Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-29 d. įsakymu Nr. AV-075 „Dėl kvartalo, apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g. 30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko, esančio Birštono sav., Birštono m., detaliojo plano patvirtinimo, miško žemės pavertimo visuomeninei paskirčiai skirtomis naudmenomis ir piniginės kompensacijos nustatymo“ patvirtinto Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 32, žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0002:311 Birštono m. k.v.) detaliojo plano koregavimas

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – Žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0002:311), esančio Birštono sav., Birštono m., Algirdo g. 32, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. AV-075 „Dėl kvartalo, apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g. 30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko, esančio Birštono sav., Birštono m., detaliojo plano patvirtinimo, miško žemės pavertimo visuomeninei paskirčiai skirtomis naudmenomis ir piniginės kompensacijos nustatymo“, koregavimas.

Planavimo pagrindas – Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-01-03 įsakymas Nr. AV-002 „Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo“, 2020-01-22 įsakymas Nr. AV-030 „Dėl detaliojo plano rengimo, finansavimo, planavimo tikslų ir darbų programos patvirtinimo“, 2020-03-02 „Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis“ Nr. (11.18)-IS-056, darbų programa, planavimo sąlygos.

Detaliojo planavimo tikslai – koreguoti Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-29 įsakymu Nr. AV-075 „Dėl kvartalo, apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g. 30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko, esančio Birštono sav., Birštono m., detaliojo plano patvirtinimo, miško žemės pavertimo visuomeninei paskirčiai skirtomis naudmenomis ir piniginės kompensacijos nustatymo“patvirtinimo" patvirtintą detalųjį žemės sklype Algirdo g.32 tikslu pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus. Tame tarpe- pakeisti žemės klypo naudojimo būdą iš "visuomeninės paskirties objektų teritorijos" į "komercinės paskirties objektų teritorijos".

Detaliojo plano organizatorius – Birštono savivaldybės administracijos direktorius.

Detaliojo plano iniciatorius – UAB ,,Literlita“.

Detaliojo plano rengėjas – UAB „Mtarch“, proj. vad. M. Torrau, atestato Nr. A 1097.

SPAV – strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas.

Planavimo procedūros – detaliųjų planų koregavimo ir viešinimo procedūros atliekamos supaprastinta tvarka. Koncepcija nerengiama, urbanistinė idėja nerengiama, atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai parengti neorganizuojamas.

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

PATVIRTINTI TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Birštono kurorto bendrojo plano korektūros keitimas

Pertvarkoma teritorija yra Birštono kurorto bendrojo plano korektūros pakeitimo, patvirtinto Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-20 sprend. Nr. TS-213, TPD reg. Nr. T00084202 sprendiniuose kitose zonose, paslaugų zonoje su paslaugų teritorija. Teritorija skirta Birštono miesto ar Birštono savivaldybės gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.

Specialieji planai:

Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos, patvirtintos 2015-02-18 Lietuvos Respublikos vyriausybės įsakymu Nr. 186 ,,Dėl Nemuno kilpų regionino parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) patvirtinimo“ planuojama teritorija patenka į kitos (gyvenamosios) paskirties GLr reguliuojamo tvarkymo gyvenvietes ir jų dalis. Projektiniai sprendiniai neigiamos įtakos neturi.

Detalieji planai

Planuojama teritorija patenka su sklypais, kuriems parengti ir patvirtinti detalieji planai (brėžinyje pažymėta DP-1, DP-2):

DP-1. Detalusis planas patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. kovo 4 d. įsakymu Nr. (6.4.E.)-AVE-00047 „dėl kvartalo, apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g. 30a ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., nemuno upės ir Birštono miesto parko, esančio Birštono sav., Birštono m., detaliojo plano, patvirtinto Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 29 d. įsakymu nr. AV-075, koregavimo žemės sklype Birštone, Algirdo g. 32, patvirtinimo“. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu esamų žemės sklypų išformavimas, naujų žemės sklypų suformacimas aplink pastatus, teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentų nustatymas.

