AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:

Žemės sklypo, Birštone, Druskupio g. 1, detaliojo plano keitimas.

Planavimo organizatorius:
Birštono savivaldybės administracijos direktorė.

Planavimo iniciatorius:
UAB „Vaidoma“, F. Vaitkaus g. 170A, Prienai.

Planavimo pagrindas:
Birštono savivaldybės merės 2024 m. liepos 24 d. potvarkis Nr. (2.1.E)-MVE-119 „Dėl detaliojo plano keitimo, finansavimo ir planavimo tikslų nustatymo“.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:
Nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo reglamentą – pakeisti užstatymo tankį, naujai nustatyti užstatymo zoną ir užstatymo ribą.

Detaliojo plano rengimo etapai:
Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Detaliojo plano sudėtis:
Tekstinė ir grafinė dalys.
Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) atliekas nebus, Detalaus plano viešinimo procedūra vykdoma bendra tvarka.

Detaliojo plano rengėjas:
Architektas Mindaugas Matažinskas, J. Basanavičiaus g. 11, Alytus.

Detaliojo plano projektas parengtas teritorijų planavimo proceso sąlygų ir kitų dokumentų pagrindu.

2. ESAMA PADĖTIS.

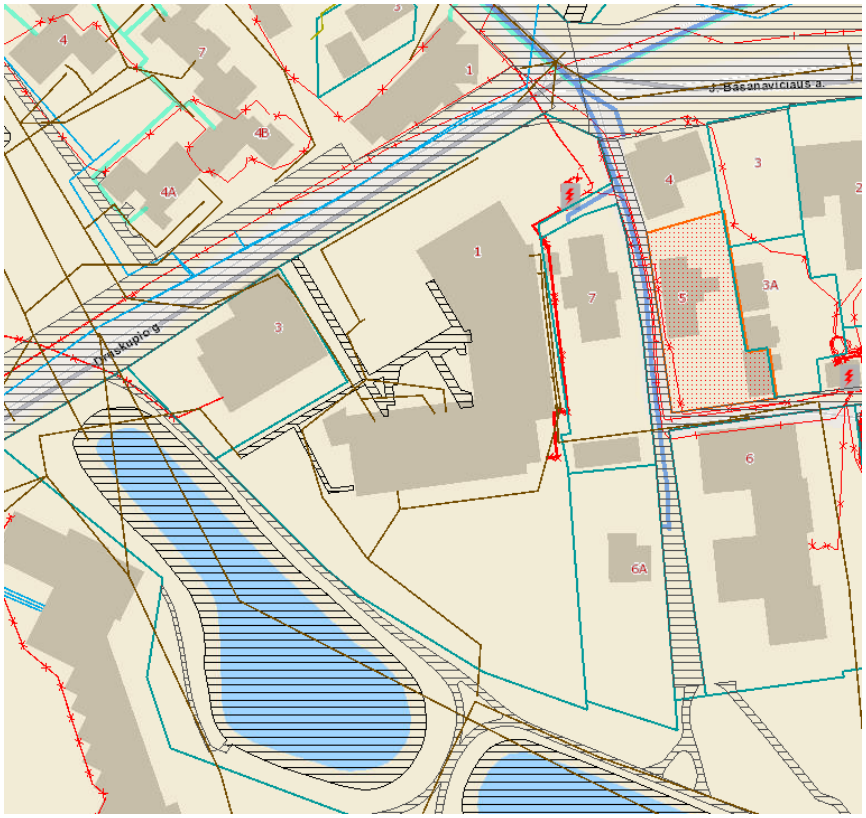
Duomenys apie planuojamą teritoriją:

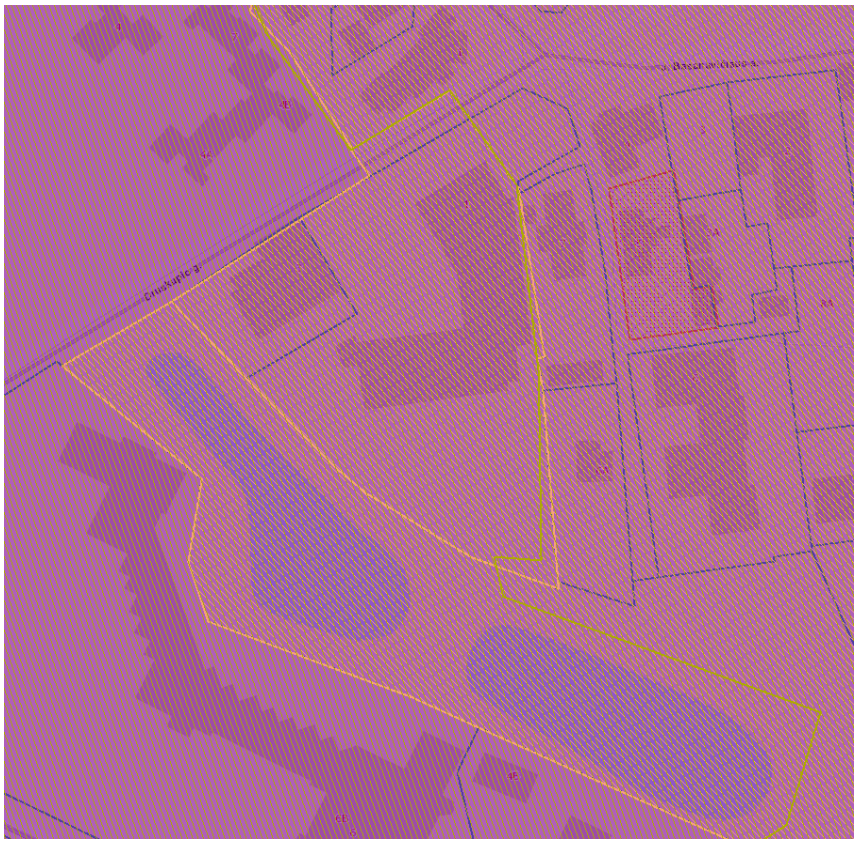
Žemės sklypas yra adresu Druskupio g. 1, Birštone. Žemės sklypo kadastrinis numeris ir kadastro vietovės pavadinimas 1201/0003:51 Birštono m. k. v. Žemės klypo naudojimo paskirtis – kita, sklypo naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, Daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvis Respublikai, valstybinės žemės patikėjimo teisė priklauso Birštono savivaldybei. Su žemės sklype esančių patalpų savininkais sudarytos žemės nuomos sutartys. Sklypo plotas – 0,7144 ha.



Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

1) Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktas skirsnis),
2) Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtas skirsnis),
3) Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis),
4) Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis),
5) valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis):

