

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Planuojamos teritorijos raidos istorija:

2004 m. buvo parengtas žemės sklypo Birštone, Pakalnės g. 3, detalusis planas, patvirtintas Birštono savivaldybės tarybos sprendimu 2004 m. rugpjūčio 16 d. Nr. TS-117 (toliau – patvirtintas detalusis planas). Šiuo patvirtintu detaliuoju planu buvo suformuoti keturi sklypai prie turimo nekilnojamojo turto, nustatyti sklypų tvarkymo režimai, nauja statybinė zona. Suformavus sklypus buvo numatyta rekonstruoti esamą kompleksą į „Senjorų rezidenciją“. Patvirtintu detaliuoju planu buvo suformuotas pertvarkomas sklypas, adresu Birštonas, Pakalnės g. 3 – detaliajame plane pažymėtas sklypas Nr. 1. Suformuoto sklypo plotas 22427 m². Sklypui Nr. 1 nustatyti šie reglamentai:

- naudojimo būdas (pobūdis): rekreacinės teritorijos (R1), tp13;
- statinio aukštų skaičius (nuo – iki): 1-4;
- užstatymo tankis: 40%,
- užstatymo intensyvumas: 1,3;
- statinio aukščio altitudė: <75 m;
- statinio H nuo žemės paviršiaus: <18 m;
- statinio aukštis iki karnizo: <13 m;
- Papildomi apribojimai: užstatymas „A“ – iki 4 aukštų, galima mansarda, statinio H iki 18 m; užstatymas „B“ – 1 aukštas, galima mansarda, mažaukštis kiliminis ar sublokuotas užstatymas, statinių H iki 7 m.

Esama situacija

Planuojama teritorija yra neurbanizuotoje kaimo vietovėje, kuri patenka į Nemuno kilpų regioninio parko teritoriją. Sklypas vakarų pusėje ribojasi su privačiu sklypu, rytų pusėje su vyraujančia miško teritorija, iš šiaurės pusės sklypas ribojasi su privažiavimo keliu, iš pietų pusės su Nemuno upės pakrante.

Duomenys apie esamą planuojamą žemės sklypą:

Žemės sklypo adresas: Birštonas, Pakalnės g. 3;

Registro Nr.: **44/277530**;

Registro tipas: **Žemės sklypas su statiniais**;

Sklypo kadastrinis Nr. **1201/0005:25** Birštono m. k.v.;

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **kita**;

Žemės sklypo naudojimo būdas: **rekreacinės teritorijos**;

Žemės sklypo plotas: **2.2427 ha**;

Sklype įregistruoti statiniai:

Pastatas – Vandens siurblinė, statybos darbų likę 21%; buvęs 4H1p; unikalus numeris 1298-5000-8049, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, žymėjimas plane 2H1p; būklė – fiziškai pažeistas;

Pastatas, unikalus numeris 4400-5205-3126, pagrindinė naudojimo paskirtis – sporto, būklė – leidimas vykdyti statybos darbus; statusas – formuojamas;

Pastatas – Senjorų rezidencijos pastatas, unikalus numeris 1298-5000-8016, pagrindinė naudojimo paskirtis – poilsio, žymėjimas plane 1K4p;

Kiti inžineriniai statiniai – Kiemo statiniai (aikštelė b1); unikalus numeris 1298-5000-8060, pagrindinė naudojimo paskirtis – kiti inžineriniai statiniai.

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika, a.k. 111105555;

sudaryta žemės nuomos sutartis su UAB „Royal SPA Hotel“;

Statinių savininkas: **UAB „Royal SPA Hotel“**, a.k. 304461841.

Žemės sklype įregistruoti servitutai: nėra.

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);
- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis);

- Paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
- Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).



1 pav. Planuojamos teritorijos esama situacija



2 pav. Birštono kurorto bendrojo plano pagrindinio brėžinio ištrauka

Bendrojo plano reglamentai

Funkcinė zona, tipas: **specializuotų kompleksų zona, intensyvios rekreacijos teritorija.**

Funkcinės zonos charakteristika: funkcinė zona, kurioje dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai.

Intensyvaus užstatymo teritorija skirta rekreacinių, pramoginių, komercinių objektų statybai.

