo reglamentus (užstatymo intensyvumą) priimamas scenarijus, kad LR teisės aktų nustatyta tvarka planavimo iniciatorius (objekto J.Basanavičiaus a.2 valdytojas ir vystytojas) įgaus teisę išskirtinėmis teisėmis naudotis teritorija kad.Nr.1201/0003:363, Birutės g.8A. Šiame sklype numatoma įrengti **13 a/m**.

Planuojamame sklype telpa **13 a/m**.

Jei objekto J.Basanavičiaus a.2 valdytojas ir vystytojas neįgaus teisės išskirtinėmis teisėmis naudotis teritorija kad.Nr. 1201/0003:363, Birutės g.8A, statinio techninio projekto metu teritorijoje galima projektuoti pastatą/-us, kurių parkavimo poreikis išpildomas statybos sklype bei viešuosiuose parkinguose (pagal STR 2.06.04:2014 p.112.1.2 išlygą).

Projektuotojas					UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas									
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS									
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR								
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų					
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	12	23					

33*30/100 = 10 a/m (30% parkavimo vietų gatvių raudonųjų linijų ribose)

Tuo atveju galimai pastato rodikliai turi derėti su galimu parkavimo vietų skaičiumi **13 + 10 = 23 a/m**

30% parkavimo vietų gatvių raudonųjų linijų ribose skaičiavimas priimamas S.Dariaus ir S.Girėno g. esančiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 85 m) arba Druskupio g. esančiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 76m.), žr. brėžinį „Automobilių parkavimo schema“.

Išvada: šiuo sprendimo variantu vystoma difunkcinio pastato – komercinio pastato (viešojo maitinimo įstaigos, specializuotų ne kasdienio vartojimo prekių (ne maisto produktų) parduotuvės ir buitinių paslaugų (grožio salonas/kirpykla) funkcijos) su gyvenamųjų (trumpalaikio apgyvendinimo) patalpų funkcija. Šiuo atveju galimas esamo pastato rekonstravimas, keičiant užstatymo plotą bei pastato tūrį arba esamo pastato griovimas ir naujo 3 aukštų arba 2 aukštų + mansarda pastato (derinantis prie Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiuoju planu numatyto aikštės išklotinės vystymo sprendinio) statyba. Ši vystymo kryptis sudaro galimybę įrengti didžiausią, lyginant su kitomis alternatyvomis, grindų plotą santykyje su žemės sklypo plotu (didžiausias užstatymo intensyvumas).

Detaliojo plano koregavimo priešprojektinių pasiūlymų sprendinių įgyvendinimo teorinės silpnosios vietos

Priimant detaliojo plano keitimo programos maximum scenarijų, yra galimybė pastato techninio projekto stadijoje nepasiekti 100% prognozuojamų rezultatų, kadangi šioje stadijoje skaičiavimai atlikti teoriniai, priimant užstatymo plotus, neatsižvelgiant į pastato architektūrinius bei funkcinius- planinius sprendinius, kurie gali turėti įtakos prognozuojamo bendro ploto realizavimui. Tikėtina, kad prognozuojami plotai, projektuojant konkrečias funkcines zonas, gali sumažėti 15-20%.

Taip pat atkreipiamas dėmesys, kad, priklausomai nuo vystymo scenarijaus pasirinkimo, atveju, kada pasirenkama mišri funkcija su trumpalaikio apgyvendinimo dalimi, įsigalioja LR teisės aktai, reglamentuojantys gyvenamųjų patalpų insoliaciją bei natūralią apšvietą, kas gali turėti ženklios įtakos planiniams sprendimams. Dėl šios priežasties priimamas maksimaliųjų šioje stadijoje numatomų užstatymo rodiklių sumažėjimas 15-20%.

6. SPRENDINIAI

Detaliojo plano keitimu keičiamas žemės sklypo kad. Nr. 1201/0003:358 naudojimo būdas iš visuomeninės paskirties teritorijos į komercinės paskirties objektų teritorijos; koreguojamas teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentas.

Sklype numatoma komercinės paskirties objekto statyba su galimybe iki 49% įrengti gyvenamąsias (trumpo apgyvendinimo) patalpas, išlaikant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir komercinės paskirties objektams keliamus reikalavimus.

Maksimalus planuojamas pastato aukštis numatomas iki 12,0 m (Specialiojo plano brėžinyje „Funkcinių prioritetų zonos, teritoriniai kraštovaizdžio vienetai ir žemės sklypų pagrindinės naudojimo paskirtys, būdai ir reglamentai. Pagrindinis brėžinys. M 1:2000“ nustatytasis maksimalus aukštingumas funkcinio prioriteto zoni/teritorinių kraštovaizdžio vienetų indeksui K1 1.18-1).

