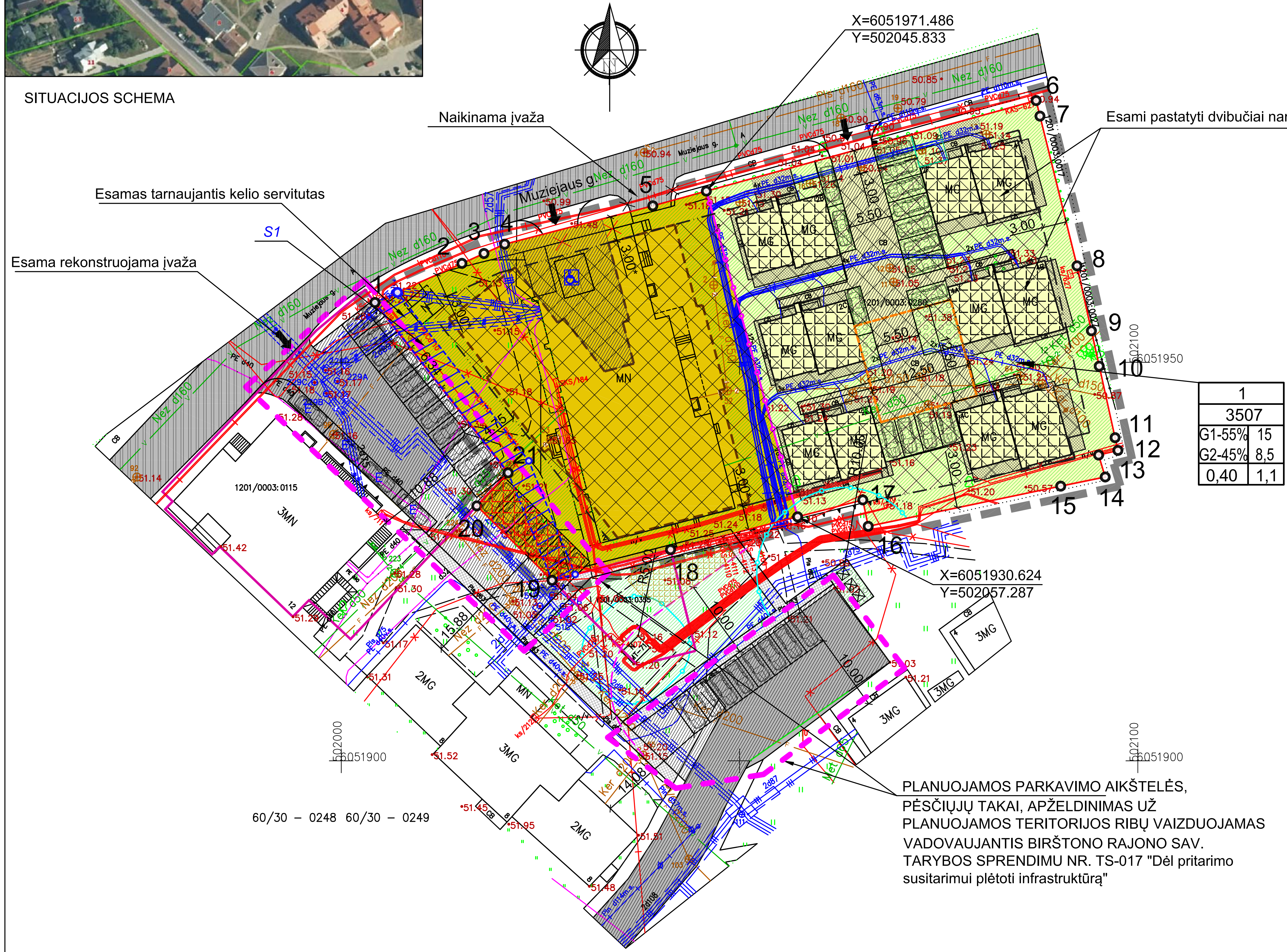


Žemės sklypo (1201/0003:280 Birštono m.k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 2, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. gruodžio 15 d. įsakymu Nr. AV-391 „Dėl žemės sklypų Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 2 (kadastrinis Nr. 1201/0003:357 Birštono m. k. v.), Muziejaus g. 4 (kadastrinis Nr. 1201/0003:356 Birštono m. k. v.), Muziejaus g. 2D (kadastrinis Nr. 1201/0003:355 Birštono m. k. v.), detaliojo plano keitimo patvirtinimo", koregavimas

