AIŠKINAMASIS RAŠTAS

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano keitimas rengiamas remiantis sklypo nuomininko prašymu, Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 25 d. įsakymu Nr. AV-072, 2020 m. kovo 19 d. įsakymu Nr. AV-102, 2020 m. gegužės 13 d. įsakymu Nr. AV-199, 2020 m. kovo 23 d. teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartimi Nr. (11.18)-IS-074 bei planavimo organizatoriaus patvirtinta planavimo darbų programa.

Planavimo organizatorius – Birštono savivaldybės administracijos direktorius.

Planavimo iniciatorius– UAB „Kaminta“

Planavimo uždaviniai – žemės sklypo (1201/0003:280 Birštono m. k. v.), esančio Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 2, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentų nustatymas, naudojimo būdo keitimas iš “komercinės paskirties teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos” į “vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (55 proc.), daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (45 proc.).

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas sklypas yra Birštono mieste, centrinėje jo dalyje, adresu Muziejaus g. 2. Sklypas yra urbanizuotoje aplinkoje, apribotas kitais įregistruotais sklypais bei Muziejaus gatve. Artimiausi pastatai – vienbučiai ir daugiabučiai gyvenamieji namai bei biblioteka. Pietinėje planuojamo sklypo pusėje, infrastruktūros paskirties sklype, stovi MTT.

Šiuo metu sklype stovi apleistas prekybos paskirties pastatas (registro dokumentuose neregistruotas) bei naujos statybos blokuoti dvibučiai gyvenamieji namai. Įvažiavimai į sklypą yra du, abu iš Muziejaus gatvės. Taip pat augs keli medžiai, kurie registro dokumentuose įregistruoti kaip saugotini.

Sklypas lygus, jo vakarinėje pusėje yra įrengti betoninėmis plytelėmis grįsti takai. Prie sklypo ir sklype yra visa inžinerinė infrastruktūra – vandentiekis, buitinės ir lietaus nuotekos, dujos, ryšiai, elektra, šilumos tiekimo tinklai.

Duomenys apie sklypą:

- Sklypas registro Nr. 44/2207763, kadastro Nr. 1201/0003:280:

Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis: kita (komercinės paskirties teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos), plotas: 0,3507 ha (pagal kadastrinius matavimus), adresas: Muziejaus g. 2, Birštonas. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, nuomos teise valdomas UAB “Kaminta”. Sklype yra įregistruoti nebaigti statyti pastatai – gyvenamieji namai (2A2p, 4A2p, 5A2p, 6A2p, 7A2p, 8A2p, 9A2p) bei svečių poilsio namelis (10V2b), taip pat kiemo statiniai ir inž. Tinklai.

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu:

– Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
– Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
– Valstybiniai parkai;
– Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;
– Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos;
– Elektros tinklų apsaugos zonos;
– Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;
– Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.

Sklypas patenka į kultūros paveldo vietoves – Birštono miesto istorinę dalį (u. k. – 4072) ir kultūros paveldo objekto pastato (u. k. 36669) teritoriją. Taip pat patenka į Nemuno kilpų regioninį parką.

Sklype įregistruotas tarnaujantis kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJOS

Detaliojo plano tikslai atitinka:

– Birštono kurorto bendrojo plano, patvirtinto Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-20 sprendimu Nr. TS-213, sprendiniuose sklypas patenka į centrų zoną, kurioje vienbučių, dvibučių ir daugiabučių gyvenamųjų namų statyba yra galima.
– Birštono miesto istorinės dalies urbanistinį – architektūrinį reglamentą;
– Nemuno kilpų regioninio parko apsaugos reglamentą.

SPRENDINIAI

Rengiamu detaliojo plano koregavimu nustatomas žemės sklypo (1201/0003:280 Birštono m. k. v.), esančio Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 2, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas bei statybos reglamentai, keičiamas naudojimo būdas iš "komercinės paskirties teritorijos, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos" į "vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas (55 proc.) ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (45 proc.). Šiuo metu sklype stovi apleistas, senos statybos prekybos paskirties pastatas bei naujos statybos blokuoti dvibučiai gyvenamieji namai. Perspektyvoje numatoma prekybos pastatą rekonstruoti į daugiabutį gyvenamąjį namą.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas:
SKLYPAS NR. 1

Sklypo plotas: 3507 kv.m.

Sklypo savininkas: Lietuvos Respublika, nuomos teise valdomas UAB „Kaminta".

