AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. PARENGIAMASIS ETAPAS

„Teritorijos aplink esamą pastatą-šaudyklą (unikalus Nr. 1298-0000-3029) Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 7, detaliojo plano, patvirtinto Birštono savivaldybės tarybos 2012 m. birželio 29 d. sprendimu Nr. TS-129 „Dėl teritorijos aplink esamą pastatą-šaudyklą (unikalus Nr. 1298-0000-3029) Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 7 detaliojo plano patvirtinimo“ keitimo dokumentacija parengta, vadovaujantis planavimo darbų programa, patvirtinta 2024-08-12 Savivaldybės administracijos ir teritorijų planavimo sąlygomis.

Planavimo sąlygos:

1) Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą);
2) Telia Lietuva, AB 2025-05-20 planavimo sąlygos Nr. REG35507012;
3) Birštono savivaldybės administracija (automatinis pranešimas apie teritorijų planavimo sąlygų neišdavimą laiku);
4) Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2025-06-02 planavimo sąlygos Nr. REG36251107;
5) Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos 2025-05-20 planavimo sąlygos Nr. REG35522526;
6) Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos 2025-05-30 planavimo sąlygos Nr. REG36152319;
7) Aplinkos apsaugos agentūra (atsisakymas nagrinėti ne pagal kompetenciją pateiktą prašymą);
8) Uždaroji akcinė bendrovė „Birštono vandentiekis“ 2025-05-27 planavimo sąlygos Nr. REG35967713;
9) AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-05-19 planavimo sąlygos Nr. REG35498458;
10) Dzūkijos-Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija 2025-05-27 planavimo sąlygos Nr. REG35959049.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

Detalizuoti savivaldybės lygmens bendrajame plane ar vietovės lygmens bendrajame plane, jeigu jis parengtas, nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus; Nustatyti urbanizuotų ar urbanizuojamų teritorijų naudojimo reglamentus;

Atliktų darbų sąrašas:

1) Topografinė planuojamos teritorijos nuotrauka;
2) Esamos būklės įvertyinimo dokumentai.

II. TERITORIJOS PLANAVIMO DOKUMENTO RENGIMO ETAPAS

2.1. Esamos būklės analizė

Nagrinėjama teritorija (~ 3, 2054 ha) yra Birštono istorinėje dalyje. Šiaurėje ribojasi su Vaižganto gatve (D kat.). Pietuose - Muziejaus gatvė (D kat.). Rytuose - Vytauto gatvė (D kat.). Vakaruose - S. Dariaus ir S. Girėno gatvė (C1 kat.). Šių gatvių infrastruktūra iki galo įrengta. Nagrinėjamoje teritorijoje įrengti centralizuoti vandentiekio ir nuotekų tinklai, vidutinio ir mažo slėgio skirstomasis dujotiekis, 0,4 ir 10 kV požeminės elektros linijos (transformatorinė MT-71 yra pietų kryptimi 60 metrų atstumu). Yra veikiančios ryšių linijos. Nagrinėjama teritorija yra Birštono miesto istorinėje dalyje (unikalus objekto kodas kultūros vertybių registre - 4072), Birštono urbanistiniame draustinyje (D - naujojo miesto zona), Nemuno kilpų regioniniame parke (konservacinio prioriteto zona) ir požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos trečiojoje vandenvietės juostoje (telkinių kodai 2404, 3296 ir 5571). Dominuoja vienbučiai-dvibučiai mūriniai ir mediniai gyvenamieji, 1-2 aukštų su mansardomis pastatai bei žemesni jų priklausiniai. Yra keletas 1-2 aukštų administracinių ir komercinių pastatų, išskirtinės architektūros (miesto vilų) Birštono muziejaus pastatas. Reljefas neišraiškingas - didžiausias aukščių skirtumas tarp rytinio ir vakarinio nagrinėjamos teritorijos kraštų neviršyja 2 m. Nagrinėjamoje teritorijoje yra suformuoti 23 žemės sklypai. Vyraujanti jų dauguma skirti vienbučiams dvibučiams, gyvenamiesiems pastatams statyti. Dominuoja sodybinis užstatymo tipas. Vyraujantis pastatų aukštis iki 10 m. Fasadų apdaila - mūras, dailylentės, tinkas. Stogai daugiausiai šlaitiniai. Stogų dangos - metalo lakštų ir įvairių tipų čerpių. Nagrinėjama teritorija yra dalis saugomos kultūros paveldo teritorijos (Birštono istorinė dalis, kodas (4072), Nemuno kilpų regioninio parko dalis ir Birštono urbanistinio draustinio dalis.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra du priešgaisriniai hidrantai (S.Dariaus ir S.Girėno bei Muziejaus gatvėse). Artimiausia visuomeninio transporto stotelė yra greta Birštono autobusų stoties - nagrinėjamos teritorijos vakarinėje dalyje.

Nagrinėjamas žemės sklypas Muziejaus g. 7 yra įregistruotas nekilnojamojo turto registre.
Paskirtis - kita;
Naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos;
Savininkas: LIETUVOS RESPUBLIKA;
Patikėtinis: BIRŠTONO SAVIVALDYBĖ;
Nuomininkas: MB "Aroma Rex“;

0,0401 ha ploto žemės sklypui Muziejaus g. 7, Birštone (kadastrinis Nr. 1201/0003:260) **šiuo metu taikomos SŽMNS,** įrašytos nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išraše (2024-03-22 versija):

Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);
Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);
Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
Kultūriniai draustiniai (V skyrius, septintasis skirsnis).

