

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### 1. BENDRIEJI DUOMENYS

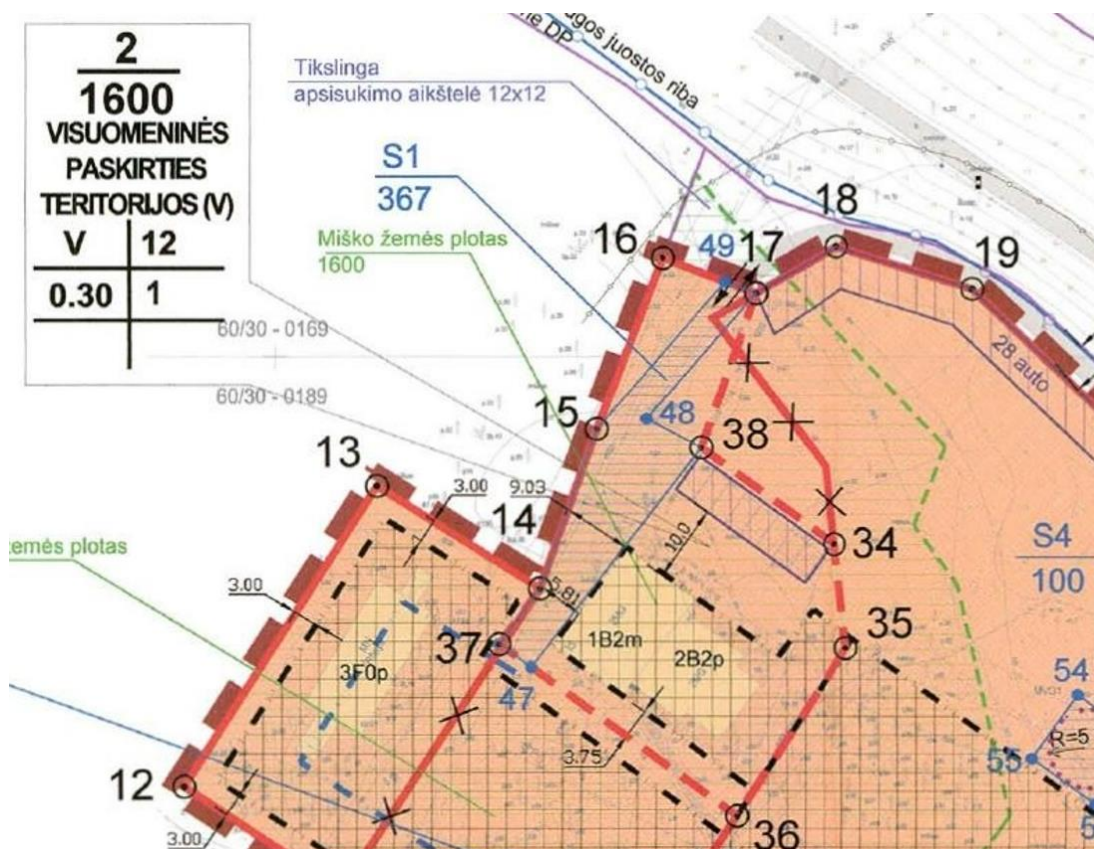
#### Planuojamos teritorijos raidos istorija:

2016 m. buvo parengtas kvartalo, apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g. 30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko, esančio Birštono sav., Birštono m., detalusis planas. Detalusis planas patvirtintas Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2016 m. kovo 29 d. Nr. AV-075. Planavimo tikslas: esamų žemės sklypų Algirdo g. 22 (kad. Nr. 1201/0002:234), Algirdo g. 30 (kad. Nr. 1201/0002:183), Algirdo g. 30A (kad. Nr. 1201/0002:185) išformavimas. Naujų žemės sklypų suformavimas apie esamus pastatus. Suformuotiems sklypams ir esamiems sklypams Algirdo g. 25 (kad. Nr. 1201/0002:184) ir Algirdo g. 21 (kad. Nr. 1201/0002:233) teritorijos naudojimo ir tvarkymo reglamentų nustatymas.

Detalioju planu buvo suformuotas planuojamas sklypas, adresu Birštonas, Algirdo g. 32 – detalajame plane pažymėtas sklypas Nr. 2. Suformuoto sklypo plotas 1600 m<sup>2</sup>. Sklypui Nr. 2 nustatyti šie reglamentai:

- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT),
- naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (V),
- leistinas statinių aukštis – 12 m,
- leistinas užstatymo tankumas – 30%,
- leistinas sklypo užstatymo intensyvumas – 1,
- priklausomųjų želdynų norma – 45%. Po planuojamos veiklos plėtros privalomųjų želdynų plotas sudarys 53% nuo sklypo ploto.
- Užstatymo tipas – miestų vilų;
- Teritorijos naudojimo tipas – specializuotų kompleksų teritorija (sanatorijų).

