

**DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

JURIDINIS PLANAVIMO PAGRINDAS

Detaliojo plano koregavimas rengiamas remiantis planavimo darbų programa, plano organizatoriaus (Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus) ir plano iniciatorių (Augustino Rakausko ir Dalės Rakauskienės) prašymu, Birštono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-063 (2015-03-06) ir Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. (11.18)-IS-058 (2015-04-01).

Detaliojo plano tikslas - Birštono savivaldybės tarybos 2010m. lapkričio 5d. sprendimu NR. TS-174 „Dėl žemės sklypo Birštone, Tylioji g. 5, detaliojo plano“ patvirtinto žemės sklypo (kadastrinis Nr. 1201/0002:242 Birštono m.k.v.), Birštono sav., Birštono m., Tylioji g. 5, detaliojo plano koregavimas. Teritorijos planavimo dokumento (TPD) uždavinys: pakeisti žemės sklypo naudojimo būdą iš daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentą – teritorijos naudojimo tipą ir kita.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas supaprastinta tvarka.

ESAMA BŪKLĖ

Planuojamas sklypas yra Birštone, Tylioji g. 5.

Pagrindinis įvažiavimas į sklypą yra iš pietuose esančios Tyliosios gatvės.

Sklypas įregistruotas Valstybiniame žemės ir kito nekilnojamojo turto registre (reg.Nr.20/3749), unikalus numeris 4400-2319-8465, kadastro Nr.1201/0002:242, plotas – 0,3150 ha), kaip Augustino Rakausko ir Dalės Rakauskienės nuosavybė.

Esama pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

Įregistruoti apribojimai naudoti sklypu: paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos; nacionaliniai ir regioniniai parkai; vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos; šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos; kurortų apsaugos zonos; elektros linijų apsaugos zonos; ryšių apsaugos zonos.

Sklypas vakarine, šiaurine ir rytine kraštinėmis ribojasi su įregistruotu žemės sklypu kad.Nr.1201/0002:230 (valstybinio miško teritorija), pietine kraštine – su Tyliąja gatve Birštono savivaldybėje.

PROBLEMINĖS SITUACIJOS

Nėra.

TERITORIJOS PLĖTROS TENDENCIJA

Planavimo iniciatorių pageidaujamas sklypo naudojimo būdo keitimas iš daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos neprieštarauja Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūrai (patvirtinta Birštono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-13, 2010-01-29); Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiajam planui (patvirtintas Birštono

UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 837 207335				Žemės sklypo Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242 detaliojo plano koregavimo sklype Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242, detalusis planas					
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Tylioji g. 5, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2015.04		Aiškinamasis raštas				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2015.04		Žymuo	2015/04-AR-DP-00/AR			
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2015.04		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Plano organizatorius: Birštono savivaldybės administracija					DP	AR		1	4
Plano iniciatorius: Augustinas Rakauskas									

savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-226, 2013-12-20), Birštono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms, kuriose numatoma gyvenamųjų teritorijų plėtros zona.

SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimu keičiamas teritorijos naudojimo būdas iš daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, nustatomas papildomas teritorijos naudojimo reglamentas – teritorijos naudojimo tipas; keičiamas užstatymo tankumas – 40 proc., ir intensyvumas – 1,00. Statinių aukštingumas – 11,0 m. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama (kita).

Sklype numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus. Planuojamas statinių aukštis – 10,50 m. Projektuojant užstatymą būtina išlaikyti normatyvinius atstumus tarp pastatų, želdinių, sklypų ribų, inžinerinių tinklų ir įrenginių. Planuojamame sklype turi būti numatyta ne mažiau 25% sklypo ploto žaliosioms zonoms įrengti.

Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas yra vykdomi iš/į centralizuotų/us tinklų/us.

Elektros tiekimas yra vykdomas (įrengta elektros apskaitos spintos (IEAS)).

Statinių techninio projekto rengimo metu nustačius, kad tinklai bus tiesiami per kitus privačius ar nuomojamus žemės sklypus, būtina įstatymų nustatyta tvarka gauti tų sklypų savininkų ar nuomininkų sutikimus.


Gaisrų gesinimas sklype Tylioji g. 5, Birštone, planuojamiems statiniams numatomas panaudojant esamą gaisrinį hidrantą, esantį Tyliojoje gatvėje.