Duomenys apie sklypą:

-sklypas tarp taškų 1,2,3,...-21 įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, registro įrašo Nr. 44/22077630 (kad. Nr. 1201/0003:280);
-adresas: Muziejaus g. 2, Birštonas;
-pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita;
-naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos/vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijos/daugiabučių gyv. pastatų ir bendrabučių teritorijos;
-plotas - 0,3507 ha;
-sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, nuomos pagrindais valdomas UAB "Kaminta".

SITUACIJOS SCHEMA



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI:

- PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBA
- PLANUOJAMO ĮREGISTRUOTO SKLYPO RIBA
- GRETIMŲ ĮREGISTRUOTŲ SKLYPŲ RIBOS
- PASTATYTI DVIBUČIAI GYVENAMIEJI NAMAI
- ESAMAS ASFALTAS
- DAUGIABUČIŲ GYV. PASTATŲ IR BENDRABUČIŲ TERITORIJOS
- VIENBUČIŲ IR DVIBUČIŲ GYVENAMŲJŲ PASTATŲ TERITORIJOS
- SKIRTINGŲ REŽIMŲ RIBA
- PROJEKTUOJAMAS ĮVAŽIAVIMAS Į SKLYPĄ
- ĮREGISTRUOTAS SAUGOTINAS MEDIS
- STATOMŲ STATINIŲ ZONA (NUSTATYTA ĮVERTINANT AUKŠTINGUMĄ BEI NŽT SUTIKIMĄ DĖL STATYBOS NEIŠLAIKANT NORMATYVINIO ATSTUMO IKI LANGŲ)
- PROJ. ŽELDYNAI
- PROJ. AŽŪRINĖS BETONINĖS TRINKELĖS (TARPUOSE - VEJA)
- PLANUOJAMA PASTATO VIETA
- PLANUOJAMOS KIETOS DANGOS AUTOMOBILIŲ MANEVRAVIMUI/STOVĖJIMUI
- PLANUOJAMOS KIETOS DANGOS PĖSTIESIEMS
- VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖ
- PLANUOJAMOS PARKAVIMO VIETOS
- PLANUOJAMOS PARKAVIMO VIETOS ELEKTROMOBILIAMS
- PLANUOJAMOS PARKAVIMO VIETOS ŽN
- PLANUOJAMOS PARKAVIMO VIETOS, PERKĖLUS ESAMĄ TARNAUJANTĮ KELIO SERVITUTĄ
- PLANUOJAMI PUSIAU POŽEMINIAI ATLIEKŲ SURINKIMO KONTEINERIAI
- PLANUOJAMOS PARKAVIMO AIKŠTELĖS UŽ PLANUOJAMOS TERITORIJOS RIBŲ (SPRENDINYS PATEIKTAS VADOVAUJANTIS BIRŠTONO RAJONO SAV. TARYBOS SPRENDIMU NR. TS-017 "Dėl pritarimo susitarimui plėtoti infrastruktūrą")
- GAISRINIŲ AUTOMOBILIŲ APSISUKIMO VIETA
- NORMATYVINIS 10M ATSTUMAS NUO PARKAVIMO AIKŠTELĖS IKI VAIKŲ ŽAIDIMO AIKŠTELĖS
- ESAMOS GATVĖS