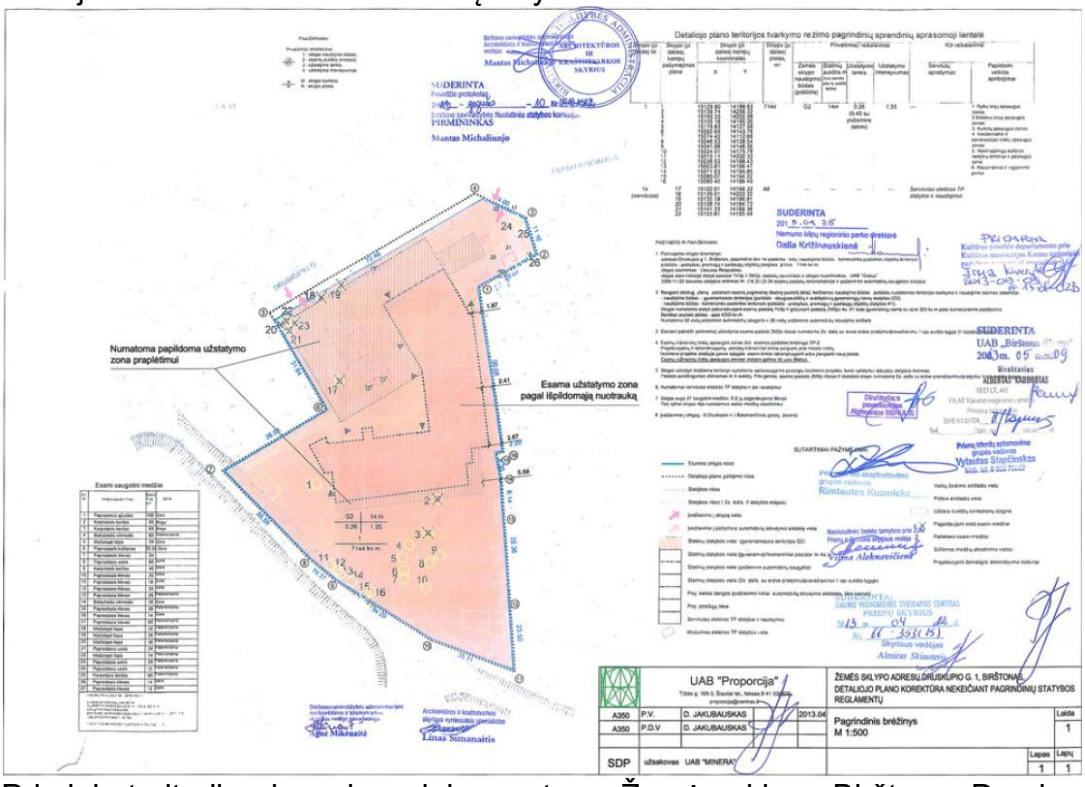




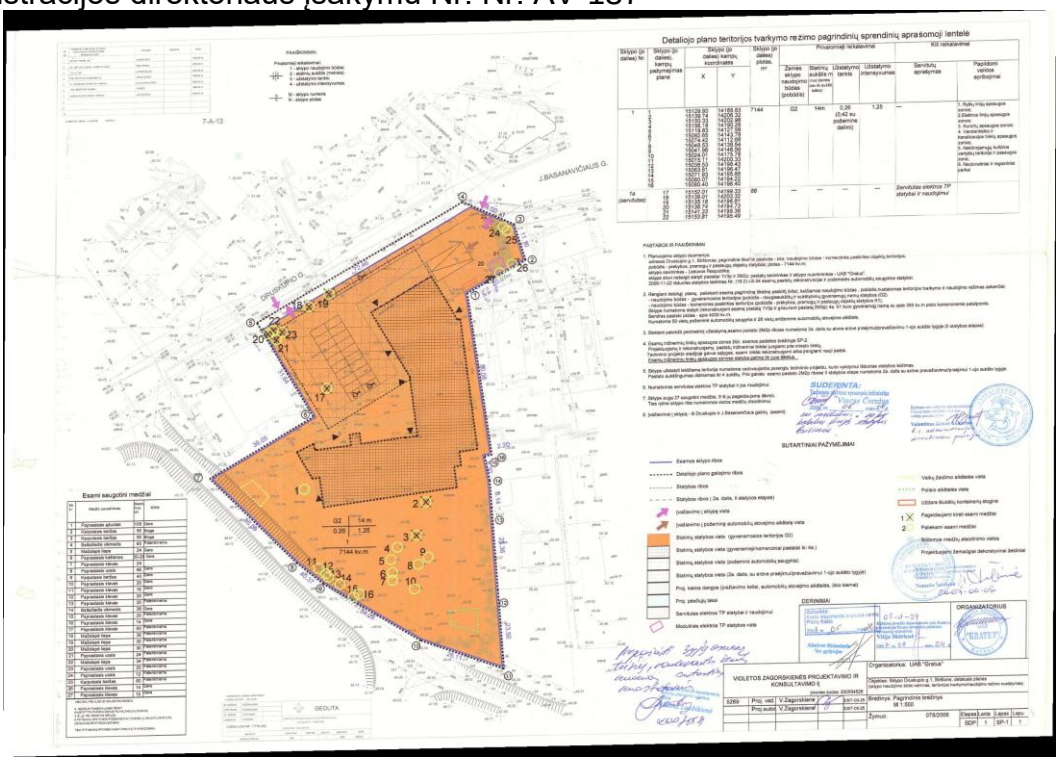
Pastaba: Sklypas patenka į Birštono miesto istorinės dalies kultūros pavaldo teritorijos ribas (kodas 4072), Nemuno kilpų regioninį parką.

Keičiamas galiojantis detalusis planas:

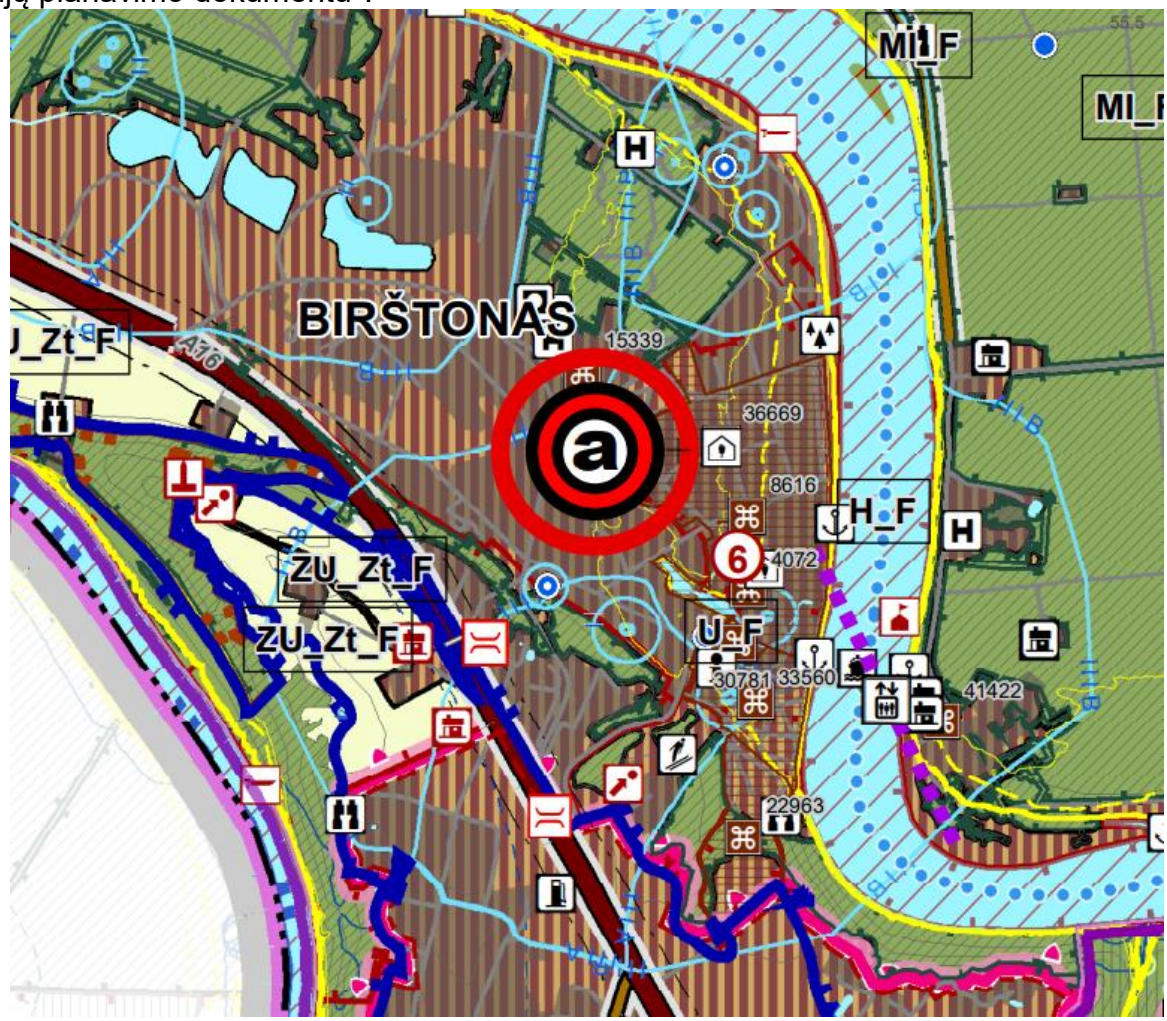
Žemės sklypui galioja Žemės sklypo Birštone, Druskupio g. 1, detaliojo plano koregavimas, nekeičiant pagrindinių statybos reglamentų, patvirtinta Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2013-05-15 įsakymu Nr. AV-161:



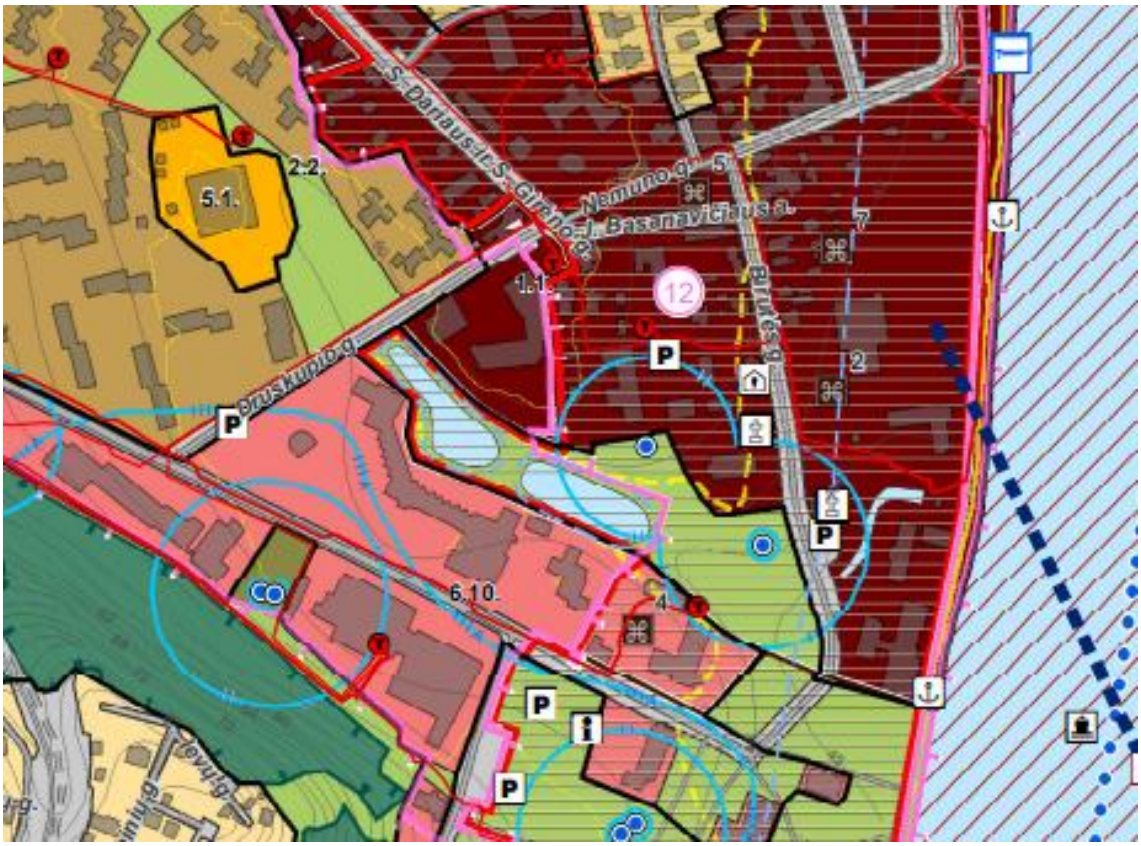
Priminis teritorijų planavimo dokumentas - Žemės sklypo Birštone, Druskupio g. 1, detalusis planas, parengtas ir patvirtintas 2007-06-15 Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. Nr. AV-137