Sklypo tvarkymo **REGLAMENTAI:**

1-teritorijos naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (55 proc.), daugiabučių gyv. Pastatų ir bendrabučių statybos (45 proc.);

2-leistinas pastatų aukštis, metrais – iki 15 m;

3-leistinas žemės sklypo užstatymo tankumas – 40%;

4-leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas – 1,1;

Planuojamo žemės sklypo specialiosios naudojimo sąlygos:

– - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos;
– Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos;
– Valstybiniai parkai;
– Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos;
– Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos;
– Elektros tinklų apsaugos zonos;
– Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos;

Sklype yra įregistruotas tarnaujantis kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

Sklypui nustatomi du naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (55 proc.) ir daugiabučių gyv. pastatų ir bendrabučių statybos (45 proc.). Skirtingų režimų riba grafiškai pažymėta brėžinyje. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos zonoje pastatyti nauji blokuoti dvibučiai gyvenamieji namai ir jokia papildoma statyba nenumatoma, o daugiabučių gyv. Pastatų ir bendrabučių statybos teritorijoje, esamo apleisto prekybos paskirties pastato vietoje planuojama statyti naują daugiabutį gyvenamąjį namą.

Patekimui į sklypą bus naudojama viena jau esama įvaža, viena planuojama nauja, o viena esama naikinama.

Sklype planuojama statyti daugiabutį gyvenamąjį namą, kuriam nustatomas maksimalus leistinas aukštis – iki 15 metrų (iki 4 aukštų). Atsižvelgiant į aplinkinį užstatymą (2-4 aukštai), planuojamas aukštingumas yra artimas susiformavusiam urbanistiniam fonui, projektiniai pasiūlymai su KPD yra derinti.

Projektuojant pastatą sprendinius parinkti taip, kad nekeltų neigiamos įtakos kultūros paveldo vietovės – Birštono miesto centrinės dalies (u.k. 4072) vertingosioms savybėms, kraštovaizdžio, apžvalgos galimybėms, nepažeistų kultūros paveldo objektų autentiškumo, nemenkintų jų apžvalgos galimybių, nedarytų neigiamos įtakos vertingų perspektyvų, panoramų ir siluetų.

Kvartalas, kuriame numatoma statyba, tarp S. Dariaus ir S. Girėno g., Muziejaus g., Vytauto g. yra Senosios ir Naujosios miesto dalių sandūroje, kuriame iki 1940 m. vyravo posesijinė struktūra, apstatyta mažaaukščiais pastatais. Šių gatvių perimetrinis užstatymas sudarkytas sovietmečio statybomis, pakeitusiomis kvartalo posesijinį apstatymo pobūdį ir gatvių išklotinių charakterį.

Daugiabutis gyvenamasis namas turi būti projektuojamas šlaitiniu stogu, tradicinių formų, nekontrastingas aplinkiniam užstatymui. Neprojektuoti stambių, vientisų tūrių, juos skaidyti į menkesnius, artimus vyraujančiam užstatymo morfotipui. Visus projektus derinti su KPD.

Planuojama statyti 46 butų namą, kuriam bendru atveju reikalingos 46 parkavimo vietos. Sklype taip pat stovi 12 dvibučių namų, kuriems reikalingos 24 vietos. Atsižvelgiant į Birštono savivaldybės tarybos 2017-09-29 sprendimu Nr. TS-190 patvirtintus "Birštono miesto teritorijos suskirstymo į zonas, nustatant automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus", parkavimo poreikis pastatams atitinkamai 12 ir 6 vietos (planuojamas sklypas patenka į 1 zoną, kurioje nustatytas koeficientas 0,25). Dvibučiams gyvenamiesiems namams parkavimo vietos numatytos abipus akligatvio, įrengto tarpe tarp namų, daugiabučiam namui – dalinai už sklypo ribų, vadovaujantis Birštono rajono sav. tarybos sprendimu Nr. TS-017 "Dėl pritarimo susitarimui plėtoti infrastruktūrą". Bus įrengtos dvi atskiros automobilių stovėjimo aikštelės (21 ir 8 vietų). Didesnėje aikštelėje 4 vietos numatytos elektromobiliams, prie namo viena – ŽN.

6 parkavimo vietos numatytos esamo servituto ribose. Šios vietos galės būti įrengtos tik esamą servitutą perkėlus. Tai bus sprendžiama techniniame projekte.

Vadovaujantis minėtu sprendimu, pietinėje sklypo pusėje, valstybės žemėje, bus įrengta ir vaikų žaidimo aikštelė bei buitinių atliekų konteineriai. Vaikų žaidimo aikštelė atitraukta 10m atstumu nuo konteinerių ir parkavimo aikštelių.