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO PAGRINDINIŲ SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) kampų žymėjimas plane	Sklypo (jo dalies) kampų koordinatės X	Y	Sklypo (jo dalies) plotas, m²	Privalomieji reikalavimai: Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Statinio aukštis: Nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Servitutai	Kiti: Statinių aukštų skaičius (nuo- iki)	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai
1	1,2,3, 4,5,...-21	Koordinates žiūr. sklypo ribų plane		~3507	Mišri centro teritorija	Kita	Daugiabučių gyv. pastatų ir bendrabučių teritorijos (45%)/ Vienbučių ir dvibučių gyv.pastatų teritorijos (55%)	G2 - iki 15m G1 - iki 8,5m	-	40	1,1	Laisvo planavimo užstatymas	Daugiabučių gyv. pastatų ir bendrabučių teritorijoje 30 proc. Vienbučių ir dvibučių gyv. pastatų teritorijoje 25 proc	*S1 - esamas tarnaujantis kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.*	G2 - iki 4 G1 - iki 2	Gyvenamoji	1. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos. 2. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos. 3. Valstybiniai parkai. 4. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos. 5. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos. 6. Elektros tinklų apsaugos zonos. 7. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos.

PASTABOS:

1. **2017 m. gruodžio 15 d.Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-391 „Dėl žemės sklypų Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 2 (kadastrinis Nr. 1201/0003:357 Birštono m. k. v.), Muziejaus g. 4 (kadastrinis Nr. 1201/0003:356 Birštono m. k. v.), Muziejaus g. 2D (kadastrinis Nr. 1201/0003:355 Birštono m. k. v.), detaliojo plano keitimo patvirtinimo", koregavimu** sklypui Muziejaus g. 2, Birštone (kadastro Nr. 1201/0003:280) nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas bei statybos reglamentai, keičiamas naudojimo būdas iš "komercinės paskirties teritorijų; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų; daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų" į "vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas (55 proc.); daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (45 proc.).
2. Sklypo kampų koordinatės nurodytos pagal kadastrinius matavimus (žiūr. sklypų ribų planą).
3. Naujų taškų koordinatės bei linijų ilgiai tikslinami geodezinių matavimų metu pagal sklypo plotą.
4. Detaliuoju planu nustatomi privalomieji teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai: teritorijos naudojimo tipas ir leistinas pastatų aukštis, leistinas sklypo užstatymo tankumas, leistinas sklypo užstatymo intensyvumas. Kiti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, jeigu jie nepažeidžia įstatymų ar kitų teisės aktų ir juos nustačiusi institucija raštu pritaria, gali būti tikslinami savivaldybės tarybos sprendimu arba savivaldybės tarybos pavedimu savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu statybos techninio projekto rengimo metu, nesukeliant naujų neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei;
5. Brėžinys neskirtas matuoti.
6. Detaliojo plano sprendiniai atitinka Birštono kurorto bendrojo plano korektūros (2019-12-20 Nr. TS-213) sprendinius (jame planuojamas sklypas patenka į centro zoną, kurioje gyvenamoji statyba yra leistina veikla).
7. Sklypui nustatyti du naudojimo būdai - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos (55 proc. ploto) bei daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (45 proc. ploto). Sklirtingų režimų riba brėžinyje pavaizduota grafiškai. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų zonoje stovi naujos statybos dvibučiai gyvenamieji namai, daugiabutės statybos zonoje esamas negyvenamasis prekybos paskirties pastatas bus rekonstruojamas į daugiabutį, 46 butų gyvenamąjį namą.
8. Šiuo metu yra du įvažiavimai į sklypą. Vieną iš jų numatoma naikinti, įrengiant vieną naują.
9. Sklype esantį negyvenamąjį pastatą numatoma rekonstruoti į 4 aukštų, iki 15m aukščio daugiabutį gyvenamąjį namą. Preliminarus numatomas butų skaičius - 46. Pastato vieta brėžinyje pavaizduota schematiškai ir bus tikslinama rengiant TP.
10. Statybinė zona daugiabučiam gyvenamajam namui numatyta atsižvelgiant į NŽT sutikimą dėl statybos neišlaikant normatyvinio atstumo iki sklypo ribų.
11.* 3m atstumu nuo sklypo ribų galima statyti pastatus iki 8,5m aukščio. Projektuojant aukštesnius pastatus, atstumas nuo sklypo ribų didinamas po 0,5 m kiekvienam papildomui aukščio metrui. Didžiausio leistino 15m aukščio pastatą galima statyti 4,75m atstumu nuo sklypo ribos. Atstumas gali būti mažinamas gavus raštišką gretimo sklypo savininko sutikimą. NŽT sutikimas dėl statybos neišlaikant norminių atstumų nuo valstybės žemės pridedamas.