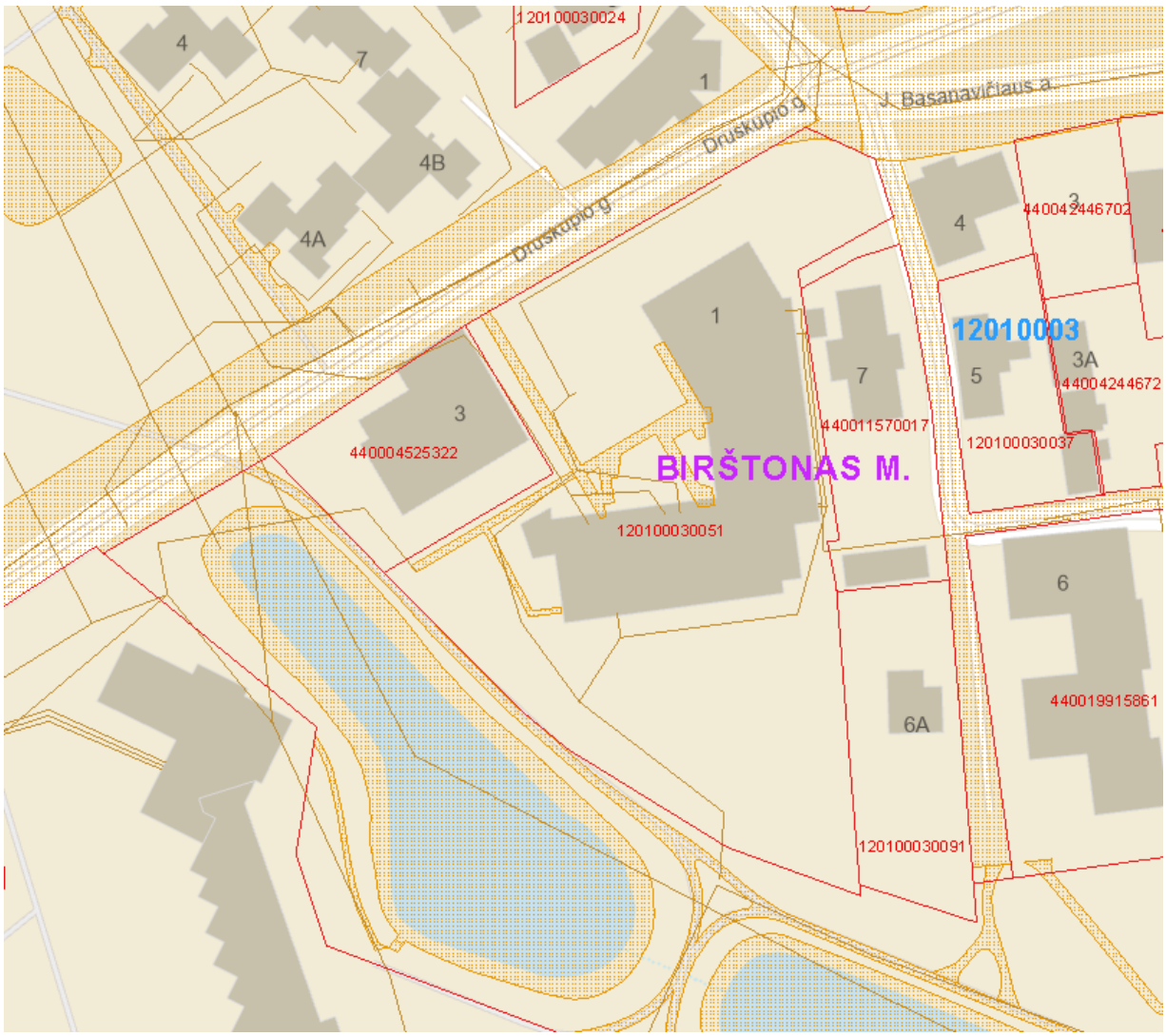
Pagal Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-06 sprendimu Nr. TS-212 „Dėl Birštono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo patvirtinimo“ sprendinius, žemės sklypas patenka į Birštono miesto teritoriją: kur yra nurodyti apibendrinti maksimalūs reglamentai (daugiausiai susieti su esamo užstatymo parametrais), kurie turi būti detalizuoti tikslesniame mastelyje, vietovės lygmens savivaldybės dalies kompleksinio teritorijų planavimo dokumentu*.



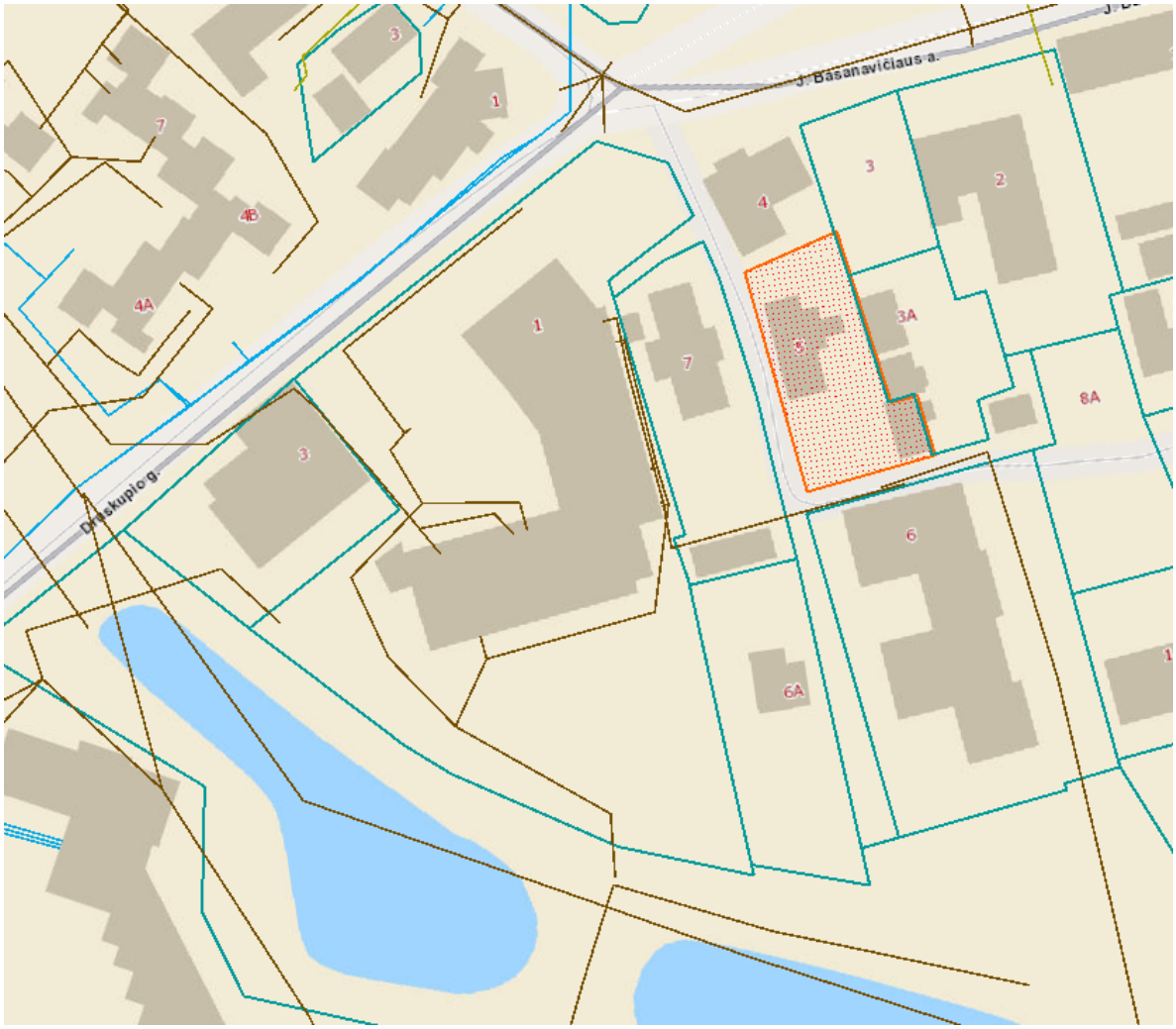
Pagal Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-20 sprendimu Nr. TS-213 „Dėl Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros keitimo patvirtinimo“ sprendinius sklypas patenka į Centrų zoną:



Planuojamas žemės sklypas ribojasi: Šiaurinėje pusėje su – Druskupio g. (valstybinė žemė), rytinėje – su privačiais žemės sklypais J. Basanavičiaus al. 7, J. Basanavičius al. 6A, pietinėje – su rekreacine teritorija (valstybinė žemė). Vakarinėje – privačiu žemės sklypu Druskupio g. 3.



Planuojamose teritorijoje yra miesto centralizuoti tinklai – vandentiekio, buitinių nuotekų, elektros, ryšių, dujotiekio.



Patekimui į teritoriją esama įvaža iš Druskupio g.

Žemės sklype yra esamas Gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabutis pastatas, unik. Nr. 4400-1651-5218, 6418,39 m2 bendro ploto).

Teritorijos vystymo tendencijos įtvirtintos misto bendrojo plano sprendiniais iš esmės nesikeičia.

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI.

Detaliojo plano keitimo pagrindiniai sprendiniai.

Detalusis planas keičiamas, norint pakeisti žemės sklypo Druskupio g. 1, Birštone, (kadastr. Nr. 1201/0003:51 Birštono m. k. v.) naudojimo reglamentą – pakeisti užstatymo tankį, naujai nustatyti užstatymo zoną ir užstatymo ribą. Keičiamu detaliuoju planu detaliuoju planu buvo pakeistas žemės sklypo naudojimo būda su tikslu statyti 4 aukštų daugiabutį, nustatyti naudojimo reglamentai pagal tuo metu galiojančius teisės aktus. Suformuotas 0,7144 ha žemės sklypas, ir įregistruotas – kadastr. Nr. 1201/0003:51.

Keičiant detalųjį planą, keičiami 2007 metais parengto detaliojo plano sprendiniai, kurie aktualus tik Druskupio g. 1 žemės sklypui.

Keičiamo detaliojo plano planuojama teritorija sutampa su žemės sklypo Druskupio g. 1 sklypo riba. Įvažiavimas į sklypą iš Druskupio g. Pagrindiniai užstatymo rodikliai keičiami – užstatymo tankumas 40%, užstatymo intensyvumas - 1,4. Aukštingumas paliekamas esamas – 14 m. Keičiamuose sprendiniuose numatomi rodikliai yra mažesni nei nustatyti Birštono kurorto bendrajame plane.

Konkrečios statomų statinių ir pastatų vietos paliekamos esamos, norint naujai statyti pastatus ar statinius, jų stovėjimo vietos tikslinamos techninių projektų sprendiniuose, išlaikant normatyvinius atstumus nuo žemės sklypo ribos, tarp pastatų, inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Techninių projektų sprendiniai neturi pažeisti gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesus.