Specialiuoju planu, patvirtintu Birštono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-226 (2013-12-20) planuojamai teritorijai maksimalus užstatymo tankis (UT) ir užstatymo intensyvumas (UI) – nenustatyti. Todėl vadovaujamosi STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ reikalavimais.

Detaliojo plano keitimo eigoje planuojamam sklypui nustatomas užstatymo tankumas – 41% ir užstatymo intensyvumas – 1,24.

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	13	23

Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamoje teritorijoje turi būti numatyta ne mažiau 15% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.

Užstatymo tipas formuojamas atsižvelgiant į susiformavusį aikštės užstatymo tipą.

Planuojamame sklype numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Numatant statinių išdėstymą sklype, vadovaujamosi STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priedo reikalavimais. Statiniai išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Detaliojo plano sprendiniais sklype esantį pastatą numatoma rekonstruoti arba griauti ir statyti naują pastatą. Rekonstruojamame pastate gali būti projektuojamos, įrengiamos ir atitinkamai vykdomos kitokios, nei detalijame plane numatyta, veiklos, kurios atitinka žemės sklypo naudojimo būdo "komercinės paskirties objektų teritorijos" sąvoką pagal pastato paskirtį. Tokiu atveju turi būti atitinkamai suprojektuotos ir įgyvendintos automobilių parkavimo poreikius tenkinančios parkavimo vietos, apskaičiuojant pagal konkrečią veiklos rūšį, vadovaujantis STR "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" ar jį keičiančiu teisės aktu. Griaunant ir statant naują statinį, būtina išlaikyti atstumą iki sklypo ribos (iki 8,5 m aukščio statiniams – ne mažesnis kaip 3,0 m atstumas). Didinant pastato aukštingumą iki 12,0 m, atstumas iki sklypo ribos turi būti didinamas iki 4,75 m. Esantis pastatas stovi ant sklypo ribos. **Rekonstruojant pastatą, esamo pastato dalies, besiribojančios su kaimyniniu žemės sklypu, aukštis nedidinamas.** Papildomai pateikiama „Užstatymo zonų schema“, brėžinys 2016/05/DP-06.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų taisyklių, patvirtintų LR aplinkos ministro 2014-01-02 d. įsakymu Nr. D1-8, 325 punktu, detaliojo plano keitimo sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų statybos techninių reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką detaliojo plano sprendiniams.

*Pastaba.

Vadovaujantis "Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos" 2016-06-20 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG6782, planuojamos teritorijos ribos gretimybėse su įregistruotų žemės sklypų ribomis suderintos pagal VĮ Registrų centro tvarkomo Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu duomenis.

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ VII skyriaus (Gatvių klasifikacija) 22 punktu: „Pagrindinių susisiekimo linijų klasifikacija nurodyta 3 lentelėje. Susisiekimo linijos suskirstytos į šešias pagrindines kategorijas:

- A – greito eismo gatvės;
- B – pagrindinės gatvės;
- C – aptarnaujančios gatvės;
- D – pagalbinės gatvės;
- E – pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių eismo gatvės ir takai;
- F – pagrindiniai pėsčiųjų ir dviračių eismo takai;

Pagal 3 lentelėje pateiktus duomenis, J. Basanavičiaus a. priskiriama motorizuoto eismo aptarnaujančių gatvių kategorijai (C), t.y. miesto plano funkcinės ir kompozicinės ašys. Pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos. Miesto vidaus transporto ryšiai.

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo 2016/05-DP/02-AR
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis Etapas Laida Lapas Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP - 0 14 23

3 lentelė. Pagrindinė susisiekimo linijų klasifikacija

Grupės	Kategorijos	Indek- sas	Pagrindinė paskirtis
Motorizuoto eismo	Greito eismo gatvės	A	Miesto ilgi ir pastovūs transporto ryšiai bei ryšiai su svarbiausiais keliais. Tranzitinis eismas.
	Pagrindinės gatvės	B	Susisiekimas tarp miesto funkcinų zonų, rajonų, centrų, didžiųjų transporto stočių. Ryšiai su užmiesčio keliais.
	Aptarnaujančios gatvės	C	Miesto plano funkcinės ir kompozicinės ašys. Pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos. Miesto vidaus transporto ryšiai.
	Pagalbinės gatvės	D	Lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys. Srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai prie atskirų statinių ir kitų objektų.
Nemotorizuoto eismo	Pagrindinės pėsčiųjų ir dviračių eismo gatvės, ir takai	E	Susisiekimas pėsčiomis, dviračiais ir kitomis biotransporto rūšimis tarp atskirų miesto dalių, su miesto centru, darbo ir poilsio vietomis. Netolimas susisiekimas su priemiesčio zona.
	Pagalbiniai pėsčiųjų ir dviračių eismo takai	F	Vietinis susisiekimas tarp namų grupių, lokaliųjų centrų.

Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūroje, patvirtintoje Birštono savivaldybės Tarybos 2010 m. sausio 29 d. sprendimu Nr. TS-13, J. Basanavičiaus a. priskiriama C2 kategorijos gatvėms

Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ IX skyriaus (Gatvių pagrindiniai techniniai parametrai) 33 punktu: „Gatvių pagrindiniai techniniai parametrai parenkami vadovaujantis 9 lentele:

9 lentelė. Pagrindiniai gatvių techniniai parametrai

Gatvės kategorija	Minimalus atstumas tarp gatvės RL ¹⁾	Projektinis greitis, km/h	Eismo skaičius juostų sk.		Eismo juostų plotis (m)	Maksimalus išilginis nuolydis, %	Minimali horizontali kreivė, m
			Min	Max			
A ₁	70	100	4	6 ²⁾	3,75	4	500
A ₂	70	80	4	6 ²⁾	3,75	4	400
B ₁	30	70	4	6 ²⁾	3,25-3,50	5	300
B ₂	30	60	2	6 ²⁾	3,25-3,50	6	200
C ₁	20	60	2	6	3,00-3,50	6	200
C ₂	20	50	2	4	3,00-3,50	7	120
D ₁	15	40	2	4	3,00-3,25	8	60
D ₂	12	30	2	2	2,75-3,00	10	30
D ₃ *	5	20	1	2	2,50-2,75	12	10
E ₁	7	30	2+2	2+4	0,75/1,50	4	20
E ₂	7	20	2+2	2+4	0,75/1,25	4	10
F ₁	5	30	2+2	2+4	0,75/1,50	5	20
F ₂	5	20	1+1	1+1	0,75/1,25	5	10

Pagal visus aukščiau išvardintus kriterijus, J. Basanavičiaus a. priskiriama C2 gatvės kategorija ir pagal tai nustatomi visi kiti techniniai parametrai. C2 kategorijos gatvėms nustatomas minimalus atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 20 m.

Projektuotojas		UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas	Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS			
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	15	23

Susisiekimo sistema

[planuojamą sklypą patenkama iš J. Basanavičiaus a. (C2 kategorija).

Detaliajame plane nurodoma sąlyginė įvažiavimo į sklypą vieta. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojame sklype ir už jo ribų (S.Dariaus ir S.Girėno g. bei Druskupio g.). Automobilių parkavimo vietų skaičius sklype ir už jo ribų, automobilių išdėstymas, atstumai iki artimiausių gyvenamosios paskirties pastatų ir kiti duomenys pateikti brėžinyje „Automobilių parkavimo schema“, brėžinys 2016/05/DP-07.

Planuojamoje teritorijoje maksimaliai prognozuojama apie 1934 m² bendrojo ploto patalpų, iš kurių:

- apie 787 m² (41%) skaičiuojama viešojo maitinimo funkcijai. Pagalbinėms ir virtuvės patalpoms skiriama 30% ploto. Salėms skiriama apie 551 m² (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam 15 m² salių ploto):

$$551 / 15 * 0,5 = 19 \text{ a/m}$$

- apie 100 m² (5%) skaičiuojama specializuotų ne kasdienio vartojimo prekių (ne maisto produktų) parduotuvės funkcijai. Pagalbinėms patalpoms skiriama 10% ploto. Salei skiriama apie 90 m² (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam 15 m² salių ploto):

$$90 / 15 * 0,5 = 3 \text{ a/m}$$

- apie 100 m² (5%) skaičiuojama buitinių paslaugų (grožio salonas/kirpykla) funkcijai. Pagalbinėms patalpoms skiriama 10% ploto. Priimama, kad viena kirpėjo(-s)/manikiūristo(-ės) vieta užima apie 15 m². Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelės duomenimis, grožio salono/kirpyklos funkcijos negalima priskirti nei vienai kategorijai. Todėl automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal p. 111:

„Statinams, nepatenkantiems į 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius.“

$$90 / 15 * 0,5 = 3 \text{ a/m}$$

- apie 948 m² (49%) skaičiuojama trumpalaikio apgyvendinimo paslaugų patalpų funkcijai. Koridoriams, laiptinėms ir pan. skiriama 20% ploto. Priimant gyvenamojo vieneto plotą 50 m², vienetų kiekis 15. (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam gyvenamajam vienetai):

$$15 * 0,5 = 8 \text{ a/m}$$

Pagal prognozuojamo pastato dydį, numatomas parkavimo poreikis sklype - 33 automobiliai. Planuojamame sklype numatoma 13 automobilių parkavimo vietų. Detalioju planu numatomos kelios automobilių parkavimo galimybės (žr. "Automobilių parkavimo poreikių skaičiavimas"). Visi variantai išanalizuoti ir atvaizduoti brėžinyje "Automobilių parkavimo schema".