Funkcinės zonos Nr. TP dokumente: **8.1.**

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: **KT, kitos paskirties žemė.**

Žemės naudojimo būdas: **R; K; B; E; I1; I2.**

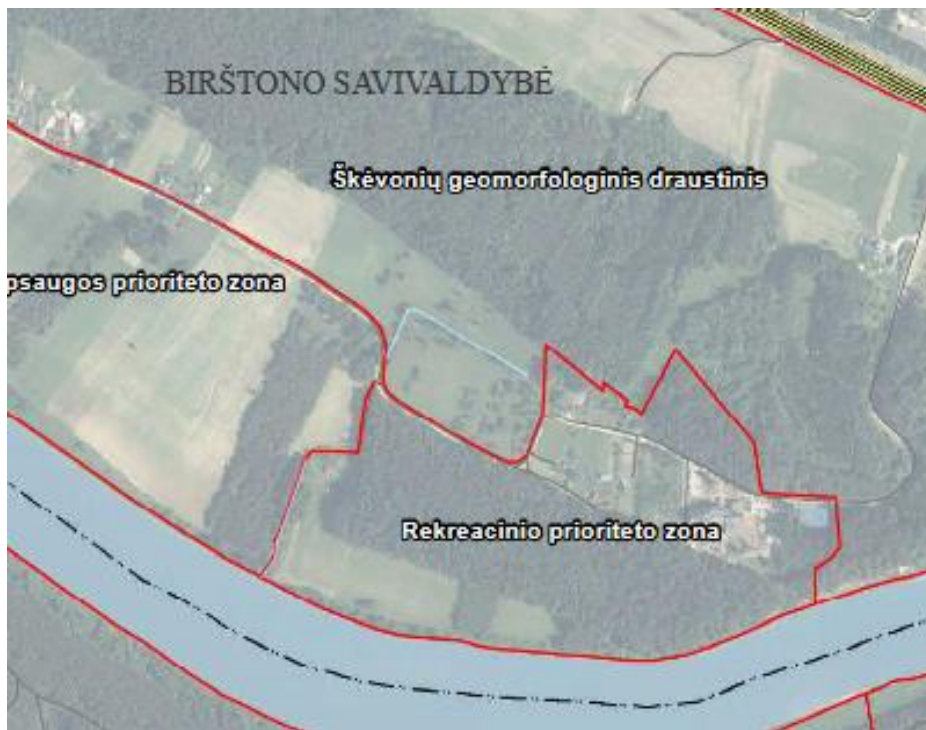
Didžiausias galimas pastatų aukštis: **15 m.**

Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas: **1,6.**

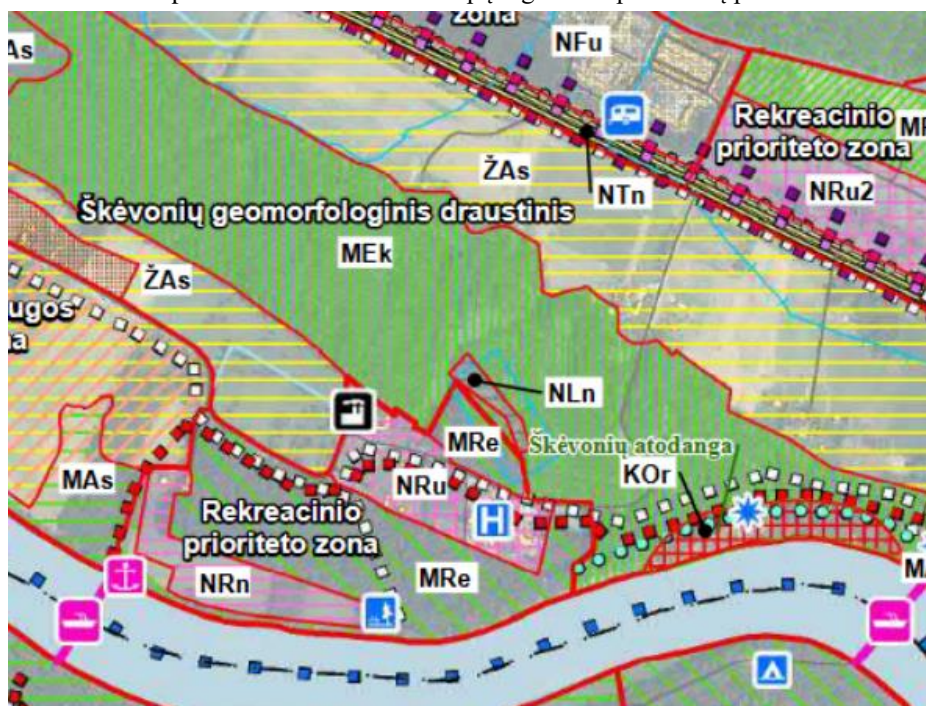
Didžiausias leistinas užstatymo tankis: **60%.**

Saugomų teritorijų reikalavimai

Sklypas nepatenka į kultūros vertybių apsaugos zonas, bet yra Nemuno kilpų regioninio parko teritorijoje, rekreacinio prioriteto zonoje (žr. 3 pav. Ištrauka iš Nemuno kilpų regioninio parko ribų plano).



