

Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. AV-62 „Dėl žemės sklypo Tulpių g. 2A, Birštone, esamo komercinės paskirties pastato – viešbučio (unikalus Nr. 4400-0583-3827), būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais Nr. AV-034 (2018-01-30) ir Nr. AV-002 (2018-01-08), Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. (11.18.)-IS-052 (2018-02-21), išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

Teritorijos planavimo dokumento (TPD) tikslai ir uždaviniai:

1) Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. AV-62 „Dėl žemės sklypo Tulpių g. 2A, Birštone, esamo komercinės paskirties pastato – viešbučio (unikalus Nr. 4400-0583-3827), būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas.

2) Nustatyti ar panaikinti žemės servitusus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

2. ĮVADAS

Rengiamas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. AV-62 „Dėl žemės sklypo Tulpių g. 2A, Birštone, esamo komercinės paskirties pastato – viešbučio (unikalus Nr. 4400-0583-3827), būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas, plotas 0,0740 ha.

Detalusis planas atitinka šių planų sprendinius:

1. Bendrųjų planų:
 - Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūra, T00008035 (000121000054), 2010-01-29.
2. Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:
 - Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema, T00053880 (100002000007);
 - Birštono savivaldybės teritorijos dviračių, riedučių ir lygumų slidinėjimo trasų specialusis planas, T00006706 (000121000105), 2010-07-02;
 - Birštono savivaldybės teritorijos bendrojo plano dalies Birštono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, T00009070 (000122000143), 2010-04-23;
 - Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialusis planas, T00066689 (000122000198), 2014-01-09;

KVAL.PAT V. DOK. NR.	TORRAU & GIEDRAITIS			Projekto pavadinimas		
	MB studija "Torrau", įmonės kodas 304284106, K.Būgos g. 52, Kaunas el.p.: marius@studiotorrau.lt, tel.: +370 687 14585			Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. AV-62 „Dėl žemės sklypo Tulpių g. 2A, Birštone, esamo komercinės paskirties pastato – viešbučio (unikalus Nr. 4400-0583-3827), būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas		
ATP 1097	PV/PDA	M.Torrau		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS. DOKUMENTO PAVADINIMAS AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
A1235	PDA	R.Giedraitis				
LT	Organizatorius: Birštono savivaldybės administracija Iniciatorius: R. A., S. A. (atstovaujami MB studija "Torrau")			DOKUMENTO ŽYMUO ST-2018/16-TDP-AR	LAPAS	LAPŲ
					1	11

- Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planų), T00075161, 2015-03-05.

3. ESAMA BŪKLĖ

Planuojama teritorija yra Tulpių g. 2A, Birštonas, skl. kad. Nr.1201/0003:361.

Sklypas kadastrinis Nr. 1201/0003:361, įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (unikalus Nr. 4400-2033-2734), kaip Lietuvos Respublika nuosavybė. Sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis su S.A.; R.A. (privatus asmenys). Sklypo plotas – 0,0740ha. Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Esamas žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklype esamas įregistruotas pastatas – viešbutis (unik. Nr. 4400-0583-3827), kiti inžineriniai statiniai (kiemo aikštelė).

Gretimybės

Planuojama teritorija, vadovaujantis VI "Registru centras" kadastro žemėlapiu ištrauka ribojasi: Iš šiaurės pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	1201/0003:26	Birštonas, Tulpių g. 2	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/-
2	1201/0003:74	Birštonas, Algirdo g. 7	Kita/ Gyvenamosios teritorijos/-

Iš rytų pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	1201/0003:103	Birštonas, Algirdo g. 5	Kita/ Gyvenamosios teritorijos /-

Iš pietų pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotu sklypu:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	1201/0003:156	Birštonas, Nemuno g. 7	Kita/ Rekreacinės teritorijos/-

Iš pietryčių pusės su:

- VI "Registru centras" įregistruotais sklypais:

Nr.	Kad. Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/pobūdis
1	1201/0003:288	Birštonas, Tulpių g.	Kita/Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos/-
2	1201/0003:58	Birštonas, Tulpių g. 5	Kita/vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/-

ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	11	0

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Tulpių g. (D kategorija).

