Žemės sklypo S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, Birštone, detaliojo plano koregavimo

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-07-14 įsakymu Nr. AV-216 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo, finanasavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo" ir inicijavimo sutartimi Nr. (11.18.)-IS-231 (2016-07-15).

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

žemės sklypo (kad.Nr.1201/0003:257), esančio Birštono sav., Birštono m., S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, kuris buvo suformuotas detaliuoju planu, naudojimo režimo ir statybos reglamentų nustatymas, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo. Koreguojamos teritorijos plotas – 0,1293 ha.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas žemės sklype S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, Birštone, kadastro Nr.1201/0003:257, kurio plotas 0,1293 ha, detaliojo plano koregavimas.

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, Birštone.

Sklypas, kadastro Nr.1201/0003:257, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (Registro Nr.44/1589981), kaip Lietuvos Respublikos nuosavybė; sudaryta nuomos sutartis su Augustinu Rakausku ir Dale Rakauskiene. Sklypo plotas – 0,1293 ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu: XXXIV. Nacionaliniai ir regioniniai parkai; XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos; XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; IX. Dujotiekių apsaugos zonos; VI. Ektros linijų apsaugos zonos; I. Ryšių linijų apsaugos zonos.

Gretimybės

Planuojama teritorija, remiantis VĮ ‘‘Registrų centras‘‘ kadastro žemėlapio ištrauka ribojasi:

Iš šiaurės pusės su:

- Įregistruotu žemės sklypu ir statiniais nesuformuotuose žemės sklypuose, kurių adresai:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	1201/0003:130	S.Dariaus ir S.Girėno g. 6, Birštono m.sav.	Kita/ Komercinės paskirties objektų teritorijos	Ervinas Marčiulionis
2	---	S.Dariaus ir S.Girėno g. 4, Birštono m.sav.	Pastatas – Gyvenamasis namas	UAB „Prienų butų ūkis“

Iš rytų pusės su:

- Nesuformuotais žemės sklypais. Teritorijoje esančių statinių adresas:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	---	J.Basanavičiaus a. 12, Birštono m.sav.	Pastatas – Gyvenamasis namas	UAB „Alytaus būstas“

Iš pietų pusės su:

- Nemuno ir S.Dariaus ir S.Girėno gatvių sankryža;

Iš vakarų pusės su:

- S.Dariaus ir S.Girėno gatve bei VĮ ‘‘Registrų centras‘‘ įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis	Savininkas/patikėtinis/nuomotojas
1	---	S.Dariaus ir S.Girėno gatvė, Birštono m.sav.	---	---

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš vakarų pusėje esančios S.Dariaus ir S.Girėno gatvės.

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.

Gamtos ir Kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija patenka į nekilnojamųjų kultūros paveldo vertybių teritoriją ir apsaugos zonas bei į nacionalinius ir regioninius parkus.

Planuojamas sklypas patenka į užstatytas pažeisto gamtinio karkaso teritoriją:



Pažeistos gamtinio karkaso teritorijos – tai kompaktiškai užstatytos teritorijos (Birštono kurorte), užimančios apie 183 ha (1,5 proc. gamtinio karkaso teritorijos ploto savivaldybės ribose).

Ši, pažeisto gamtinio karkaso teritorija, yra praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą ir nebegali atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų. Bendroje gamtinio karkaso sistemoje pažeistos gamtinio karkaso teritorijos yra praradusios savo svarbą, tačiau jų tvarkyme turi būti paisoma aplinkos ekologinio stabilumo išsaugojimo ir