3 pav. Ištrauka iš Nemuno kilpų regioninio parko ribų plano



4 pav. Ištrauka iš Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) korektūros tvarkymo plano
Projektavimo ir statybų minėto parko teritorijoje reikalavimus bei tvarkymo ir naudojimo ypatumus nustato Nemuno kilpų regioninio parko apsaugos reglamentas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2002 m. rugpjūčio 10 d. įsakymu Nr. 423 (galiojanti redakcija 2021-12-07).

Papildomi reikalavimai veiklai rekreacinio funkcinio prioriteto zonose reglamentuoti yra nurodyti VI sk. 33-36 punktuose:

„33. Tvarkant Regioninio parko rekreacinio funkcinio prioriteto zonas, didinamas vietovės estetiškas potencialas, gerinamos vietovės ekspanavimo galimybės, formuojami nauji želdiniai, įgyvendinamos sanitarinių-higieninių ir estetinių savybių gerinimo, reginių formavimo, medynų atsparumo rekreacinėms apkrovoms didinimo priemonės, įrengiami pliažai, poilsiui pritaikomos pakrantės. Jose draudžiama bloginti rekreacinių išteklių kokybę, naikinti kraštovaizdžio estetinį potencialą, projektuoti ir statyti su rekreacija nesusijusius pastatus ir įrangą.

34. Rekreacinio funkcinio prioriteto zonose Regioninio parko tvarkymo plane išskiriamos urbanizuojamos ir neurbanizuojamos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonos.

35. Urbanizuojamose (užstatomose) rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonose, numatytose Regioninio parko tvarkymo plane, vadovaujantis Reglamento 10 punkto nuostatomis, leidžiama naujų rekreacinių statinių ir pastatų statyba, kurių aukštis – iki 9 m (aukštis skaičiuojamas nuo visų pastato kampų žemės paviršių altitudžių aritmetinio vidurkio iki stogo kraigo aukščiausio taško). Statant naujus rekreacinius pastatus ar jų kompleksus, rekomenduojama atsižvelgti į Etnografiniam regionui būdingą tradicinių sodybų ar dvarų architektūrą.

36. Neurbanizuojamose rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonose įrengiamos trumpalaikio poilsio vietos – poilsiavietės, atokvėpio vietos, pliažai su mažaisiais kraštovaizdžio architektūros objektais.“

Vadovaujantis Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų), patvirtintos 2015-02-18 Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 186, korektūros tvarkymo planu, pertvarkomo sklypo teritorijoje nurodytos rekreacinės paskirties žemės, urbanizuotos aplinkos zona (NRu) (žr. 4 pav. Ištrauka iš Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemos (ribų ir tvarkymo planų) korektūros tvarkymo plano), bendros nuostatos nurodytos aiškinamojo rašto pagrindiniuose teiginiuose.

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Detaliojo plano koregavimas rengiamas žemės sklype Birštone, Pakalnės g. 3, esančių statinių 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 2022-02-11) VI skyriaus, šeštojo skirsnio, 318.3 papunkčiu, kai Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalyje nustatytais atvejais savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu koreguojama statybos zona, statybos riba, statybos linija (318.3.1 p.).

Planavimo tikslas: koreguoti Birštono savivaldybės tarybos 2004 m. rugpjūčio 16 d. sprendimu Nr. TS-117 patvirtintame detaliajame plane nustatytą statybos zoną ir statybos ribą, **nekeičiant nustatyto užstatymo tankio ir intensyvumo bei leistino statinių aukščio**, žemės sklype Birštone, Pakalnės g. 3, kadastrinis Nr. 1201/0005:25.