Rengiant 2016 m. patvirtintą detalųjį planą, suformuotame sklype, detalajame plane pažymėtame Nr. 2, buvo numatytas kelio servitutas S1 – suteikiantis teisę kitiems asmenims eiti, važiuoti transportu per sklypą Nr. 2 į sklypą Nr. 1 (plotas 367 kv.m) (žr. 1 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano).



1 pav. Ištrauka iš patvirtinto detaliojo plano

### **Duomenys apie esamą planuojamą žemės sklypą:**

Žemės sklypo adresas: Birštonas, Algirdo g. 32;

Registro Nr.: **44/2061242**;

Registro tipas: **Žemės sklypas**;

Sklypo kadastrinis Nr. **1201/0002:311** Birštono m. k.v.;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **kita**;

Žemės sklypo naudojimo būdas: **visuomeninės paskirties teritorijos**;

Žemės sklypo plotas: **0.1600 ha**;

Nuosavybės teisė: **UAB „Literlina“**.

Žemės sklype įregistruoti servitutai: **Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)**. Servituto plotas 0.0367 ha.

Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Žemės sklype įregistruoti pastatai: Pastatas – Įstaiga, unikalus numeris 1293-8000-3014, pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, žymėjimas plane 1B2m;

Pastatas – Įstaiga, unikalus numeris 1293-8000-3025, pagrindinė naudojimo paskirtis – administracinė, žymėjimas plane 2B2p.



1 pav. Planuojamos teritorijos esama situacija

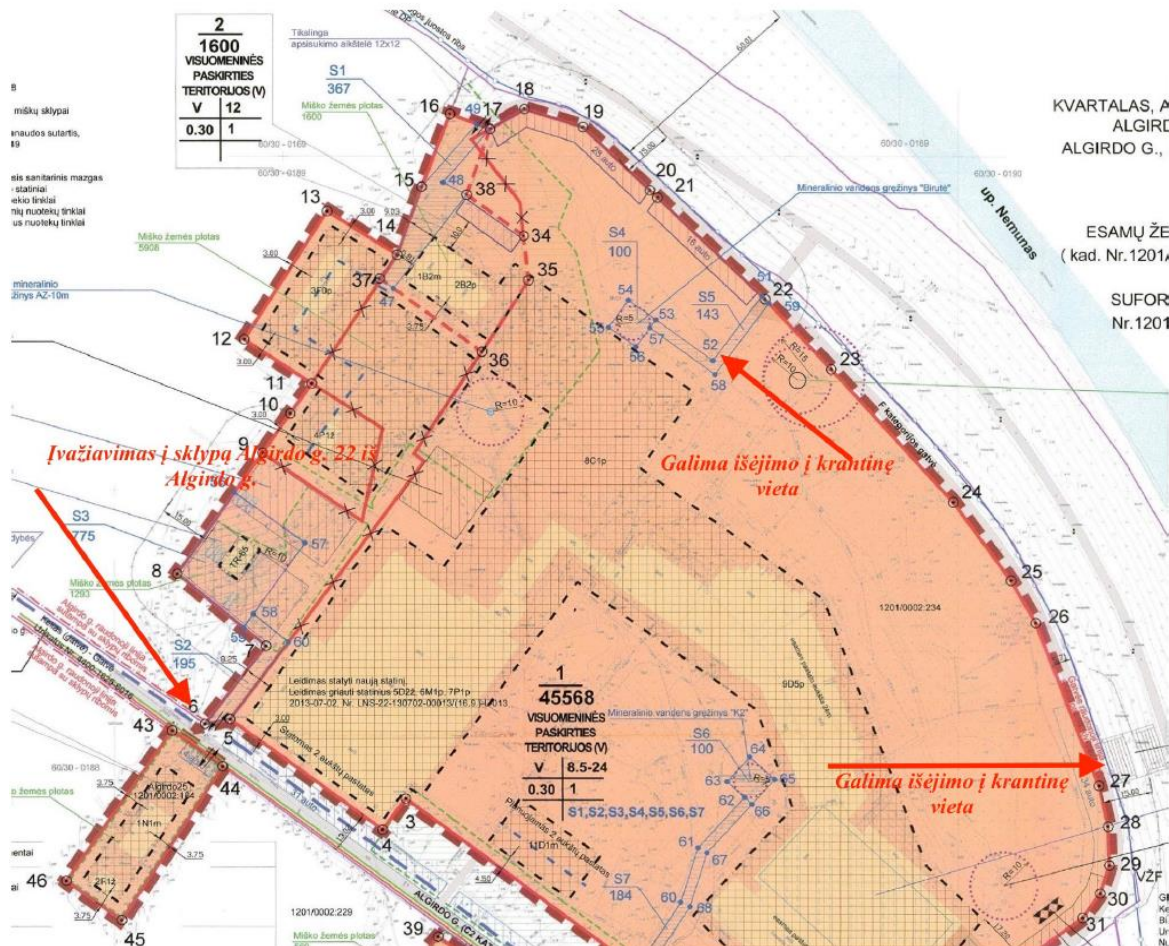
## **2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI**

