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 rėžimo 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,

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).

Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ ‘‘Registrų centras‘‘kadastro žemėlapio 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/patiketinis /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 ‘‘Registrų 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 ‘‘Registrų centras‘‘ įregistruotu sklypu:

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 nauojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis 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;
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.

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.

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: 0700000000024). 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: 0220400000012). 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 gyvenviete. Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba – neturi.

„NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu “NATURA 2000”. Artimiaussia 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.

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 rėžimas, 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)

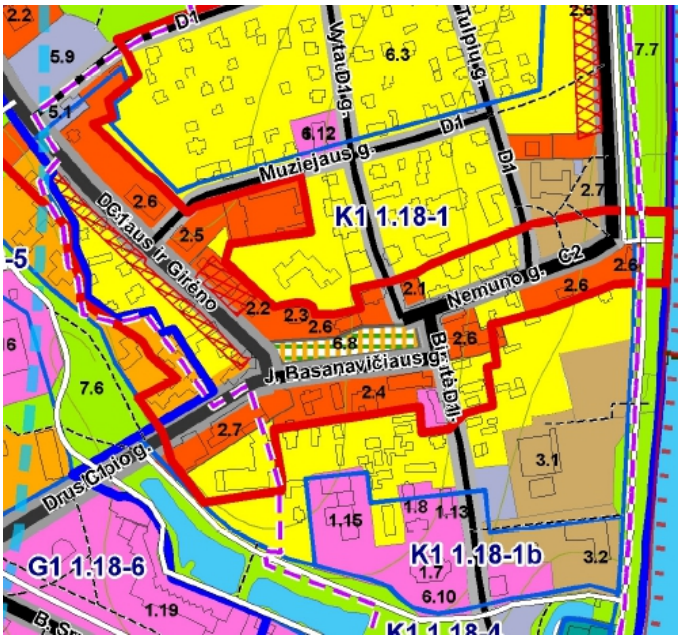
Priešprojektiniais pasiūlymais nagrinėjama galimybė statyti 3 aukštų pastatą (rekonstruojant esamą arba jį griaunant ir jo vietoje statant naują). Šis sprendinys grindžiamas „Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano“ (parengtas 2013 m., UAB „Kelprojektas“)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

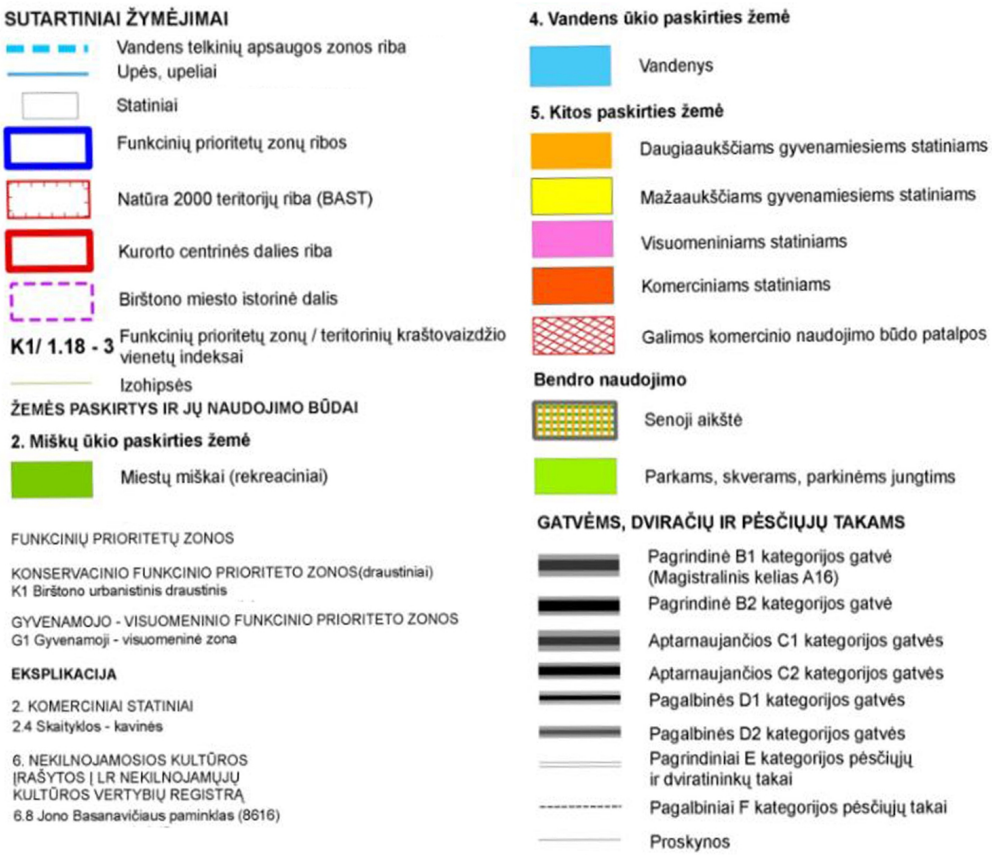
Sprendinių konkretizavimo principai

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 specialiusis planas;
3) J.Basanavičiaus a.2 teritorijos detalusis planas;
4) LR teisės aktai, reglamentuojantys automobilių parkavimo sprendimus.