Inžineriniai tinklai ir inžinerinės infrastruktūros objektai

Esami inžineriniai tinklai turi būti aptarnaujami ir naudojami vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančiais įstatymais, statybos techniniais reglamentais, specialiosiose žemės ir miško naudojimo sąlygose nustatytais apsaugos zonų reikalavimais, kitais aktualiais normatyviniais dokumentais.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Įregistruoti apribojimai naudotis sklypu kadastrinis Nr. 1201/0003:361:

1. **XXXIV.** Nacionaliniai ir regioniniai parkai (0,074ha).
2. **XVI.** Kurortų apsaugos zonos (0.074ha).
3. **XLIX.** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.039ha).
4. **XLVIII.** Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0.0072ha).
5. **XXIX.** Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (0.0758ha).
6. **XXVII.** Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (4 vnt.).
7. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (0.0044ha).
8. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0092ha).

Servitutai

Sklype kad.Nr.1201/0003:361 įregistruoti servitutai:

S1 - Kiti servitutai (viešpataujantis sklype kad.Nr.1201/0003:156),0.0033ha.

S - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis žemės sklypams kad.nr.1201/0003:156; kad.nr.1201/0003:155), 0,0041ha.

Kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją – Birštono miesto istorinę dalį (kodas 4072).



ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	3	11	0

Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija patenka į šias saugomas teritorijas:

- 1) *Nemuno kilpų regioninis parkas* (identifikavimo kodas: 0700000000024). Steigimo tikslas – išsaugoti unikalų Didžiųjų Nemuno kilpų ir Punios šilo kraštovaizdį, jo gamtinę ekosistemą bei kultūros paveldo vertybes. Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba – paukščių (PAST) ir buveinių (BAST) apsaugos;
- 2) *Birštono urbanistinis draustinis* (identifikavimo kodas: 0220400000012). Kompleksinės saugomos teritorijos, į kurią patenka rezervatas, pavadinimas – Nemuno kilpų regioninis parkas. Steigimo tikslas – išsaugoti būdingą mažo kurortinio miestelio istorinę dalį, jos urbanistinę (planinę, erdvinę, tūrinę) struktūrą su senųjų vilų pastatais ir kitais istoriniais statiniais, šių statinių tradicinę architektūrinę išraišką ir jų aplinką, Birštono Vytauto parką ir piliakalnį su gyvenvieta. Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba – neturi.



1pav. Ištrauka iš Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos ribų plano

„NATURA 2000“

Planuojama teritorija nesiriboja su Europos Sąjungos saugomų teritorijų tinklu „NATURA 2000“. Artimiausia NATURA 2000 teritorija yra *Nemuno kilpos* (ES kodas: LTPRI0010, priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 3270, Dumblingos upių pakrantės; Kartuolė; Paprastasis kirtiklis; Pleištinė skėtė; Salatis; Ūdra), esančios maždaug 215 m į rytus nuo planuojamos teritorijos.

Gamtinis karkasas

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinį planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją P (pažeistos gamtinio karkaso teritorijos).

4. PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Probleminių situacijų nėra.

ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	4	11	0

5. DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS NUSTATYMAS

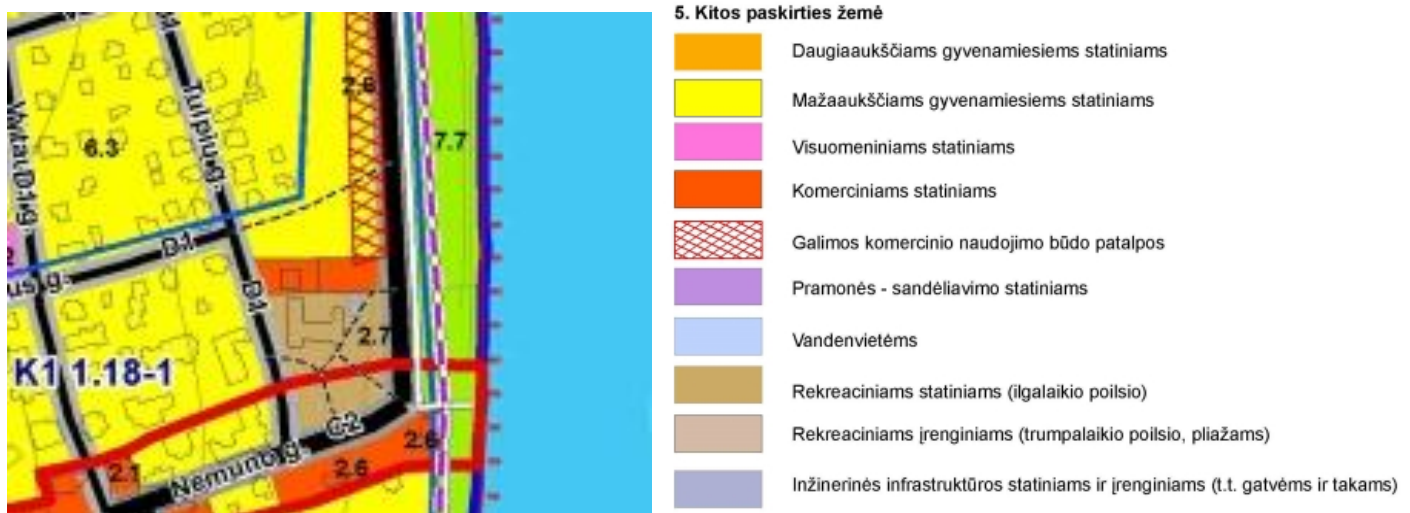
Planavimo tikslai ir uždaviniai

- 1) Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2009 m. kovo 6 d. įsakymu Nr. AV-62 „Dėl žemės sklypo Tulpių g. 2A, Birštone, esamo komercinės paskirties pastato – viešbučio (unikalus Nr. 4400-0583-3827), būdo, pobūdžio, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamento nustatymo detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtinto detaliojo plano koregavimas.
- 2) Nustatyti ar panaikinti žemės servitutus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Sprendinių konkretizavimo principai

Sprendinių konkretizavimą apsprendžia šie kriterijai:

- Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūra, T00008035 (000121000054), 2010-01-29:



2 pav. Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros brėžinio ištrauka

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano korektūrą, patvirtintą Birštono savivaldybės Tarybos 2010-01-29 d., sprendimu Nr. TS-13, planuojama teritorija patenka į **konservacinę (K) funkcinio prioriteto zoną (santykinė svarba: 1- svarbi)**. Planuojama teritorija priskiriama **funkcinei prioriteto zonai K1 – Birštono urbanistinis draustinis**. Vadovaujantis Birštono kurorto bendrojo plano korektūros aiškinamojo rašto 5.3.1.1. punktu, šioje teritorijoje numatoma išsaugoti ir regeneruoti būdingą mažo senojo miesto ir senojo kurorto planinę erdvinę struktūrą su jame esančiomis kultūrinėmis ir gamtinėmis vertybėmis. Planuojama teritorija priskiriama **1.18.-1 vietovaizdžio potipiui**.

Birštono urbanistiniame draustinyje numatomos šios **žemės naudojimo paskirtys**:

- miškų ūkio paskirties žemė;
- konservacinės paskirties žemė;
- kitos paskirties žemė.