Automobilių parkavimo normavimo įvykdymas numatomas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" reikalavimus.

Parkavimo normatyvo skaičiavimas vykdomas atsižvelgiant į Birštono savivaldybės tarybos sprendimu TS-98 (2016-06-06) nustatytą parkavimo vietų skaičiavimo koeficientą 0,5.

Skaičiuojant galimus užstatymo reglamentus (užstatymo intensyvumą, kuris lygus 1,24) priimamas scenarijus, kad LR teisės aktų nustatyta tvarka planavimo iniciatorius (objekto J.Basanavičiaus a.2 valdytojas ir vystytojas) įgaus teisę išskirtinėmis teisėmis naudotis teritorija kad.Nr.1201/0003:363, Birutės g.8A. Šiame sklype numatoma įrengti **13 a/m**.

Planuojamame sklype telpa **13 a/m**.

Jei objekto J.Basanavičiaus a. 2 valdytojas ir vystytojas neįgaus teisės išskirtinėmis teisėmis naudotis teritorija kad.Nr. 1201/0003:363, Birutės g.8A, statinio techninio projekto metu teritorijoje galima projektuoti

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo 2016/05-DP/02-AR
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis Etapas Laida Lapas Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP - 0 16 23

pastatą/-us, kurių parkavimo poreikis išpildomas statybos sklype bei viešuosiuose parkinguose (pagal STR 2.06.04:2014 p.112.1.2 išlyga).

33*30/100 = 10 a/m (30% parkavimo vietų gatvių raudonųjų linijų ribose)

Tuo atveju galimi pastato rodikliai turi derėti su galimu parkavimo vietų skaičiumi **13 + 10 = 23 a/m**.

30% parkavimo vietų gatvių raudonųjų linijų ribose skaičiavimas priimamas S.Dariaus ir S.Girėno g. esančiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 85 m) arba Druskupio g. esančiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 76m.), žr. brėžinį „Automobilių parkavimo schema“.

Birštono savivaldybės tarybos sprendimas dėl automobilių parkavimo su koeficientu 0,5 suteikia lengvatą automobilių parkavimui, taip stipriai įtakodama detaliojo plano sprendinius. Koeficientas 0,5 leidžia perpus sumažinti automobilių parkavimo normavimo įvykdymą pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" reikalavimus.

Planuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir išdėstymas sklype nepažeis teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų interesų. Detalioju planu išlaikomi būtini atstumai nuo automobilių parkavimo vietų iki gyvenamųjų pastatų langų.

Automobilių parkavimo poreikis skaičiuotas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" 30 lentelę "Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius". Automobilių parkavimo sprendiniai atlikti vadovaujantis aukščiau minėto STR p. 112:

112. Privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų šiais vienu ar keliais atvejais:

112.1. skirtingose 108.1 papunktyje nurodytose zonose visuomeninės paskirties pastatams, gyvenamosios paskirties daugiabučiams pastatams – ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į šiuos statinius:

112.1.1. kitame žemės sklype arba teisės aktų nustatyta tvarka valstybinėje žemėje, kai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas projektui, kuriame suprojektuotos šiems pastatams privalomos automobilių stovėjimo vietos arba šios vietos suprojektuotos tuo pačiu projektu kaip ir visuomeninės paskirties pastatas (ai) ar gyvenamosios paskirties daugiabutis pastatas (ai);

112.1.2. iki 30 % gatvių raudonųjų linijų ribose – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Specialiosios žemės ir miško naujimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypais:

- 1) Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (XIX);
- 2) Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIX);
- 3) Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (XLVIII);
- 4) Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (XXIX);
- 5) Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (XXVII);
- 6) Nacionaliniai ir regioniniai parkai (XXXIV);
- 7) Kurortų apsaugos zonos (XVI);
- 8) Elektros linijų apsaugos zonos (VI).

Esamas ryšių įvadas (neinventorizuotas bei nepažymėtas topografinėje nuotraukoje) bus naikinamas rekonstruojant pastatą. Todėl esama įregistruota ryšių linijų apsaugos zona (I), (plotas - 0,1560 ha) yra naikinama. Sklype projektuojama 4m pločio žemės juosta, skirtas naujam ryšio tinklų įvadui į pastatą su apsaugos zonomis.

