

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDROJI INFORMACIJA

Teritorijų planavimo dokumentas (toliau - **TPD**) rengiamas Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (toliau -TPDRIS).

TPD Nr.: K-VT-12-20-161

TPD pavadinimas:

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. liepos 5 d. įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VšĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas.

TPD lygmuo: Vietovės.

TPD rūšis: Kompleksinis (detalusis planas).

Planuojama teritorija: 0.2995 ha

TPD uždaviniai:

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, teritorijos naudojimo reglamentų nustatymas, naudojimo būdo keitimas iš "visuomeninės paskirties teritorijos" į "komercinės paskirties objektų teritorijos".

TPD organizatorius:

Birštono savivaldybės administracija, k. 188750166, Jaunimo g. 2, 59206 Birštonas.

TPD iniciatoriai:

UAB "Razeta" - pagal 2020-03-23 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartį Nr. (11.18)-JS-073 (TPD iniciatorius TPDRIS atstovauja projektų vadovė Nijolė Tuleikienė).

TPD rengėjas:

UAB "PLANUOTOJAI", k. 133890311, Vasario 16-osios g. 8-6, Kaunas, tel. 8 37 209260.

TPD projekto vadovas:

NIJOLĖ TULEIKIENĖ, architektė, projekto vadovė, atestato Nr. A753, tel. 8 698 84139,
el. p. nijole@planuotojai.lt

TPD rengiamas, vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu 2004-01-15 Nr.IX-1962;
Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis LR AM 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8;

Atestato Nr. 3452	UAB "PLANUOTOJAI" Vasario 16-osios g. 8-6, LT-44250 Kaunas, tel.8(37)209260				TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VšĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas			
	PARAŠAS	V. PAVARDĖ	PARAŠAS	DATA				
A 753	PV, ARCH	NIJOLĖ TULEIKIENĖ		2020-09				
					DOKUMENTAS		ETAPAS	LAIDA
PLANAVIMO ORGANIZATORIUS	Birštono savivaldybės administracija				AIŠKINAMASIS RAŠTAS		DET.PL	0
PLANAVIMO INICIATORIUS	UAB „RAZETA“				ŽYMUO		LAPAS	LAPŲ
					06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS		1	21

Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-02-20 įsakymu Nr. AV-064 "Dėl teritorijų planavimo proceso inicijavimo";

Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020-03-12 įsakymu Nr. AV-090 "Dėl detaliojo plano koregavimo, finansavimo, planavimo tikslų ir detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo";

Darbų programa, patv. BS AD 2020-03-12 įsakymu Nr. AV-090;

Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, 2020-003-23, Nr. (11.18)-IS-073;

Teritorijų planavimo sąlygomis (dokumento Nr., data, išdavusi institucija):

REG136169, 2020-03-26 - Birštono savivaldybės administracija;

REG136751, 2020-04-02 – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos;

REG137448, 2020-04-08 – Aplinkos apsaugos agentūra;

REG136599, 2020-03-31 – Nemuno kilpų regioninio parko direkcija;

REG137551, 2020-04-08 – Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos;

REG136456, 2020-03-30 - Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos

apsaugos ministerijos;

REG137581, 2020-04-08 - Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos;

REG136171, 2020-03-26 - AB "Energijos skirstymo operatorius";

REG136151, 2020-03-26 - Telia Lietuva, AB;

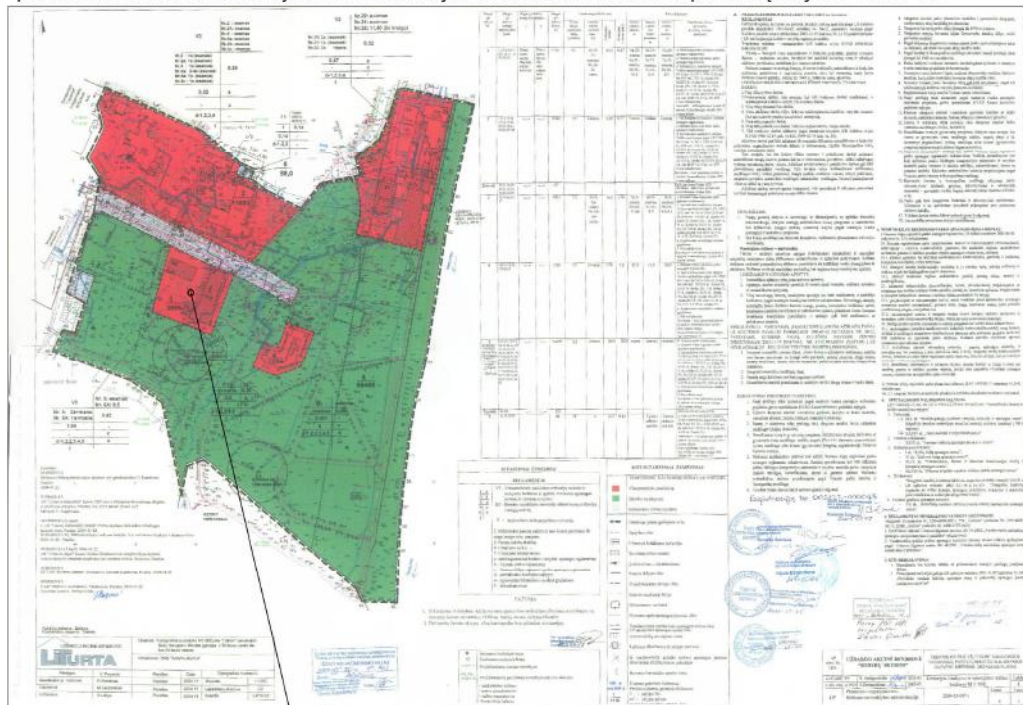
REG137380, 2020-04-07 - Uždaroji akcinė bendrovė "Birštono vandenys";

Nr. 53, 2020-04-22 - Uždaroji akcinė bendrovė "Birštono šiluma";

P. S. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie VRM nustatyto laiku sąlygų neišdavė.

KOREGUOJAMAS DETALUSIS PLANAS – 2005 m. DP

Teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detalusis planas, patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. liepos 5 d. įsakymu Nr. AV-131



Koreguojama teritorija – žemės sklypas Nr. 3
(1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esantis Birštone, B. Sruogos g. 5

Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. liepos 5 d. įsakymu Nr. AV-131

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		2	21	0	DET. PL

“Dėl teritorijos prie VŠĮ “Tulpės” san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo” patvirtinto detaliojo plano (toliau – **2005 m. DP**) sprendiniais buvo suformuoti 6 žemės sklypai, iš kurių vienas yra šiuo TPD yra planuojamas -

Žemės sklypas Nr. 3 (kadastro Nr. 1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esantis Birštone, B. Sruogos g. 5, plotas – 0.2995 ha.

Rengiamo TPD sprendiniais numatoma koreguoti **2005 m. DP** sprendinius tik planuojamoje teritorijoje - žemės sklype Nr. 3. Žemės sklypai Nr. 1, 2, 4, 5, 6 į planuojamą teritoriją neįtraukiami.

Numatoma keisti žemės sklypo Nr. 3 žemės naudojimo būdą iš Visuomeninės paskirties teritorijos (V) į Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

E S A M A P A D Ė T I S

ŽEMĖS SKLYPAS

Registro Nr. 44/449807

Adresas: **Birštonas, B. Sruogos g. 5**

Kadastro Nr. **1201/0003:166 Birštono m. k.v.**

Sklypo plotas: 0.2995 ha.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Kita;

Žemės sklypo naudojimo būdas: Visuomeninės paskirties teritorijos;

Savininkas: **Lietuvos Respublika;**

Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos**

Nuominikas: **UAB “Razeta”.**

Kitos daiktinės teisės: Kiti servitutai (tarnaujantis), plotas 0.2995 ha – suteikta teisė prižiūrėti požemines ir antžemines komunikacijas.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.2995 ha;
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis). 0.2995 ha;
- Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis). 0.2995 ha;
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), 0.2995 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.0074 ha;
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 0.0020 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0034 ha;
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0112 ha.

P. S.: Nekilnojamasis daiktas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje).

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 “Dėl teritorijos prie VŠĮ “Tulpės” san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo”, koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		3	21	0	DET. PL

STATINIAI

Registro Nr. 20/3516, adresas: **Birštonas, B. Sruogos g. 4** (bendras kelių statinių registras).

Planuojamame žemės sklype Nr. 3 esantys statiniai:

8D2p – Pastatas – sanatorija (unik. Nr. 1297-7000-5019);

Adresas: **Birštonas, B. Sruogos g. 5;**

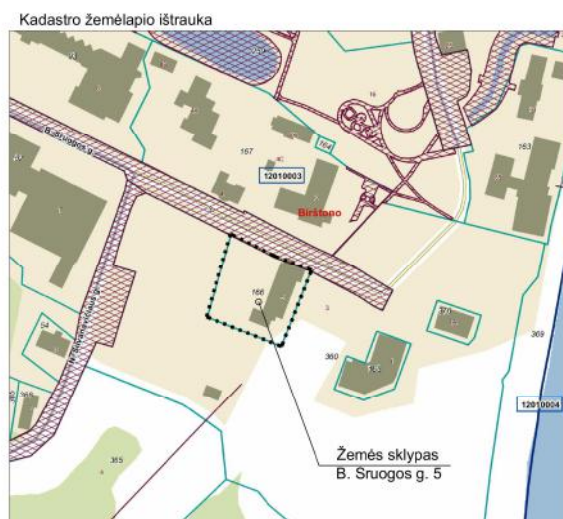
Savininkas: **UAB “Razeta”**

P. S.: Kiti registre Nr. 20/3516 registruoti statiniai yra ne planuojamame žemės sklype, o kitose teritorijose, už TPD galiojimo ribų.

PLANUOJAMA TERITORIJA

Planuojama teritorija – žemės sklypas Nr. 3 (kadastro Nr. 1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esantis Birštone, B. Sruogos g. 5, plotas – 0.2995 ha.

Planuojamame žemės sklype stovi šiuo metu neveikiantis pastatas – sanatorija. Esamą pastatą numatoma rekonstruoti.



Žemės sklypas yra urbanizuotoje teritorijoje, užstatytoje visuomeninės ir komercinės paskirties statiniais, iš trijų pusių apsuptas parko želdiniais.

Birštono miesto dalyje, kurioje yra planuojamas žemės sklypas, yra puikiai išvystyta susisiekimo, inžinerinių komunikacijų, rekreacinė, socialinė, komercinė ir kitokia infrastruktūra.

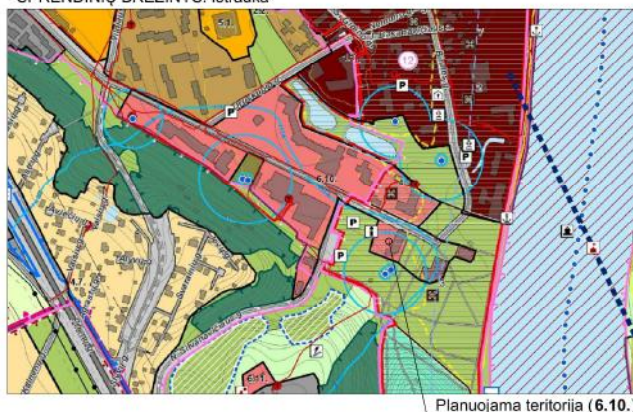
Planuojamos teritorijos reljefas sąlyginai lygus, nežymiai žemėjantis pietinėje pusėje.

Pagal Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros sprendinius, patvirtintus Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-20 sprendimu Nr. TS-213 (toliau - **BP**), planuojamas žemės sklypas patenka į paslaugų zoną „**6.10.**“ - teritoriją, skirtą Birštono miesto ar Birštono savivaldybės gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma veikla nesusijusi su taršia gamyba).

Teritorijos naudojimo tipas – paslaugų teritorija (**PA**).

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 “Dėl teritorijos prie VŠĮ “Tulpės” san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo”, koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		4	21	0	DET. PL

Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros keitimas, patv. Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-20 sprendimu Nr. TS-213. SPRENDINIŲ BRĖŽINYS. Ištrauka

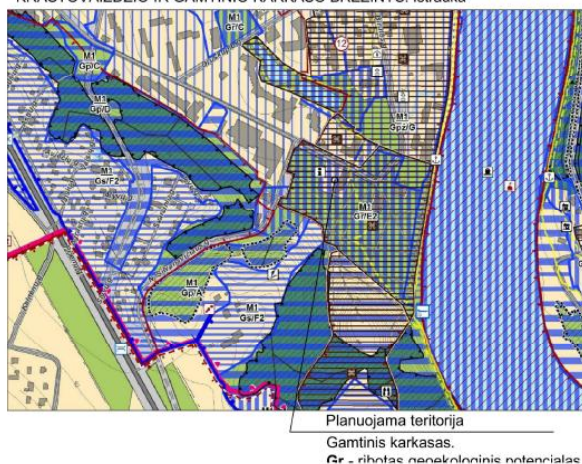


BP Kraštovaizdžio ir gamtinio karkaso brėžinyje nurodyta, kad planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinį karkasą.