12. Parkavimo poreikis planuojamam sklypui - 12 vietų daugiabučiam namui bei 6 vietos - dvibučiams namams. Poreikis skaičiuojamas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai" bei Birštono savivaldybės tarybos 2017-09-29 sprendimu Nr. TS-190 "Dėl Birštono miesto teritorijos suskirstymo į zonas, nustatant automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus. Planuojamas sklypas patenka į 1 zoną, kurioje nustatytas koeficientas 0,25. Patogiam esamų ir būsimų pastatų naudojimui, detaliojo plano sprendiniuose suplanuota 30 parkavimo vietų daugiabučiam namui bei 12 vietų - dvibučiams namams. Parkavimas dvibučiams namams numatomas abipus akligatvio, grįstas ažūrinėmis betoninėmis trinkelėmis. Daugiabučio gyvenamojo namo reikmėms parkavimo vietos suplanuotos dalinai už sklypo ribų, vadovaujantis Birštono rajono sav. tarybos sprendimu Nr. TS-017 "Dėl pritarimo susitarimui plėtoti infrastruktūrą". Sklype arčiausiai daugiabučio namo numatyta 1 parkavimo vieta ŽN. Taip pat numatytos 4 vietos elektromobiliams. Parkavimo vietos išdėstytos išlaikant normatyvinius atstumus iki gretimų gyvenamųjų namų langų. Atstumas iki planuojamo daugiabučio gyvenamojo namo neišlaikomas, dėl to projektuojant daugiabutį namą dalyje, esančioje arčiau nei 15m iki parkavimo vietų, neprojektuoti varstomų langų.
13. Parkavimas esamo servituto zonoje galimas tik nustatyta tvarka servitutą perkėlus.
14. Aplinkinėse teritorijose vykdoma ūkinė veikla neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturės. Artimiausi pastatai - gyvenamieji namai ir biblioteka.
15. Planuojamas daugiabutis gyvenamasis namas neigiamos įtakos gretimiems sklypams nedarys, papildomų apribojimų nesukurs, aplinkinių daugiabučių namų netemdys, kadangi artimiausi pastatai stovi pietinėje ir vakarinėje pusėse.
16. Prie planuojamo sklypo yra visa reikalinga inžinerinė infrastruktūra - elektra, ryšiai, dujos, vandentiekio, lietaus ir fekalinė kanalizacija, šilumos tiekimo tinklai. Prisijungimas prie esamų komunikacijų bus sprendžiamas techniniame projekte, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
17. Esamų komunikacijų apsaugos zonos pagrindiniame brėžinyje atskirai nepažymėtos. Statyba esamų tinklų apsaugos zonoje galima tik nustatyta tvarka šiuos tinklus iškėlus. Tai bus sprendžiama rengiant TP.
18. Nutiesus naujus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius, į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu.
19. Pagal "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą", daugiabučio gyvenamamojo namo sklype želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 30% sklypo ploto, vienbučių ir dvibučių sklype - 25%. Detaliojo plano sprendiniuose želdynams skirta 31% sklypo. Želdynų dislokacija gali būti tikslinama priklausomai nuo techninio projekto sprendinių.
20. Vaikų žaidimo aikštelė ir vieta buitinių atliekų konteineriams suplanuota už planuojamo sklypo ribų, pietinėje pusėje, vadovaujantis Birštono rajono sav. tarybos sprendimu Nr. TS-017 "Dėl pritarimo susitarimui plėtoti infrastruktūrą". Vaikų žaidimo aikštelės insoliacija atitiks teisės aktų reikalavimus, ji atitraukta normatyviniu 10m atstumu nuo parkavimo aikštelės, buitinių atliekų konteinerių bei 5m atstumu nuo esamos elektros pastotės.
21. Gaisrų gesinimas bus vykdomas iš esamų hidrantų Birštono mieste. Esant poreikiui, turi būti įrengiami papildomi hidrantai esamose vandentiekio linijose. Priešgaisrinis privažiavimas prie pastatų sutampa su funkciniu. Pravažiavimo tarp dvibučių namų gale suplanuota 12,5x12,5m apsisukimo aikštelė. Aikštelė numatoma dalinai grįsta trinkelėmis, dalinai ažūrinėmis betoninėmis trinkelėmis. Pagrindai turi būti įrengti taip, kad atlaikytų gaisrinės automobilių apkrovą. Dvibučiai gyvenamieji pastatai sklype jau pastatyti, planuojamas daugiabutis gyv. namas numatomas didesniu nei 20m atstumu nuo aplinkinių pastatų. Projektuojant daugiabutį namą, įvertinti esamų dvibučių gyv. namų atsparumą ugniai ir išlaikyti norminius priešgaisrinius atstumus arba numatyti kompensacines priemones.
22. Planuojamoje teritorijoje yra saugotinų, registruotų želdinių. Detaliajame plane jų kirtimas nenumatomas, visi želdiniai išsaugomi. Norint kirsti saugotinus medžius, būtina atlikti jų inventorizaciją, nustatyti jų atkuriamąją vertę ir už kertamus medžius kompensuoti įstatymų nustatyta.
23. Brėžinyje pavaizduotas teritorijos zonavimas (pastatų, vaikų žaidimo aikštelės, želdynų, buitinių atliekų konteinerių vietos, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas) yra teisingas ir galimas, tačiau tai yra tik siūlymas ir jis nėra privalomas. Rengiant būsimo pastato TP galimas ir kitoks sklypo išplanavimas, tačiau jis privalo nepažeisti detaliajame plane nustatytų privalomųjų reglamentų, galiojančių teisės aktų ir turi būti suderintas su savivaldybe.
24. Keičiant detaliajame plane pavaizduotą automobilių stovėjimo vietų išdėstymą, išlaikyti normatyvinius atstumus iki projektuojamo daugiabučio gyvenamojo namo varstomų langų bei aplinkinių pastatų langų, vadovaujantis tuo metu galiojančių teisės aktų nuostatomis.
25. Aiškinamasis raštas yra neatsiejama brėžinio dalis.
26. Planuojamas sklypas yra Birštono urbanistinio draustinio teritorijoje, taip pat patenka į kultūros paveldo vietovę - Birštono miesto istorinę dalį (u. k. 4072) bei kultūros paveldo pastato (u.k. 36669) teritoriją. Rengiant pastatų techninius projektus privaloma vadovautis paveldosaugos teisės aktais, Birštono miesto istorinės dalies urbanistiniu - architektūriniu reglamentu ir kitais patvirtintais, šioje teritorijoje galiojančiais planavimo ir tvarkymo dokumentais.
27. Dėl skirtingų inžinerinių tinklų planuojamame sklype gausos atskirų tinklų apsaugos zonos nevaizduojamos. Statyba esamų komunikacijų apsaugos zonose (kurios nustatomos pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą) galima tik nustatyta tvarka šiuos tinklus iškėlus.