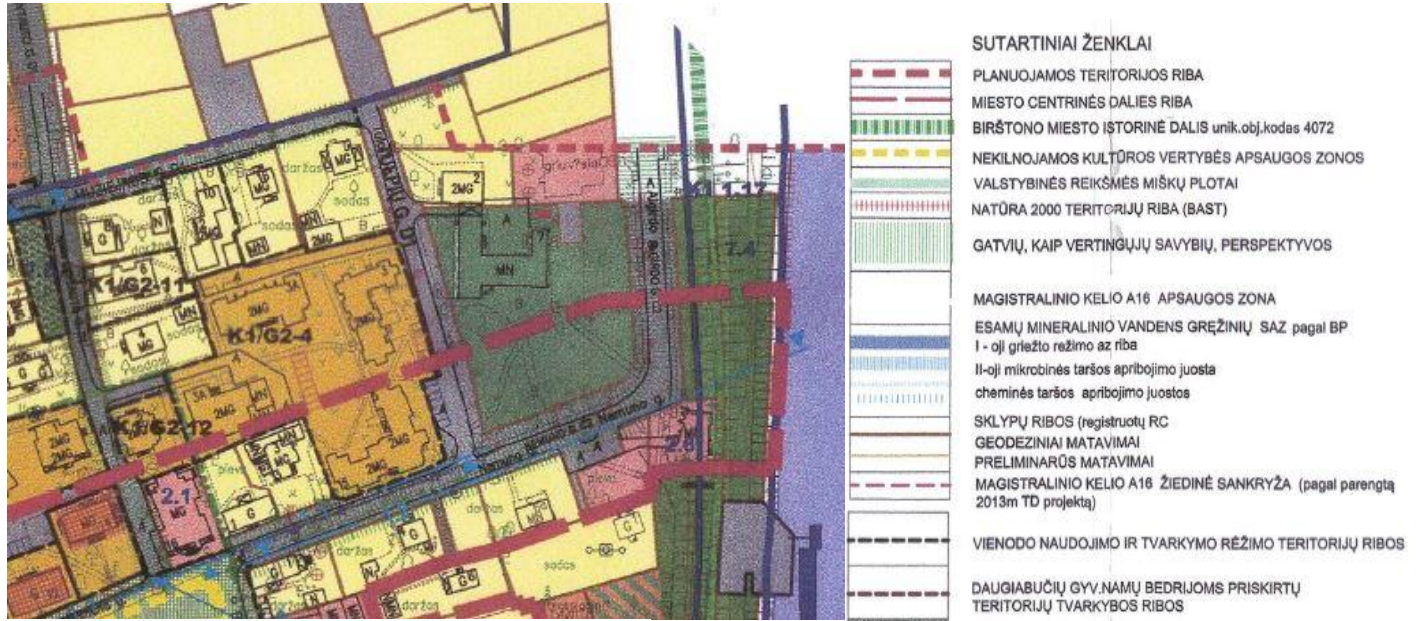
Pagal 5.3.1.15. punktą **kitos paskirties žemės naudojimo būdai** yra ir išliks perspektyvoje:

- visuomeniniams statiniams;
- komerciniams statiniams;
- gyvenamiems mažaaaukščiams statiniams;
- inžinerinės infrastruktūros statiniams;
- rekreaciniams statiniams;
- bendro naudojimo želdynams, su pokyčiais.

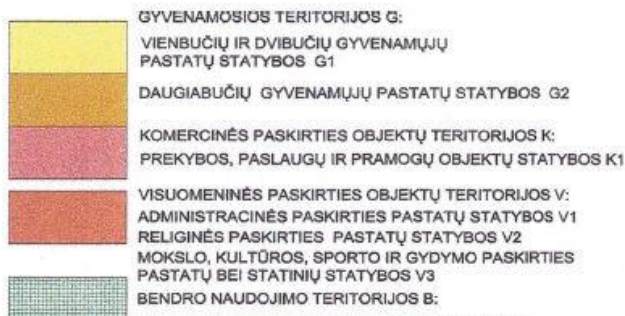
ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	5	11	0

Birštono kurorto bendrojo plano korektūroje užstatymo tankumo (UT) ir užstatymo intensyvumo (UI) reglamentai nustatyti nėra. Taip pat nėra nustatytas leistinas maksimalus užstatymo aukštingumo rodiklis. Šiuo atveju Birštono kurorto bendrojo plano korektūros sprendinius konkretizuoja Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiojo plano, patvirtinto Birštono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-226 (2013-12-20), sprendiniai, kuriais planuojamai teritorijai priskirtas K1 1.18-1 vietovaizdžio potipis.

Nustatytasis maksimalus aukštingumas Specialiajame plane nurodytai funkcinio prioriteto zoni/teritorijai kraštovaizdžio vieneto indeksui K1 1.18-1 taikomas bendras maksimalus užstatymo aukštingumo dydis 12,0 m.



KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ

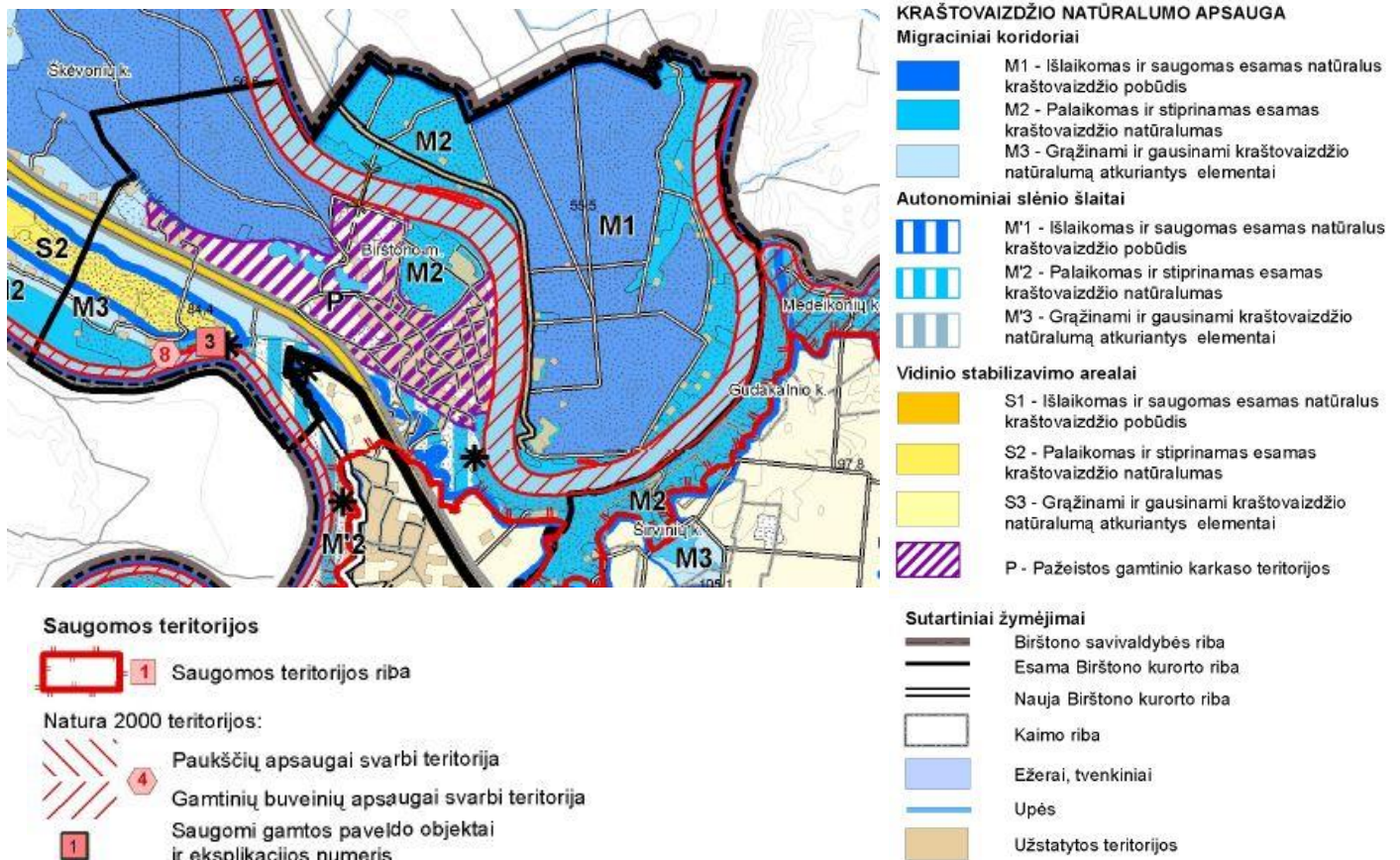


FUNKCINIŲ PRIORITETŲ ZONOS

- KONSERVACINIO FUNKCINIO PRIORITETO ZONOS (DRAUSTINIAI)
- K1. BIRŠTONO URBANISTINIS DRAUSTINIS
- K3. DIDŽIŲJŲ NEMUNO KILPŲ HIDROGRAFINIS DRAUSTINIS
- REKREACINIO FUNKCINIO PRIORITETO ZONOS
- R1. DRUSKUPIO REKREACINĖ-PRAMOGŲ ZONA
- GYVENAMOJO - VISUOMENINIO FUNKCINIO PRIORITETO ZONOS
- G1. GYVENAMOJI-VISUOMENINĖ ZONA
- G2. GYVENAMOJI KOMUNALINIO FUNKCINIO PRIORITETO ZONOS
- Pk1. BIRŠTONO ATSKIRA KOMUNALINĖ ZONA

ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	11	0

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano gamtinio karkaso brėžinį planuojama teritorija patenka į gamtinio karkaso teritoriją P (pažeistos gamtinio karkaso teritorijos), todėl jai taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 "Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo" reikalavimai.



Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų III skyriaus „Gamtinio karkaso teritorijų apsaugos, naudojimo ir tvarkymo reikalavimai“ 11 punktu:

11. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geoekologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų.

Planuojamoje teritorijoje numatomas viešbučių paskirties pastatas. Pastatas bus skirtas visuomenės poreikiams, todėl atitinka aukščiau aprašytą Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktą. Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 punktu, planuojamai teritorijai užstatymo tankis nustatomas 40 procentų.

Detaliojo plano koregavimas neprieštarauja Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros, T00008035 (000121000054), 2010-01-29, sprendiniams.

ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	11	0

Planuojama teritorija patenka į Nemuno kilpų regioninio parko Birštono urbanistinio draustinio teritoriją.



Vadovaujantis Nemuno kilpų regioninio parko apsaugos reglamentu (LR aplinkos ministro 2011-06-28 įsakymas Nr. D1-518), planuojamam rengti detaliajam planui taikomi parko apsaugos reglamento 10 ir 13 punktų reikalavimai:

10. Statiniai Regioniniame parke projektuojami, statomi, rekonstruojami ar kapitališkai remontuojami ar planavimo dokumentai rengiami, įvertinus vietovės kraštovaizdžio ypatumus ir tradicinės Dzūkijos (Panemunių Dzūkija) etnografinio regiono (toliau – Etnografinis regionas), nustatyto Etninės globos tarybos prie Lietuvos Respublikos Seimo 2003 m. rugsėjo 17 d. rekomendacijoje Nr. 1 „Dėl etnografinių regionų ribų nustatymo“ („Informaciniai pranešimai“, 2003, Nr. 80), planavimo ir architektūros savitumus, siekiant:

10.1. išsaugoti bendrą kraštovaizdžio struktūrą ir jo estetinę vertę, erdvinį raiškumą ir raiškius reljefo bei hidrografinio tinklo elementus;

10.2. išlaikyti gamtinių, kultūrinių kompleksų ir objektų vertę;

10.3. išsaugoti išlikusią (susiformavusią iki 1939 m.) būdingą gyvenamųjų vietovių planinę struktūrą;

10.4. išlaikyti tradicinės Etnografinio regiono architektūros pobūdį: formas, dydžius, statybos produktus, spalvas.

13. Inžineriniai statiniai projektuojami, statomi (tiesiami), rekonstruojami ar kapitališkai remontuojami kuo mažiau keičiant kraštovaizdžio pobūdį. Rekonstruojant esamas ir rengiant naujas žemos įtampos elektros perdavimo linijas, rekomenduojama jas tiesti požeminiais kabeliais.

6. SPRENDINIAI

Detalioju planu siūloma nustatyti ar panaikinti žemės servitusus ir specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, tvarkymo ir naudojimo režimo bei statybos reglamentus.

Pastatams nustatomas maksimalus aukštingumas iki 12,0m.

Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamoje teritorijoje turi būti numatyta ne mažiau 10% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti komercinės paskirties objektų teritorijoms pagal LR AM 2007-12-21 d. įsakymu Nr. D1-694 patvirtintą „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą“.

ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	11	0

Detaliuoju planu planuojamam sklypui pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdas nekeičiami:

Sklypas Nr.1. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita; naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos (K); numatomi viešbučių paskirties pastatai.

Detaliojo plano koregavimo eigoje sklypui nustatomi užstatymo tankumas ir užstatymo intensyvumas:

- Sklypo Nr.1 užstatymo tankumas – 40% ir užstatymo intensyvumas – 1,10.