Geoekologinio potencialo indeksas – **Gr** (ribotas geoekologinis potencialas).

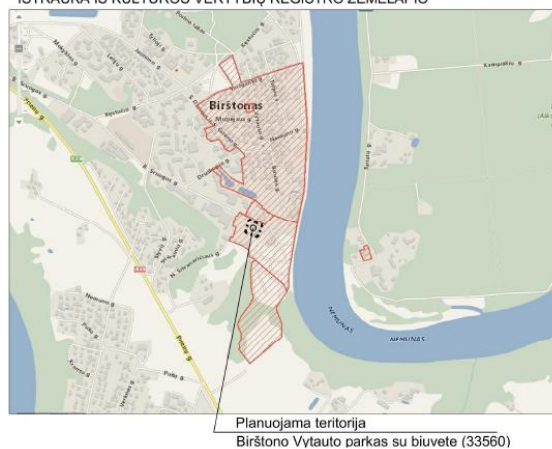
Teritorijos tvarkymo krypties indeksas – **E2** (esamo kraštovaizdžio natūralumo palaikymas ir stiprinimas urbanizuotose teritorijose)

Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros keitimas, patv. Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-20 sprendimu Nr. TS-213. KRAŠTOVAIZDŽIO IR GAMTINIO KARKASO BRĖŽINYS. Ištrauka



Planuojamas žemės sklypas patenka į nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją – Birštono Vytauto parką su biuvete (33560).

IŠTRAUKA IŠ KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRO ŽEMĖLAPIO



Planuojamas žemės sklypas yra Nemuno kilpų regioniniame parke.

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas

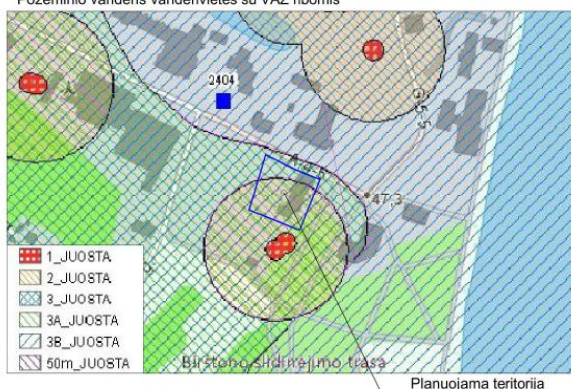
06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
5	21	0	DET. PL



Planuojamas žemės sklypas patenka į požeminio vandens vandenvietės 2-ą ir 3-ią juostas.

Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis



GRETIMYBĖS

Šiaurinėje pusėje –

Žemės sklypas, esantis Birštone, B. Sruogos g.; kadastro Nr. 1201/7001:3; paskirtis: kita; žemės sklypo naudojimo būdas: susisiektimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; žemės sklypo plotas: 2.0832 ha; savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, panaudos gavėjas: Birštono savivaldybė;

P. S.: šiame sklype yra B. Sruogos gatvė; unik. Nr. 4400-1625-6338; gatvės kategorija: aptarnaujanti; savininkas: Birštono savivaldybė;

Kitoje B. Sruogos gatvės pusėje –

Žemės sklypas, esantis Birštone, B. Sruogos g. 4; kadastro Nr. 1201/7001:167; paskirtis: kita; žemės sklypo naudojimo būdas: visuomeninės paskirties teritorijos; žemės sklypo plotas: 1.1683 ha; savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos;

P. S.: šiame sklype yra Kurhausas ir kiti pastatai, registruoti tame pačiame registre kaip ir pastatas planuojamoje teritorijoje);

Rytinėje, pietinėje ir vakarinėje pusėse –

Žemės sklypas, esantis Birštone, B. Sruogos g. 3; kadastro Nr. 1201/7001:360; paskirtis: kita; žemės sklypo naudojimo būdas: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijos; žemės sklypo plotas: 4.4240 ha; savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos; panaudos gavėjas: Birštono savivaldybė;

P. S.: šiame sklype yra parkas su želdynais, takais ir kt. infrastruktūra.

S P R E N D I N I A I

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		6	21	0	DET. PL

Rengiamo TPD sprendiniais koreguojami žemės sklypo (kadastro Nr. 1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštone, B. Sruogos g. 5 (brėžinyje – sklypas Nr. 3), teritorijos naudojimo reglamentai, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Keičiamas planuojamo žemės sklypo žemės naudojimo būdas iš Visuomeninės paskirties teritorijos (V) į Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

Rengiamo TPD sprendiniais patikslinamos ar naikinamos esamos bei nustatomos naujos teritorijos, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Nustatomi ar naikinami servitutai.

Atsižvelgiant į tai, kad teisę prižiūrėti esamas inžinerines komunikacijas užtikrina nustatytos apsaugos zonos (teritorijos, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos), naikinamas registruotas servitutas – kiti servitutai (tarnaujantis), 0.2995 ha, - suteikta teisė prižiūrėti požemines ir antžemines komunikacijas.

Nustatomas naujas servitutas planuojamo žemės sklypo dalyje, į kurią patenka dalis pėsčiųjų tako (šaligatvio) – kelio servitutas (tarnaujantis).

Ž E M Ė S S K L Y P A S N r . 3

Sklypo plotas: **0.2995 ha.**

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita (KT).**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)**

Teritorijos naudojimo tipas: Paslaugų teritorija **(PA).**

Leistinas pastatų aukštis: iki **15.00 m**

Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: **30 %.**

Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis): **1.00.**

Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas **(lp).**

Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: **10 %.**

Pastatų aukštų skaičius: **3.**

Statinių paskirtys: Administracinės paskirties ir viešbučių paskirties pastatai.

Projektuojamas servitutas:

„s-3a“, 0.0019 ha – Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202) – visiems asmenims.

Teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.2995 ha;
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), 0.2995 ha;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), 0.2995 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), 0.0980 ha (po 2.5 m, kai gylis < 2.5 m);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), 0.0020 ha (po 5 m);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 0.0093 ha (po 1 m);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.0112 ha (po 1 m).

Savininkas: **Lietuvos Respublika;**

Patikėtinis: **Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos**

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie Vši "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		7	21	0	DET. PL

Nuominikas: **UAB "Razeta"**.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Rengiamo TPD sprendiniais patikslinamos teritorijos, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166).

INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA (III skyrius).

Atsižvelgiant į parengto topografinio plano duomenis (2020-03-03, unik. Nr. 12:20:17), patikslinami esamos inžinerinės infrastruktūros apsaugos zonų plotai.

EKOLOGINĖS APSAUGOS ZONOS, GAMTOS IŠTEKLIAI (VI skyrius).

Vadovaujantis Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių (patv. LR AM 2001-11-07 įsakymu Nr. 540) 11. punkto nuostatomis, miestų teritorijose vandens telkinių apsaugos zonų plotis lygus pakrančių apsaugos juostų pločiui. Įrengus bendro naudojimo krantinę, pakrantės apsaugos juosta gali būti sumažinama arba nenustatoma (6.2. p.). Bet kuriuo atveju, Nemuno upės apsaugos juosta, o kartu ir zona, į planuojamą žemės sklypą, iki kurio atstumas yra ~ 166 m, nepateks.

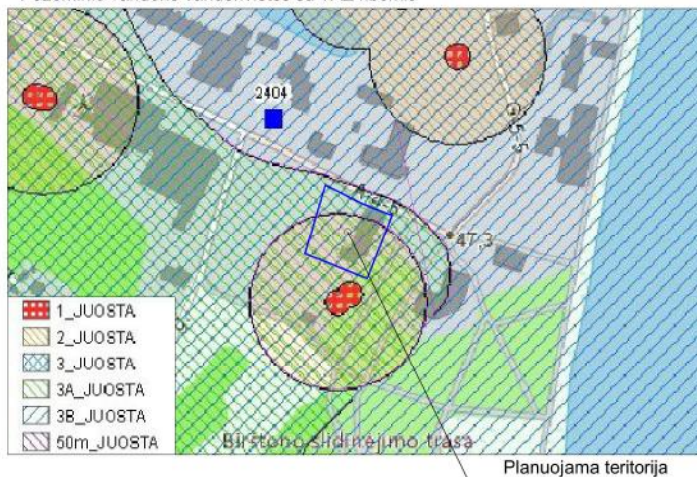


Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, planuojamame žemės sklype naikinamos registruotos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, - **Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos** (VI skyrius, septintasis skirsnis) ir **Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta** (VI skyrius, aštuntasis skirsnis).

Planuojamame sklype lieka galioti registruotos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, - **Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos** (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 0.2995 ha.

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		8	21	0	DET. PL

Požeminio vandens vandenvietės su VAZ ribomis



Planuojamas žemės sklypas patenka į pietinėje pusėje esančios požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonas: ~ 2319 kv.m dalis yra 2-oje juostoje, ~ 676 kv.m dalis – 3-ioje juostoje.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06, Nr. XIII-2166) 106-ame straipsnyje nurodytų draudžiamų veiklų ar statyti neleistinų statinių. Esamas pastatas yra prijungtas prie centralizuotų komunalinių nuotekų šalinimo tinklų.

TDP sprendiniai rengiami vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos apsaugos ministerijos 2020-04-08 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG137581.

Geologinės informacijos naudojimo teritorijų planavime rekomendacijose, patvirtintose LGT direktoriaus 2010-12-31 įsakymu Nr. 1-258, nurodyta, kad „20. Detaliojo teritorijų planavimo dokumentų rengimo metu yra vertinama planuojamos teritorijos padėtis kietųjų naudingųjų iškasenų ir požeminio vandens telkinių (vandenviečių) bei jų sanitarinės apsaugos zonų [3.5] ir Šiaurės Lietuvos karstinio rajono ribų [3.6] atžvilgiu. 21. Detaliojo planavimo dokumentų rengimui turėtų būti panaudojami planuojamoje teritorijoje anksčiau atliktų inžinerinių geologinių tyrimų duomenys, o, kai tokie tyrimai nėra atlikti, atliekami žvalgybiniai arba projektiniai inžineriniai geologiniai tyrimai pagal statybos techninio reglamento STR 1.04.02: 2004 „Inžineriniai geologiniai (geotechniniai) tyrimai“ [3.4] reikalavimus ir įvertinamas planuojamos teritorijos statybos sąlygų sudėtingumas.“

Įvertinant tai, kad pagal rengiamo TPD sprendinius naujų pastatų statyti nenumatoma, siūloma inžinerinės geologinės sąlygas įvertinti prieš rengiant pastato rekonstrukcijos projektą, atliekant inžinerinius geologinius (geotechninius) tyrimus.

SAUGOMOS TERITORIJOS (V skyrius).

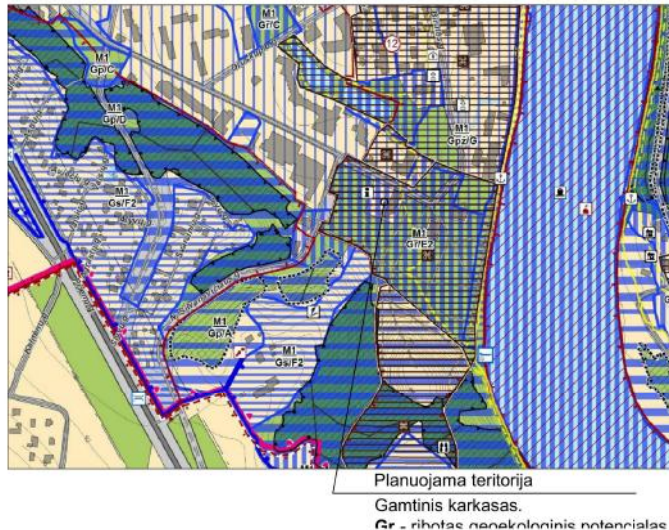
Planuojamame sklype lieka galioti registruotos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, - **Valstybiniai parkai** (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), 0.2995 ha., bei nustatomos naujos teritorijos – **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos** (V skyrius, pirmasis skirsnis), 0.2995 ha.

GAMTINIS KARKASAS

BP Kraštovaizdžio ir gamtinio karkaso brėžinyje nurodyta, kad planuojamas žemės sklypas patenka į gamtinį karkasą.

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		9	21	0	DET. PL

Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūros keitimas,
patv. Birštono savivaldybės tarybos 2019-12-20 sprendimu Nr. TS-213.
KRAŠTOVAIZDŽIO IR GAMTINIO KARKASO BRĖŽINYS. Ištrauka



Geoekologinio potencialo indeksas – **Gr** (ribotas geoekologinis potencialas).

Teritorijos tvarkymo krypties indeksas – **E2** (esamo kraštovaizdžio natūralumo palaikymas ir stiprinimas urbanizuotose teritorijose).

Planuojamoje teritorijoje taikomi Gamtinio karkaso nuostatai, patv. LR AM 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96.