0	2020-06	VIEŠINIMUI, DERINIMUI
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS IR IŠLEIDIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)

KVAL. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS — UAB "MTARCH", KODAS 135073287, V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas 44243, tel. nr. +37068714585			PROJEKTO PAVADINIMAS Žemės sklypo kad.Nr.1201/0003:280, Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 2, detaliojo plano, patvirtinto Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 201-12-15 įsakymu Nr. AV-391 „Dėl žemės sklypų Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 2 (kad.Nr0. 1201/0003:357 Birštono m. k. v.), Muziejaus g. 4 (kad.Nr. 1201/0003:356 Birštono m. k. v.), Muziejaus g. 2D (kad.Nr. 1201/0003:355 Birštono m. k. v.), detaliojo plano keitimo patvirtinimo", koregavimas	
ATP1097	PV	M. Torrau	2020-06	BRĖŽINIO PAVADINIMAS DETALUSIS PLANAS. SPRENDINIŲ BRĖŽINYS	LAIDA 0
A1235	architektas	R. Giedraitis	2020-06		
LT	ORGANIZATORIUS: BIRŠTONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA	INICIATORIUS: UAB "KAMINTA" 234029740		DOKUMENTO ŽYMUO 2020/06-DPK-DP2	LAPAS 1 / LAPŲ 1