Detaliojo plano koregavimas rengiamas žemės sklypo Birštone, Algirdo g. 32, savininkų prašymu, vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 8 dalyje nustatytais atvejais ir kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“ (aktuali redakcija nuo 2021-11-01) VI skyriaus, šeštojo skirsnio, 318.3 papunkčiu, kai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais

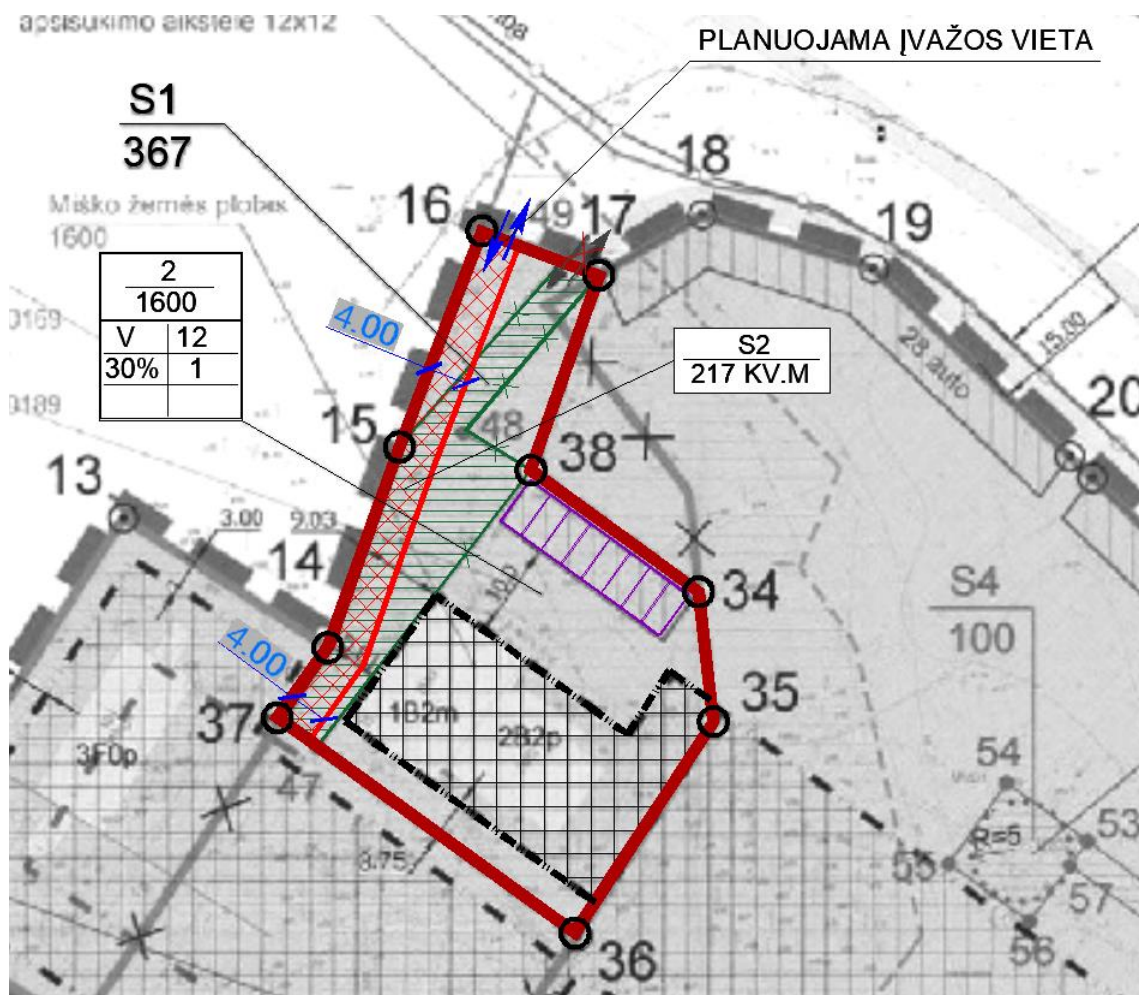
savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojami susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis (318.3.6 p.).