TPD rengimo metu kilus abejonių dėl galimo sklypo užstatymo tankio, pateiktas paklausimas bei gautas Aplinkos apsaugos agentūros atsakymas „Dėl paklausimo“ (2020-04-27, Nr. (30.2)-A4E-3363), kuriame rašoma:

„Vadovaujantis Nuostatų 11 punkto reikalavimais, 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 visuomenės paskirties teritorijas, kuriose užstatymo tankis **pažeisto** geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Pagal Birštono kurorto bendrojo plano sprendinius planuojama teritorija patenka į **riboto** geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritoriją, todėl Nuostatų 11 punkto išimtys netaikomos“.

Atsižvelgiant į gautą informaciją, nustatomas didžiausias leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - **30 %** sklypo ploto.

NEMUNO KILPŲ REGIONINIS PARKAS

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Nemuno kilpų regioninio parko direkcijos 2020-03-31 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG136599.

„Vadovaujantis Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planas), T00075161, 2015-03-05 (LRV 2015-02-18 nutarimas Nr. 188), planuojamas žemės sklypas yra Konservacinio funkcinio prioriteto zonoje Birštono urbanistiniame draustinyje.

Vadovaujantis Nemuno kilpų regioninio parko apsaugos reglamentu (LR AM 2011-06-28 įsakymas Nr. 518), planuojamam rengti detaliam planui taikomi parko apsaugos reglamento 10 ir 29 punktų reikalavimai:

10. Statiniai regioniniame parke projektuojami, statomi, rekonstruojami ar kapitališkai remontuojami ar planavimo dokumentai rengiami, įvertinus vietovės kraštovaizdžio ypatumus ir

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 „Dėl teritorijos prie Vši „Tulpės“ san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo“, koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		10	21	0	DET. PL

tradicinės Dzūkijos (Panemunių Dzūkija) etnografinio region (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 region architektūros pobūdį: formas, dydžius, statybos produktus, spalvas.

29. Rengiant Birštono kurorto bendruosius ir detaliuosius planus, Birštono urbanistiniame draustinyje nekeisti susiformavusios kurorto planinės ir erdvinės infrastruktūros. Pastatai statomi, rekonstruojami ar remontuojami išlaikant kurorto pastatų pobūdį: erdvių išdėstymą, statinių formas, proporcijas ir puošybą, medžiagas ir spalvas.”

IŠTRAUKA IŠ NEMUNO KILPŲ REGIONINIO PARKO TVARKYMO PLANO
(Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015-02-18 nutarimas Nr. 186)



Planuojamas sklypas yra **kraštovaizdžio išsaugančiojo tvarkymo zonoje (GEk)**, kurioje yra draudžiama statyba, pažeidžianti miestą, miestelį ar kaimą kaip vientisą architektūrinį kompleksą ir jo tradicinius ryšius su gamtine aplinka (Saugomų teritorijų tipiniai reglamentai, LRV 2004-08-18 nutarimas Nr. 996).

Rengiamo TPD sprendiniais nekeičiamos susiformavusios kurorto planinės ir erdvinės struktūros.

Nežymiai padidinus esamo pastato tūrį (rekonstruojant), bus išsaugota bendra kraštovaizdžio struktūra ir jo estetinė vertė, erdvinis raiškumas ir raiškūs reljefo bei hidrografinio tinklo elementai.

APLINKA IR PLANUOJAMOS VEIKLOS VERTINIMAS

TPD sprendiniai rengiami vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020-03-30 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG136456.

Pagal **BP** sprendinius planuojamas žemės sklypas yra paslaugų teritorijoje, iš trijų pusių apsuptoje specializuotų kompleksų – intensyvios rekreacijos teritorijomis.

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 “Dėl teritorijos prie VŠĮ “Tulpės” san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo”, koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		11	21	0	DET. PL

Gyvenamųjų teritorijų arti nėra.

Artimiausi pastatai - visuomeninės paskirties pastatai.

Kitoje B. Sruogos g. pusėje yra viešųjų pramoginių renginių pastatas 5C1ž – Kurhauzas (~ 30 m atstumu nuo planuojamo sklypo ribos) bei administracinis pastatas 1B1m, kuriame įsikūrusi Turizmo informacija (~ 22 m atstumu nuo skl. ribos).

Išskirtinis objektas, esantis rytinėje pusėje greta planuojamos teritorijos (16 m atstumu nuo skl. ribos), yra kultūros vertybių registre registruotas objektas – biuветė (33560).

Pietinėje pusėje yra požeminio vandens vandenvietė, kurios apsaugos zonos dalys patenka į planuojamą žemės sklypą: ~ 2319 kv.m dalis yra 2-oje juostoje, ~ 676 kv.m dalis – 3-ioje juostoje. Šiose juostose yra ribojama statinių statyba, bet planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti Lietuvos Respublikos specialųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo (2019-06-06, Nr. XIII-2166) 106-ame straipsnyje nurodytą draudžiamų veiklų ar statyti neleistinų statinių.

Esamas pastatas yra prijungtas prie centralizuotų komunalinių nuotekų šalinimo tinklų. Vandentiekio tinklai taip pat prijungti prie centralizuotų komunikacijų.

Planuojamame žemės sklype naujų pastatų statyba nenumatoma. Esamą pastatą numatoma rekonstruoti, įrengiant administracines ir viešbučių paskirties patalpas, konferencijų salę, restoraną.

Planuojamame sklype numatoma vykdyti veikla neturės įtakos gretimoms visuomeninės bei bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių bendrojo naudojimo) teritorijoms.

Rekonstruojamo pastato tūris dėl didelių atstumų neturės įtakos gretimųjų teritorijų ir juose esančių pastatų insoliacijai.

Nuo planuojamame žemės sklype projektuojamos automobilių stovėjimo aikštelės ir atliekų surinkimo konteinerių vietos iki artimiausių pastatų yra didesni nei 10 m atstumai.

Gretimose teritorijose nėra aplinką teršiančių objektų, kuriems būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos. Gretimose teritorijose vykdoma veikla neturės neigiamos įtakos planuojamame žemės sklype vykdomai veiklai.

ŽELDINIAI

Planuojamame žemės sklype želdynų plotas turi būti ne mažesnis nei LR AM 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ nustatyta priklausomųjų želdynų norma (plotas) komercinės paskirties objektų teritorijose – 10 % sklypo ploto.

Planuojamą žemės sklypą iš trijų pusių supa žemės sklypas, kuriame yra atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotai. Šie centriniai želdynai išdėstyti mieste gerai pasiekiamoje vietoje. LR AM 2007-12-21 įsakyme Nr. D1-694 nustatytas kurorto atskirųjų želdynų (bendras kurorto rekreacinės paskirties želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus) mažiausias plotas, tenkantis vienam gyventojui – 45 kv.m. Įvertinus esamus želdynų plotus, naujų atskirųjų želdynų projektavimui poreikio nėra.

Įvertinus planuojamos vietos svarbą gretimų saugomų teritorijų atžvilgiu, žemės sklype numatomas didesnis nei priklausomųjų želdynų norma (plotas) komercinės paskirties objektų teritorijose, t.y. daugiau nei 10 % sklypo ploto, tam, kad rekonstruojamo pastato aplinka betarpiškai susiliestų su parko teritorija.

Tvarkant ir želdinant teritoriją, numatoma maksimaliai išsaugoti esamus želdinius ir išlaikyti tradicinį, būdingą šiam kraštui želdinių asortimentą.

Planuojamame sklype yra 10 medžių. Esant poreikiui šalinti medžius, siūloma pasodinti ne mažesnę jų skaičių tinkamai parinktose vietose.

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		12	21	0	DET. PL

KULTŪROS PAVELDO OBJEKTŲ IR VIETŲ TERITORIJOS

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166) planuojamame žemės sklype nustatomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, – **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos** (V skyrius, pirmasis skirsnis), 0.2995 ha.

Planuojama teritorija patenka į Kultūros paveldo kompleksą – Birštono Vytauto parką su biuvete (unikalus objekto kodas 33560), kurį sudaro Birštono Vytauto parkas su biuvete Vytauto parkas (33561) ir Birštono Vytauto parkas su biuvete biuvetė (33562), kurio:

adresas: Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 3;

statusas: Registrinis;

objektų reikšmingumo lygmuo: Regioninis;

vertybė pagal sandarą – Kompleksas.

amžius: XIX a. II p. – XX a. I p.;

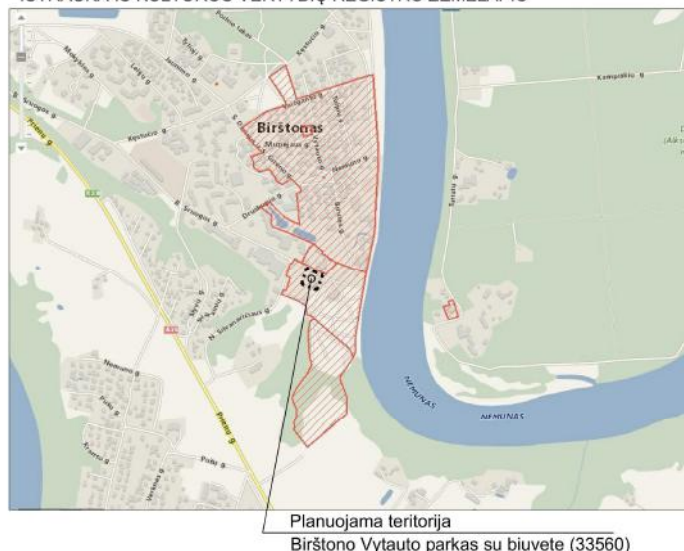
vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas); Kraštovaizdžio; Želdynų (lemiantis reikšmingumą retas);

artimos supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio autentiškumas – Nemuno kilpų regioninio parko teritorijoje;

vizualinės gretimybės, besiribojančios su šiuo kompleksu – Birštono piliakalnis su gyvenviete teritorija (kodas 1815), Birštono miesto istorinė dalis (kodas 4072);

ypatingai vizualiai artima gretimybė – kultūros paveldo objektas Birštono sanatorijos pastatų kompleksas (30781) ir jame esantys kultūros paveldo objektai – Birštono sanatorijos pastatų komplekso kurhauzas (30782); Birštono sanatorijos pastatų komplekso administracinis pastatas (30783).

IŠTRAUKA IŠ KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRO ŽEMĖLAPIO



Šiose teritorijose negali būti planuojami darbai, galintys neigiamai įtakoti šių kultūros paveldo vietovių vertingosioms savybėms, kraštovaizdžio apžvalgos galimybėms.

Visi statybos darbai planuojamoje teritorijoje galimi tik pagal Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno skyriaus išduotus specialiuosius reikalavimus bei projektus, kuriems pritarė KPD Kauno skyrius.

Šiuo metu yra rengiamas specialusis planas (rengėjas VĮ „Lietuvos paminklai“) – Birštono

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		13	21	0	DET. PL

nmiesto istorinės dalies (u. o. k. 4072) tvarkymo planas.

Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (TPDRIS) viešinama sprendinių koncepcija, kurioje rašoma, kad planuojama teritorija yra vienoje iš trijų pagrindinių funkcinių zonų – kurorto (buv. dvaro) zonoje.

Senajo kurorto su Vytauto parko zona apima buv. dvaro, vėliau Birštono kurorto istorinį branduolį. Šis vietovaizdis vertintas kaip aukštos urbanistinės-architektūrinės kokybės, visuomet atlikęs reprezentacinę funkciją. Šioje teritorijoje nauja statyba galima tik atstatomojo pobūdžio, bei rekonstravimas.

Detalesnį kultūros paveldo objektų aprašymą bei rengiamo TPD sprendinių poveikio kultūros paveldo objektams analizę žiūrėti aiškinamojo rašto **priede Nr. 1** “Žemės sklypo_1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus 2005 m. liepos 5 d. įsakymu Nr. AV-131 “Dėl teritorijos prie VšĮ “Tulpės” san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo”, koregavimo **sprendinių poveikio kultūros paveldo objektams analizė**”, kurią parengė Gustė Kančaitė (Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialist atestatas Nr. 4139).

Rengiamu TPD teritorijos užstatymo reglamentai keičiami nežymiai, naujo užstatymo sklype nenumatoma, esamas užstatymas iš esmės nesikeis, rengiamu techniniu projektu bus siekiama pagerinti teritorijoje esančio pastato architektūrinę išvaizdą.

Rengiamo TPD sprendiniai neigiamo poveikio čia esantiems kultūros paveldo objektams tiek Birštono miesto istorinei daliai, tiek Birštono Vytauto parkui su biuvete nedarys, vertingosios savybės šių objektų nebus niekaip paveiktos. Įgyvendinus projekto sprendinius, kultūros paveldo objektų kraštovaizdis tik pagerės.

STATYBOS REGLAMENTAS

Planuojamame sklype yra esamas pastatas **8D2p** - sanatorija (unik. Nr. 1297-7000-5019), kurio paskirtis – gydymo. Šiuo metu veikla nevykdoma.

