

SITUACIJOS SCHEMA



BENDROJO PLANO IŠTRAUKA



KPD IŠTRAUKA

PLANO PAVADINIMAS:

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

PLANO TIKSLAI:

koreguoti žemės sklypo S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, Birštone, detalųjį planą, patvirtintą Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. lapkričio 13 d. įsakymu Nr. AV-337 "Dėl žemės sklypo Birštone, S.Dairiaus ir S.Girėno g. 2, detaliojo plano patvirtinimo" su tikslu nustatyti žemės sklypo naudojimo režimą ir statybos reglamentus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo.

DUOMENYS APIE SKLYPĄ:

Sklypo kad. Nr. 1201/0003:257

Adresas: Birštonas, S.Dariaus ir S.Girėno g. 2

Savininkas: Lietuvos Respublika

Nuomininkai: Augustinas Rakauskas, Dalė Rakauskienė

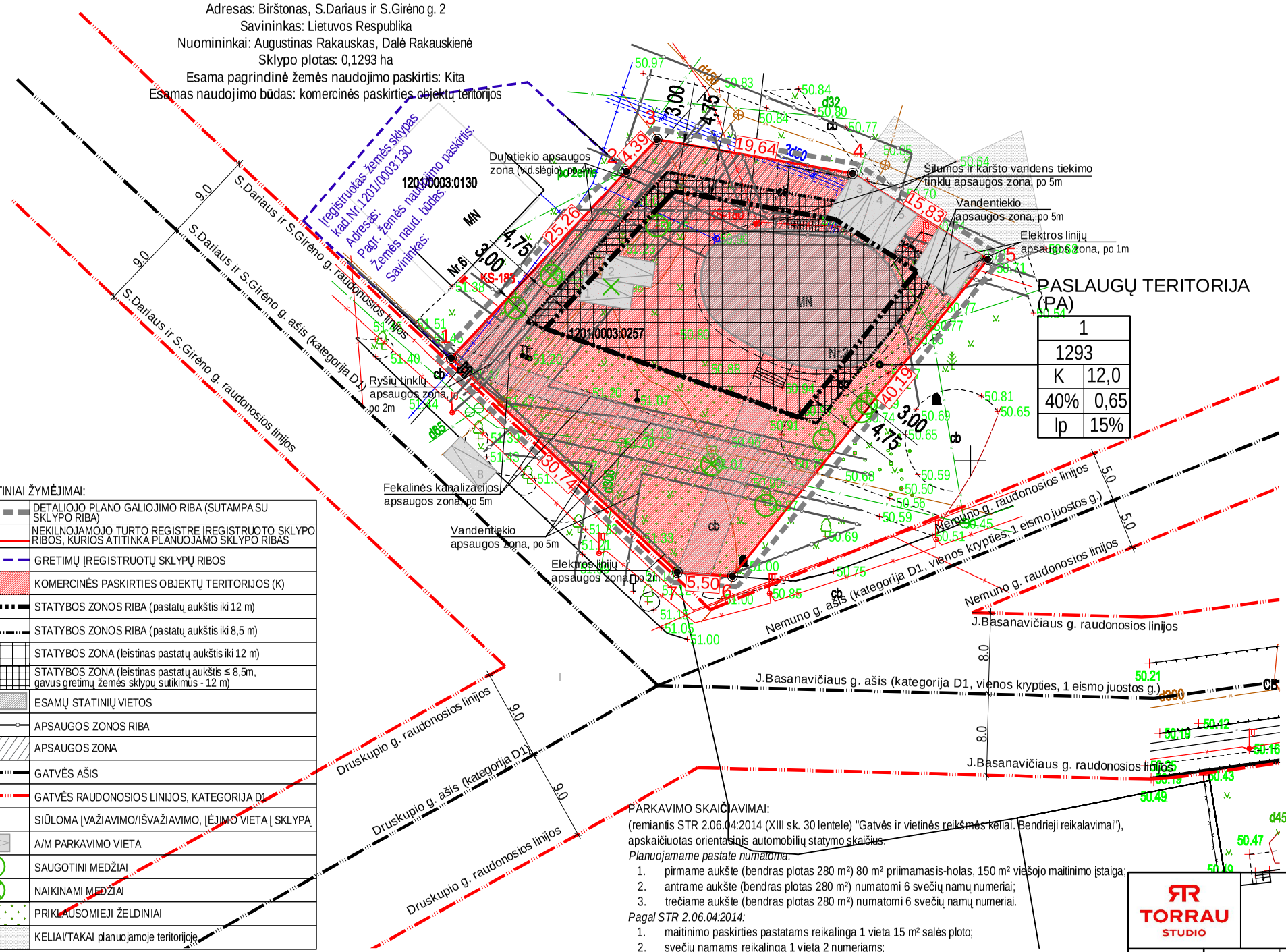
Sklypo plotas: 0,1293 ha

Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kita

Esamas naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

SKLYPO NR.	SKLYPO KAMPŲ PAŽYMĖJIMAS PLANE	SKLYPO (JO DALIES) KAMPŲ KOORDINATĖS		SKLYPO (JO DALIES) PLOTAS m²	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI											KITI APRIBOJIMAI
		X	Y		KONKRETUS TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	GALIMI NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS			UŽSTATYMO TANKIS (UT)	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS (UI)	UŽSTATYMO TIPAS	ŽELDYNŲ PLOTAS, %	STATINIŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS (NUO-IKI)	SERVITUTAI	APRIBOJIMAI
							NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, m	ALTITUDĖ, m	IKI KARNIZO, m							