Esamas (įregistruotas sklypo NT registro centrinio duomenų banko išrašė) apribojimas „XVI. Kurortų apsaugos zonos“ (0,1560 ha) yra naikinamas, nes vadovaujantis „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“, patvirtintomis LR Vyriausybės 1992-05-12 d. nutarimu Nr. 343, 16 skyrius neteko galios nuo 2015-09-

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	17	23

30 (Skyrius naikinamas:“ Nr. 1025, 2015-09-23, paskelbta TAR 2015-09-29, I.K. 2015-14360). Dėl šios priežasties Kurorto apsaugos zonos (XVI) apribojimas planuojamam sklypui yra naikinamas.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Sklype projektuojama 4m pločio žemės juosta ryšio tinklų įvadui į pastatą su apsaugos zonomis. Prisijungimas prie ryšio tinklų numatomas prie J.Basanavičiaus g. esančios ryšio tinklų linijos.

Vandentiekio tinklai. Vadovaujantis UAB „Birštono vandentiekis“ 2016-06-23 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG1764., vandens tiekimas numatomas vykdyti prisijungiant prie centralizuotų vandentiekio tinklų, t.y. planuojamoje teritorijoje suformuojama žemės juosta vandentiekio paklojimui iš Basanavičiaus aikštėje esančios vandentiekio linijos.

Nuotekų tinklai. Vadovaujantis UAB „Birštono vandentiekis“ 2016-06-23 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG1764., komunalinių nuotekų šalinimas numatomas vykdyti į esamus nuotekų tinklus, t.y. nuvedama į Basanavičiaus g. 1 namo kieme esančią nuotekų liniją. Vadovaujantis budžetinės įstaigos „Birštono miesto tvarkymo tarnyba“ 2016-06-23 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG6669, paviršinių/lietaus nuotekų išleidimas numatomas į J.Basanavičiaus a. esančius paviršinių nuotekų tinklus. Sklype formuojama žemės juosta paviršinių/lietaus nuotekų tinklams su apsaugos zonomis. Planuojamoje teritorijoje nauji buitinių nuotekų tinklai neplanuojami.

Šilumos tinklai. Planuojamoje teritorijoje nauji šilumos tinklai neplanuojami.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas bus vykdomas nuo esamų elektros tinklų. Planuojamoje teritorijoje nauji elektros tinklai neplanuojami.

Detalusis planas keičiamas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 4 dalies ir 50 straipsnio bei Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo įstatymo 22 straipsnio 5 dalies nuostatomis. Rengiamas naujas teritorijų planavimo dokumentas neprieštaruoja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir įvertina galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Techninio projekto rengimo metu nustatius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Paklojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

Servitutai

Esamas įregistruotas servitutas paliekamas:

- Kiti servitutai (1S) - teisė 1 m atstumu prižiūrėti ir eksploatuoti statinį J. Basanavičiaus a.2 (kad. Nr. 1201/0003:358) Birštone žemės sklype J. Basanavičiaus a.3 (kad. Nr. 1201/0003:270) Birštone (viešpataujantis daiktas), plotas – 0,0018 ha.

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija patenka į *Nemuno kilpų regioninio parko* ir *Birštono urbanistinio draustinio* saugomas teritorijas.

Vadovaujantis Nemuno kilpų regioninio parko apsaugos reglamentu (LR aplinkos ministro 2011-06-28 įsakymas Nr. D1-518), planuojamam rengti detaliajam planui taikomi parko apsaugos reglamento 10 ir 29 punktų reikalavimai:

10. Statiniai Regioniniame parke projektuojami, statomi, rekonstruojami ar kapitališkai remontuojami ar planavimo dokumentai rengiami, įvertinus vietovės kraštovaizdžio ypatumus ir tradicines Dzūkijos (Panemunių Dzūkija) etnografinio regiono (toliau – Etnografinis regionas), nustatyto Etninės globos tarybos prie Lietuvos Respublikos Seimo 2003 m. rugsėjo 17 d. rekomendacijoje Nr. 1 „Dėl etnografinių

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	18	23

regionų ribų nustatymo“ („Informaciniai pranešimai“, 2003, Nr. 80), planavimo ir architektūros savitumus, siekiant:

- 10.1. išsaugoti bendrą kraštovaizdžio struktūrą ir jo estetinę vertę, erdvinį raiškumą ir raiškius reljefo bei hidrografinio tinklo elementus;
- 10.2. išlaikyti gamtinių, kultūrinių kompleksų ir objektų vertę;
- 10.3. išsaugoti išlikusią (susiformavusią iki 1939 m.) būdingą gyvenamųjų vietovių planinę struktūrą;
- 10.4. išlaikyti tradicines Etnografinio regiono architektūros pobūdį: formas, dydžius, sttaybos produktus, spalvas;

29. Rengiant Birštono kurorto bendruosius ir detaliuosius planus, Birštono urbanistiniame draustinyje nekeisti susiformavusios kurorto planinės ir erdvinės struktūros. Pastatai statomi, rekonstruojami ar remontuojami išlaikant kurortinių pastatų pobūdį: erdvių išdėstymą, statinių formas, proporcijas ir puošybą, medžiagas ir spalvas.