1 pav. Birštono kurorto bendrojo plano korektūros ištrauka

6. NEKILNOJAMOJO KULTŪROS PAVELDO TERITORIJOS SVARBIOS MIESTO SAVITUMUI FORMUOTI.

6.1. Urbanistinio draustinio zonavimo ir saugojimo režimų sprendiniai.

6.1.1. Beveik visos kurorto kultūrinę - istorinę vertę turinčios teritorijos yra pagrinde apjungtos LR vyriausybės patvirtinto Nemuno kilpų regioninio parko urbanistiniame draustinyje (Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema, patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. kovo 17 d. nutarimu Nr. 244, Žin., 1997, Nr. 26-602; 2005, Nr. 150-5473), ir įrašytoje į LR nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą Birštono miesto istorinėje dalyje (MC 4072). Urbanistinio draustinio teritorija, nustatyta galiojančiame kurorto bendrajame plane (patvirtintas Birštono savivaldybės tarybos 2002 m. gruodžio 10 d. sprendimu Nr. 86), nežymiai patikslinta.

6.1.2. Rekomenduojama urbanistinio draustinio teritorijoje skirti keturias skirtingo pobūdžio zonas su galimomis skirtingomis istorinio urbanistinio charakterio regeneravimo - renovavimo nuostatomis (6.1.schema):

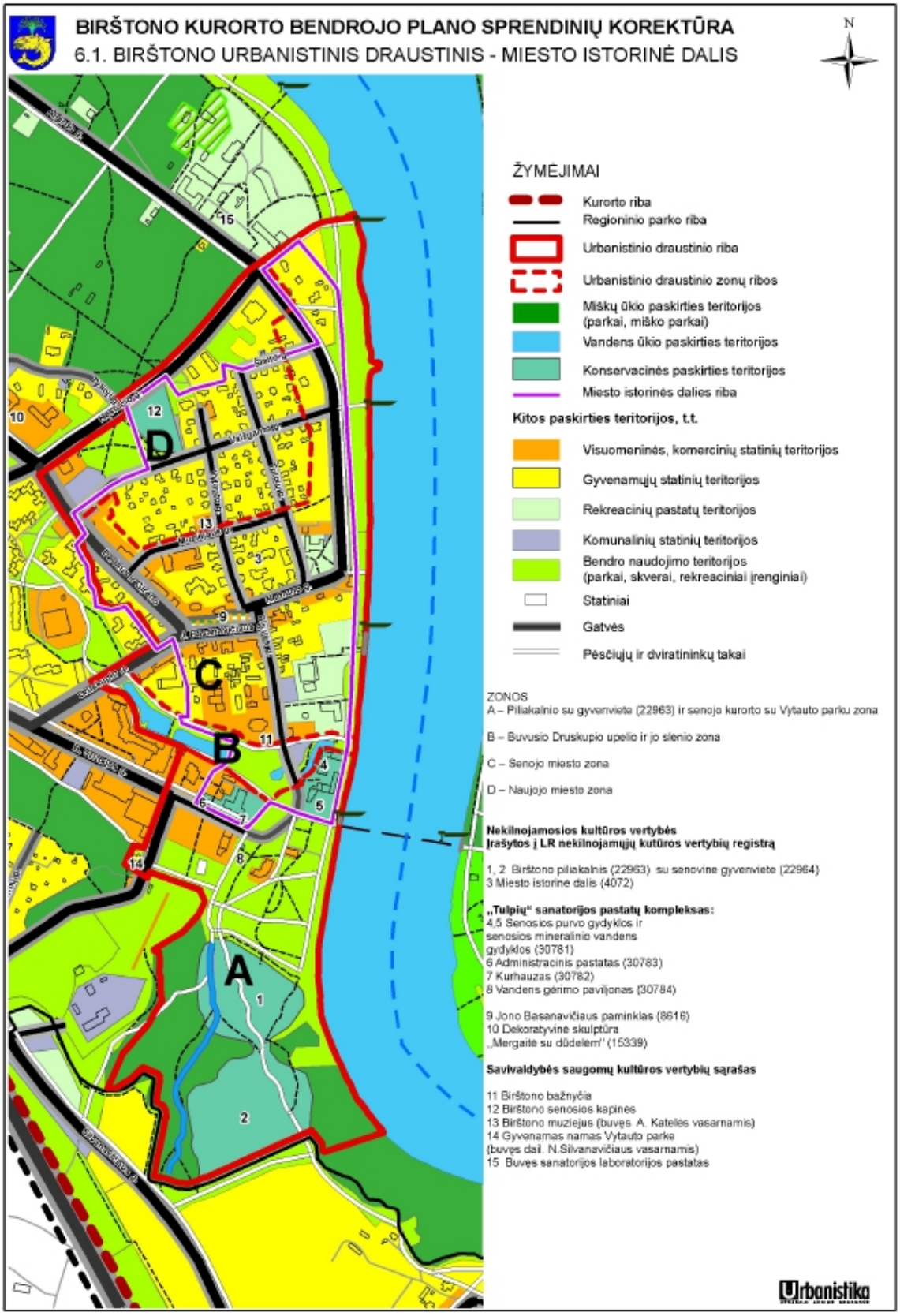
6.1.3. A zona: - archeologinio paminklo ir senojo kurorto zona apjungiama į Vytauto parką ir regeneruojama bendro naudojimo parkas su konservacinės paskirties Birštono piliakalnio su senovine gyvenviete (MC 22963) teritorija ir su senaisiais Tulpės sanatorijos korpusais (MC 30781) jame. Privatizuojant statinius parke, teritorija prie jų siūloma palikti minimalią. Zona plėtojama sutinkamai su detaliojo (specialaus tvarkymo) plano nuostatomis. Saugojimo režimai: Archeologinei vietai – rezervinis, „Tulpių" sanatorijos pastatų kompleksui-autentiškos paskirties, Vytauto parkui ir savivaldybės saugomam gyvenamam namui (buv. dail. Silvanavičiaus vasarnamiui) - tausojamo naudojimo.