Planuojame žemės sklype vertingų želdinių nėra. Augantys esami želdiniai maksimaliai išsaugomi, kertami ar persodinami tik tie, kurie trukdo statinių inžinerinių tinklų statyboms ir eksploatavimui, patenka į esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonas.

Privažiavimas į esamą pastatą yra iš Druskupio g. Įvažiavimo vieta ir plotis nekeičiami. Automobilių stovėjimo vietos esamos žemės sklypo ribose, yra požeminės automobilių stovėjimo vietos.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai.

Teritorijos naudojimo tipas – Centro zona (1.1. U_GC_F).

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – Kitos paskirties žemė (KT).

Žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijas (G2).

Leistinas pastatų aukštingumas nuo žemės paviršiaus – 14 m.

Užstatymo tankumas – 40%.

Užstatymo intensyvumas – 1,4.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp).

Priklausomų želdynų ir želdynų teritorijos norma – 30%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Pastatų aukštų skaičius – 4 aukštai.

Statinių galimos paskirtys, atitinkančios sklypo naudojimo būdą – trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių (bendrabučiai, vaikų namai, prieglaudos, globos namai, šeimos namai, vienuolynai) gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

Aplinkos apsauga.

Planuojamas žemės sklypas yra pilnai infrastruktūra aprūpintoje teritorijoje – šalia yra visi magistraliniai inžineriniai tinklai, prie kurių bus galima prijungti būsimus pastatus, kad jie galėtų normaliai funkcionuoti. Planuojamo sklypo teritorijoje nenumatoma kirsti medžių, papildomai želdiniai bus vertinami techninio projekto stadijoje – parinkus konkrečių pastatų užstatymo kontūrus. Prieš kertant medžius reikia gauti savivaldybės leidimą.

Gaisrinė sauga.

Artimiausi hidrantai yra Druskupio g., šalia planuojamo sklypo. Atstumas nuo jų iki planuojamo sklypo iki 100 metrų. Planuojamoje teritorijoje galima statyti nežemesnės kaip II ugniai atsparumo klasės pastatus. Artimiausias šalia esantis pastatas, esantis J. Basanavičiaus g. 7, stovi už 3 metrų nuo sklypo ribos. Pastatų statybos zona planuojamame sklype numatyta už 7 m nuo šio artimiausio pastato, kurio ugniaatsparumo klasė II. Kitas artimiausias pastatas Druskupio g. 3 yra 14 m nuo esamo pastato. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų bus tikslinami rengiant pagal poreikį techninius projektus. Gaisrinių automobilių privažiavimas galimas iš Druskupio g. Atstumas iki artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos yra maždaug 650 m.

Inžineriniai tinklai.

Planuojamas sklypas yra Birštono miesto centrinėje urbanizuotoje dalyje, kur paklotos visos inžinerinės komunikacijos. Pastatas yra esamas ir prijungtas prie miesto vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, elektros ir ryšių tinklų.

Apsaugos ir ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos.

Planuojamo žemės sklypo sprendiniai papildomai nesukuria jokių apsaugos zonų ar ūkinės veiklos sanitarinių apsaugos zonų, todėl nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai bei nesukelia neleistino triukšmo gretimybėje.

Pateikti sprendiniai detaliajame plane neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms ir aplinkai neturi.

Gyvenamosios paskirties objektų statinių statyba ir eksploatacija, laikantis gamtosaugos bei higienos saugos reikalavimų, poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Teritorijų planavimo dokumento rengimą reglamentuoja:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas:
Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo

įstatymas;

Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas;

Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugo įstatymas;

Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;

Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;

Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimas Nr. 1079 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2022 m. kovo 9 d. nutarimo Nr. 214 redakcija).

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Nr.D1-8, 2014-01-02).

Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašas (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. gruodžio 5 d. įsakymo Nr. D1-434 redakcija).

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymas Nr.D1-199).

Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 12-31 įsakymas Nr.D1955/1-312).

Teritorijų planavimo dokumentams rengti sąlygų parengimo ir išdavimo taisyklės (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. gegužės 7 d. įsakymu Nr. D1-262).

Teritorijų planavimo normos (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymas Nr.D1-7).

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;

Nustojus galioti rengimo metu galiojantiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Paruošė Mindaugas Matažinskas