Želdynai

Planuojamoje teritorijoje želdynų plotai numatomi vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr.D1-694 "Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo" patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu. Pagal „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“:

7. Priklausomųjų želdynų norma (plotas) nustatoma procentais nuo žemės sklypo, kuriam želdynai priklauso, ploto, atsižvelgiant į želdynų funkcijų (ekologinę, rekreacinę, sveikatingumo, estetinę) svarbą tame žemės sklype (priedas).

8. Priklausomųjų želdynų plotams nepriskiriami plotai:

8.1. užstatymo;

8.2. pravažiavimų, šaligatvių ir nuogrindų (įrenginių, skirtų vandens pašalinimui nuo statinių ir jų konstrukcijų);

Pagal priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedą (Priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto), komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose turi būti ne mažiau **15%** želdynų ploto.

Saugotini želdiniai

Planuojamoje teritorijoje numatyti saugoti šeši augantys medžiai (žr. „Planuojamame sklype augančių medžių žiniaraštis“).

Šiuo metu sklype augantys medžiai nėra pažeisti, yra geros būklės. Medžiai numatomi saugoti arba kirsti sklypo gerbūvio tvarkymo metu LR Želdynų įstatymo, patvirtinto 2007m. birželio 28d. Nr. X-1241, nustatyta tvarka bei LR Vyriausybės nutarimu „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“, patvirtintu 2008 m. kovo 12d. Nr. 206.

Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, bei tuos, kurie yra ant inžinerinių tinklų bei jų apsaugos zonų, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.

Pagal LR želdynų įstatymo VI skyriaus (Želdynų ir želdinių apsauga, želdynų kūrimas, tvarkymas) 20 straipsnį (Želdynų ir želdinių apsauga):

1. Saugotinių medžių ir krūmų, augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, kriterijus nustato ir pagal juos saugotiniams priskiria Vyriausybė Aplinkos ministerijos teikimu.

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	19	23

2. Dendrologiškai, ekologiškai, estetiškai vertingus, kultūros paveldui ir kraštovaizdžiui reikšmingus želdinius, augančius privačioje žemėje, saugotinais skelbia savivaldybė, vadovaudamasi Aplinkos ministerijos nustatytais kriterijais.

3. Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejus, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarką nustato Aplinkos ministerija.

PLANUOJAMAME SKLYPE AUGANČIŲ MEDŽIŲ ŽINIARAŠTIS

SKLYPAS NR. 1	AUGALO CHARAKTERISTIKOS						PASTABOS	
	NR.	PAVADINIMAS		EGZ. SK.	H (m)			D (m)
		DV			DV			
1-2	AŽUOLAI		2	7,0		0,60-0,70	SAUGOTINI	
3	BERŽAS		1	17,0		0,40	SAUGOTINI	
4-5	AŽUOLAI		2	16,0		0,30-0,60	SAUGOTINI	
6	LIEPA		1	16,0		0,30	SAUGOTINI	
7	AŽUOLAS		1	10,0		0,35	NAIKINTINI	
8	BERŽAS		1	14,0		0,30	NAIKINTINI	
9	AŽUOLAS		1	13,0		0,35	NAIKINTINI	
10	UOSIS		1	10,0		0,30	NAIKINTINI	
11-12	AŽUOLAI		2	11,0-12,0		0,30	NAIKINTINI	
13	MAUMEDIS		1	8,0		0,18	NAIKINTINI	

Medžiai, priskirti saugotiniems auga ne miškų ūkio paskirties žemėje, todėl sklypui nustatomi Specialiųjų žemės ir miškų naudojamų sąlygų, patvirtintų LR Vyriausybės 1992-05-12 nutarimo Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ XXVII skyriaus reikalavimai.

Gamtinis karkasas

Pagal Birštono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į pažeisto gamtinio karkaso teritoriją (P), todėl jai taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ reikalavimai.

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų III skyriaus „Gamtinio karkaso teritorijų apsaugos, naudojimo ir tvarkymo reikalavimai“ 11 punktu:

11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miesty, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Planuojamoje teritorijoje numatoma viešojo maitinimo įstaigos su laikino apgyvendinimo funkcija. Pastatas bus skirtas visuomenės poreikiams, todėl atitinka aukščiau aprašytą Gamtinio karkaso nuostatų 11

Projektuotojas		UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas	Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas					
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS					
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR				
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų	
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	20	23	

punktą. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu, planuojamai teritorijai užstatymo tankis nėra mažinamas iki 30 procentų.

