Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0002:132), esančio Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. spalio 29 d. įsakymu Nr. AV-349 „Dėl 0,13 ha ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr.1201/0002:132 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano patvirtinimo“

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Detalusis planas rengiamas sutinkamai su Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr.AV-034 (2018-01-30) ir Nr.AV-002 (2018-01-08), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr.(11.18.)-IS-052 (2018-02-21), išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.
Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:
1) Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0002:132), esančio Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. spalio 29 d. įsakymu Nr. AV-349 „Dėl 0,13 ha ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr.1201/0002:132 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas.
2) Teritorijos tvarkymo ir naudojimo rėžimo, statybos reglamentų nustatymas.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0002:132), esančio Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. spalio 29 d. įsakymu Nr. AV-349 „Dėl 0,13 ha ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr.1201/0002:132 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas, plotas 0,1300 ha.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
   - Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūra, T00008035 (000121000054), 2010-01-29.
2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
   - Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema, T00053880 (100002000007);
   - Birštono savivaldybės teritorijos dviračių, riedučių ir lygumų slidinėjimo trasų specialusis planas, T00006706 (000121000105), 2010-07-02;
   - Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialusis planas, T00066689 (000122000198), 2014-01-09;
   - Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planų), T00075161, 2015-03-05.

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Algirdo g. 34, Birštonas, skl. kad. Nr.1201/0002:132.

Sklypas kadastrinis Nr. 1201/0002:132, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 1201-0002-0132), kaip Lietuvos Respublika nuosavybė. Sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis su V.Z. (privatus asmuo). Sklypo plotas – 0,1300ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklype esamas įregistruotas pastatas – viešbutis su kavine (unik. Nr. 1293-8000-4011), kiti inžineriniai statiniai – kiemo įrenginiai

Gretimybės

Planuojama teritorija, vadovaujantis VĮ ‘‘Registrų centras‘‘ kadastro žemėlapio ištrauka ribojasi:
Iš šiaurės rytų, pietryčių, pietvakarių ir šiaurės vakarų pusių su:

- VĮ ‘‘Registrų centras‘‘ įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	1201/0002:228	Birštonas	Miškų ūkio/ rekreacinių miškų sklypai/-

Iš pietvakarių pusės su:

- VĮ ‘‘Registrų centras‘‘ įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	1201/0002:229	Birštonas	Miškų ūkio/ rekreacinių miškų sklypai/-
2	1201/7001:13	Birštonas, Algirdo g.	Kita/ susisiekimo ir inžinerinių tinklų aptarnavimo objektų teritorijos /-

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Algirdo g. (C 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 naudotis sklypu kadastrinis Nr. 1201/0002:132:

1. **XXXIV.** Nacionaliniai ir regioniniai parkai (0.13ha).
2. **XVI**. Kurortų apsaugos zonos (0.13ha).
3. **XLIX.** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.0047ha).
4. **XXIX.** Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (0.13ha).
5. **XXVII.** Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (5vnt.).
6. **VI**. Elektros linijų apsaugos zonos (0.0008ha).
7. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0016ha).

8. **LIII.** Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos (0.13 ha).
9. **XIX.** Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos (0.13ha).
10. **IX.** Dujotiekių apsaugos zonos (0.0175 ha).

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.

Gamtinis karkasas

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinį planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso migracinių koridorių teritoriją M2 - palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas.

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Probleminių situacijų nėra.

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

Planavimo tikslai ir uždaviniai

1) Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0002:132), esančio Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2012 m. spalio 29 d. įsakymu Nr. AV-349 „Dėl 0,13 ha ploto žemės sklypo (kadastrinis Nr.1201/0002:132 Birštono m. k.v.) Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 34, detaliojo plano patvirtinimo“, koregavimas.
2) Teritorijos tvarkymo ir naudojimo rėžimo, statybos reglamentų nustatymas.

Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:
– Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūra, T00008035 (000121000054), 2010-01-29:



2 pav. Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros brėžinio ištrauka

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano korektūrą, patvirtintą Birštono savivaldybės Tarybos 2010-01-29 d., sprendimu Nr. TS-13, planuojama teritorija patenka į ***gyvenamąją-visuomeninę (G1) funkcinio prioriteto zoną (santykinė svarba: 1- svarbi)***. Vadovaujantis Birštono kurorto bendrojo plano korektūros aiškinamojo rašto 5.6.1.14. punktu, šioje teritorijoje prioritetas teikiamas parko erdvinės struktūros išsaugojimui ir tolesniam plėtojimui,
parko tvarkymo programos relizavimui. Žemės naudojimo paskirtis ir būdas nekeičiami.. Planuojama teritorija priskiriama ***1.18.-13 vietovaizdžio potipiui***.

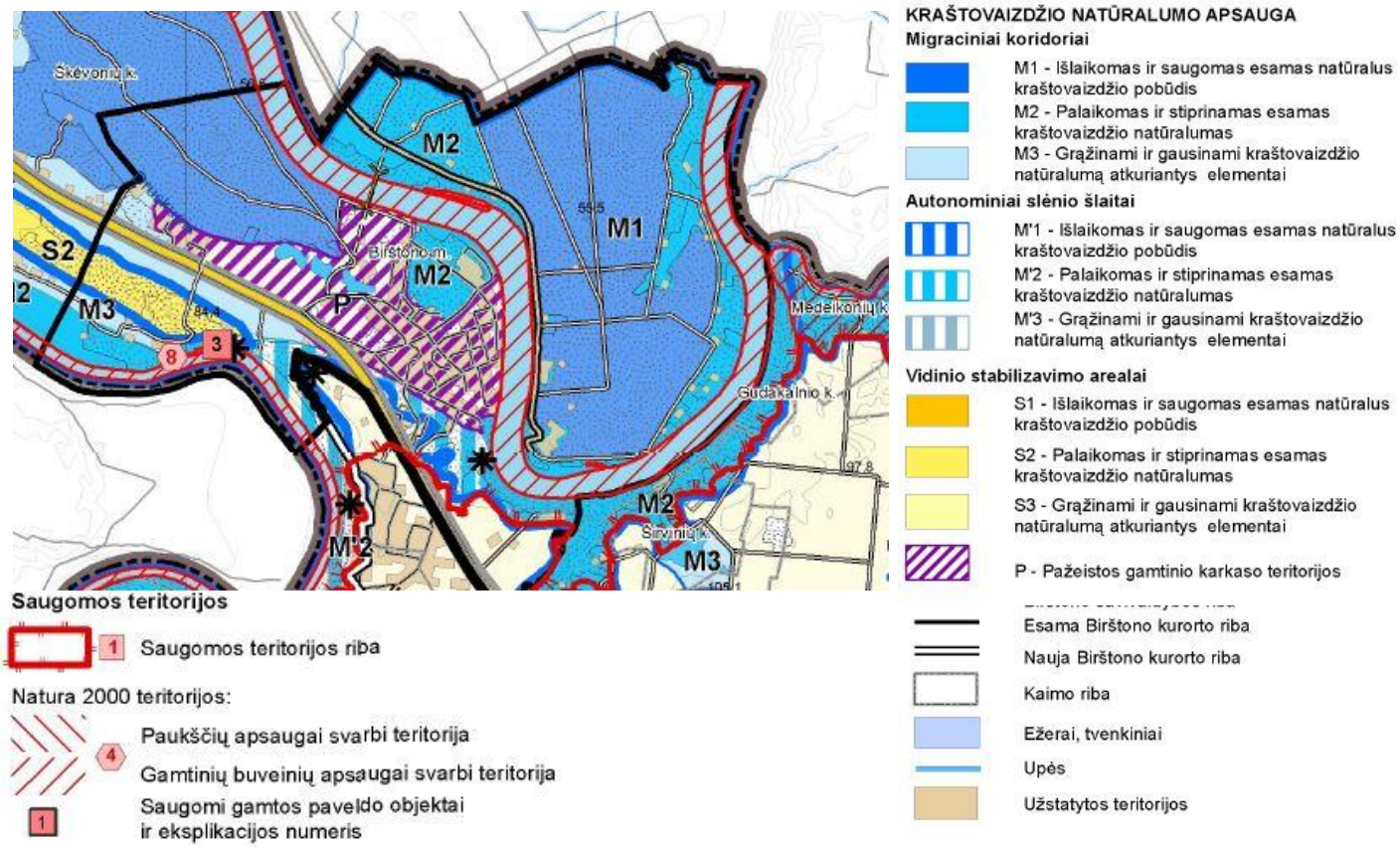
Gyvenamoji - visuomeninė G1 zona yra skirta kuroto gyvenamiems, visuomeniniams, komerciniams ir kitiems statiniams bei įrenginiams. Ji turi gana mažas galimybes teritorinei plėtrai, žemės paskirties keitimas jau buvo numatytas sudarant šios teritorijos detaliuosius planus, todėl zonai pagrinde numatoma kokybinė – renovacinė plėtra. Ji ribojasi ir yra tampriai susijusi su urbanistinio draustinio zona. Zonos teritoriją sudaro miško ir kitos paskirties žemės įvairaus naudojimo būdų sklypai:

- miškų ūkio paskirties žemė;
- kitos paskirties žemė.

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

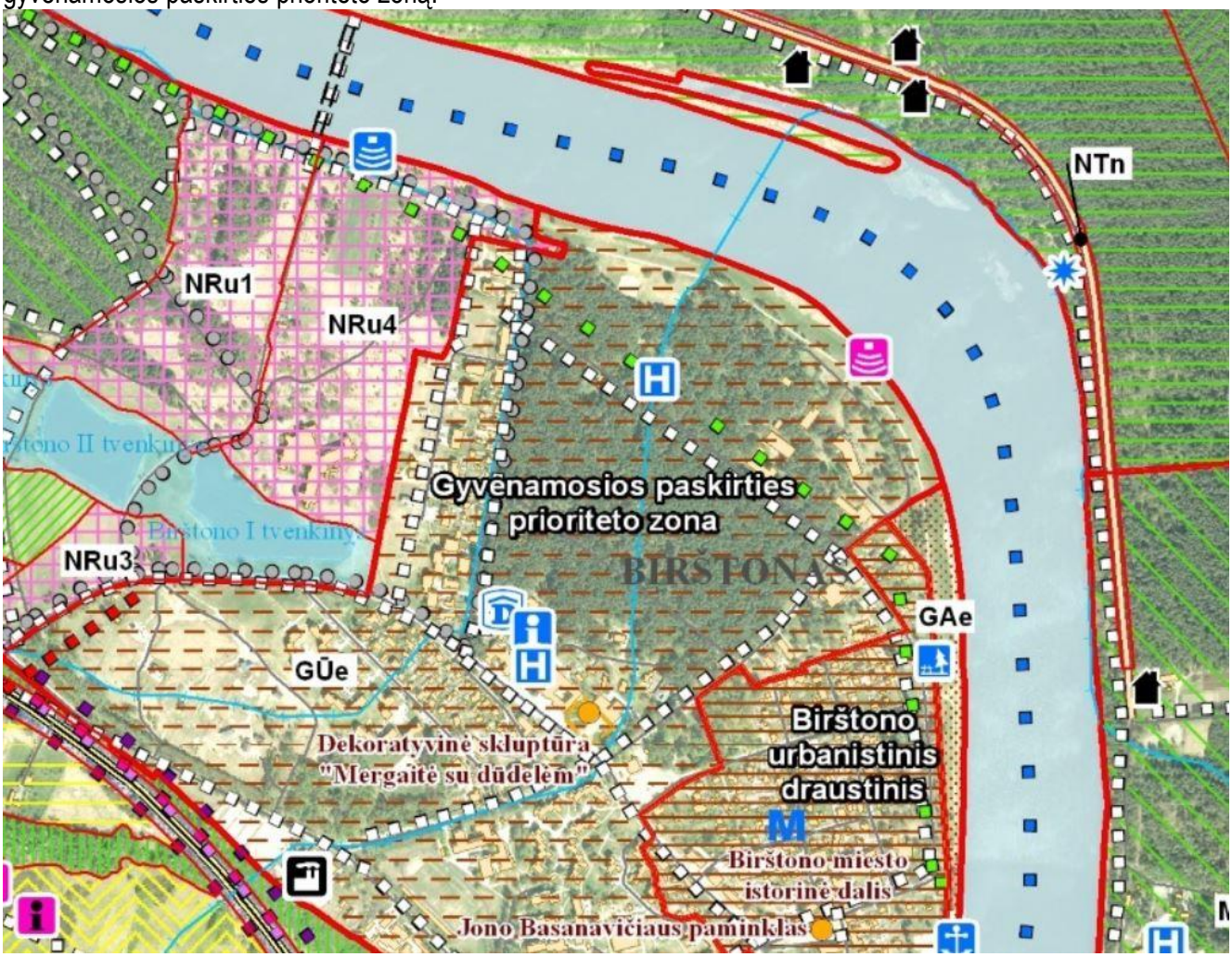
- visuomeniniams statiniams;
- komerciniams statiniams;
- gyvenamiems (mažaaukščiams ir daugiaaukščiams) statiniams;
- inžinerinės infrastuktūros statiniams;
- rekreaciniams statiniams;
- bendro naudojimo želdynams.