puoselėjimo, gerinimo, kokybiškos žmonių gyvenamosios aplinkos ir subalansuoto kraštovaizdžio struktūros formavimo tikslų. Prieinama išvados, jog vienas svarbiausių uždavinių ir tikslų yra pilnavertis žaliųjų plotų formavimas ir vystymas (tame tarpe ir priklausimųjų želdynų įrengimas), kraštovaizdžio natūralią struktūrą atkuriančių elementų gausinimas ir kitų priemonių, kurios padėtų gerinti aplinkos kokybę, tenkinant visuomenės sveikos gyvensenos poreikius, taikymas. Šių uždavinių ir tikslų pasekoje, planuojamoje teritorijoje numatoma priklausomųjų želdynų, viešo maitinimo įstaigos ir svečių namų įrengimas, suteikiantis miesto svečiams galimybę apsistoti sveikatinimo tikslais, o Birštono savivaldybės gyventojams – papildomos darbo vietos. Remiantis LR Aplinkos ministro įsakymu „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ (2007-02-14, Nr.D1-96), 11 punktu, pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose užstatymo tankis gali būti padidintas iki 50 proc. sklypo ploto.

Planuojamas sklypas patenka į Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir apsaugos zonas - Birštono miesto istorinę dalį (kodas 4072):



Unikalus objekto kodas	4072
Pilnas pavadinimas	Birštono miesto istorinė dalis
Adresas	Birštono sav., Birštono m.,
Įregistravimo registre data	1992-11-05
Statusas	Inicijuotas skelbti Valstybės saugomu
Objekto reikšmingumo lygmuo yra	Regioninis
Rūšis	Nekilnojamas
Teritorijos	**KVR objektas:** 355702.00 kv. m
Vertybė pagal sandarą	Vietovė
Seni kodai	**Nr. laikinosios apskaitos sąraše:** 4
Amžius	I t-mečio vid.-XV a. pr., XIX a. pr.-XX a. I p., su XX a. vid.-XXI a. pr. intarpais
Vertingųjų savybių pobūdis	Archeologinis (lemiantis reikšmingumą);Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

1. Planuojama teritorija patenka į Nacionalinių ir regioninių parkų teritoriją (XXXIV) – Nemuno kilpų regioninį parką.

136. Pagal bendruosius apribojimus visose nacionalinių ir regioninių parkų teritorijose draudžiama:

136.1. įrengti naujus naudingųjų iškasenų karjerus;

136.2. plėsti ir statyti kenksmingųjų atliekų saugojimo bei perdirbimo ir pramonės įmones, išskyrus mažas įmones, kurios neprieštarauja parko tikslams ir uždaviniams;

136.3. tiesti tranzitines komunikacijas;

136.4. suteikti žemę sodininkų bendrijoms;

136.5. kurti stambius specializuotus (sodininkystės, gėlininkystės, šiltnaminės daržininkystės, paukštininkystės, žvėrininkystės, tvenkininės žuvininkystės ir kt.) ūkius, darkančius tradicinį kraštovaizdžio pobūdį;

136.6. žaloti reljefo formas ir natūralius hidrografinio tinklo elementus, pertvarkyti hidrologinį režimą, sakinti medžius;

136.7. vykdyti bet kokius statybos, žemės kasybos bei rekreacijos infrastruktūros įrengimo darbus be nustatytaja tvarka parengto projekto, kuris, be kitų institucijų, turi būti suderintas su Aplinkos ministerija ir parko administracija. Statybos ir rekonstravimo darbai gali būti vykdomi tik turint leidimą, išduotą įgaliotos statybos priežiūros tarnybos;

136.8. dalimis parduoti, išnuomoti, įkeisti, dovanoti žemės nuosavybės teise turimą žemės sklypą, išskyrus tuos atvejus, kai keičiamos savininkų gretimų valdų ribos.

2. Planuojama teritorijoja patenka į Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir apsaugos zonas (XIX) – Birštono miesto istorinė dalis (kodas 4072):

83. Pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą (Žin., 1995, Nr.3-37) nustatomos šios nekilnojamųjų kultūros vertybių (išskyrus statinių priklausinius) individualios apsaugos zonos:

83.1. apsaugos nuo fizinio poveikio;

83.2. vizualinės apsaugos.

86. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos saugomos kartu su šiomis vertybėmis. Jų priežiūros, tvarkymo ir naudojimo sąlygas nustato apsaugos reglamentas.