1	1 2 3 4 5 6 7	6051860.13 6051878.55 6051881.73 6051878.37 6051869.88 6051838.59 6051838.98	502048.70 502065.98 502069.00 502088.34 502101.70 502076.48 502071.00	1293	PA	K (komercinės paskirties objektų teritorijos)	12	51,10	63,10	40	0,65	Laisvo planavimo	15	1-3	---	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).



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

DETALIOJO PLANO GALIOJIMO RIBA (SUTAMPA SU SKLYPO RIBA)
NEKILNOJAMOJO TURTO REGISTRE ĮREGISTRUOTO SKLYPO RIBOS, KURIOS ATITINKA PLANUOJAMO SKLYPO RIBAS
GRETIMŲ ĮREGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS (K)
STATYBOS ZONOS RIBA (pastatų aukštis iki 12 m)
STATYBOS ZONOS RIBA (pastatų aukštis iki 8,5 m)
STATYBOS ZONA (leistinas pastatų aukštis iki 12 m)
STATYBOS ZONA (leistinas pastatų aukštis ≤ 8,5m, gavus gretimų žemės sklypų sutikimus - 12 m)
ESAMŲ STATINIŲ VIETOS
APSAUGOS ZONOS RIBA
APSAUGOS ZONA
GATVĖS AŠIS
GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS, KATEGORIJA D1
SIŪLOMA ĮVAŽIAVIMO/IŠVAŽIAVIMO, ĮĖJIMO VIETA Į SKLYPĄ
A/M PARKAVIMO VIETA
SAUGOTINI MEDŽIAI
NAIKINAMI MEDŽIAI
PRIKLAUSOMIEJI ŽELDINIAI
KELIAI/TAKAI planuojamoje teritorijoje

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI

T	
1	
2	
3	4
5	6
7	8
a	b

T - teritorijos naudojimo tipas
1 - sklypo numeris
2 - sklypo plotas, m2
3 - žemės naudojimo būdas
4 - leistinas pastatų aukštis (metrais)
5 - leistinas žemės sklypo užstatymo tankis
6 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas
7 - užstatymo tipas
8 - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %
a, b - papildomi teritorijos naudojimo reglamentai

SPRENDINIUS DERIAME:

Dalė Rakauskienė, Augustinas Rakauskas

atstovaujami E.Daugėlos

PARKAVIMO SKAIČIAVIMAI:

(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/ių techniniu projektu eigoje.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano koregavimo projektu numatoma koreguoti žemės sklypo Birštone, S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, detalųjį planą, patvirtintą Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. lapkričio 13 d. įsakymu Nr. AV-337 "Dėl žemės sklypo Birštone, S.Dariaus ir S.Girėno g. 2, detaliojo plano tvirtinimo" su tikslu nustatyti teritorijos naudojimo ir statybos reglamentus, nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo.
2. Detaliojo plano koregavimas rengiamas sutinkamai su Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.AV-216 (2016 liepos 14d.), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.(11.18.)-IS-231 (2016 liepos 15d.).
3. Planavimo proceso metu SPAV atliekamas nebus, kadangi planavimo tikslai nėra SPAV vertinimo objektas (vadovaujantis LRV nutarimo Nr. 967 "Dėl planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo"). Planavimo procese koncepcijos rengimas nebus vykdomas.
4. Sklypo plotas ir kampų koordinatės nurodytos pagal patvirtintus kadastrinius matavimus.
5. Brėžinys neskirtas matuoti.
6. Dydžiai pateikiami metrais, plotai - kvadratiniais metrais.
7. Elektros tiekimas yra vykdomas. Esant poreikiui, bus numatomas vykdyti prijungiant nuo esamų elektros tinklų (pagal AB ESO pateiktas planavimo sąlygas Nr.REG29062, 2017-04-21).
8. Vandens tiekimas yra vykdomas. Esant poreikiui, bus numatomas vykdyti prisijungiant prie esamų centralizuotų vandentiekio tinklų (pagal UAB Birštono vandentiekis pateiktas planavimo sąlygas Nr.REG29287, 2017-04-24). Nuotekų šalinimas yra vykdomas. Esant poreikiui, bus numatomas vykdyti prisijungiant prie esamų centralizuotų nuotekų tinklų (pagal UAB Kauno vandenys pateiktas planavimo sąlygas Nr.REG29287, 2017-04-24).
9. Rengiant techninius projektus būtina gauti atsakingų institucijų prisijungimo sąlygas.
10. Detaliojo plano koregavimo riba sutampa su planuojamo sklypo riba.
11. Planuojamame sklype turi būti įrengta želdynų zonų ne mažiau 15% planuojamo sklypo ploto.
12. Planuojamo sklypo naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Naudojimo tipas - paslaugų teritorija (Teritorijos naudojimo tipai nustatomi vadovaujantis LRV 2010-03-31 nutarimu Nr. 422 "Dėl naujos redakcijos LR teritorijų planavimo koncepcijos" 2 priedu). Plotas - 0,1293 ha.
13. Inžinerinių komunikacijų įrengimui už sklypo ribų turi būti gauti LR nustatyta tvarka tų sklypų savininkų sutikimai. Statybos metu pažeistos gretimų teritorijų inžinerinės trąsos ir kietos dangos turi būti atstatomos.
14. Sklypo ribų posūkio taškų koordinatės ir kraštinių ilgiai turi būti tikslinami kadastrinių matavimų metu.
15. Pasikeitus projektavimą reglamentuojantiems dokumentams, statiniai turi būti projektuojami pagal tuo metu galiojančius LR projektavimą normuojančius teisės aktus.
16. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai sudaro galimybę laisvai manevruoti autotransportui teritorijoje gaisro gesinimo atveju (privažiuoti, apsisukti). Gaisro gesinimo metu, vandens paėmimas galimas iš esamų gaisrinių hidrantų. Esant poreikiui, statinių techninių projektu metu, papildomas ir didesnis vandens tiekimas gaisrui gesinti turi būti planuojamas įrengiant gaisrinius hidrantus esamo vandentiekio trasose. Priešgaisrinis vandentiekis turi būti įrengiamas vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai" Projektavimo ir įrengimo taisyklės" (detalesnį aprašymą žiūr. aiškinamajame rašte, skyriuje Gaisriniai reikalavimai).
17. Detaliajame plane nurodyta įvažiavimo/išvažiavimo vieta yra sąlyginė ir gali būti keičiama statinių techninių projektų metu.
18. Automobilių parkavimas bus vykdomas sklypo ribose ir S.Dariaus ir S.Girėno gatvės ribose. Parkingo talpumas turi būti numatytas pagal statinių paskirtį ir parametrus, išlaikant LR nustatytus atstumus iki kaimyninių sklypų ribų (jei atstumas didesnis ir patenka į gretimus sklypus - būtina gauti raštiškus sutikimus) nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.
19. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinė veikla aplinkinėms teritorijoms įtakos neturės. Aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla planuojamai teritorijai įtakos neturi.
20. Planuojamoje teritorijoje numatoma statyti paslaugų pastatus: viešo maitinimo įstaiga ir svečių namai. Statinių vietos detaliojo plano koregavimu metu yra nurodytos sąlyginės - jos bus tikslinamos statinių techninių projektų metu (brėžinyje DPK-02 yra nurodyta esamo pastato vieta).
21. Planuojama teritorija patenka į užstatytas pažeisto gamtinio karkaso teritorijas. 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 priklausomųjų 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.
22. Planuojamas sklypas patenka į Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ir apsaugos zonas - Birštono miesto istorinę dalį (kodas 4072).

TORRAU STUDIO

MB studija "TORRAU"
įmonės kodas 304284106
K.Būgos g. 52, 44230 Kaunas
el.p.: marius@studiotorrau.lt
tel.: 8687 14585

Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas
ATP 1097	PV	M.Torrau	
ATP 1097	Archit.	M.Torrau	

Projekto pavadinimas

Žemės sklypo S.Dariaus ir S.Girėno g.2, Birštono m., detaliojo plano koregavimas

Dokumento pavadinimas

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS M1:500

LT

Organizatorius:
Birštono savivaldybės administracija
Iniciatoriai:
Dalė Rakauskienė, Augustinas Rakauskas

Dokumento žymuo

ST-2016/03-DTP-02

Lapas	Lapų
2	3