6.1.4. B zona – buvusio Druskupio upelio slėnio zona. Plėtojama kaip kitos paskirties teritorijos bendro naudojimo parkinė jungtis ramiai rekreacijai. Ji reikšminga kurorto atsiradimo istorijoje, atžymi sunykusį hidrografinį tinklą. Druskupio upelį simboliškai primena tvenkiniai, vagos fragmentas. Rekomenduojama simbolizuoti sunykusį istorinį hidrografinį tinklą atžymint upelį ir (pavyzdžiui) istorinių mineralinio vandens šaltinių vietas skulptūriniais akcentais su jų istoriniais vardais. Zona plėtojama sutinkamai su detaliojo (specialaus tvarkymo) plano reglamentais. Saugojimo režimas-tausojamo naudojimo.

6.1.5. C zona - senojo miesto zona. Regeneruojama senojo miesto istorinės dalies erdvinė struktūra atsižvelgiant ir į vėlesnio laikotarpio kurorto įtaką, gatvėvaizdžiuose išsaugoma ir plėtojama posesijinė užstatymo ritmika. Galimos gotinio erdvinio modelio imitacijos, ribojamas statinių aukštingumas neviršijant 2 aukštų, atsiradus progai žeminamas agresyvus irklavimo centro salės aukštuminės dalies tūris (taps ekonomiškesnis), tuo pačiu sustiprinant bažnyčios, kaip dominantės vaidmenį. Tęsiama senosios turgaus aikštės regeneracija, suteikiama jai panaudos galimybė, formuojant jos perimetrinio užstatymo aktyvius taškus. Zona plėtojama kaip kitos paskirties teritorija

2 pav. Birštono kurorto bendrojo plano korektūros aiškinamojo rašto 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 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	2016-05		**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	**2016/05-DP/02-AR**			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė **Iniciatorius:** UAB „Gildijos investicijos"					**DP**	**-**	0	6	16



3 pav. Birštono kurorto bendrojo plano korektūros aiškinamojo rašto ištrauka - schema

	Projektuotojas				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**				
	UAB "MTARCH" **Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas** **El.p.: mtarch.architects@gmail.com** **Tel.: 8 37 207335**								
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	J.Basanavičiaus a.2, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2016-05		**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	**2016/05-DP/02-AR**			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė **Iniciatorius:** UAB „Gildijos investicijos"					**DP**	**-**	0	7	16



4 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 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	2016-05		**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	**2016/05-DP/02-AR**			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė **Iniciatorius:** UAB „Gildijos investicijos“					**DP**	**-**	0	8	16



5 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 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	2016-05		**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2016-05		Žymuo	**2016/05-DP/02-AR**			
	Archit.	A.Rusevičiūtė	2016-05		Dalis	Etapas	Laida	Lapas	Lapų
Organizatorius: Birštono savivaldybė **Iniciatorius:** UAB „Gildijos investicijos“					**DP**	**-**	0	9	16