DP-2. Detalusis planas patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2016 m. kovo 29 d. įsakymu Nr. AV-075 „Dėl kvartalo, apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g. 30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko, esančio Birštono sav., Birštono m., detaliojo plano patvirtinimo, miško žemės pavertimo visuomeninei paskirčiai skirtomis naudmenomis ir piniginės kompensacijos nustatymo“. Detalusis planas buvo rengiamas su tikslu pakeisti žemės sklype Birštone, Algirdo g. 32, įregistruotą kelio servitutą.

Visų analizuojamoje teritorijoje esančių detaliųjų planų sprendiniai neigiamos įtakos planuojamai teritorijai neturi. Planuojama teritorija darniai įsilieja į visą analizuojamą kvartalą.

Žemės valdos projektai

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra rengiamų ar patviritntų žemės valdos projektų.

Saugomos teritorijos

Visa planuojama teritorija patenka į Nemuno kilpų regioninį parką ir gyvenamąją prioriteto zoną.

Planuojama teritorija į gamtos paminklų, kultūros paveldo objektų teritorijas ir apsaugos zonas bei pozonius nepatenka.

Planuojama teritorija į Natura 2000 buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST) ir paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST) nepatenka.

Planuojama teritorijapatenka į M1 GR/E2 gamtinio karkaso teritoriją. Nacionalinės svarbos migracijos kolidoriai (M1) riboto geologinio potencialo (Gr) esamo kraštovaizdžio natūralumo palaikymas ir stiprinimas urbanizuotose teritorijose (E2). Detaliojo plano rengiami sprendiniai neigiamos įtakos gamtiniam karksasui neturi.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Detaliojo plano koregavimu pertvarkomas žemės sklypas Algirdo g. 32 (kad. Nr. 1201/0002:311), Birštno m. sav.

Įregistruotieji duomenys:

Sklypo *Algirdo g. 32* plotas 0,1600 ha, užstatyta teritorija plotas 0,1600 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (žemės), žemės naudojimo būdai – visuomeninės paskirties teritorijos, sklypo kadastrinis Nr. 1201/0002:311, unikalus Nr. 4400-4242-4072, teritorijos, kuriose nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Skl. Nr.	Erdv. kodas	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha
1	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0301
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0121
3	120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,1600
4	134	Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis)	0,1600
5	148	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	0,0109
6	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)	0,0393

Patvirtintu detaliojo planavimo dokumentu nustatyti teritorijos apribojimai:

Teritorijai nėra nustatytų apribojimų iš aplinkinėse teritorijose rengtų ir patvirtintų detaliojo planavimo dokumentų.

GRETIMOS TERITORIJOS

Planuojamas sklypas ribojasi:

1. šiaurėje su:
   a) valstybine žeme ir esančiu privažiavimo keliu;
2. rytuose su:
   a) įregistruotu privačiu miškų ūkio paskirties, rekreacinių miškų žemės sklypu Birštono m. sav. (kad. Nr. 1201/0002:228);
3. pietuose ir vakaruose su:
   a) įregistruotu privačiu kitos paskirties, visuomeninės paskirties teritorijų žemės sklypu Algirdo g. 22, Birštono m. sav. (kad. Nr. 1201/0002:312).

KITI DUOMENYS

Žemės servitutai

- žemės sklype nustatyti registruoti servitutai:

S2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Per sklypą į sklypą Nr. 1, plotas – 217 kv.m., kodas – 215.

Saugotini želdiniai – planuojamoje teritorijoje yra medžių kurių diametras didesnis nei 20 cm skermens. Detaliojo plano koregavimo metu jie tikslinami.

Teritorijos užstatymas.