Detaliojo plano sprendiniai neigiamos įtakos aplinkai neturės – visos komunikacijos bus prijungtos prie miesto tinklų, planuojamas pastatas aplinkinių namų netemdys, kadangi artimiausi namai stovi pietinėje planuojamo daugiabučio namo pusėje. Automobilių stovėjimo vietos išdėstytos išlaikant normatyvinius atstumus iki aplinkinių pastatų langų. Neišlaikomas tik atstumas nuo planuojamos aikštelės iki numatomo daugiabučio namo vakarinio fasado, dėl to projektuojant namą šioje pusėje nenumatyti varstomų langų, o butuose projektuoti rekuperacines vėdinimo sistemas.

Daugiabučio gyvenamojo namo sklype želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 30% sklypo ploto, vienbučių ir dvibučių sklype – 25% (įskaitant vejas ir gėlynus), vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“. Detaliajame plane želdynams skirta 31 proc sklypo ploto. Rengiant techninį projektą želdinių dislokacija gali būti keičiama, tačiau turi būti išlaikomas reglamentuotas jų plotas.

Statybos zona sklype projektuojama vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir kitais teisės aktais. Kadangi sklype pastatų aukštis reglamentuojamas iki 15 m, statiniai iki 8,5m aukščio sklype gali būti statomi 3 metrų atstumu nuo sklypo ribos, aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios pastato

dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. Bendru atveju 15m aukščio pastatas gali būti statomas 4,75m atstumu nuo sklypo ribų. Yra gautas NŽT sutikimas dėl namo statybos neišlaikant norminių atstumu iki valstybinės žemės. Detaliaje plane statybinė zona pavaizduota nevertinant esamų komunikacijų ir jų apsaugos zonų. Statyba esamų komunikacijų apsaugos zonų ribose galima tik šiuos tinklus nustatyta tvarka iškėlus.

Projektuojant daugiabutį gyvenamąjį namą būtina įgyvendinti STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 213 p. reikalavimus, t.y. kiekviename 1-3 kambarių bute turi būti bent vienas, o 4 ir daugiau kambarių butuose – 2 gyvenamieji kambariai, kuriuose tarp kovo 22 d. ir rugsėjo 22 d. galimos insoliacijos (nepertraukiamos; bendros) laikas užtikrinamas ne trumpesnis kaip 2,5 valandos.

Daugiabutis namas bus prijungtas prie miesto inžinerinių komunikacijų. Sprendiniai bus rengiame techniniame projekte, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų prijungimo sąlygas.

Vaikų žaidimo aikštelė numatyta nuo gatvės triukšmo ir parkingų taršos atitrauktoje pietinėje, apšviestoje aikštelėje, ~55m² ploto, vadovaujantis HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ ir STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 185 p. reikalavimais, t.y. insoliacijos laikas lygiadieniais (03. 22 ir 09. 22) bus ne trumpesnis kaip 3 valandos. Šiukšlių konteineriams numatyta vieta valstybės žemėje, į pietryčius nuo planuojamo sklypo, iškaikant normatyvinius atstumus nuo planuojamo gyvenamojo namo (~14m) ir vaikų žaidimo aikštelės, patogioje privažiuoti ir aptarnauti vietoje.

Poilsio zona pagyvenusiems žmonėms bus suprojektuota rengiant pastato techninį projektą.

Detaliajame plane pastato, želdynų, parkavimo vietų, statinių ir inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytos sąlyginai ir gali būti koreguojamos techninio projekto rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų, želdinių, inžinerinių tinklų bei įrenginių. Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad inžineriniai tinklai bus tiesiami per kitus privačius arba nuomojamus žemės sklypus, įstatymų nustatyta tvarka būtina gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Planuojama ūkinė veikla neigiamos įtakos aplinkinėms teritorijoms neturės, SAZ nesukurs. Artimiausi pastatai – vienbučiai ir daugiabučiai gyvenamieji namai nuo planuojamos pastato vietos nutolę didesniu nei 20m atstumu. Būsimo namo gyventojų sukeliamas transporto eismas bus labai ekstensyvus, įtakos aplinkai neturės ir neviršys foninio Muziejaus g. užterštumo.

Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu.

Gaisrų gesinimas bus vykdomas iš esamų hidrantų, įrengtų Birštono mieste. Esant poreikiui, esamose vandentiekio trasose projektuoti papildomus hidrantus. Priešgaisrinis privažiavimas prie pastatų sutampa su funkciniu. Artimiausi pastatai nuo planuojamos daugiabučio gyvenamojo namo vietos sklype nutolę 20m ir didesniu atstumu, nuo tame pačiame sklype pastatytų dvibučių namų ~6m, todėl rengiant techninį projektą būtina taikyti kompensacines priemones priešgaisriniam atstumui mažinti.

PV M. Torrau