**Planavimo tikslas:** koreguoti kvartalo, apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g. 30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko, esančio Birštono sav., Birštono m., detalųjį planą, patvirtintą Birštono sav. administracijos direktoriaus įsakymu 2016 m. kovo 29 d. Nr. AV-075, **siekiant pakeisti žemės sklype Birštone, Algirdo g. 32, įregistruotą kelio servitutą.** Šiuo planavimo dokumentu keičiama tik esamo, įregistruoto kelio servituto vieta ir plotas, nustatyti pagrindiniai sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

Kadangi patvirtintu detalioju planu sklype Nr. 2 nustatytas netaisyklingos formos, nebūdingos keliui konfiguracijos servitutas, taip pat atsižvelgiant į tai, kad šis servitutinis kelias nėra vienintelė patekimo galimybė į žemės sklypą Algirdo g. 22 (detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 1) (žr. 3 pav. iš Ekspertinio nagrinėjimo – konsultacijos 2021-05-12 “Ištrauka iš Kvartalo apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g.30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko esančio Birštono sav., Birštono m. detaliojo plano su pažymėta įvažiavimo išvažiavimo vieta ir galimomis išėjimo į Nemuno krantinę vietomis”), šiuo rengiamu planavimo dokumentu planuojama pertvarkyti šiame sklype (Nr. 2), esančiame adresu Algirdo g. 32, Birštono m., Birštono sav. (kadastro Nr. 1201/0002:311), patvirtintu detalioju planu numatytą kelio servitutą S1, pakeičiant jo vietą ir plotą – vietoje servituto S1 (plotas 367 kv.m) sklype **planuojamas taisyklingos formos, 4 m pločio kelio servitutas S2, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) iki sklypo, adresu Birštonas, Algirdo g. 22 (detaliajame plane sklypas pažymėtas Nr. 1). Planuojamo servituto S2 plotas 217 kv.m** (žr. 4 pav. Ištrauka iš parengto planavimo dokumento).



3 pav. iš Ekspertinio nagrinėjimo – konsultacijos 2021-05-12 “Ištrauka iš Kvartalo apimančio sklypus Algirdo g. 21, Algirdo g. 22, Algirdo g. 25, Algirdo g. 30, Algirdo g.30A ir kitus nesuformuotus sklypus tarp Algirdo g., Kęstučio g., Nemuno upės ir Birštono miesto parko esančio Birštono sav., Birštono m. detaliojo plano su pažymėta įvažiavimo išvažiavimo vieta ir galimomis išėjimo į Nemuno krantinę vietomis.



4 pav. Ištrauka iš parengto planavimo dokumento

Pakeitus kelio servituto vietą, tikslinama įvažos į planuojamą sklypą vieta (žr. 4 pav. Ištrauka iš parengto planavimo dokumento).

**Detalioju planu nustatyti privalomieji sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiami. Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas nekeičiamas, užstatymo tankis ir intensyvumas nekeičiamas, leistinas pastatų aukštis nekeičiamas.** Šiuo planavimo dokumentu **keičiama tik esamo kelio servituto S1 vieta, konfigūracija ir plotas** – numatytas servitutas S1 (plotas 367 kv.m) keičiamas **numatomu servitutu S2 (plotas 217 kv.m)**. Paliekami patvirtintame dataliajame plane nustatyti režimai:

**Sklypas Nr.2 (Algirdo g. 32, Birštono m., Birštono sav.)**

sklypo plotas – 0.1600 ha;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos (V);

Sklypo užstatymo tankumas – 30 proc. (0.30);

Sklypo užstatymo intensyvumas – 1;

Leistinas statinių aukštis – 12 m.

Detaliojo plano sprendinių koregavimas rengiamas vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatyme numatyta tvarka. Pakoreguoti sprendiniai nepablogins esamų gretimų žemės sklypų naudojimo sąlygų, nesukels neigiamų padarinių gyvenimo kokybei. Sprendiniai nepažeidžia Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų.

MB “Normos” PV Rima Malienė