Planuojamoje teritorijoje numatomos apsaugos zonos, užstatymo zonos, nustatomi maksimalūs užstatymo tankio, intensyvumo bei leistino pastatų aukščio rodikliai. Objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Servitutai

Sklypas Nr.1:

S1 - Kiti servitutai (viešpataujantis sklype kad.Nr.1201/0003:156),0.0033ha. ESAMAS.

S - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus (tarnaujantis žemės sklypams kad.nr.1201/0003:156; kad.nr.1201/0003:155), 0,0041ha. ESAMAS.

Susisiekimo sistema

Į planuojamą teritoriją patenkama iš Tulpių g. (D kategorija).

PARKAVIMO SKAIČIAVIMAI :

Vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai.", apskaičiuotas orientacinis automobilių statymo skaičius.

Sklype Nr.1 numatomas viešbučių paskirties pastatas, kuriame numatoma ~12 kambarių.

Pagal STR 2.06.04:2014 30 lentelę:

1. Viešbučiams reikalinga 1 automobilio stovėjimo vieta 2 kambariams (numeriams).

Apskaičiuotas automobilių statymo skaičius - 6a/v.

Vadovaujantis Birštono sav. tarybos 2016m. birželio 6d. sprendimu Nr.TS-98 "Dėl Birštono miesto teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemos" planuojamai teritorijai (1 zona - Birštono miesto istorinė dalis) nustatomas koeficientas - 0.5.

VISO reikalingų automobilių parkavimo vietų - $6 \times 0.5 = 3a/v$.

Pastaba: keičiantis patalpų paskirčių proporcijoms, turi būti tikslinami reikiamo parkingo dydžio skaičiavimai, nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų ir išlaikant normatyvinius atstumus nuo parkavimo aikštelių.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos

Nustatomi apribojimai naudoti sklypu Nr.1:

1. **XXXIV.** Nacionaliniai ir regioniniai parkai (0,074ha).
2. **XVI.** Kurortų apsaugos zonos (0.074ha).
3. **XLIX.** Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (0.039ha).
4. **XLVIII.** Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos (0.0072ha).
5. **XXIX.** Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (0.074ha).
6. **XXVII.** Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje (3 vnt.).
7. **VI.** Elektros linijų apsaugos zonos (0.0044ha).
8. **I.** Ryšių linijų apsaugos zonos (0.0092ha).
9. **XX.** Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (0.074ha) NAUJAI PROJEKTUOJAMA.

ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	9	11	0

Pastaba. Apsaugos zonų plotai turi būti tikslinami geodezinių matavimų metu.

Pagal Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pateiktus duomenis planuojama teritorija patenka į Birštono vandenvietės sanitarinės apsaugos zonos cheminės taršos apribojimo 3-osios (b sektorius) apsaugos juostą, todėl nustatomas naujas apribojimas - **XX**. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos.

Inžineriniai tinklai

Ryšio tinklai. Esami.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai. Vandens tiekimas numatomas prisijungiant prie esamų UAB „Birštono vandetiekis“ eksploatuojamų vandentiekio tinklų Muziejaus ir Tulpių g. sankryžoje. Prisijungimas prie buitinių nuotekų tinklų numatomas prie esamų UAB „Birštono vandetiekis“ eksploatuojamų buitinių nuotekų tinklų Tulpių g.

Elektros tinklai. Elektros tiekimas planuojamoje teritorijoje yra vykdomas.

Lietaus nuotekų tinklai. Statinio techninio projekto metu turi būti suprojektuoti ir įgyvendinti sprendiniai, užtikrinantys paviršinių ir lietaus nuotekų surinkimą, neįtakojant aplinkinių teritorijų.

Techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai arba jų apsaugos zonos bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka, pagal Valstybinės priežiūros įstatymą, gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.

Paklojus inžinerinius tinklus į sklypų registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų.

TRIUKŠMO IR ORO TARŠOS ĮTAKA GYVENAMOSIOS IR VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOMS

Planuojama teritorija išsidėsčiusi šalia Tulpių gatvės (D kategorija).