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

Autotransporto parkavimas sprendžiamas planuojamo sklypo ribose. Techninio projekto etape statinių išdėstymas ir inžinerinių įrenginių vietos gali būti keičiamos, išlaikant normatyvinius atstumus iki statinių, kelių, gretimų sklypų bei nepažeidžiant trečiųjų šalių interesų.

Teritorijoje po detaliojo plano koregavimo patvirtinimo numatoma statyti vienbučius ir dvibučius gyvenamuosius pastatus.

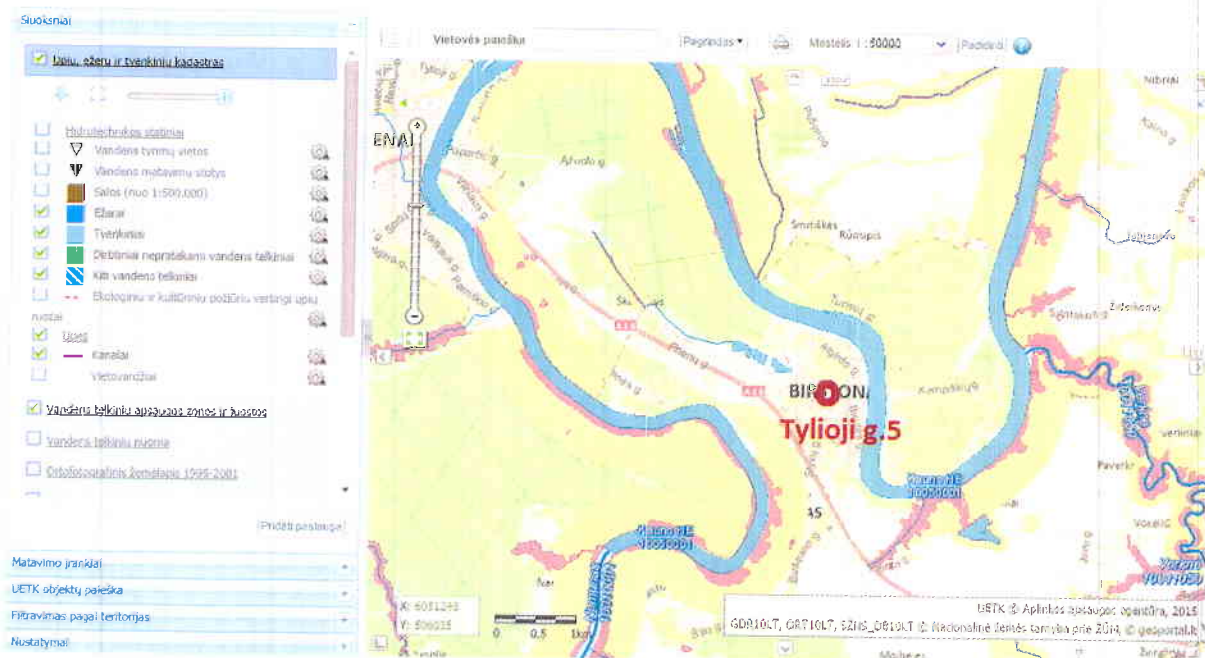
Planuojant aukštesnius nei 8,5m pastatus statybė zona turi būti papildomai atitraukta nuo sklypo ribos po 0,5 m papildomam virš 8,5 m aukščio metrui. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.

UAB "MTARCH"					Žemės sklypo Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242 detaliojo plano koregavimo sklype Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242, detalusis planas				
Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 837 207335									
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas					
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2015.04		Tylioji g. 5, Birštonas				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2015.04		Aiškinamasis raštas				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2015.04		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Plano organizatorius: Birštono savivaldybės administracija					DP	AR		2	4
Plano iniciatorius: Augustinas Rakauskas									

Esami apribojimai sklype:

1. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos (Nr.343, p.XLIX);
2. Ryšių linijų apsaugos zonos (Nr.343,p.I);
3. Elektros linijų apsaugos zonos (Nr.343,p.VI);
4. Šilumos ir karšto vandens teikimo tinklų apsaugos zonos (Nr.343,p.XLVIII);
5. Nacionaliniai ir regioniniai parkai (Nr.343,p.XXXIV);
6. Kurortų apsaugos zonos (Nr.343,p.XVI); (Birštono miestas priskiriamas kuroto zonai dėl jame esančių gydomųjų bei rekreacinių gamtos išteklių, mineralinio vandens).