Gamtinio karkaso teritorijos turi būti tvarkomos vadovaujantis darnaus vystymosi principais, atsižvelgiant ir derinant tarpusavyje ekologinius, kultūrinius ir estetinius kraštovaizdžio formavimo reikalavimus. Gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal bendruosius planus numatyta urbanizuoti, turi būti įgyvendinamos kompleksinių ir specialiųjų teritorijų planavimo dokumentų nuostatos, saugomų teritorijų tvarkymo planų sprendiniais nustatytos gamtinio karkaso kraštovaizdžio apsaugos ir tvarkymo priemonės, nurodytos Nuostatų 20 punkte.

Aplinkinių teritorijų insoliacijos analizė

Atsižvelgiant į tai, kad planuojamos teritorijos gretimybėse yra esamos arba numatomos gyvenamosios teritorijos, nustatant šių gretimybų aprūpinimą tiesiogine saulės šviesa (nepertraukiama insoliacija), kontekstas analizuojamas vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ p.213 nuostatomis, užtikrinant mažiausiai 2 valandų nepertraukiamą insoliaciją, priimant saulės trajektoriją pavasario (03.22.) ir rudens (09.22.) lygiadieniais.

Insoliacijos modeliavimas atliktas naudojantis resursu Suncalc.org, prie analizės pridama Suncalc.org saulės spindulių polinkio kampo, šešėlio ilgio bei azimuto išsklotinė.

Atsižvelgiant į analizę, daroma išvada, kad:

- 1) šiaurinė teritorijos gretimybė neanalizuojama (J. Basanavičiaus a. teritorija, važiuojamoji dalis);
- 2) rytinėje teritorijoje esantis gyvenamasis namas nepertraukiamos insoliacijos trukmę gauna nuo 6:30val (saulėtekio laiko) iki ~14:30val. Atsižvelgiant į efektyviosios insoliacijos pradžią 10:00val, gretimybės nepertraukiamos **insoliacijos trukmė yra ~4,5val.**;
- 3) pietinė teritorijos gretimybė neanalizuojama – planuojamas statinys nešėliuoja dėl orientacijos;
- 4) vakarinėje teritorijoje esantis tuščias žemės sklypas bei toliau (sankryžoje J. Basanavičiaus a./Druskupio g.) esantis gyvenamasis namas nepertraukiamos insoliacijos trukmę gauna nuo 12:00val efektyviosios insoliacijos pabaigos 17:00val. Tuo būdu nepertraukiamos **insoliacijos trukmė yra ~5val.**

Kaip priedai pridami:

- 1) Detaliojo plano brėžinys. Insoliacijos schema;
- 2) Suncalc.org saulės spindulių polinkio kampo, šešėlio ilgio bei azimuto išsklotinė.

Gaisriniai reikalavimai

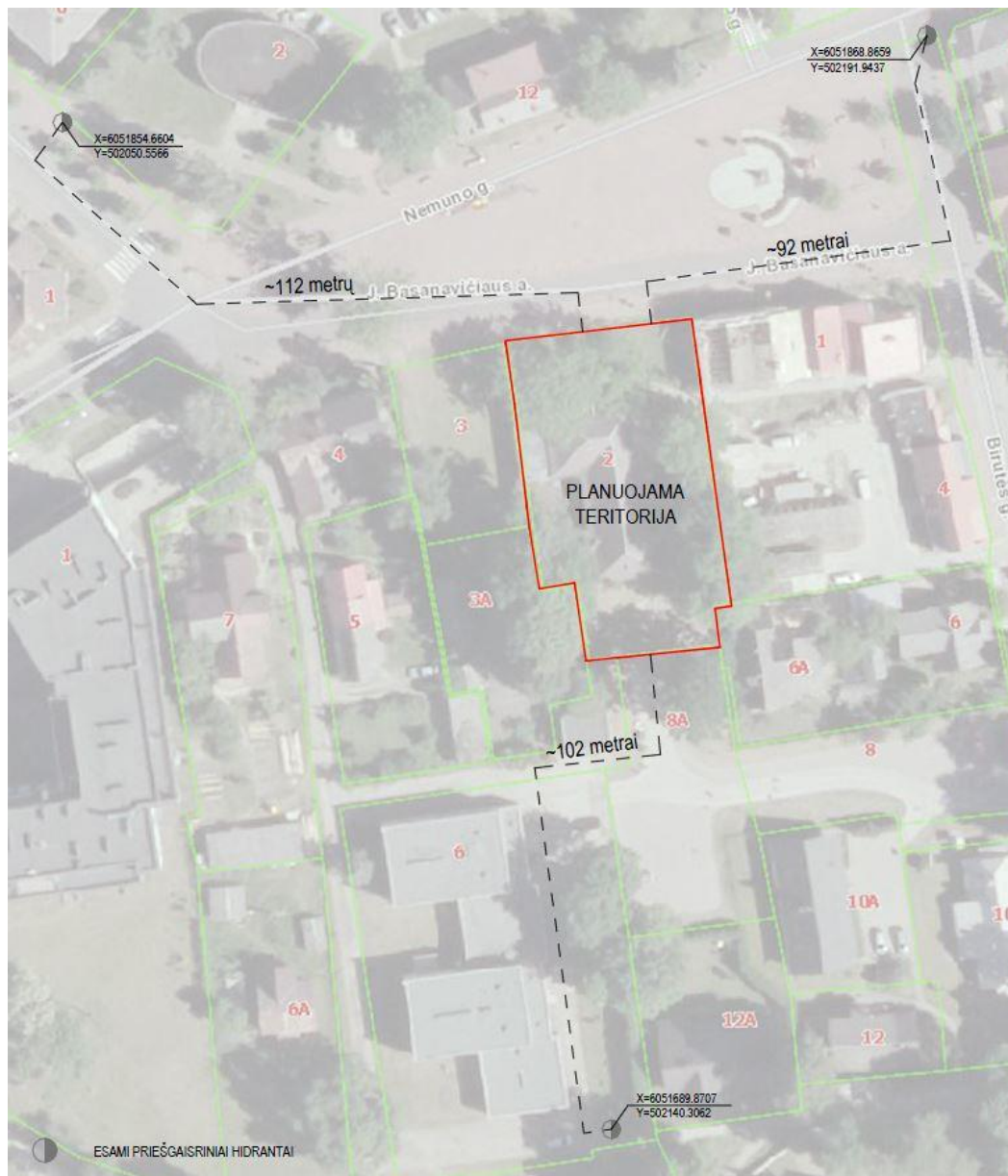
Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Projektuotojas		UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335			Objektas	Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas					
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS					
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR				
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų	
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	21	23	