Pakeitus žemės sklypo žemės naudojimo būdą iš Visuomeninės paskirties teritorijos (V) į Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), bus rengiamas pastato rekonstrukcijos projektas, keičiant pastato paskirtį iš gydymo į administracinės ir viešbučių paskirties pastatus (paskirtis bus tikslinama rengiant TP).

Sprendinių brėžinyje pateiktas vienas iš teritorijos planavimo variantų, konkrečios statinių (rekonstruojamo pastato, aikštelių, įvažų, inž. tinklų ir kt.) vietos turi būti tikslinamos rengiant techninius projektus, vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ ir kt. statybą reglamentuojančiais teisės aktais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesų.

Norint statyti statinius esamų inžinerinių komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (rengiant TP).

Atsižvelgiant į planuojamos bei aplinkinių teritorijų svarbą, rengiant statinio techninį projektą privaloma parengti vizualizacijas – architektūrinius pastato eskizus. Parengtus projektinius pasiūlymus reikia derinti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno skyriuje ir Birštono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštotvarkos skyriuje.

Pagal pirminius projektinius pasiūlymus (eskizai preliminarai suderinti su Birštono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštotvarkos skyriaus vedėju) numatoma nežymiai didinti pastato užstatytą plotą. Pastato tūrį numatoma skaidyti į 4 skirtingo aukščio dalis su šlaitiniais

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 “Dėl teritorijos prie VšĮ “Tulpės” san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo”, koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		14	21	0	DET. PL

stogais – ne aukščiau 13 m, 14 m, 15 m iki stogo kraigo (iki 2-3 aukštų).

Projektuojamos patalpos (preliminarūs pasiūlymai): I aukšte – konferencijų salė, restoranas; II aukšte – administracinės paskirties patalpos, Open Office erdvė ir kūrybinės industrijos; III aukšte – viešbutis ar jaunimo nakvynės namai (patalpų paskirtis bus tikslinama rengiant TP).

Biuvetės ir planuojamo sklypo kiemo pusėse statybos riba projektuojama nelygi (laiptuota), atkartojanti esamo pastato fasado perstumimus, siekiant minimaliai keisti šio kultūros paveldo objekto fone esančio pastato užstatymo liniją bei skaidymą į keturis tūrius. Statybos zona plečiama tiek, kiek būtina pastato funkciniam poreikiams, sienų apšiltinimui.

Nauja statyba nenumatoma.

STATYBOS ZONOS.

Sprendinių brėžinyje atskirai pažymėtos 4 statinių statybos zonos:

1A - iki 13 m aukščio pastato dalis;

1B - iki 15 m aukščio pastato dalis;

1C - iki 14 m aukščio pastato dalis;

1D - iki 15 m aukščio pastato dalis.

Įvertinus stogo šlaitų nuolydį, pastato aukščiai prie šiaurinės ir pietinės žemės sklypo ribų bus mažesni, t.y. ~ 11 m (pagal preliminariai suderintus eskizus).

Pažymėtina, kad esamo pastato dalis yra išsikišusi už sklypo ribų, t.y. 2-ame ir 3-iaje aukštuose esantis erkeris išsikiša ~ 0.51 m į gretimą žemės sklypą, kuriame yra B. Sruogos gatvė.

Įvertinant tai, kad detaliojo plano galiojimo riba sutampa su planuojamo sklypo ribomis ir negalima numatyti statybinės zonos už šių ribų, dėl galimybės vykdyti statybos darbus (pvz. apšiltinti pastato sienas) turi būti sprendžiama rengiant pastato rekonstrukcijos projektą.

Statiniai planuojamame žemės sklype turi būti projektuojami ir statomi vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ 3-io priedo „Statinių išdėstymo sklype reikalavimai“ nustatomis.

Statant statinius iki 8.50 m aukščio, atstumas iki gretimo sklypo ribos turi būti ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems visuomeninės paskirties statiniams šis atstumas didinamas 0.5 m kiekvienam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti mažinamas, jei gautas gretimo sklypo savininko ar valdytojo sutikimas raštu.

Sprendinių brėžinyje yra pažymėtos normatyvinių atstumų ribos, matuojamos nuo sklypo ribų:

6.25 m, kai pastato aukštis 15 m;

5.75 m, kai pastato aukštis 14 m;

5.25 m, kai pastato aukštis 13 m.

Įvertinus tai, kad esamas pastatas yra arčiau nei STR 2.02.02:2004 nustatyti minimalūs atstumai iki žemės sklypo ribų, šio pastato rekonstrukcijai (plečiant tūrį ir užstatytą plotą) yra būtini žemės savininkų ir naudotojų sutikimai statyti / rekonstruoti statinį žemės sklype, besiribojančiame su valstybinės žemės sklypais, t.y.:

Žemės sklypu (kadastro Nr. 1201/7001:3), esančiu Birštone, B. Sruogos g.; paskirtis: kita; žemės sklypo naudojimo būdas: susisieikimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; žemės sklypo plotas: 2.0832 ha; savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, panaudos gavėjas: Birštono savivaldybė (šiam sklype yra susisieikimo komunikacija - B. Sruogos gatvė);

Žemės sklypu (kadastro Nr. 1201/7001:360), esančiu Birštone, B. Sruogos g. 3; paskirtis: kita; žemės sklypo naudojimo būdas: bendro naudojimo (miestų, miestelių ir kaimų ar savivaldybių

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		15	21	0	DET. PL

bendrojo naudojimo) teritorijos; žemės sklypo plotas: 4.4240 ha; savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos; panaudos gavėjas: Birštono savivaldybė.

Gauti sutikimai, raštai:

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Prienų ir Birštono skyriaus 2020 m. rugsėjo 22 d. „Sutikimas statyti statinį žemės sklype, besiribojančiame su valstybinės žemės sklypu ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai“, Nr. 10ST-84-(14.10.5.);

Birštono savivaldybės administracijos direktorės 2020 m. rugsėjo 21 d. raštas Nr. (6.11.)-SR-1207 „Dėl informacijos pateikimo“.

BITINIŲ ATLIKŲ IR ANTRINIŲ ŽALIAVŲ SURINKIMAS.

Planuojamame žemės sklype numatoma įrengti buitinių atliekų ir antrinių žaliavų surinkimo kontenerių aikštelę. Brėžinyje parodyta siūloma kontenerių pastatymo vieta – projektuojamoje automobilių stovėjimo aikštelėje, patogioje privažiuoti specialiajam transportui vietoje. Sprendinius tikslinti rengiant TP.

SUSISIEKIMAS

GATVĖS, PRIVAŽIAVIMAI.

Iki planuojamo sklypo privažiuojama B. Sruogos gatve (unik. Nr. 4400-1625-6338; gatvės kategorija: aptarnaujanti; savininkas: Birštono savivaldybė), esančia žemės sklype (kadastro Nr. 1201/7001:3; žemės sklypo plotas: 2.0832 ha; savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, panaudos gavėjas: Birštono savivaldybė), kurio paskirtis: kita; žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos.

B. Sruogos g. yra registruota kaip aptarnaujanti gatvė, todėl STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, Bendrieji reikalavimai“, patv. LR AM 2014-06-17 įsakymu Nr. D1-533, yra priskirtina C kat. gatvėms, kurių minimalus atstumas tarp raudonųjų linijų – 20 m.

Esamas atstumas tarp registruotų žemės sklypų ties planuojama teritorija yra ~15.50-18.50 m, t.y. mažiau nei normatyvinis atstumas (20 m), tačiau, įvertinus tai, kad užstatymas yra susiformavęs ir gatvė turi NTR registruotą žemės sklypą, siūloma raudonasias linijas sutaptinti su registruotų žemės sklypų ribomis.

AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS.

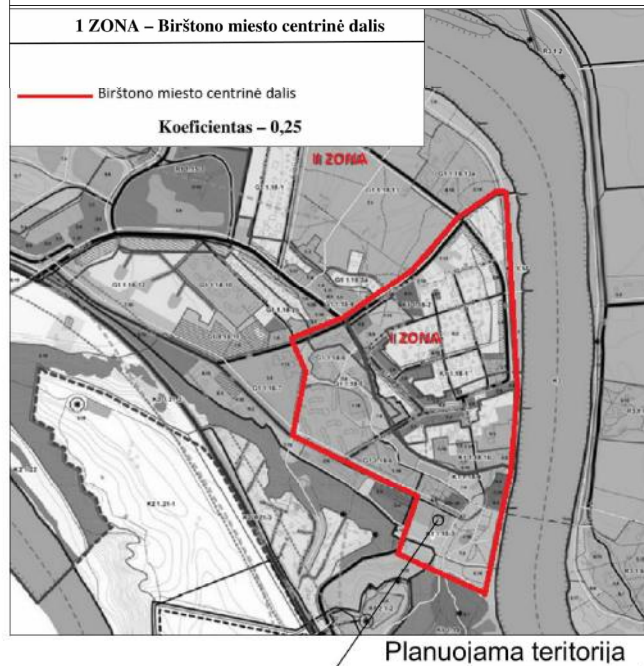
Proj. sklypuose turi būti įrengta ne mažiau automobilių stovėjimo vietų nei minimalus automobilių stovėjimo vietų poreikis, nustatomas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelėje.

Reglamente yra numatyti atvejai, kai 30 lentelėje nurodytas minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius savivaldybės tarybos sprendimu gali būti mažinamas arba didinamas. Vienas iš atvejų - suskirstant miestų (miestelių) teritorijas į zonas ir jose nustatant automobilių stovėjimo vietų koeficientus (108.1. p.).

Siekiant sumažinti automobilių srautus Birštono istorinėje miesto dalyje ir kurorto centrinės dalies ribose, Birštono savivaldybės taryba 2017-09-29 sprendimu Nr. TS-190 „Dėl Birštono miesto teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus“ patvirtino Birštono miesto teritorijos suskirstymą į zonas, nustatant automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus.

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 „Dėl teritorijos prie VŠĮ „Tulpės“ san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo“, koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		16	21	0	DET. PL

Birštono m. teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schema (Birštono sav. tarybos 2017-09-29 sprendimas Nr. TS-190)



Pagal patvirtintą schemą žemės sklypas, adresu Birštono m., B. Sruogos g. 5, yra Birštono miesto centrinės dalies zonoje, kurioje nustatytas automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientas yra **0,25**.

Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas:

Pagal 10 lentelę:

8.1. Konferencijų salė (1 vieta 10 kv.m salės ploto)

$270 : 10 = 27$ vnt.;

7. Restoranas (1 vieta 15 kv.m salės ploto)

$125 : 15 = 8$ vnt.;

4. Administracinės paskirties pastatai (1 vieta 25 kv.m pagrindinio ploto)

$530 : 25 = 21$ vnt.;

3.2. Jaunimo nakvynės namai (1 vieta 6 kambariams (numerui))

$22 : 6 = 3.67$, t.y. 4 vnt.;

Bendras poreikis pagal 10 lentelę: 60 vnt.

Ivertinus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientą:

$60 \times 0.25 = 15$ vnt.;

Orientacinis automobilių stovėjimo vietų poreikis planuojamame žemės sklype – **15 vnt.**

Pastato rekonstrukcijos projekto (TP) rengimo metu patikslinus projektuojamų patalpų paskirtis ir plotus, automobilių stovėjimo vietų skaičiaus poreikis turi būti patikslintas.

Rengiamo TPD sprendiniais planuojamame žemės sklype projektuojama 15 vietų automobilių stovėjimo aikštelė.

Aikštelėje turi būti įrengtos vietos žmonėms su negalia pagal STR 2.03.01:2001 "Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms" reikalavimus. Atstumas nuo toliausiai esančios ŽN skirtos automobilio stovėjimo vietos iki pagrindinio įėjimo į pastatą yra arčiau nei 60 m (STR 2.06.04:2014, 122 p. reikalavimas).

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		17	21	0	DET. PL

Aikštelėje turi būti numatytos prieigos elektromobilių įkrovimui.

Nuo projektuojamos 15 automobilių stovėjimo vietų iki gretimų statinių išlaikomi STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, Bendrieji reikalavimai“ reglamentuojami atstumai – ne mažiau nei 10 m iki gretimose teritorijose esančių visuomeninių pastatų.

Planuojamame sklype numatomas automobilių stovėjimo vietas bei įvažą aikštelę reikia tikslinti rengiant statinių techninius projektus, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų teisėtų interesų, Turi būti įrengtos tinkamos dangos, nepažeidžiant esamų požeminių komunikacijų, užtikrintas eismo saugumas gatvėje.

INŽINERINIAI TINKLAI IR ĮRENGINIAI

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra puikiai išvystyta, prie pastato privestos visos jo eksploatacijai reikalingos inžinerinės komunikacijos – elektros, ryšių, vandentiekio, nuotekų ir šilumos tinklai. Dalį šių komunikacijų reikia keisti.

Rengiamo TPD sprendiniais patikslinami esamų teritorijų, kuriose yra nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, registruoti plotai, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166) bei atsižvelgiant į parengto topografinio plano duomenis (2020-03-03, unik. Nr. 12:20:17).