Žemės sklype stovi 1980 m. pastatytas mūrinis vienaaukštis pastatas-šaudykla (unikalus daikto numeris: 1298-0000-3029). Bendras plotas - 95,63 kv.m. Užstatytas plotas - 127 kv.m. Pastatas nuosavybės teise priklauso MB „Aroma Rex“. Žemės sklype Muziejaus g. 7, šiuo metu nėra medžių, o visų inžinerinių tinklų apsaugos zonos sudaro 311 kv. m.

Birštono savivaldybės bendrojo plano keitimo (T00084152, 2019-12-12) sprendiniuose nagrinėjama teritorijos funkcinės zonos tipas - Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos (Nr. 3.1.). Teritorijos naudojimo tipas - Mišri gyvenamoji teritorija (GM). Prioritetinė plėtros teritorija (1). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtys - Kitos paskirties žemė ir Konservacinės paskirties žemė. Galimi žemės naudojimo būdai - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, Komercinės paskirties objektų teritorijos, Visuomeninės paskirties teritorijos, Rekreacinės teritorijos, Bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendro naudojimo) teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos, Atskirųjų želdynų teritorijos ir Kultūros paveldo objektų žemės sklypai. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - 12m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas - 0,6. Didžiausias leistinas užstatymo tankis - 30%.

Planuojamoje teritorijoje galioja Birštono savivaldybės tarybos 2012-06-29 sprendimu Nr. TS-129 *„Dėl teritorijos aplink esamą pastatą - šaudyklą (unikalus Nr. 1298-0000-3029) Birštono sav., Birštono m., Muziejaus g. 7, detaliojo plano patvirtinimo“* patvirtinto **detaliojo plano sprendiniai (TPDR Nr. T00008072)**. Rengiamas šio detaliojo plano keitimas. Proceso TPDRIS numeris **K-VT-12-24-682**.

2.2. Detaliojo plano sprendiniai ir jų pagrindimas

Žemės sklypas Nr. 1

Žemės sklypo plotas – **400 m²**. Planuojama žemės sklypo paskirtis – kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ***(G1)***. Maksimalus leidžiamas žemės sklypo užstatymo tankumas – **32% (esantis)**, o užstatymo intensyvumas – **0,4**. Statinių aukštis numatomas iki **8,0 m** gyvenamajam namui ir iki **7,0 m** pagalbinio ūkio pastatams *(aukštis, skaičiuojamas statinio statybos zonoje metrais nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės altitudės iki stogo ar statinio konstrukcijos aukščiausio taško)*. Užstatymo tipas - sodybinis užstatymas (**su**). Turi būti užtikrinamas ne mažesnio už nustatytas normas (tokios paskirties objektams turi būti nuo **25%**) priklausomųjų želdynų ploto įveisimas *(100 m²)*. Sklype šiuo metu esantį pastatą numatoma rekonstruoti.

Servitutas S1

Vadovaujantis AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2025-05-19 planavimo sąlygomis Nr. REG35498458 žemės sklype elektros tinklų apsaugos zonų ribose nustatomas 67 kv. m ploto servitutas S1 (kodas 222).

Žemės sklypui taikomi apribojimai: LRS XIII - 2166:

III skyrius, *ketvirtasis skirsnis (Elektros tinklų apsaugos zonos (67 kv. m));*
III skyrius, dešimtasis skirsnis (Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (233 kv. m));
IV skyrius, pirmasis skirsnis (Sanitarinės apsaugos zonos (400 kv. m));
V skyrius, pirmasis skirsnis (Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (400 kv. m));
V skyrius, septintasis skirsnis (Specialiosios žemės naudojimo sąlygos kultūriniuose draustiniuose (400 kv. m));
V skyrius, dvidešimt trečias skirsnis (Specialiosios žemės naudojimo sąlygos valstybiniuose parkuose (400 kv. m)).

Susisiekimo sistemos organizavimas

Įvažiavimas iš Muziejaus gatvės į detaliai planuojamą teritoriją yra esantis (iš akligatvio). Žemės sklype numatoma iki 2 automobilių stovėjimo vietų *(gali būti pritaikytos neįgaliųjų poreikiams bei elektromobilių pakrovimui)*.

Elektros energija

Per žemės sklypą Muziejaus g. 7, į Muziejaus g. 5 esantį pastatą yra atvesta požeminė elektros linija, kurią iš žemės sklypo vidurio numatoma perkelti į vakarinę žemės sklypo dalį.

Vanduo ir nuotekos

Žemės sklype Muziejaus g. 7 yra centralizuoti vandentiekio bei nuotekų tinklai.

Šilumos sistema

Nors ir yra galimybė šildytis dujomis, ateityje žemės sklype esančių ir būsimų pastatų šildymui būtų tikslinga naudoti šildymo sistemą „oras - vanduo“.

Ryšių linijos

Ryšio linija greta planuojamos teritorijos yra atvesta iš šiaurės rytų pusės. Ji veda iki Muziejaus g. 5 esančio pastato, kurį to žemės sklypo detaliajame plane numatyta griauti. Esant poreikiui ryšio liniją galima panaudoti abiems žemės sklypams.

Gaisrinė sauga

Artimiausia Priešgaisrinė gelbėjimo komanda yra B. Sruogos g. 15, Birštone. Maršrutas nuo jos iki planuojamo žemės sklypo ~ 900 metrų (2 min). Aplink planuojamą žemės sklypą esantys kaimynų gyvenamieji namai priskirtini II - am ugniai atsparumo laipsniui. Mažiausias atstumas iki artimiausio gyvenamojo namo ir planuojamo žemės sklypo užstatymo ribos ~ 15 metrų. Mažesniu atstumu esantį pastatą Muziejaus g. 5, pagal detaliojo plano TPDR NR. T00087163 sprendinius, numatyta griauti. Gyvenamąjį namą tikslinga projektuoti I-mo ar II-o ugniai atsparumo laipsnio.

DPV arch. A. Urmanavičius