87. Apsaugos nuo fizinio poveikio zonoje draudžiama:

87.1. atlikti darbus, deformuojančius gruntą ir sukeliančius jo vibraciją;

87.2. laikyti aktyviąsias chemines, lengvai užsidegančias bei sprogstamąsias medžiagas;

87.3. statyti statinius, kurie nėra skirti nekilnojamosioms kultūros vertybėms apsaugoti ir šių vertybių naudojimui garantuoti;

87.4. atlikti kitokius darbus, galinčius pakenkti nekilnojamosioms kultūros vertybėms ar jų teritorijoms.

88. Vizualinės apsaugos zonoje draudžiami darbai, kurie gali pakenkti nekilnojamųjų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jų apžvalgai.

89. Nekilnojamųjų kultūros vertybių prieš avariniams, remonto ar pritaikymo darbams bei šiems darbams jų teritorijoje atlikti reikalingas Kultūros vertybių apsaugos departamento leidimas.

90. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijose ir apsaugos zonose numatomų atlikti žemės ir statybos darbų projektai turi būti suderinti su Kultūros vertybių apsaugos departamentu.

3. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (XLVIII):

189. Prie šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų priskiriami: antžeminiai šilumos tiekimo vamzdynai, požeminės šilumos bei karšto vandens tiekimo trasos, šiluminės kameros, sklendžių aptarnavimo paviljonai, drenažo šuliniai, termofikacinio vandens bei drenažo siurblinės, šalia šilumos tiekimo trasų pakloti drenažo vamzdžiai, telesignalizacijos kabeliai ir kiti statiniai, skirti nurodytiesiems tinklams aptarnauti.

190. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, kameros išorinės sienos.

191. Žemės valdų savininkai, naudotojai, numatantys šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonoje statyti arba griauti įvairius statinius, įrenginius, požeminius tinklus, kloti kelių dangą arba dirbti kitus darbus, privalo nustatytaja tvarka gauti leidimą atlikti žemės darbus, taip pat šilumos ir karšto vandens tinklus eksploatuojančios įmonės raštišką sutikimą.

192. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklus eksploatuojančios įmonės (organizacijos) nustato darbus, atliekamus šių tinklų apsaugos zonoje, taip pat jų atlikimo sąlygas.

193. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonoje draudžiama:

193.1. statyti nuolatinius ir laikinus statinius bei įrenginius;

193.2. užpilti kamerų ir šulinių dangčius kelio danga arba gruntu;

193.3. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą, jos produktus;

193.4. daužyti mechanizmais įšalusį gruntą, mėtyti daiktus, sveriančius daugiau kaip 50 kilogramų, dirbti žemės darbus didesniame kaip 0,3 metro gylyje, taip pat lyginti gruntą, pilti rūgštis bei šarmus arčiau kaip už 10 metrų nuo kanalo (vamzdyno) krašto;

193.5. sodinti medžius ir krūmus taip, kad medžio kamienas arba krūmas atsidurtų arčiau kaip 2 metrai nuo tinklų kanalo (vamzdyno) krašto. Likusioje apsaugos zonoje medžius ir krūmus sodinti galima tik gavus įmonės, eksploatuojančios šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklus, raštišką sutikimą.

4. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (XLIV):

Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonose draudžiama:

5.1. sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas;

5.2. įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus;

5.3. vykdyti grunto sprogdinimo darbus;

5.4. vandens telkiniuose mesti ir vilkti inkarus, grandines, vilkimo lynus ir tralus, gilinti vandens telkinius, kasti bei siurbti jų dugną, cheminėmis medžiagomis naikinti augaliją, nesuderinus šių darbų su Aplinkos ministerija ir Sveikatos apsaugos ministerija;

5.5. įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

5. Elektros linijų apsaugos zonos (VI):

Požeminės elektros kabelių linijos apsaugos zona - žemės juosta, kurios plotis po 1 metrą nuo linijos konstrukcijų kraštinių taškų. Nuotolis nuo šios linijos iki pastatų ir statinių - 0,6 metro.