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimio pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.



Išorės gaisrų gesinimui planuojamiems statiniams numatoma naudoti tris artimiausius esamus priešgaisrinius hidrانتus. Priešgaisriniai hidrantai išsidėstę į tris skirtingas puses nuo planuojamos teritorijos, atstumais – apie 92, 102 ir 112 metrų (žr. Esamų hidrantų schema). Tikslios priešgaisrinių hidrantų koordinatės gautos iš UAB „Birštono vandentiekis“.

Pastabos:

1. Planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	22	23

2. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.
3. Reikalui esant planuojamoje teritorijoje numatoma kirsti tik menkaverčius medžius bei krūmus, bei tuos, kurie patenka ant inžinerinių tinklų bei jų apsaugos zonų, vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr.D1-87 „Dėl saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2008, Nr.17-611)“.
4. Projektuojant statinių ir inžinerinių tinklų statybos darbus, numatyti apsaugines zonas dėl esamų požeminių ryšių komunikacijų išsaugojimo (perkėlimo) ir trasas dėl naujų komunikacijų būsimuosius objektus paklojimo, vadovaujantis AB „TEO LT“ 2016-06-22 d. išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG7052.
5. Detaliojo plano keitimo rengimo metu, sklypo (kad. Nr. 1201/0003:358) valdytojas atliko kadastrinius matavimus, kurie buvo registruoti po sprendinių brėžinio parengimo.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano keitimo eigoje planuojami sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir patvirtintiems Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūrai bei joje nustatytoms plėtros tendencijoms: planuojama teritorija patenka į konservacinio funkcinio prioritetų zoną (K) – Birštono urbanistinis draustinis (K1), kurioje numatoma išsaugoti ir regeneruoti būdingą mažo senojo miesto ir senojo kurorto planinę erdvinę struktūrą su jame esančiomis kultūrinėmis ir gamtinėmis vertybėmis. Planuojama teritorija priskiriama urbanistinio draustinio C zonai (senojo miesto zona), kurioje regeneruojama senojo miesto istorinės dalies erdvinė struktūra atsižvelgiant ir į vėlesnio laikotarpio kurorto įtaką. Užstatymo tipas formuojamas atsižvelgiant į susiformavusį aikštės užstatymo tipą. Ši zona plėtojama kaip kitos paskirties teritorija su gyvenama, visuomenine, komercine funkcija.

Projektuotojas UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 8 37 207335					Objektas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2008 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. AV-29 „Dėl žemės sklypo Birštone, J. Basanavičiaus a. 2, detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto 1560 m ² ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0003:358 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., J. Basanavičiaus a. 2, DETALIOJO PLANO KEITIMAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2017-06		AIŠKINAMASIS RAŠTAS				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2017-06		Žymuo	2016/05-DP/02-AR			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2017-06		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė Iniciatorius: UAB „Gildijos investicijos“					DP	-	0	23	23