Inžinerinės komunikacijos tvarkomos atsižvelgiant į institucijų išduotas teritorijų planavimo sąlygas TPDRIS paslaugoje K-VT-12-20-161.

Elektros ir dujų tiekimas - pagal AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020-03-26 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG136171.

Nauji elektros tinklai bus projektuojami rengiant pastato rekonstrukcijos projektą, patikslinus teritorijos poreikius. Pagal 2020-01-30 prijungimo sąlygas terminuotam elektros įrenginių prijungimui Nr. TER20-06718 – elektros energijos paskaitos prietaisas turi būti įrengtas Kliento įrenginiuose, kurie prijungti nuo esamos komercinės apskaitos spintoje su tranzitine dalimi KS-1001 iš transformatorinės MT-86 laisvoje prijungimo grupėje Nr. 2.

Norint statyti esamų elektros tinklų vietoje, siūloma juos perkelti į brėžinyje parodytą vietą.

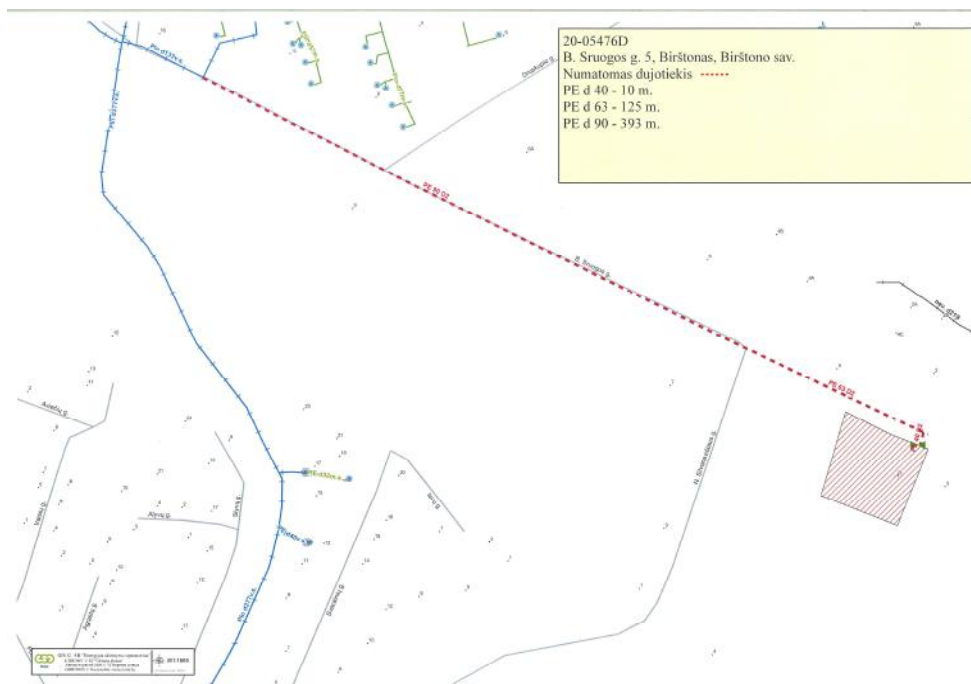
Automobilių stovėjimo aikštelėje turi būti numatytos prieigos elektromobilių įkrovimui.

Esamų elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – po 1 m (nuo požem. kabelių linijų).

Planuojamoje teritorijoje arti skirstomojo dujotiekio nėra, šiluma į esamą pastatą buvo tiekiama šilumos perdavimo tinklais.

Esant poreikiui, yra galimybė komunikacijas jungti nuo skirstomojo dujotiekio d133v.s., esančio ties valda B. Sruogos g. 16 (atstumas ~530 m).

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		18	21	0	DET. PL



Skirstomojo dujotiekio trasų ir dujų reguliavimo spintos vietas parinkti rengiant TP.
Rengiant pastato rekonstrukcijos projektą, būtina gauti prisijungimo sąlygas.
Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) – po 1 m.

Ryšių tinklai - pagal Telia Lietuva, AB, 2020-03-25 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG135934.

Planuojamame žemės sklype yra paklota Telia Lietuva, AB RKKS su esamais ryšių kabeliais. Norint statyti esamų ryšių tinklų vietoje ((pietiniame sklypo kampe), siūloma juos perkelti į sklypo pakraštį, į brėžinyje parodytą vietą. Perkeliama nei naujų komunikacijų (jei bus jų poreikis) trasas tikslinti rengiant TP.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - po 1 m.

Vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas - pagal UAB „Birštono vandenys“ 2020-04-07 teritorijų planavimo sąlygas Nr. REG137380.

Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklai yra esami, prijungti prie centralizuotų miesto komunikacijų.

Vanduo tiekiamas iš požeminio vandens vandenvietės, esančios pietinėje pusėje ~ 20 m nuo sklypo ribos. Planuojamas žemės sklypas patenka į šios požeminio vandens vandenvietės apsaugos zonas: dalis yra 2-oje juostoje, dalis – 3-ioje juostoje.

Esant naujų komunikacijų poreikiui, jų sprendinius tikslinti rengiant TP.

Esamų vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - po 2.5 m (kai gylis < 2.5 m).

Šilumos tiekimas

Šilumos ir karšto vandens tiekimas – pagal Uab „Birštono šiluma“ 2020-04-22 teritorijų planavimo sąlygas Nr. 53.

Planuojamoje teritorijoje yra esami centralizuoti šilumos tinklai (CŠT). Jų naudojimo užtikrinimui nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis LR įstatymu :Dėl specialiųjų žemės

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		19	21	0	DET. PL

naudojimo sąlygų“. Turi būti išlaikomi atstumai nuo CŠT (LR Energetikos ministro 2012-09-12 įsakymas Nr. 1-176).

Esant būtinybei numatyti trukdančių statybai veikiančių CŠT iškėlimą.

Esant naujų komunikacijų poreikiui, jų trasas tikslinti regiant TP, jungiant nuo veikiančių CŠT įrenginių.

Techninio projekto ruošimui būtina gauti prisijungimo sąlygas.

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) - po 5 m.

Konkretus teritorijos aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijomis turi būti nustatomas (tikslinamas) statinių techninių projektų sprendiniais, gavus prisijungimo sąlygas.

Norint statyti statinius esamų inž. komunikacijų vietoje ir jų apsaugos zonose, reikia numatyti jų iškėlimą (regiant TP).

Saugant esamus ar projektuojamus inžinerinius tinklus po esamomis ar projektuojamomis dangomis, turi būti numatytos apsaugos priemonės - surenkamos (lengvai ardomos) dangos, apsauginės plokštės, gaubės, futliarai ar kt.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius ar valstybinius sklypus - gauti šių sklypų savininkų ir patikėtinių sutikimus.

Projektuojamų inžinerinių komunikacijų (elektros, ryšių) apsaugos zonos į gretimus sklypus nepatenka.

Esant poreikiui tiesti skirstomąjį dujotiekį, sprendinius derinti su žemės sklypų, per kuriuos būtų tiesiamos komunikacijos, savininkais, patikėtiniais (regiant TP).

Nutiesus inžinerinius tinklus, į sklypų registro dokumentus turi būti įrašytos jų apsaugos zonos, nustatytos vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (2019-06-06, Nr. XIII-2166).

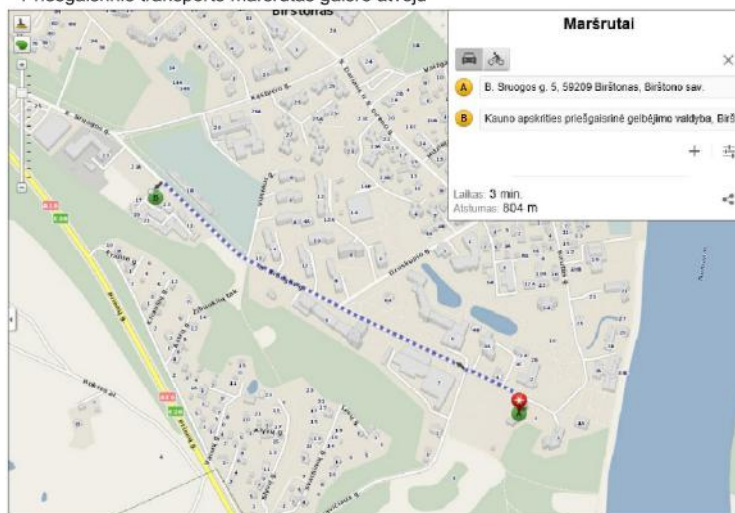
GAISRINĖ SAUGA

Detaliojo plano dokumento rengimui TPDRIS nustatytu laiku priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba teritorijų planavimo sąlygų neišdavė.

Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba - Kauno PGV Prienų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Birštono ugniagesių komanda, esanti B. Sruogos g. 15, Birštone, atstumas ~ 0.8 km.

Privažiuoti galima ta pačia B. Sruogos gatve (laikas lengvuju automobiliu – 3 min.).

Priešgaisrinio transporto maršrutas gaisro atveju



Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas

06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
20	21	0	DET. PL

Artimiausias priešgaisrinis hinrantas yra B. Sruogos gatvėje šalia planuojamo sklypo, atstumas iki sklypo ribos ~ 5.50 m. Į šio hidranto 200 m spindulio aptarnavimo zoną patenka visas planuojamas žemės sklypas.

Rekonstruojant esamą pastatą (rengiant TP), vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinti priešgaisrinę saugą, numatant gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimą, automatines gaisrines signalizacijas ir kt.

PASTABOS:

1. Detaliojo plano galiojimo riba sutampa su žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, ribomis, o siūlomi sprendiniai už detaliojo plano galiojimo ribos yra rekomendacinio pobūdžio pasiūlymai.
2. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti veikla neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms neturės.
3. Gretimuose sklypuose vykdoma veikla neigiamo poveikio planuojamai teritorijai neturi.

Proj. vadovė Nijolė Tuleikienė

Žemės sklypo (1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, detaliojo plano, kuris patvirtintas Birštono sav. AD 2005-07-05 įsakymu Nr. AV-131 "Dėl teritorijos prie VŠĮ "Tulpės" san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo", koregavimas	06-2020-PLAN-DETALUSIS PLANAS	LAPAS	LAPŲ	LAIDA	ETAPAS
		21	21	0	DET. PL

Aiškinamojo rašto PRIEDAS Nr. 1

Parengė: Gustė Kančaitė, NKPA specialisto atestato Nr. 4139

ŽEMĖS SKLYPO (1201/0003:166 BIRŠTONO M. K.V.), ESANČIO BIRŠTONO SAV., BIRŠTONO M., B. SRUOGOS G. 5, DETALIOJO PLANO, KURIS PATVIRTINTAS BIRŠTONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS 2005 M. LIEPOS 5 D. ĮSAKYMU Nr. AV-131 “Dėl teritorijos prie VšĮ “Tulpės” san. naudojamų pastatų Birštone, Birutės ir B. Sruogos gatvėse, detaliojo plano tvirtinimo”, KOREGAVIMO SPRENDINIŲ POVEIKIO KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAMS ANALIZĖ

Vadovaujantis LR Kultūros vertybių registro duomenų baze, rengiamu teritorijų planavimo dokumentu nagrinėjama teritorija - Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 5, patenka į Kultūros paveldo objektų - Birštono Vytauto parko su biuvete (kodas 33560), bei Birštono miesto istorinė dalies (kodas 4072) teritorijas.