3.1.Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama:

3.1.1. statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus;

3.1.2. vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus;

3.1.3. sodinti arba kirsti medžius ir krūmus;

3.1.4. važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 3.1.5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje);

3.1.5. rengti gyvulių laikymo aikšteles, tverti vielų užtvaras ir metalines tvoras.

3.2. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama:

3.2.1. įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių;

3.2.2. sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas;

3.2.3. įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius;

3.2.4. įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus;

3.2.5. užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų;

3.2.6. leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją;

3.2.7. sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

3.33 Elektros tinklų įmonių darbuotojams suteikiama teisė elektros oro linijos apsaugos zonoje laisvai vaikščioti, o atliekant eksploatavimo bei remonto darbus - važinėti ir kasti žemę, įspėjus apie tai žemės savininkus ar naudotojus. Kirsti medžius, esančius už proskynos, leidžiama tik suderinus tai su miško valdytoju ar savininku ir nustatytąja tvarka įforminus medžių kirtimo dokumentus. Visais atvejais žemės ir miško savininkams ir naudotojams turi būti atlyginti padaryti nuostoliai.

Vykdant bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų Elektros tinklų apsaugos taisyklių.

6. Dujotiekių apsaugos zonos (IX):

36. Dujotiekio apsaugos zonoje draudžiama:

36.1. statyti pastatus ir įrenginius;

36.2. sandėliuoti statybines medžiagas ir konstrukcijas, trąšas, pašarus, kaupti gruntą;

36.3. rengti lauko stovyklas, kurti laužus;

36.4. užtverti ir užversti kelius prie dujotiekio šulinių ir kitų įrenginių;

36.5. sodinti medžius ir krūmus;

36.6. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;

36.7. atidaryti dujotiekio įrenginių (dujų reguliavimo punktų, šulinių, katodinių stočių) duris ir atidengti liukų dangčius, užversti juos;

36.8. daryti geologines nuotraukas, atlikti paieškas, geodezinius ir kitus tyrinėjimus, kasti duobes ir imti grunto pavyzdžius;

36.9. griauti, rekonstruoti ir remontuoti tiltus, pastatus ir kitus statinius, kurie gali užversti dujotiekio tinklus ir įrenginius, arba statinius, kuriuose įrengti dujotiekio tinklai ir įrenginiai.

Šiuos darbus galima atlikti iš anksto susitarus su įmone, kuriai nuosavybės teise priklauso šie tinklai ir įrenginiai;

36.10. užversti ir laužyti skiriamuosius ženklus;

36.11. įrengti sąvartynus, pilti rūgštis, šarmus ir druskų skiedinius, išskyrus tuos atvejus, kai druskų skiediniais žiemą laistomi automobilių keliai.

7. Ryšių linijų apsaugos zonos (I):

1. Ryšių linijų apsaugos zonoje (žemės juostoje, kurios plotis po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos arba orinės linijos kraštinių laidų ir 3 metrai aplink požeminį ar antžeminį stiprinimo punktą) be raštiško įmonių, aptarnaujančių šias ryšių linijas, leidimo ir darbų metu nesant tos įmonės atstovo draudžiama:

1.1. kasti žemę giliau kaip 0,3 metro;

1.2. vykdyti statybos, geologinių tyrinėjimų, sprogdinimo darbus;

1.3. lyginti gruntą buldozeriais ar kita technika;

1.4. sodinti medžius, sandėliuoti medžiagas, pašarus, trąšas, pilti gruntą, kurti laužus;

1.5. įrengti transporto priemonių ir mechanizmų aikšteles;

1.6. po orinėmis ryšių linijomis vežti negabaritinius krovinius;

1.7. užversti ir laužyti įspėjamuosius bei signalinius ženklus.