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinį planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso migracinių koridorių teritoriją M2 - palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas.



Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros, T00008035 (000121000054), 2010-01-29, sprendiniams.

Pagal Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos tvarkymo planą planuojama teritorija patenka į gyvenamosios paskirties prioriteto zoną.



Ištrauka iš Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos tvarkymo plano

2011-06-28 įsakymas Nr. D1-518), planuojamam rengti detaliajam planui taikomi parko apsaugos reglamento 10 punkto reikalavimai:

10. Statiniai Regioniniame parke projektuojami, statomi, rekonstruojami ar kapitališkai remontuojami ar planavimo dokumentai rengiami, įvertinus vietovės kraštovaizdžio ypatumus ir tradicinės 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 gyvenamųjų vietovių planinę struktūrą;

10.4. išlaikyti tradicinės Etnografinio regiono architektūros pobūdį: formas, dydžius, statybos produktus, spalvas.

6. SPRENDINIAI

Detaliuoju planu siūloma nustatyti ar panaikinti žemės servitutus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tvarkymo ir naudojimo rėžimo bei statybos reglamentus.

Pastatams nustatomas maksimalus aukštingumas iki 15,3m.

Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamuose sklypuose turi būti numatyta ne mažiau 10% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti komercinės paskirties objektų teritorijoms 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“.

Detaliuoju planu planuojamam sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami:

Sklypas Nr.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); numatomas viešbučio su kavine rekonstravimas.

Detaliojo plano koregavimo eigoje sklypui (pagal esamą užstatymą) nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypo Nr.1 užstatymo tankumas – 66% ir užstatymo intensyvumas – 1,75.

Planuojamoje teritorijoje 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.

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Algirdo g. (C kategorija).

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 1201/0002:132:

1. **XXXIV.** Nacionaliniai ir regioniniai parkai (0.13ha).
2. **XVI**. Kurortų apsaugos zonos (0.13ha).
3. **XLIX.** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.0047ha).
4. **XXIX.** Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (0.13ha).
5. **XXVII.** Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (5vnt.).
6. **VI**. Elektros linijų apsaugos zonos (0.0008ha).
7. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0016ha).
8. **LIII.** Valstybinių (nacionalinių ir regioninių) parkų apsaugos zonos (0.13 ha).
10. **IX.** Dujotiekių apsaugos zonos (0.0175 ha).

Pastaba. Apsaugos zonų plotai turi būti tikslinami geodezinių matavimų metu.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Esami.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai yra esami.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas planuojamoje teritorijoje yra vykdomas.

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.

Gaisriniai reikalavimai

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelė, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai [6.6] nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

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. Jeigu minimalių atstumų tarp pastatų užtikrinti negalima, techninio projekto metu tarp pastatų turi būti numatytos ugniasienės 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.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros, T00008035 (000121000054), 2010-01-29, sprendiniams.