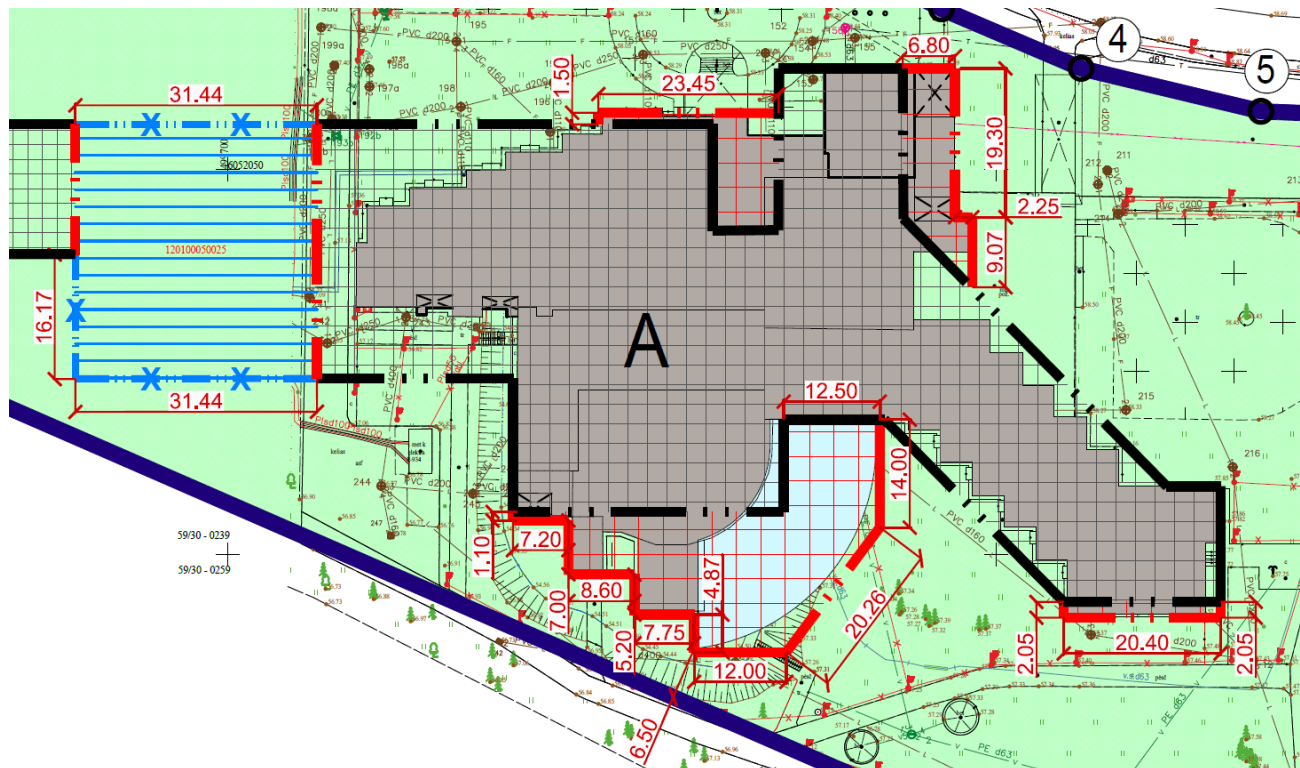
Patvirtintu detaliuoju planu nustatyti pagrindiniai sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentai nekeičiami.

Šiuo projektu statybos zona ir statybos riba sklype koreguojama dėl planuojamos rekonstrukcijos - prie esamo poilsio paskirties pastato „Royal SPA Residence“ (pastato unikalus numeris 1298-5000-8016) baseino projektuojamas vieno aukšto priestatas, kuriame talpinamas nedidelis baseinas su srovių įlanka, 25 vietų „jakuzzi“ ir baseinas vaikams. Esamoje baseino dalyje įrengiamos naujos pirtys, masažo patalpa, remontuojama rūbinė. Pastatas rekonstruojamas išlaikant normatyvinį atstumą nuo sklypo ribos, išlaikant privalomuosius statybos techninius reglamentus ir kitus teisės aktais nustatytus reikalavimus.

Naujai planuojama statybos zona ir riba numatoma atsižvelgiant į sklype rekonstruojamo pastato užstatymą, nekeičiant leistino užstatomos zonos ploto: naikinama patvirtintu detaliuoju planu numatyta apie 1038 m² ploto užstatymo „A“ statybos zona ir riba vakarinėje pusėje, prie numatyto užstatymo „B“ ir planuojama tokio pačio ploto (apie 1038 m²) užstatymo „A“ statybos zona ir riba pagal esamo ir rekonstruojamo pastato užstatomą plotą (žr. 5 pav. Ištrauka iš parengto planavimo dokumento). Šioje statybos zonoje, patvirtintu detaliuoju planu pažymėtoje Nr. „A“, yra

numatytas statomų statinių aukštis - <18 m. Rengiamu projektu šioje zonoje planuojama statyti vieno aukšto (7,76 m aukščio) priestatą, nuo sklypo ribų nutolusį ne mažesniu nei 7 m atstumu – norminiai atstumai nuo sklypo ribos išlaikomi.