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% viešojo maitinimo veikla, kuriai reikia 1 a/m vietos kiekvienam 15 m^2 salės ploto; 49% gyvenamosios 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 gali būti suprojektuotos ir įrengtos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, bet ne toliau kaip 300 m nuo įėjimų į šiuos statinius, tuo atveju jei yra sklypų savininkų susitarimas. Iki 20% 30 lentelėje nustatyto visuomeninių pastatų, daugiabučių namų automobilių stovėjimo vietų normatyvo (išskyrus vietas žmonėms su negalia) įgyvendinimo ypatumus gali nustatyti savivaldybių tarybos 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 m^2 bendrojo ploto patalpų, iš kurių:

- apie 990 m^2 skaičiuojama viešojo maitinimo fukcijai. Pagalbinėms ir virtuvės patalpoms skiriama 30% ploto. Salėms skiriama apie 700 m^2 (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam 15 m^2 salių ploto):

700 / 15 *0,5 = 23 a/m

- apie 947 m^2 skaičiuojama gyvenamųjų patalpų funkcijai. Koridoriams, laiptinėms ir pan. skiriama 20% ploto. Priimant gyvenamojo vieneto plotą 50 m^2, vienetų kiekis 15. (STR 2.06.04:2014 30 lentelėje nurodoma 1 a/m vieta kiekvienam gyvenamajam vienetui):

15 *0,5 = 8a/m

PARKAVIMO POREIKIS VISO: 23+8 = 31a/m

	Intensyvumas	Bendras plotas	Procentai	Dalys	Buto plotas	Butų kiekis	vietų kiekis	Su koeficientu 0,5
Gyvenamas	1,24	1934,4	49	947,86	50	15	15,17	7,58
Komercija			51	986,54			46,04	23,02
						VISO VIETŲ:	61,2	30,6

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.

Jei objekto J.Basanavičiaus a.2 valdytojas ir vystytojas šios teisės neįgaus, 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 išlygą). Tuo atveju galimai pastato rodikliai turi derėti su galimu parkavimo vietų skaičiumi **16 + 20% = 19a/m**

20% parkavimo vietų viešuosiuose parkinguose skaičiavimas priimamas S.Dariaus ir S.Girėno g. esančiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 100 m). arba Druskupio g. numatomuose įrengti viešuosiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 40m.).

Išvada: šiuo sprendimo variantu vystoma difunkcinio pastato - viešojo maitinimo įstaigos su gyvenamosiomis patalpomis (butais) 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 apgyvendinimo (laikino arba butų) 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 objektų statyba su galimybe iki 49% įrengti gyvenamąsias patalpas, išlaikant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir komercinės paskirties objektams keliamus reikalavimus.

Maksimalus planuojamas pastato aukštis iki 12 m (vadovaujantis Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiuoju planu, patvirtintu Birštono savivaldybės tarybos 2013 m. gruodžio 19 d. sprendimu Nr. TSP-230.). 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“.

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

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.

***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 žemėlapio 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. Susisikeimo 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 irdviračių 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.

3 lentelė. Pagrindinė susisiekimo linijų klasifikacija

Grupės	Kategorijos	Indeksas	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 funkcinių 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, lokalinių 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 vadovaujants 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.

Susisiekimo sistema

Į 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. 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.

Jei objekto J.Basanavičiaus a.2 valdytojas ir vystytojas šios teisės neįgaus, 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 išlygą). Tuo atveju galimai pastato rodikliai turi derėti su galimu parkavimo vietų skaičiumi **16 + 20% = 19a/m**.

20% parkavimo vietų viešuosiuose parkinguose skaičiavimas priimamas S.Dariaus ir S.Girėno g. esančiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 100 m). arba Druskupio g. numatomuose įrengti viešuosiuose parkinguose (atstumas nuo įėjimo yra apie 40m.).

Specialiosios žemės ir miško nauojimo 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).

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.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Planuojamoje teritorijoje nauji ryšio tinklai neplanuojami.

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, numatomas koridorius paviršinių/lietaus nuotekų išleidimui į J.Basanavičiaus a. paviršinių nuotekų tinklus. Planuojamoje teritorijoje nauji buitinių bei lietaus 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 neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir įvertina galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius. Techninio projekto rengimo metu nustačius, 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 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 gyvenmųjų 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.

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 priešgaisirinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

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 gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

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



ESAMŲ HIDRANTŲ SCHEMA (INFORMACIJA GAUTA IŠ UAB "BIRŠTONO VANDENTIEKIS")

Pastabos:

1. Planuojamoje teritorijoje vykdoma ūkinė veikla gretimoms teritorijoms įtakos neturės.
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 saugotinų medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atvejų, 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 komunikacijųį 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.