Ištrauka iš LR Kultūros vertybių registro duomenų bazės

Pilnas pavadinimas: Birštono miesto istorinė dalis

Adresas: Birštono sav., Birštono m.;

Unikalus kodas: 4072;

Įregistravimo registre data: 1992-11-05;

Statusas: inicijuotas skelbti Valstybės saugomu;

Objekto reikšmingumo lygmuo: regioninis;

Teritorija: 355702.00 kv. m;

Vertybė pagal sandarą: vietovė;

Amžius: I t-mečio vid.-XV a. pr., XIX a. pr.-XX a. I p., su XX a. vid.-XXI a. pr. tarpais

Vertingųjų savybių pobūdis: Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Kraštovaizdžio; Urbanistinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);

Vertingosios savybės:

planinės struktūros tipas - linijinė planinė struktūra (sovietmečiu teritorijos Š dalyje nutiestos naujos gatvės, suformuoti gyvenamųjų namų kvartalai);

planinės struktūros tinklas - XIX a. pr. išryškėjęs linijinės planinės struktūros tinklas su pagrindinėmis - Algirdo, S. Dariaus ir S. Girėno, Nemuno, Birutės - gatvėmis bei centrine aikšte pagrindinių gatvių susikirtime (XX a. vid. teritorijos Š dalyje ant sklypų susikirtimo ribos buvo suformuota Vytauto g., vėliau, nutiesus Tulpių, Muziejaus gatves, naujai suformuoti kvartalai, suardyta istorinė posesijų struktūra);

valdos (posesijos) - išlikusių istorinių sklypų S. Dariaus ir S. Girėno g. Nr. 9, Nr. 11, Nr. 13, Nr. 15 ir Nr. 20 ribos (S. Dariaus ir S. Girėno g. PV pusėje pastačius daugiabučius namus, sklypų V dalis buvo nurėžta);

keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos - gatvių trasos: Algirdo, S. Dariaus ir S. Girėno, Nemuno, Birutės, B. Sruogos, Vaižganto g. (išskyrus Vaižganto g. V atkarpą tarp S. Dariaus ir S. Girėno g. ir Birštono senųjų kapinių, XXI a. pr. rekonstravus J. Basanavičiaus aikštę, suniveliuotos aikštės juosiusios gatvės: Birutės g. ŠR atkarpa, Nemuno g. PV atkarpa, gatvė, pavadinta J. Basanavičiaus vardu); gelžbetoninis tiltelis per Druskupio upelio R atkarpą į purvo gydyklos pastatą;

vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos - centrinėje dalyje, aikštės perimetru stovėjusių pastatų, iš jų - vilos „Rūta“ aikštės ŠR kampe, vietos (vilos „Rūta“ bei pastato aikštės PR kampe vietose sovietmečiu pastatyti nauji pastatai);

gamtiniai elementai - reljefas, formuojamas Nemuno žemutinės terasos bei piliakalnio, vad. Vytauto kalnu teritorijos P dalyje (apie 1960 m. statant Kauno HE suformuotas pylimas, saugantis miestą nuo pakilusio Nemuno vandens); kultūrinis sluoksnis; teritorijos apželdinimo lapuočių medžių grupėmis, eilėmis, pavieniais medžiais pobūdis; išlikę pavieniai senieji medžiai ar jų grupės, eilės: vyrauja liepos, ąžuolai; Šv. Antano Paduviečio bažnyčios šventoriaus apželdinimas maumedžių eilėmis; Druskupio upelio R atkarpos vaga (iš dalies pakeista);

tūrinės erdvinės struktūros sandara - mišri tūrinė-erdvinė struktūra, formuojama aikštės su paminklu Jonui Basanavičiui - kompozicinio centro - pagrindinių gatvių susikirtime, Šv. Antano Paduviečio bažnyčios - erdvinės kompozicijos akcento, sanatorijos pastatų kompleksų Nemuno pakrantėje, parko prieigose, vyraujančio mažaaukščio užstatymo gyvenamaisiais namais teritorijos centrinėje, P dalyse, senojo užstatymo fragmentų, sudarytų iš vilų ir gyvenamųjų namų Š dalyje, su piliakalniu ir parku, pavadintais Vytauto vardu, P dalyje, senosiomis Birštono kapinėmis Š pakraštyje (teritorijos Š dalis transformuota: teritorija tarp senųjų trasų suskirstyta kvartalais, 1960 m. pastačius Kauno HE ir užtvėnkus Nemuną, sunaikinta rytinė Algirdo gatvės dalis);

užstatymo tipai - perimetrinis vyraujantis XX a. I p. užstatymas su atskiru XIX a. pab. užstatymo fragmentu - klebonija prie Birutės g., XX a. II p. interpais 1 aukšto su pastogėmis pastatais Birutės g. ŠR atkarpoje, Nemuno g. PR pusės sklypuose prie sankryžos su Birutės g., S. Dariaus ir S. Girėno gatvės PR atkarpos PV pusėje, J. Basanavičiaus aikštės Š pusėje, iš jų atskirais 2 aukštų su pastoge pastatais centrinėje dalyje J. Basanavičiaus a., S. Dariaus ir S. Girėno g. (1 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 4,7 m, iki kraigo - nuo 5,0 m iki 8,0 m, 2 a. su pastoge pastatų aukštis iki karnizo nuo 5,5 m iki 6,2 m, iki kraigo - nuo 9,0 m iki 9,2 m.); miesto vilos XX a. I p. užstatymas 1-2 a. su pastogėmis pastatais ties Muziejaus ir Vytauto gatvių sankryža, J. Basanavičiaus a. sklype (Antano Katelės vila, vėliau vila „Ramunė“, Vytauto g. Nr. 9 statyta 1932 m., pastatas Muziejaus g. Nr. 7A buvusi vilos virtuvė; 1-2 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 3,8 m iki 6,0 m, iki kraigo - nuo 8,0 m iki 8,3 m, vilos Vytauto g. Nr. 9 aukštis su bokštelio 9,0 m.); sodybinis XX a. užstatymas 1 aukšto su pastogėmis namais Birutės, Nemuno, S. Dariaus ir S. Girėno gatvėse, Basanavičiaus a. sklypuose (1 a. su pastogėmis pastatų aukštis iki karnizo nuo 2,5 m iki 3,5 m, iki kraigo - nuo 5,0 m iki 7,7 m.); komponentinis, sudarytas iš išsidėsčiusių Nemuno pakrantėje „Tulpės“ sanatorijos senųjų, statytų 1927 m. purvo gydyklų bei 2007 m. rekonstruotų vandens gydyklų korpusų; XX a. 3-4 deš. sanatorijos pastatų - kurhauzo, kurorto valdybos pastato, vandens gėrimo paviljono - komplekso B. Sruogos g; atskirai stovintys pastatai: 1909 m. pastatyta Šv. Antano Paduviečio bažnyčia su pagalbiniu pastatu prie Birutės g.; 1937-1938 m. statybos kunigų

sanatorijos pastatas Nemuno pakrantėje; apie XX a. vid. statytas restorano pastatas J. Basanavičiaus a. P pusėje;

viešosios-atviros erdvės - centrinė aikštė su paminklu Jonui Basanavičiui (pažymėta 1869 m. plane, paminklas pastatytas 1939 m., skulptūros autorius Antanas Aleksandravičius (1885-1970); Birštono senosios kapinės teritorijos Š; gatvių želdiniai: Birutės, S. Dariaus ir S. Girėno gatvių perimetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis; Druskupio upelio vagos vieta teritorijos PV dalyje (upelio atkarpa teritorijos PV dalyje nukanalizuota, nukanalizuoto upelio V atkarpos trasoje naujai suformuoti tvenkiniai); senųjų mineralinių šaltinių vieta Birutės g. PV pusėje, teritorijoje tarp kurhauzo ir bažnyčios (senųjų šaltinių vietoje statomi mineralinio vandens baseinai, skirti „KNEIP“ terapijai, atstatoma „Birutės“ mineralinio vandens biuvetė, esanti Birštono sanatorijos pastatų komplekso 30781 teritorijoje);

panoramos, panoraminės apžvalgos taškai - panorama nuo Birštono piliakalnio, vad. Vytauto kalnu (išskyrus teritorijoje esantį kitą objektą - LKKA Birštono sporto ir sveikatinimo centro pastatą, Birutės g. Nr. 19);

siluetas - Birštono siluetas nuo Nemuno kairiojo kranto, formuojamas piliakalnio su želdiniais, mažaaukščio miesto istorinės dalies užstatymo bei vertikalios dominantės - Šv. Antano Paduviečio bažnyčios - centrinėje dalyje (išskyrus pastatą, Birutės g. Nr. 19);

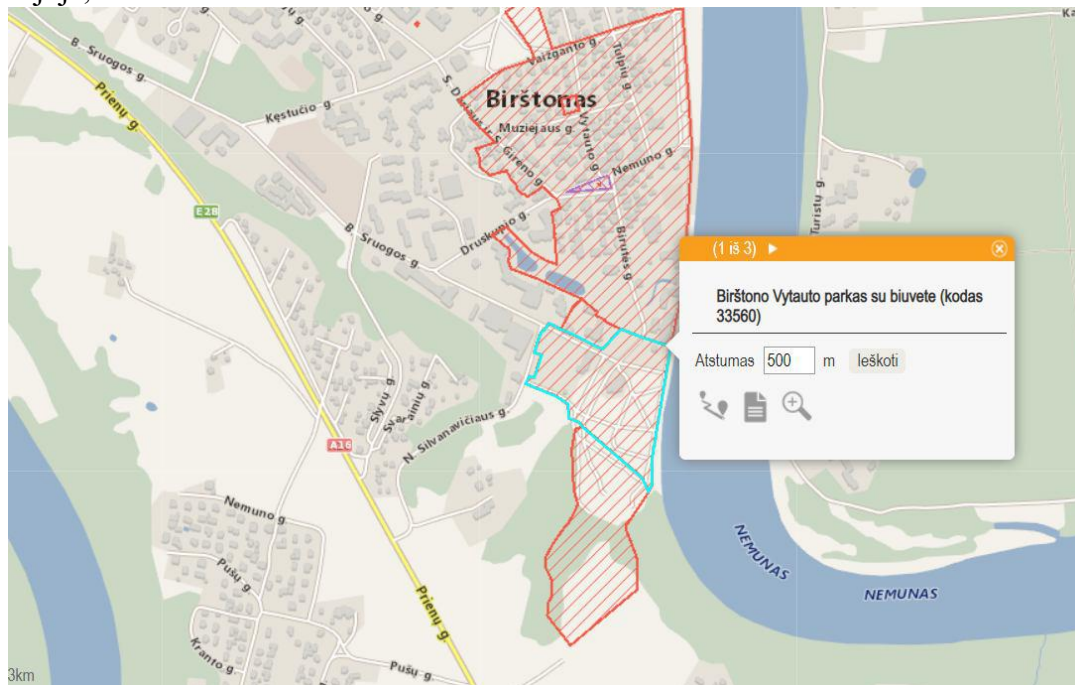
perspektyvos - Birutės g. ŠV-PR krypties perspektyva nuo sankirtos su J. Basanavičiaus a. į Šv. Antano Paduviečio bažnyčią; S. Dariaus ir S. Girėno g. ŠV-PR krypties perspektyva nuo sankryžos su Vaižganto g. į Šv. Antano Paduviečio bažnyčią;

dominantės - Šv. Antano Paduviečio bažnyčia teritorijos centrinėje dalyje, Birutės g. PV pusėje;

užstatymo bruožai - kurortui būdinga architektūra su specifinės tipologijos pastatais: vilomis, gydyklomis, sanatorijomis, kurorto valdybos pastatu, kurhauzu, biuvete; eklektiško stiliaus mediniai kurorto pastatai, statyti vietinės liaudiškos tradicijos bei šveicariško stiliaus, kuriam būdinga asimetriška kompozicija, aukšti sudėtingos konfigūracijos stogai su bokšteliais, architektūrinių elementų gausa, įtakoje; šveicariško stiliaus bruožų turinti vila Muziejaus g., dabar Birštono muziejus - vienas puošniausių medinių pastatų Birštone, pasižymintis sudėtine planine ir tūrine kompozicija, sudėtinga stogo forma, bokšteliais su smailėmis, architektūrinių formų įvairove, charakteringomis kurortiniams statiniams atviromis terasomis, apjuostomis kiaurapjūvio ornamento tvorelėmis; išskirtinas kurhauzas - didelis artimos T raidei formos plano, sudėtinio tūrio pastatas su skersinio tūrio centre virš pagrindinio įėjimo kylančiu neaukštu bokšteliu, šoniniu rizalitu, puoštu portiko imitacija su tulpių aplikacijomis frize, buvusią siaurą terasą ribojančiais lieknais stulpais, kuriuos viršuje prie sienos jungia nuožulniais stogeliais dengtos kiauraraštės plokštės; stambaus tūrio, skirtingų stilių mūrinės sanatorijos, gydyklos, išsidėsčiusios Nemuno pakrantėje; modernio stiliuje pastatytas purvo gydyklos pastatas: centrinė dalis sukomponuota kaip paviljonas, kurio arkos formos fasadas įėjimo pusėje įtiklintas kaip ištisinis langas, priešingoje pusėje sudalytas į tris didelius langus su vaizdu į Nemuną, pastato architektūrinę stilistiką papildė kolonėlėmis paremtas dekoratyvinis stogo kupoliukas, vazos, girliandos; neoklasicizmo stiliaus purvo vonių kompaktiško tūrio dviaukštis pastatas: pastato I a. kampus žymi piliastrai, langus juosia reljefiniai apvadai su spynomis; kunigų sanatorijos pastatas su neoromantinės architektūros - fasaduose vyraujančiais arkadų motyvo elementais; Birštono architektūrinis akcentas - raudonų plytų mūro vienabokštė Šv. Antano Paduviečio neogotikinė bažnyčia; gyvenamieji namai, statyti pagal vietinės statybos tradicijas - neišraiškingos architektūros, bet svarbūs kurorto urbanistinės struktūros elementai: vienaaukščiai stačiakampiai, vientiso tūrio, kartais su mezoninu, balkonu, su įėjimus pabrėžiančiais prieangiais, medinių rąstų su lentų apkala sienomis, dvišlaičiais stogais, dengtais skarda, čerpėmis, galu arba šonu orientuoti į gatvę; dažnas sklypo užstatymas dviem gyvenamaisiais namais: vienas gyvenamas namas prie gatvės, kitas ir/ar ūkiniai pastatai gilumoje; architektūrinėmis formomis, puošnumu išskirtinas klebonijos pastatas - pailgo stačiakampio plano, kompaktiško tūrio, dengtu aukštu pusvalminių stogu, apkaltomis dailylentėmis rąstų sienomis, su prie visų fasadų pristatytais uždalais prieangiais su

smulkaus dalinimo langais, karnizais puoštais kiaurapjūvio dekoru, išorinėmis įsprūdinėmis langinėmis uždaromais langais; naujoji architektūra, formuojama, laikantis statybos tradicijų, pirminės urbanistinės struktūros, užstatymo morfotipo;

Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - Birštono miesto istorinė dalis yra Nemuno kilpų regioninio parko teritorijoje;



Ištrauka iš LR Kultūros vertybių registro duomenų bazės

Pilnas pavadinimas: Birštono Vytauto parkas su biuvete

Adresas: Birštono sav., Birštono m., B. Sruogos g. 3

Unikalus objekto kodas: 33560

Įregistravimo registre data: 2010-11-12

Statusas: Registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo: Regioninis

Teritorija: 57566.00 kv. M

Vertybė pagal sandarą: kompleksas

Amžius: XIX a. II p. - XX a. I p.