Eil. Nr.	Statinio pavadinimas	Statinio unikalus numeris	Statinio pažymėjimas žemės sklypo plane
1	Įstaiga	1293-8000-3014	1B2m
2	Įstaiga	1293-8000-3025	2B2p

Inžinerinė infrastruktūra – Ryšių komunikacijų trąsos yra planuojamoje teritorije atvestos ir veikiančios. Planuojamoje teritorije yra atvesti elektros tinklai nuo TR-65 esančios transformatorinės. Vandens tiekimas numatomas iš UAB ,,Birštono vandenys“ komunalinių vandens tiekimo tinklų. Esant poreikiui (pagal eksploatuojančios organizacijos technines sąlygas projektavimui) šie tinklai gali būti rekonstruojami. Detaliojo plano sprendiniais numatomos 2 galimybės buities nuotekų tvarkymui: 1) buities nuotekos tvarkomos vietiniais biologiniais nuotekų valymo įrenginiais ir išvalytas vanduo išleidžiamas į lietaus nuotekų tinklus; 2) gavus atitinkamus aplinkinių sklypų valdytojų sutikimus, KF tinklai jungiami prie komunalinių nuotekų tvarkymo tinklų. Alternatyviai (pagrindu eskonominį pagrįstumą) gali būti projektuojama spaudyminė KF linija per A.S. Zenkevičiaus krantinę į Algirdo g. esančius komunalinius buities nuotekų tinklus.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Algirdo gatvės esančio įvažiavimo.

Išorės gaisrų gesinimui: išorės gaisrų gęsinimui šiuo metu nėra įrengtų hidrantų ant viešojo vandens tiekimo tinklų, gaisro gesinimui vandens tiekimas numatomas nuo artimiausio atviro vandens telkinio.

PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Planuojami sklypai

Planuojamoje teritorijoje žemės sklype Algirdo g. 32, Birštono m. sav. koreguojami suplanuotos teritorijos dalyje teritorijos naudojimo reglamentai – teritorijos naudojimo tipas, aprūpinimas inžineriniais tinklais ir kita.

Skl. Nr.	**Sklypo plotas, ha**	**Naudojimo tipas**	**Pagr. naud. pask.**	**Žemės naudojimo būdai**
1	0,1600	**PA** – paslaugų teritorija	Kita (žemės)	**K** – komercinės paskirties objektų teritorijos 100%

Statybos reglamentai: detaliuoju planu žemės sklype nustatomi statybos reglamentai:

Žemės sklypų statybos reglamentai							
Skl. Nr.	Pastatų aukštis, m	Aukštų skaičius	Užstaty-mo tankis, %	Užstatymo intensyvu mas	Pastatų max. aukščio altit.	Užstatymo tipas	Statinių paskirtys (pagal STR 1.01.03:2017 punktus)
1	< 16,0	1-4	Iki 60	Iki 1,4	63,89	Laisvo planavimo	7.1.viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai); 7.4.paslaugų paskirties pastatai.

Teritorijos, kuriose taikomos ir patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS)

Detaliojo plano rengimo metu patikslinamos ir nustatomos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, 2019-06-06, Nr. XIII-2166):

Skl. Nr.	Erdv. kodas	Apribojimo pavadinimas (pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą)	Plotas, ha	Statusas
1	101	Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,0301	Esamas
2	106	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,0121	Esamas
3	120	Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)	0,1600	Esamas
4	134	Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis)	0,1600	Esamas
5	148	Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis)	0,0109	Esamas
6	149	Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)	0,0393	esamas
7	170	Teritorijos, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai (X skyrius, antrasis skirsnis)	0,1600	Naujai nustatom.
8	155	Radiolokatorių apsaugos zonos (VII skyrius, ketvirtasis skirsnis)	0,1600	Naujai nustatom.

PASTABOS:

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, turi būti registruojamos nekilnojamojo turto registre Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustatyta tvarka.

Elektros tinklų apsaugos zonose

1. draudžiama:

1) statyti gyvenamosios, kultūros, mokslo, gydymo, maitinimo, paslaugų, prekybos, administracinės, viešbučių, transporto, sporto paskirties pastatus 110 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

2) statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles;

3) statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles oro linijų apsaugos zonose;

4) organizuoti renginius, susijusius su žmonių susibūrimu;

5) gadinti, užtverti ar užversti kelius, skirtus privažiuoti prie elektros tinklų;

6) laidyti aitvarus ir skraidymo aparatų sportinius modelius, skraidyti bet kokio tipo skraidymo aparatais žemiau kaip 30 metrų virš aukščiausio oro linijos laido, išskyrus elektros tinklų naudotojų naudojamus elektros tinklų priežiūrai skirtus skraidymo aparatus;