Planuojamame žemės sklype Nr.1 planuojamo statinio paskirtis – viešbučių. Sklype Nr.1 numatomas maksimalus 12,0m aukštingumo užstatymas. Automobilių transportas į planuojamą teritoriją pateks iš Tulpių gatvės.

Planuojama automobilių stovėjimo aikštelė sklype Nr.1 numatoma sklypo vakarinėje dalyje. Planuojama teritorija iš šiaurės ir rytų pusių ribojasi su gyvenamosiomis teritorijomis, iš pietų pusės - su rekreacine teritorija, iš vakarų - su Tulpių g. Tikslūs lengvųjų automobilių srautai sklypuose bus tikslinami techninių projektų metu.

Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla, tame tarpe ir transporto galima tarša, įtakos aplinkinėms gyvenamosioms ir visuomeninėms teritorijoms neturės.

Galima transporto taršos įtaka atitinka visuomenės rizikos veiksnių atžvilgiu, kaip tai numatyta visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytuose reikalavimuose – Lietuvos Respublikos visuomenės sveikatos priežiūros įstatymo 21 str. 1 d., Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo 3 str. 5 d., nurodytas nuostatas. Detalaus plano koregavimas netrukdytų kurti sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas aplinkinėse gyvenamosiose vietovėse. Planuojama veikla atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Statinių projektavimo metu esant poreikiui atlikti triukšmo ir taršos modeliavimą, numatyti triukšmo ir taršos panaikinimo priemonės.

Atliekų tvarkymas.

Statinių statybos metu susidariusios statybinės atliekos turi būti tvarkomos LR atliekų tvarkymo įstatymo (VIII-787) 31 straipsniu nustatyta tvarka. Statybos proceso metu statybinės atliekos rūšiuojamos į:

- tinkamas perdirbti atliekas (antrinės žaliavos – betono, keramikos, bituminės medžiagos), pristatomas į perdirbimo gamyklas;
- netinkamas naudoti ir perdirbti atliekas (statybinės šiukšlės), išvežamas į sąvartas.
- Kenksmingos medžiagos, užteršta tara ar pakuotės turi būti surenkamos ir perduodamos turinčios teisę jas tvarkyti įmonėms pagal iš anksto sudarytą sutartį.

Statybinės atliekos iki jų išvežimo ar panaudojimo kaupiamos ir saugomos sklypo ribose tvarkingose krūvose, jos neužterš aplinkos. Pavojingos statybinės atliekos turi būti saugomos pagal Atliekų tvarkymo

	Lapas	Lapų	Laida
ST-2018/16-TDP-AR	10	11	0

taisyklėse nustatytus reikalavimus ne ilgiau kaip 3 mėnesius nuo jų susidarymo, tačiau ne ilgiau kaip iki statybos darbų pabaigos taip, kad nekeltų pavojaus aplinkai ir žmonių sveikatai. Statybinių atliekų turėtojas nusprendžia su kuria atliekų tvarkymo įmone sudarys sutartį.

Tikslus komunalinių, statybinių ir ūkio buities atliekų tvarkymas numatomas techninio projekto sprendiniuose.

Gaisriniai reikalavimai

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir PAGD prie VRM direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312 nuostatomis, numatytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų išorės gaisrams gesinti išdėstymas, privažiavimo keliai, apsisukimo aikštelė, gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas.

Išorės gaisrų gesinimui planuojamiems statiniams numatoma naudoti esamą gaisrinį hidrantą Muziejaus ir Tulpių g. sankryžoje ~15m atstumu nuo planuojamos teritorijos. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai [6.6] nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomi pagal „Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų“ (Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai). Statinių techninio projekto metu, privaloma išlaikyti minimalius atstumus tarp pastatų, pagal planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnį.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jeigu pastatuose yra daugiau kaip 1 m išsikišančių konstrukcijų, pagamintų iš B-s3, d2 ar žemesnės degumo klasės statybos produktų, priešgaisrinis atstumas nustatomas tarp šių konstrukcijų išsikišusių dalių. Kitos priešgaisrinių atstumų tarp pastatų nustatymo sąlygos:

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimą pastatą norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams, tame tarpe ir Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros, T00008035 (000121000054), 2010-01-29, sprendiniams.

ST-2018/16-TDP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	11	11	0