Kompleksą sudaro:

1. Birštono Vytauto parko su biuvete Vytauto parkas (33561);
2. Birštono Vytauto parko su biuvete biuvetė (33562);

Vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas); kraštovaizdžio: želdynų (lemiantis reikšmingumą retas);

Vertingosios savybės:

žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas lygus, vyrauja nežymus nuolydis Nemuno kryptimi (sovietmečiu įrengtas apsauginis pylimas R dalyje, nuo Nemuno pusės);

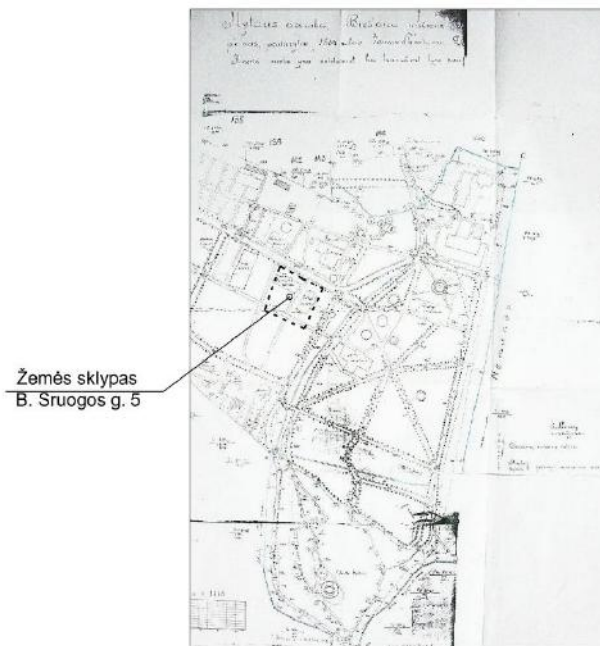
Artimiausios supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio autentiškumas - Nemuno kilpų regioninio parko teritorijoje; P parkas ribojasi su Birštono piliakalnio su gyvenvietės teritorija (1815), Š - su Birštono miesto istorine dalimi (4072);

Birštonas – kurortinis miestas Lietuvos pietuose, Kauno apskrityje. Birštono savivaldybės centras. Miestas išsidėstęs 39 km į pietus nuo Kauno ir 7 km į pietryčius nuo Prienų, dešiniajame Nemuno krante, upei apsukus kilpą. Miesto šiaurėje telkšo Birštono tvenkinys, pietryčiuose stūkso

Birštono piliakalnis. Į Prienus per Žvėrinčiaus mišką veda asfaltuotas pėsčiųjų ir dviratininkų kelias (10 km). Mieste yra Nemuno kilpų regioninio parko direkcija. Į pietus ir pietvakarius nuo Birštono miesto yra Birštono Vienkiemis. Birštono miesto istorinė dalis (u.k. 4072) apima pietrytinę miesto teritorijos dalį. Rytinėje pusėje ribojasi su Nemuno upe, pietuose – gamtine, žemės ūkio teritorija, vakaruose su išsiplėtusia kurorto, sanatorijų teritorija ir daugiabučių gyvenamųjų pastatų kvartalais, šiaurėje su kurorto centriniu parku ir gyvenamųjų namų kvartalais.

Birštonas sena gyvenvietė (iliustruoja I-II tūkst. archeologiniai radiniai). Istoriniuose šaltiniuose ji minima nuo XIV a. Senovės gyvenvietės būta viršutinėje Nemuno terasoje, į pietus nuo piliakalnio. Karų su kryžiuočiais laikotarpiu ant piliakalnio stovėjusi gynybinio pobūdžio pilis. XV a. iškilo Lietuvos Didžiosios kunigaikštystės valdovo dvaras. XV- XVI a. Birštonas buvo karališkoji medžioklės rezidencija ir valdovų poilsio vieta, XVI a. - karaliaus stalo dvaras ir seniūnijos centras. Istoriniuose šaltiniuose Birštono miestelis pirmą kartą paminėtas 1518 m. 1539 m. Birštonui suteikta privilegija turgui. Dvaro sodybos veikiausiai būta į ŠV nuo piliakalnio, papėdėje. Miestelis įkurtas greta sodybos, teritorijoje už upelio. Manoma, kad XVI a. gyvenvietėje jau stovėjo bažnyčia. Iki XVI a. vidurio miestelis plėtėsi pagal linijinį planą – išilgai kelio iš dvaro į Prienus. Valakų reformos metu, anot A. Miškinio senoji gyvenvietė palikta be pakitimų, o į pietus ir pietryčius nuo jos, laisvoje teritorijoje, suplanuota turgaus aikštė ir lygiagrečiai senajai gatvei nauja gatvė su sklypais. XVII-XVIII a. Birštono dvaras ir toliau priklausė karaliui, tačiau neteko pirminės reikšmės. XVII a. seniūno rezidencija (administracinis centras) perkeltas į Prienus. Mažėjant gyventojų apie XVII a. vidurį panaikinta parapija: Birštono bažnyčia tapo Prienų bažnyčios filija. Miestelis, kurio pagrindinė funkcija buvo aptarnauti dvarą, pastarajam nykstant, taip pat mažėjo. 1609 m. Birštono bažnyčia minima kaip apleista ir apgriuvusi. XVII a. antroje pusėje - XVIII a. pradžioje vietovę nualino karai, maro epidemijos. Birštonas beveik sunaikintas. XVIII a. antroje pusėje atsikūrus kraštui miestelis prisikėlė, tačiau svarbesnės reikšmės neįgijo. Birštonas buvo nedidelė agrarinio tipo gyvenvietė, kurioje 1782 m. gyveno vos 20 šeimų. XVIII a. pabaigoje padaugėjus gyventojų ir atstačius bažnyčią buvo atkurta parapija. Birštono senojoje miestelio dalyje užstatymą formavo mediniai regionui būdingų konstrukcijų ir proporcijų namai ir ūkiniai pastatai išdėstyti sklypuose palei aikštę ir dvi savaimingai susidariusias gatves. 1787 m. ryškesne dominante tapo Prienų seniūno Kazimiero Nestoro Sapiegos lėšomis naujai pastatyta medinė bažnyčia. Po trečiojo Abiejų Tautų Respublikos padalijimo 1795 m. Birštonas kartu su didžiąja LDK dalimi pateko į Rusijos imperijos sudėtį. Prienus perėmus Prūsijai, Birštonas tapo seniūnijos centru. Gyvenvietė nežymiai didėjo, tačiau ryškesnių pokyčių struktūroje ir architektūroje neįvyko. Gyvenvietę sudarė dvi dalys: dvaro sodybos valda ir už upelio esantis miestelis su bažnyčia. Gyvenvietė buvo užstatyta medinės etninės architektūros pastatais. 1854 m. įsteigtas Birštono kurortas. Iniciatoriai – dvarininkas Adomas Bartoševičius ir gydytojas Benediktas Bilinskis (Balinskis). Birštono plėtra paspartėjo po 1857 m. gaisro, sunaikinusio iki tol klestėjusį Stakliškių kurortą. XIX a. pabaigoje – XX a. pradžioje Birštono kurortas buvo žinomas Lietuvoje ir užsienyje. 1905 Birštonas degė, bet greitai buvo atstatytas. Per pirmą pasaulinį karą nenaudojamas kurortas buvo išgrobstytas. Šiuo periodu kurorto pastatai rėsti senosios dvaro sodybos teritorijoje. Joje iškilo gydykla, sale (kurhauzas), atvykstančiųjų apgyvendinimui skirti dvarelio tipo namai - vasarnamiai (trys kurių tarpukariu vadinti „Baltąja“, „Gulbės“ ir „Pakalnės“ vilomis), viešbutis (vėliau pavadintas „Didžiąja vila“). XIX a. pabaigoje kurortas dar labiau išsiplėtė: pastatyta naujų viešbučių, restoranų, krautuvių ir kioskų. Miestelio dalyje gyvenvietė toliau plėtėsi pagal XVIII a. pabaigoje - XIX a. pradžioje savaimingai susidariusias kelias - gatves; dominavo vieno aukšto, stačiakampio plano medinės etninės architektūros statiniai. XIX a. pabaigoje miestelio centre pastatyta medinė cerkvė (nugriauta po Pirmo pasaulinio karo). 1909 m. baigta statyti mūrinė neogotikinė bažnyčia (arch. V. Michnevičius). Nepriklausomos Lietuvos laikotarpyje (1918-1940) iš laikinosios sostinės – Kauno – laivais ir autobusais palyginti lengvai pasiekiamas kurortas plėtėsi. Ligonių skaičius išaugo iki 4000, lankytojų iki 20 000 per metus.

Kurorto dalyje naujai pastatyti mediniai Kurhauzo ir Kurorto valdybos pastatai, mūriniai Raudonojo Kryžiaus gydyklų, vonių ir poliklinikos rūmai, Kaišiadorių vyskupijos kunigų sanatorijos pastatas. Statinių formose ir dekore susipynė modernistinės ir etninės architektūros bruožai. Daug dėmesio skirta želdiniams ir mažajai architektūrai: sutvarkytas Vytauto parkas (1928 m.), uždengti mineralinio vandens šaltiniai (1936-1937 m.). Pertvarkyti senieji pastatai, tame tarpe „Baltoji“, „Gulbės“ ir „Pakalnės“ vilos, „Didžiojo viešbučio“ pastatas. Miestelio dalyje išliko XVIII a. paskutiniame ketvirtyje - XIX a. pr. susiformavęs pagrindinių gatvių tinklas, nes 1940 m. patvirtintas urbanistinio pertvarkymo projektas nebuvo įgyvendintas. Pastatytos kelios vilos, vasarnamiai, rekonstruoti senieji namai. Dominavo mediniai, daugiausiai vienaukščiai su mansardomis pastatai. Vilos buvo dviaukštės, didelio tūrio, sudėtingos ir puošnios architektūros. Už miestelio besidriekiančiame pušyne – miesto parke pastatyta didelė dviejų aukštų Kauno apygardos ligonių kasos sanatorija (1932 m., arch. Gordevičius), statyti vasarnamiai. Birštonas tapo sąjunginės reikšmės visus metus veikiančiu prestižiniu kurortu (gydytis atvykdavo apie 10 tūkst. žmonių iš visos Sovietų sąjungos). 1966 m. Birštonui suteiktos respublikinio pavaldumo miesto teisės. Mieste dvigubai padaugėjo gyventojų (1959-1970 metais nuo 1317 iki 2228) 1978 m. patvirtintas bendrasis miesto planas. Birštonas išsiplėtė už istorinio centro ribų: čia buvo statoma daugiausia. Centrinėje istorinėje dalyje pokyčiai buvo lokalūs. Principinis zonavimas išliko: istorinį centrą sudarė kurorto teritorija ir už kanalizuoto upelio nusidriekusi gyvenamoji (miestelio) dalis. Kurortinėje dalyje naujai atstatytas kurhauzas (1960 m.). Toliau naudoti gydyklų ir vilų pastatai. 7 - 8 dešimtmetyje nugriauti Vytauto parke buvę XIX a. pasatai – „Baltoji“, „Gulbės“, „Pakalnės“ vilos, „Didžioji vila“ ir kt. Jų vietoje iškilo nauji sanatorių korpusai. Atkūrus nepriklausomybę (nuo 1991 m.) Pirmą nepriklausomybės dešimtmetį kurortas, kurį iki tol gausiai lankė Sovietų sąjungos piliečiai, merdėjo. 1995 m. įkurta miesto savivaldybė. Antrame nepriklausomybės dešimtmetyje kurortinė veikla suintensyvėjo ir iki dabar spartėja. Birštono miesto istorinės dalies urbanistinė struktūra nepasikeitė. Ją sudaro trys dalys: buv. pilies, kurortinė ir gyvenamoji (miestelio). Stagnacijos laikotarpyje kurortinės dalies pastatai, ypač senieji mediniai buvo apleisti ir nyko. Nuo antrojo dešimtmečio, kurortinei veiklai intensyvėjant restauruoti, rekonstruoti istoriniai pastatai: buv. Raudonojo Kryžiaus gydyklos, Kaišiadorių vyskupijos kunigų sanatorijos ir kt., sutvarkyti grindiniai ir želdiniai. 2013 m. restauruoti kurhauzas ir buvęs administracijos pastatas (dabar informacinis centras); buvusio ūkinio pastato vietoje iškilo nauja vila. Senųjų šaltinių vietoje įrengtas atviras Kneipo terapijos kompleksas (2014 m.), parke – rekreacinės paskirties paviljonas (2015m.), rekonstruota „Baltoji vila“ (perstatyta sovietmečiu), sutvarkyta upelio senvagės dalis. Miestelio dalyje rekonstruota J. Basanavičiaus (buv. turgaus) aikštė, Jono Basanavičiaus biustas (1939 m., skulptorius A. Aleksandravičius) perkeltas į kitą vietą, sutvarkytas Birštono centrinis parkas (2010-2012 m.), pertvarkant sanatoriją (dabar sanatorija „Eglė“, nugriautas vienas įspūdingiausių tarpukario statinių – buv. Kauno apygardos ligoninių kasų sanatorija (1939 m., arch. A.Gordevičius) Daugumos naujų statinių architektūra indiferentiška ir ištirpsta sovietinės architektūros kontekste.