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

5. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

Teritorijų planavimo dokumento uždaviniai:
žemės sklypo (kad.Nr.1201/0003:257), esančio Birštono sav., Birštono m., S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, kuris buvo suformuotas detaliuoju planu, naudojimo režimo ir statybos reglamentų nustatymas, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo.

6. SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu žemės sklypui adresu S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, Birštone, kadastro Nr.1201/0003:257, nustatomas teritorijos naudojimo režimas ir statybos reglamentai, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo. Numatomi teritorijų planavimo teisės aktais numatyti privalomi reglamentai, sąlygos, apribojimai.

Planuojamo sklypo naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Naudojimo tipas – paslaugų teritorija. Sklypo bendras plotas – 0,1293 ha. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti/įrengti paslaugų paskirties pastatą/us: viešo maitinimo įstaigą ir svečių namus. Statinių vietos

detaliojo plano koregavimu metu yra nurodytos sąlyginės - jos bus tikslinamos statinių techninių projektų metu (brėžinyje DTP-02 nurodyta esamo pastato vieta).

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. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamoje teritorijoje komercinės paskirties objektų teritorijoje (prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos sklypuose) – 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 koregavimo eigoje sklypui nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:
Sklypo plotas 0,1293 ha, užstatymo tankumas – 40% ir užstatymo intensyvumas – 0,65.

Susisiekimo sistema

Įvažiavimas į sklypą numatomas iš S.Dariaus ir S.Girėno gatvės, esančios planuojamo sklypo vakarinėje pusėje. Automobilių parkavimas sprendžiamas planuojamame sklype ir S.Dariaus ir S.Girėno gatvėje (parkavimo vietų išdėstymą žiūrėti brėžinyje DTP-02). Brėžinyje nurodytos parkavimo vietos ir jų skaičius turi būti tikslinami statinių techninių projektų eigoje. Remiantis STR 2.06.04:2014 (XIII sk. 30 lentele) "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius:

Planuojamame pastate numatoma:

1. pirmame aukšte (bendras plotas 280 m²) 80 m² priimamasis-holas, 150 m² viešojo maitinimo įstaiga;
2. antrame aukšte (bendras plotas 280 m²) numatomi 6 svečių namų numeriai;
3. trečiame aukšte (bendras plotas 280 m²) numatomi 6 svečių namų numeriai.

Pagal STR 2.06.04:2014:

1. maitinimo paskirties pastatams reikalinga 1 vieta 15 m² salės ploto;
2. svečių namams reikalinga 1 vieta 2 numeriams;
3. svečių namams reikalinga 1 vieta 2 numeriams;

Birštono savivaldybės tarybos sprendimu šiai zonai numatomas parkavimo koeficientas lygus 0,5.

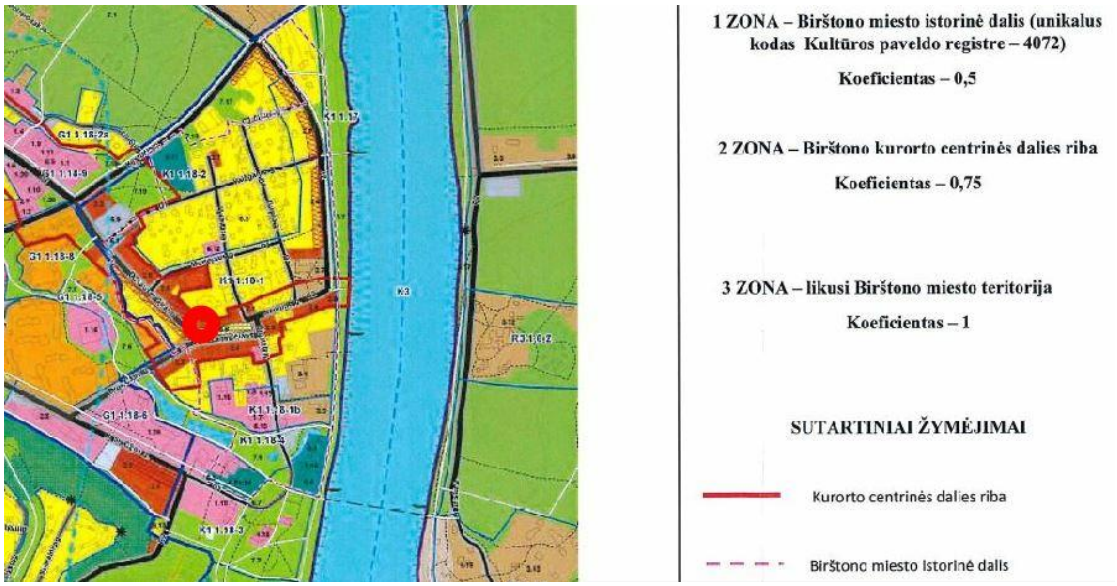
Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius pagal numatomą statinių/įstaigų plotą:

1. maitinimo paskirties pastatams: (150/15)x 0,5= 5 automobilių parkavimo vietos;
2. svečių namams: (6/2)x 0,5 = 1,5 automobilių parkavimo vietos;
3. svečių namams: (6/2)x 0,5 = 1,5 automobilių parkavimo vietos.

VISO automobilių stovėjimo vietų skaičius (prognozuojamas): ***8***

Pastaba: Automobilių stovėjimo vietų skaičius skaičiuojamas pagal planuojamą statinių/įstaigų plotą, įvertinant, jog dalis patalpų bus pagalbinės, kuriose darbo vietų nebus. Tikslus stovėjimo vietų skaičius bus nustatomas statinio/ų techninių projektų eigoje.

Parkavimo skaičiavime naudotas koeficietas 0,5 yra įteisintas Birštono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-98, 2016 m. Birželio 6 d. Planuojamas sklypas patenka į 1 zoną – Birštono miesto istorinė dalis:



Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudotis sklypu:

1. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (Nutarimas Nr.343);.
2. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (Nutarimas Nr.343);
3. **IX.** Dujotiekių apsaugos zonos (Nutarimas Nr.343,);
4. **XLIX.** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (Nutarimas Nr.343);
5. **XLVIII.** Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (Nutarimas Nr.343);
6. **XIX.** Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (Nutarimas Nr.343);
7. **XXXIV.** Nacionaliniai ir regioniniai parkai (Nutarimas Nr.343).

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Planuojamoje teritorijoje nauji ryšio tinklai neplanuojami.
Vandentiekio tinklai. Vandens tiekimas yra vykdomas; esant poreikiui, bus numatomas prisijungiant prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų (pagal UAB Birštono vandentiekis pateiktas planavimo sąlygas Nr.REG29287, 2017-04-24).
Nuotekų tinklai. Nuotekų šalinimas yra vykdomas; esant poreikiui, bus vykdomas prisijungiant prie esamų nuotekų (pagal UAB Birštono vandentiekis pateiktas planavimo sąlygas Nr.REG29287, 2017-04-24).
Elektros tinklai. Elektros tiekimas yra vykdomas; esant poreikiui, bus vykdomas prisijungiant prie esamų elektros tinklų (pagal AB ESO pateiktas planavimo sąlygas Nr.REG29062, 2017-04-21).

Rengiant techninius projektus, būtina gauti atsakingų institucijų prisijungimo sąlygas.

Vandens nuvedimą nuo planuojamos teritorijos projektuoti tik savame sklype.

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

Nėra.

Gaisriniai reikalavimai

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), kurie 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.

Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai" Projektavimo ir įrengimo taisyklės". Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti autotransportui teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažiuoti, apsisukti). Gaisro gesinimo metu, vandens paėmimas galimas iš esamo vandentiekio trasoje įrengtų gaisrinių hidrantų. Esant poreikiui, statinių techninių projektu metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrui gesinti turi būti planuojamas įrengiant gaisrinius hidrantus esamo vandentiekio trasose.

Pastaba: Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.