7) stovėti visų rūšių transporto priemonėms ir (ar) mechanizmams po oro linijų laidais 330 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų apsaugos zonose;

8) barstyti iš lėktuvų ir kitų skraidymo aparatų trąšas ir chemikalus ant 35 kV ir aukštesnės įtampos oro linijų, transformatorių pastočių, skirstyklų ir srovės keitimo stočių;

9) naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus, įrengti bei naudoti laužavietes, kepsnines, turistines virykles, laikinąsias lauko pirtis ir kitus atvirus arba uždarus ugnies šaltinius, taip pat bet kokius aukštos temperatūros, galinčius sukelti ugnį, įrenginius, išskyrus atvejį, nurodytą šio straipsnio 2 dalies 8 punkte;

10) sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai

1. Teritorijose, kuriose, atsižvelgiant į nacionalinio saugumo reikalavimus, taikomi statybos apribojimai, Vyriausybės nustatyta tvarka negavus Lietuvos kariuomenės vado ir kitų nacionalinį saugumą užtikrinančių institucijų pritarimo (derinimo) projektui, draudžiama statyti, rekonstruoti ar įrengti vėjo elektrines.

2. Lietuvos kariuomenės vadas nepritaria projektui, jeigu planuojamos statyti vėjo elektrinės nurodytose statybos vietose kliudys stebėti, kontroliuoti ir ginti oro erdvę, kitos nacionalinį saugumą užtikrinančios institucijos – jeigu planuojamos statyti vėjo elektrinės nurodytose statybos vietose kliudys atlikti tiesiogines jų funkcijas, susijusias su nacionalinio saugumo užtikrinimu. Vėjo elektrinių statybos vietų su Lietuvos kariuomenės vadu ir kitomis nacionalinį saugumą užtikrinančiomis institucijomis derinimo sąlygos nustatytos Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos radiolokatorių apsaugos zonose

1. Bendrojoje radiolokatoriaus apsaugos zonoje statinių statyba, rekonstravimas ir įrenginių įrengimas turi būti Vyriausybės nustatyta tvarka derinami su Transporto kompetencijų agentūra (bendrojoje civilinės aviacijos radiolokatoriaus apsaugos zonoje), Valstybės sienos apsaugos tarnyba prie Vidaus reikalų ministerijos (toliau – Valstybės sienos apsaugos tarnyba) (bendrojoje valstybės sienos apsaugai skirto radiolokatoriaus apsaugos zonoje) ar Lietuvos kariuomenės vadu (bendrojoje karinio radiolokatoriaus apsaugos zonoje).

2. Specialiojoje radiolokatoriaus apsaugos zonoje statinių ir įrenginių, kurių aukštis virš žemės paviršiaus yra 50 metrų ir daugiau, statyba ir rekonstravimas ar įrengimas turi būti derinami Vyriausybės patvirtintame Aviacijai galinčių kliudyti statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka su Lietuvos kariuomenės vadu.

3. Transporto kompetencijų agentūra teikia išvadas dėl statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo, įvertinusi, ar statinių statyba bei rekonstravimas ir įrenginių įrengimas netrukdys skrydžių saugai, Lietuvos kariuomenės vadas – ar statinių statyba bei rekonstravimas ir įrenginių įrengimas netrukdys stebėti, kontroliuoti ir ginti oro erdvę, Valstybės sienos apsaugos tarnyba – ar statinių statyba bei rekonstravimas ir įrenginių įrengimas netrukdys saugoti valstybės sieną.

Žemės sklype registuoti ir po detalaus plano išlikę servitutai:

S2 Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) Per sklypą į sklypą Nr. 1, plotas – 217 kv.m., kodas – 215.

Numatoma veikla sklypuose:

Sklypas ,,1" -- planuojamame sklype numatoma statyti paslaugų pastatą laikino apgyvendinimo ir sveikatinimo paslaugoms teikti.

Numatomų statyti pastatų paskirtys

Žemės sklype „1“ numatoma statyti (skliausteliuose nurodyti STR 1.01.03:2017 punktai):

7.1.viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai);
7.4.paslaugų paskirties pastatai.