1934 m. Žemės tvarkymo departamento matininko Liandsbergo parengtame kurorto tvarkymo plane dabartinio žemės sklypo B. Sruogos g. 5 teritorijoje buvo pažymėti du pastatai: „Gulbės“ vila ir kurorto tarnautojų namas. 1940 m. plane kurorto tarnautojų namas jau nepažymėtas. Vilos vietoje 7-8 dešimtmetyje pastatytas sanatorijos pastatas. Šiuo metu sklype esantis pastatas apleistas, prastos architektūrinės išraiškos, neatitinkantis LR teisės aktų reikalavimų.





Šiuo metu yra rengiamas specialusis planas (rengėjas VĮ „Lietuvos paminklai“) – Birštono miesto istorinės dalies (u. k. 4072) tvarkymo planas. Kurio pagrindiniame brėžinyje nurodyta kad detaliuoju planu tvarkoma teritorija „tvarkoma pagal individualius reglamentus“.

2K-59 išduotais 2020-05-19 Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos techniniam sklype esančio pastato rekonstrukcijos projektui rengti.

Keliami reikalavimai:

„vadovaujantis Įstatymo 22 straipsnio 1 p.: „Nekilnojamosios kultūros vertybės, jų teritorijos, apsaugos zonos tvarkomos ir veikia jose plėtojama pagal bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo, strateginio planavimo dokumentus, apsaugos reglamentus ir jais nustatomus paveldosaugos reikalavimus, parengtus vadovaujantis Įstatymo ir Teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis“;

Informuojame, kad 2017-06-26 Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-SK-342 buvo patikslinti kultūros paveldo vietovės Birštono miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas Kultūros vertybių registre 4072) registro duomenys, nustatytos ir įteisintos vertingosios savybės. Jūsų numatomas rekonstruoti pastatas B. Sruogos g.5, Birštone įvardijamas kaip **urbanistinės struktūros statiniu**. Vadovaujantis Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus 2011 m. liepos 11 d. įsakymu Nr. Į-230 (2017 m. sausio 18 d. įsakymo Nr. Į-11 redakcija) Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos akto formos pildymo aprašu“, 21.5p urbanistinės struktūros objektas yra kultūros paveldo urbanistinio vertingųjų savybių pobūdžio arba tokio pobūdžio derinio su kitu ar kitais vertingųjų savybių pobūdžiu ar pobūdžiais objektas (statinius, vietas, gamtinius elementus ir pan., esančius urbanizuotoje vietovėje, išskyrus kitus objektus), urbanistinės vietovės vertingoji savybė, **reikšminga savo vieta ir tūriu** (fizine apimtimi).

Teritorijoje galimi visų rūšių tvarkomieji statybos darbai – statybos ar griovimo darbai, kaip apibrėžta Statybos įstatyme. Rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų architektūrinės išraiškos priemonės, apdailos medžiagos derinamos prie aplinkinio užstatymo. Nauji ar rekonstruojami statiniai turi derėti istorinėje aplinkoje: padėti sklype, masteliu, aukščiu, tūriu, forma, fasadų ritmika, medžiagiškumu, sienų ir angų santykiu, spalviniu sprendimu. Projektuojant antstatas, priestatus ar naujus pastatus, jų aukštį rekomenduojama derinti prie greta esančių pastatų.

Vykdant Įstatymo 19 str. nuostatas, viešajam pažinimui ir naudojimui saugomuose paveldo objektuose draudžiama naikinti ar kitaip žaloti nekilnojamosios vertybės pase nurodytas vertingąsias savybes; teritorijose ir **apsaugos zonose statyti statinius, kurie aukščiau, apimtimi ar išraiška nustelbtų kultūros paveldo objektą**. Taip pat informuojame, kad Jūsų projektuojami statiniai ir su jais susijusi infrastruktūra neturėtų pažeisti teritorijoje esančių kultūros paveldo objekto autentiškumo, nemenkintų jo apžvalgos bei neturėtų neigiamai įtakoti kraštovaizdį.

Prašome pateikti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno skyriui derinimui projektą kurio aiškinamajame rašte būtų nurodomas projekto rengimo pagrindas, kokie planuojami statybos darbai ir jų pasirinkimo koncepcija, paaiškinama, kaip projekto sprendiniuose numatoma saugoti kultūros paveldo objektų vertingąsias savybes.

Prieš tvarkymo darbus atlikti istorinius, fizinius tyrimus.

Informuojame, kad rengti tvarkomųjų statybos darbų projektus, atlikti tvarkomuosius statybos - darbus, vadovauti tokiems darbams valstybės saugomoje vietovėje turi teisę tik LR kultūros, bei aplinkos ministrų nustatytais tvarkomis atestuoti specialistai (Įstatymo(Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) 23^o str.);

Vadovaujantis LR kultūros ministro 2005 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. ĮV-158 „Dėl Paveldo tvarkybos reglamento PTR 3.03.01:2005 "Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės" patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 57-1967), turi būti atlikta numatomų darbų projekto paveldosaugos (specialioji) ekspertizė.

Vadovaujantis LR Statybos įstatymo (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597) 6 str. 4 dalimi: statinys turi būti statomas ir pastatytas, o statybos sklypas tvarkomas taip, kad statybos metu ir naudojant pastatytą statinį trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygos, kurias jie turėjo iki statybos pradžios, galėtų būti pakeistos tik pagal normatyvinių statybos techninių dokumentų ir normatyvinių statinio saugos ir paskirties apsauga nuo oro, vandens, dirvožemio ar gilesnių žemės

sluoksnių taršos; aplinkos apsaugos statinių dokumentų nuostatas. Viena iš sąlygų yra: “gamtos ir kultūros vertybių išsaugojimas”; Informuojame, kad rengti tvarkomųjų statybos darbų projektus, atlikti tvarkomuosius statybos - darbus, vadovauti tokiems darbams valstybės saugomoje vietovėje turi teisę tik LR kultūros, bei aplinkos ministrų nustatytais tvarkomis atestuoti specialistai (Įstatymo(Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) 23‘ str.10 d.);

Vadovaujantis LR kultūros ministro 2005 m. balandžio 20 d. įsakymu Nr. ĮV-158 „Dėl Paveldo tvarkybos reglamento PTR 3.03.01:2005 "Nekilnojamojo kultūros paveldo statinio tvarkomųjų statybos darbų projekto ar tvarkomųjų paveldosaugos darbų projekto paveldosaugos (specialiosios) ekspertizės atlikimo taisyklės" patvirtinimo“ (Žin., 2005, Nr. 57-1967), turi būti atlikta numatomų darbų projekto paveldosaugos (specialioji) ekspertizė.

Dėl pastato išdėstymo sklype rekomenduojame vadovautis aukščiau įvardintais aspektais, vienas iš įvardintųjų - laisvas, be griežtų gatvių raudonųjų linijų, pastatų išdėstymas, darnioje esamų kultūros paveldo objektų kompozicijoje. Rekomenduojame minimalai didinti statinių tūrių, intensyvumo parametrus, rekomenduojame skaidyti esamą tūrį, atkreiptinas dėmesys, kad Jūsų planuojamoje teritorijoje anksčiau iki sovietinio laikotarpio, tai yra tarpukario laikotarpiu buvo suplanuota ir pastatyta vadinamoji prezidentienės/Sofijos Chodakauskaitės-Smetonienės poilsio vila su reprezentatyviu rozariumu, kitais rekreaciniais priklausiniais.

Rengiant statinio techninį projektą, privaloma parengti vizualizacijas - architektūrinius pastato (ar pastatų) eskizus, juos įkomponuojant ir pavaizduojant bendroje kompozicijoje su esamais kultūros paveldo objektais. Parengtus projektinius pasiūlymus derinti Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Kauno skyriuje ir Birštono savivaldybės administracijos Architektūros ir kraštotvarkos skyriuje.

Jeigu projektiniams pasiūlymams nepritaris Birštono savivaldybės administracija, statytojas turi kreiptis į Regioninę architektūros tarybą (RAT), kuri yra kolegialus institutas, įgyvendinantis Lietuvos Respublikos architektūros įstatyme įtvirtintus tikslus atlikti architektūros kokybės vertintojo funkcijas architektūros, teritorijų planavimo, nekilnojamojo architektūrinio ir urbanistinio paveldo sričių ir kitiems su architektūra susijusiems klausimams nagrinėti, rekomendacijoms teikti ir pasiūlymams valstybės ir savivaldybių institucijoms, priimančioms su architektūra susijusius sprendimus, teikti, taip pat architektūros kokybei vertinti.

Darbų metu aptikus archeologinių radinių nedelsiant apie tai pranešti KPD Kauno skyriui.”

Rengiamo TPD sprendimais koreguojami žemės sklypo (kadastro Nr. 1201/0003:166 Birštono m. k.v.), esančio Birštone, B. Sruogos g. 5 (brėžinyje – sklypas Nr. 3), teritorijos naudojimo reglamentai, nustatomi papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- Keičiamas planuojamo žemės sklypo žemės naudojimo būdas iš Visuomeninės paskirties teritorijos (V) į Komercinės paskirties objektų teritorijos (K).

- Rengiamo TPD sprendimais patikslinamos ar naikinamos esamos bei nustatomos naujos teritorijos, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

- Nustatomi ar naikinami servitutai. Atsižvelgiant į tai, kad teisę prižiūrėti esamas inžinerines komunikacijas užtikrina nustatytos apsaugos zonos (teritorijos, kuriose yra taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos), naikinamas registruotas servitutas – kiti servitutai (tarnaujantis), 0.2995 ha, - suteikta teisė prižiūrėti požemines ir antžemines komunikacijas. Nustatomas naujas servitutas planuojamo žemės sklypo dalyje, į kurią patenka dalis pėsčiųjų tako (šaligatvio) – kelio servitutas (tarnaujantis).

- Numatoma pagrindinė naudojimo paskirtis: kita (KT). Numatomas žemės sklypo naudojimo būdas: komercinės paskirties objektų teritorijos (K) , teritorijos naudojimo tipas: paslaugų teritorija (PA).

- Numatomas leistinas pastatų aukštis: iki 15.00 m, leistinas žemės sklypo užstatymo tankis: 30 %, leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vieneto dalimis): 1.00.

- Numatomas užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas (lp) be griežtų gatvių raudonųjų linijų, pastatų išdėstymas, darnioje esamų kultūros paveldo objektų kompozicijoje.

- Priklausomųjų želdynų teritorijos dalis: 10 %,

- Pastatų aukštų skaičius: 3. Rekomenduojama minimalai didinti statinių tūrių, intensyvumo parametrus, rekomenduojame skaidyti esamą tūrį.

- Statinių paskirtys: Administracinės paskirties ir viešbučių paskirties pastatai, projektuojamas servitutas: „s-3a“, 0.0019 ha – Kelio servitutas (tarnaujantis) – teisė naudotis pėsčiųjų taku (kodas 202) – visiems asmenims.

Rengiamu detaliuoju planu teritorijos užstatymo reglamentai keičiami nežymiai, naujo užstatymo sklype nenumatoma, esamas užstatymas iš esmės nesikeis, rengiamu techniniu projektu bus siekiama pagerinti teritorijoje esančio pastato architektūrinę išvaizdą. Dėl šios priežasties galima teigti kad detaliojo plano sprendiniai neigiamo poveikio čia esantiems kultūros paveldo objektams tiek Birštono miesto istoriniai daliai, tiek Birštono Vytauto parkui su biuvete nedarys, vertingosios savybės šių objektų nebus niekaip paveiktos. Įgyvendinus projekto sprendinius kultūros paveldo objektų kraštovaizdis tik pagerės.