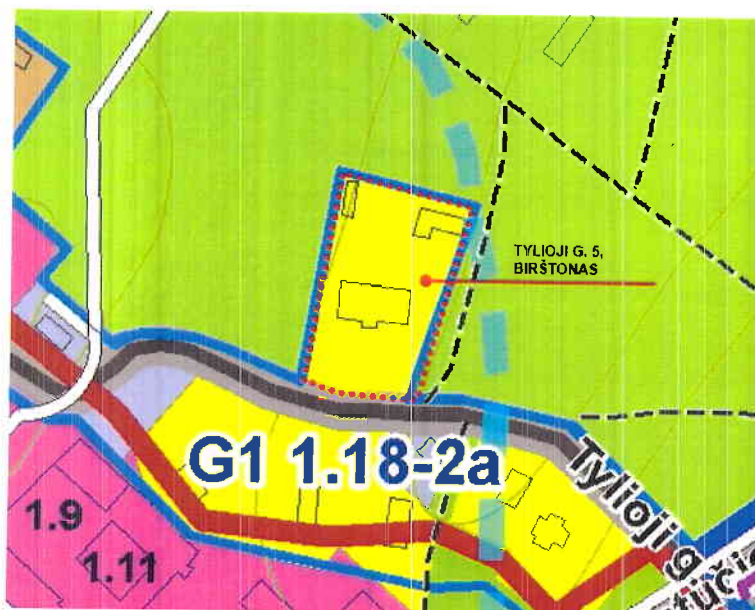
Naikinamas apribojimas “Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrantės apsaugos juostos (Nr.343,p.XXIX)”, kadangi iki sklypo ribos nuo Nemuno upės yra ~517m. Pagal paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklės apsaugos zona nuo Nemuno upės – 500m. Pagal UETK šiame sklype vandens apsaugos zona ar juosta taip pat nėra numatyta.



UAB "MTARCH" Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 837 207335					Žemės sklypo Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242 detaliojo plano koregavimo sklype Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242, detalusis planas				
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Tylioji g. 5, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2015.04		Aiškinamasis raštas				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2015.04		Žymuo 2015/04-AR-DP-00/AR				
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2015.04		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Plano organizatorius: Birštono savivaldybės administracija Plano iniciatorius: Augustinas Rakauskas					DP	AR		3	4

ATITIKTIS BENDRAJAM PLANUI

Projekto sprendiniai neprieštaruoja Birštono kurorto bendrojo plano sprendinių korektūrai (patvirtinta Birštono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-13, 2010-01-29); Birštono miesto centrinės dalies architektūrinės-erdvinės kompozicijos specialiajam planui (patvirtintas Birštono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.TS-226, 2013-12-20), Birštono savivaldybės teritorijos bendrojo plano 1-ojo pakeitimo sprendiniams bei juose nustatytoms plėtros tendencijoms, kuriose numatoma gyvenamųjų teritorijų plėtros zona.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

GYVENAMOJO - VISUOMENINIO FUNKCINIO PRIORITETO ZONOS

G1 Gyvenamoji - visuomeninė zona

G2 Gyvenamoji zona



Funkcinių prioritetų zonų ribos

5. Kitos paskirties žemė



Mažaaukščiams gyvenamiesiems statiniams

SPRENDINIŲ PASEKMIŲ VERTINIMAS

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neigiamų socialinių ekonominių pasekmių ir žalingo poveikio aplinkai neturės. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruoja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentams ir plėtros programoms, įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimams.

UAB "MTARCH"					Žemės sklypo Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242 detaliojo plano koregavimo sklype Birštone, Tylioji g. 5, kadastrinis Nr.1201/0002:242, detalusis planas				
Adresas: V.Putvinskio g. 17-4, Kaunas El.p.: mtarch.architects@gmail.com Tel.: 837 207335									
Atestato Nr.	Pareigos	V., pavardė	Data	Parašas	Tylioji g. 5, Birštonas				
A 1949	PV	A.Grikštaitė	2015.04		Aiškinamasis raštas				
A 1949	PDV	A.Grikštaitė	2015.04		Žymuo	2015/04-AR-DP-00/AR			
A 1949	ARCH	A.Grikštaitė	2015.04		Dalis	Etapas	Mastelis	Lapas	Lapų
Plano organizatorius: Birštono savivaldybės administracija					DP	AR		4	4
Plano iniciatorius: Augustinas Rakauskas									