Saugotini želdiniai – Statyba vietose, kuriose auga saugotini želdiniai, vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (aktuali redakcija 2021-12-24) ,,Dėl Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams, patvirtinimo“. Planuojamoje teritorije pažymėti 21 saugotinas medis, kurio diametras yra didesnis nei 20cm pločio.

Asmenų gyvenamosios aplinkos sauga

Saugi asmenų gyvenamoji aplinka užtikrinama šiomis priemonėmis (LR visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str.):

a) jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės, triukšmo, vibracijos, kitų kenksmingų fizikinių veiksnių ribojimas -- suplanuotoje teritorijoje jonizuojančiosios ir nejonizuojančiosios spinduliuotės šaltiniai, kenksmingi fizikiniai veiksniai, (t. t. gamybinė veikla) --nenumatomi;

b) pakankamas tinkamo geriamojo vandens kiekis -- geriamas vanduo tiekiamas nuo šalia teritorijos esamų tinklų;

c) sveikatai kenksmingų atliekų likvidavimas -- kenksmingų atliekų susidarymas nenumatomas, buitinės atliekos išvežtinos pagal sutartį su atliekas utilizuojančia įmone, buitinės nuotekos nuvedamos į esančius d100 nuotekų tinklus;

d) teritorijos apželdinimas alergijos nesukeliančia ir toksinio poveikio sveikatai neturinčia augalija -- suplanuotoje gyvenamojoje teritorijoje draudžiama sodinti nuodinguosius augalus;

e) tinkamų higienos sąlygų ir režimo gyvenamojoje teritorijoje bei pastatuose sudarymas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

f) natūralus ir dirbtinis patalpų ir teritorijų apšvietimas -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus;

g) patalpų tinkamas mikroklimatas ir grynas oras -- priemonė įgyvendintina rengiant pastatų techninius (darbo) projektus.

Inžinerinė infrastruktūra

Suplanuotame žemės sklype Algirdo g. 32, Birštono m. sav., ryšių komunikacijų trąsos yra planuojamoje teritorije atvestos ir veikiančios. Planuojamoje teritorije yra atvesti elektros tinklai nuo TR-65 esančios transformatorinės. Vandens tiekimas numatomas iš UAB ,,Birštono vandenys“ komunalinių vandens tiekimo tinklų. Esant poreikiui (pagal eksploatuojančios organizacijos technines sąlygas projektavimui) šie tinklai gali būti rekonstruojami. Detaliojo plano sprendiniais numatomos 2 galimybės buities nuotekų tvarkymui: 1) buities nuotekos tvarkomos vietiniais biologiniais nuotekų valymo įrenginiais ir išvalytas vanduo išleidžiamas į lietaus nuotekų tinklus; 2) gavus atitinkamus aplinkinių sklypų valdytojų sutikimus, KF tinklai jungiami prie komunalinių nuotekų tvarkymo tinklų. Alternatyviai (pagrindu eskonominį pagrįstumą) gali būti projektuojama spaudyminė KF linija per A.S. Zenkevičiaus krantinę į Algirdo g. esančius komunalinius buities nuotekų tinklus.

Inžinerinių tinklų apsaugos zonose draudžiama vykdyti veiklą, nurodytą specialiųjų Žemės naudojimo sąlygų įstatyme, ministerijų patvirtintose tinklų apsaugos, įrengimo, eksploatavimo taisyklėse be raštiško tinklų savininko ar valdytojo sutikimo. Numatant statyti pastatus inžinerinių tinklų apsaugos zonose, statyti galima tik suderinus su tinklus eksploatuojančia organizacija tinklų rekonstravimo ar iškėlimo (perkėlimo) projektą.

Projektuoti, tiesti naujus, rekonstruoti esamus inžinerinius tinklus galima tik gavus inžinerinius tinklus (komunikacijas) eksploatuojančių organizacijų sutikimus raštu. Inžinerinius tinklus (inž. tinklų įvadus) galima tiesti tik pagal tinklus eksploatuojančių organizacijų išduotas technines prisijungimo sąlygas, parengus ir suderinus inžinerinių tinklų techninius darbo projektus, nustatyta tvarka gavus leidimą statyti.