Projektuojant pastatus naujai planuojamoje statybos zonoje „A“, kurioje patvirtintu detaliuoju planu yra nustatytas statomų statinių aukštis <18 m, turi būti išlaikomi norminiai atstumai nuo sklypo ribų arba, vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo reikalavimais, gauti besiribojančių žemės sklypų savininkų raštiški sutikimai.



5 pav. Ištrauka iš parengto planavimo dokumento

Sklypo užstatymo tankio ir intensyvumo skaičiavimas po projekto:

Planuojamame žemės sklype Birštone, Pakalnės g. 3 (sklypo plotas 2.2427 ha), yra esamas įregistruotas poilsio paskirties Senjorų rezidencijos pastatas 1K4p (unikalus numeris 1298-5000-8016), kurio bendras plotas – 12848.79 m², užstatytas plotas – 4221.00 m². Sklype projektuojamas priestatas, kurio užstatymo plotas 420,51 m², užstatymo tankis 20,69% intensyvumas 0,60%, pastato dalies aukštis yra 7,76 m. Po projekto planuojamas pastato bendras plotas **13241.91 m²**, esamo pastato aukštis (su projektuojamu 7,76 m priestatu) nekeičiamas.

Apskaičiuojamas sklypo užstatymo tankis (UT) ir užstatymo intensyvumas (UI) po projekto:

$$UT = (4221.00 \text{ m}^2 + 420.51 \text{ m}^2) \times 100\% / 22427 \text{ m}^2 = \mathbf{21\%}.$$

$$UI = 13241.91 \text{ m}^2 / 22427 \text{ m}^2 = \mathbf{0.59}$$

Apskaičiuoti sklypo rodikliai po projekto neviršys detaliuoju planu nustatytų sklypo rodiklių: statinio aukštis (užstatymas „A“) – iki 4 aukštų, galima mansarda, statinio H iki 18 m, užstatymo tankis – 40%, užstatymo intensyvumas – 1,3.

Numatomi planuojamos teritorijos inžineriniai įrenginiai

Šioje sklypo dalyje, kur bus statomas priestatas, esami inžineriniai tinklai, patenkantys į užstatymą, bus demontuoti. Priestato šildymas ir karšto vandens ruošimas numatytas dujomis. Vanduo, projektuojamam priestato baseinui, bus tiekiamas iš turimo artezinio gręžinio, pasijungimas nuo vandentiekio esamų magistralinių vidaus vandentiekio tinklų. Nuotekos - nuo sanitarinių prietaisų, į sklype esančią nuotekynę d200. Lietaus vanduo nuo pastato sutapdinto stogo, vidiniais lietvamzdžiais, nuvedamas į projektuojamus lietaus nuotekų tinklus (žr. Suvestinis inžinerinių tinklų planas).

Projektuojamų inžinerinių įrenginių ir tinklų vietos tikslinamos rengiant techninius inžinerinių tinklų projektus, pagal atsakingų institucijų išduotas sąlygas. Paklojus inžinerinius tinklus, pagal parengtus techninius projektus ir atlikus išpildomasias topografines nuotraukas, reikalinga bus tikslinti sklypų kadastrinius pažymėjimus, įvedant naujus žemės naudojimo apribojimus.

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 statybos zona ir statybos riba, nekeičiant leistino užstatomos zonos ploto. Paliekami patvirtintame detaliojame plane nustatyti režimai:

Sklypas Nr. 1 (Pakalnės g. 3, Birštono m., Birštono sav.)

sklypo plotas – 2.2427 ha;

pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita;

naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos;

Sklypo užstatymo tankis – 40 proc.;

Sklypo užstatymo intensyvumas – 1,3;

Leistinas statinių aukštis – <18 m.

Papildomi apribojimai: užstatymas „A“ – iki 4 aukštų, galima mansarda, statinio H iki 18 m;

užstatymas „B“ – 1 aukštas, galima mansarda, mažaukštis kiliminis ar sublokuotas užstatymas, statinių H iki 7 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