Įrengus naujus inžinerinius tinklus, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nustyta tvarka, turi būti įregistruotos naujai paklotų inžinerinių tinklų apsaugos zonos.

Esant reikalui (esamų ar naujai klojamų nemagistralinių inžinerinių tinklų apsaugos zonų ribose), žemės servitutai nustatomi notaro tvirtinamu sandoriu tarp žemės savininko ir tinklus tiesiančių bei ekploatuojančių organizacijų. Šie servitutai administraciniu aktu nenustatomi.

Oro, vandens ir dirvožemio tarša – planuojamoje teritorijoje nenustatyta ir nauja tarša nenumatoma.

Transportas – į planuojamą teritoriją patenkama iš Algirdo gatvės esančio įvažiavimo.

Įrengiant dangas vidaus (pravažiavimo) keliuose privalu, kad gretimose teritorijose nebūtų viršijami triukšmo ribiniai dydžiai (pagal HN 33:2011 reikalavimus), vibracijos ribiniai dydžiai (pagal HN 50:2016 reikalavimus), oro taršos lygiai (pagal HN 35:2007 reikalavimus). Projektuojant vidaus kelio (gatvės) elementus numatyti reikiamas priemones taršos mažinimui (transporto greičio ribojimas, transporto srautų reguliavimas, važiuojamosios dalies dangos parinkimas).

Automobilių laikymo vietos

Automobilių laikymo vietas numatoma talpinti požeminėje automobilių aikštelėje.

Rengiant pastatų statybos techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo pastatų paskirties, automobilių laikymo vietų skaičių nustatyti pagal normų reikalavimus (STR 2.06.04:2014, 30 lent.).

Automobilių vietų skaičių nustatyti rengiant pastatų techninius (darbo) projektus, priklausomai nuo projektuojamų pastatų pajėgumo ar ploto. Žemės sklype „1“ automobilių poreikis:

2.	Viešbučių paskirties pastatai	
2.1.	viešbučiai	1 vieta 2 kambariams (numeriams)
2.2.	moteliai	1 vieta kambariui (numeriui)
2.3.	svečių namai	1 vieta 2 kambariams. (numeriams)
3.	Poilsio paskirties pastatai	
3.1.	poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numeriui)
3.2.	jaunimo nakvynės namai	1 vieta 6 kambariams (numeriui)

Gaisrinės saugos reikalavimai

Išorės gaisrų gęsinimui šiuo metu nėra įrengtų hidrantų ant viešojo vandens tiekimo tinklų, gaisro gesinimui vandens tiekimas numatomas nuo artimiausio atviro vandens telkinio.

Priešgaisriniam transportui numatoma įrengti važiuojamasias dalis planuojamoje teritorijoje, užtikrinančias kiaurinį pravažiavimą arba apsisukimo aikšteles 12x12m. aklakeliuose, ilgesniuose, nei 25m.

Rengiant pastatų ir inžinerinių tinklų projektus, gavus technines sąlygas iš UAB „Birštono vandentiekis“, pagal normų sąvado ir gaisrinės saugos reikalavimus numatyti reikiamą papildomų hidrantų kiekį.

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas: minimalus atstumas tarp esamų bei numatomų statyti statinių ir statinių, esančių gretimuose sklypuose, bent 6,0 m, priimant I atsparumo ugniai laipsnį (konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos bus įgyvendinami rengiant statinių techninį projektą) (AM ir PAGD prie VRM patv. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, 2013-12-31, Nr. D1-995/1-312).

IŠVADOS

Galimo teritorijos vystymo prognozės. Numatytas detaliojo planavimo tikslas ir numatoma veikla sklype neigiamos įtakos gretimam užstatymui neturės.

Neigiamos teritorijos vystymo prognozės nenumatomos. Gretimas užstatymas neigiamos įtakos numatomam planuojamos teritorijos naudojimui neturi.

DETALIOJO PLANO GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys M 1:500;
2. Aprūpinimo inžineriniais tinklais schema, SŽNS M 1:500;
3. Transporto judėjimo schema M 1:500.