

AIŠKINAMASIS RAŠTAS BENDRIEJI SPRENDINIAI

BENDROJI DALIS

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

Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-36-20-212.

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas – DETALIOJO PLANO „ŽEMĖS SKLYPO BIRŽUOSE, MEDELYNO G. 16 DETALUSIS PLANAS“ KEITIMAS.

Teritorijų planavimo dokumento rūšis – Kompleksinis (detalusis planas).

Teritorijų planavimo dokumento lygmuo – Vietovės.

Planavimo organizatorius – Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 38, LT-41143 Biržai.

Planavimo iniciatorius (pagal teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2020 m. balandžio 28 d. sutartį Nr. S3-6) – A. P., adresu: (nuasmeninta), LT-41110 Biržai.

Projekto rengėjas – V. Undženo įmonė, įmonės kodas 147731714.

Detaliojo plano keitimas parengtas teritorijų planavimo rengimo procedūrų, planavimo sąlygų ir kitų dokumentų pagrindu:

1. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo 2020 m. balandžio 28 d. sutartis Nr. S3-6.
2. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. gegužės 4 d. įsakymas Nr. A-326 „Dėl detaliojo plano „Žemės sklypo Biržuose, Medelyno g. 16 detalusis planas“ keitimo planavimo darbų programos patvirtinimo, pavedimo Architektūros ir urbanistikos skyriui.
3. Detaliojo plano „Žemės sklypo Biržuose, Medelyno g. 16 detalusis planas“ keitimo planavimo darbų programa.
4. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. kovo 9 d. įsakymas Nr. A-184 „Dėl Žemės sklypo Biržuose, Medelyno g. 16 detaliojo plano keitimo“.
5. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 11 d. įsakymas Nr. A-108 „Dėl žemės sklypo Biržuose, Medelyno g. 16 detaliojo plano“ keitimo proceso inicijavimo.
6. Biržų rajono savivaldybės administracijos, 2020-06-02 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG142897.
7. Nacionalinė žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, 2020-05-12 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG140729.
8. Aplinkos apsaugos agentūra, 2020-05-11 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG140505.
9. Lietuvos geologų tarnybos prie Aplinkos ministerijos, 2020-05-06 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG140055.
10. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2020-05-15 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG141059.
11. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2020-05-19 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG141381.
12. AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2020-05-06 Teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG140187.

JAR Nr.	V. UNDŽENO ĮMONĖ Įmonės kodas 147731714				Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas: DETALIOJO PLANO „ŽEMĖS SKLYPO BIRŽUOSE, MEDELYNO G. 16 DETALUSIS PLANAS“ KEITIMAS		
054022	pareigos	v. pavardė	parašas	data	Objektas: Žemės sklypas (kadastr. Nr. 3604/0014:65, Biržų m. k.v.) Medelyno g. 16, Biržai		
atestatas	PV	V. UNDŽENAS		2021.12	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		
A101	ARCH.	V. UNDŽENAS		2021.12	Laida		O
Etapas	Planavimo organizatorius: BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS				Lapas		
DP	Planavimo iniciatorius: A. P., (nuasmeninta), LT-41110 Biržai				Indeksas: U/21-DP-05	Lapas	Lapų
						1	12

13. VĮ Registrų centras Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas 2019-03-04, registro Nr. 36/15876.

14. Žemės sklypo (kadastro Nr. 3604/0014:65, Biržų m. k.v.) planas, M 1:500.

15. Statinių išdėstymo planas, 2019-07-03, M 1:500.

16. Inžinerinė topografinė nuotrauka 2021 m.

Planavimo procesas laikomas pradėtu, savivaldybės administracijos direktoriui priėmus sprendimą dėl detaliojo plano rengimo pradžios ir planavimo tikslų.

BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS IR KONKRETIZAVIMAS (DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI)

Planavimo tikslas

Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms; derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių interesus dėl teritorijos naudojimo; sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui.

Planavimo uždaviniai

Detalizuojant Biržų miesto bendrojo plano sprendinius, nustatyti (pakeisti) sklypo naudojimo reglamentus, numatant, kad sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos; nustatyti aprūpinimo inžineriniai tinklais būdus.

Teritorijos tvarkymas ir naudojimas

Planuojamo žemės sklypo (kadastro Nr. 3604/0014:65, Biržų m. k.v.), adresu: Medelyno g. 16, Biržai, plotas: 2260 m², pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 „Teritorijų planavimo normos“, 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija“ bei Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ aktualios redakcijos su vėlesniais papildymais ir pakeitimais, žemės naudojimas nustatomas taip:

- Žemės sklypui Nr. 1, kurio plotas: 2260 m²:
 - konkretus teritorijos naudojimo tipas NAUD_TIP – mišri gyvenamoji teritorija (GM). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.
 - pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK – kitos paskirties žemė (Erdvinio objekto kodas – KT),
 - žemės naudojimo būdas NAUD_BUD – komercinės paskirties objektų teritorijos (Erdvinio objekto kodas – K, skaitinis kodas – 317). Tai žemės sklypai, skirti viešbučių paskirties pastatams; administracinės paskirties (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams) pastatams; prekybos paskirties pastatams; paslaugų paskirties pastatams; maitinimo paskirties pastatams ir sporto paskirties pastatams.

Pastaba:

– nustatyti žemės sklypo pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir būdas atitinka Biržų miesto bendrojo plano sprendinius;

– žemės sklype Nr. 1, vadovaujantis CK 4.130 straipsnio 1 dalies 5 punktu, baigėsi, išnykus servituto būtinumui, CK 4.135 straipsnio 1 dalimi, įregistruotas servitutas (žymėjimas plane S1), plotas: 0.0204 ha – (207) teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – naikinamas;

– žemės sklype Nr. 1, plotas: 144 m², elektros linijų apsaugos zonos ribose, CK 4.124 straipsnio 2 dalis ir Elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 3 dalies nuostata nustato servitutą – teisė (207) aptarnauti (remontuoti, rekonstruoti, modernizuoti) ir (208) naudoti požemines ir antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) šių objektų ir įrenginių teisės aktuose nustatytų teritorijų kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ribose, servituto naudotojas elektros energetikos įmonė. Šios įstatymų nustatytos (Lietuvos

Respublikos nekilnojamojo turto registro įstatymo 11 straipsnio 2 dalis) daiktinės teisės neregistruojamos Nekilnojamojo turto registre;

– detaliojo plano sprendiniuose, nurodytos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, nustatomos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Architektūrinis planinis sprendimas

Rengiant kompleksinį vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą, t. y. keičiant detaliojo plano „Žemės sklypo Biržuose, J. Basanavičiaus g. 68B detalusis planas“, patvirtinto Biržų rajono savivaldybės tarybos 2011 m. liepos 28 d. sprendimu Nr. T-188 „Dėl sklypo Biržuose, J. Basanavičiaus g. 68B detaliojo plano patvirtinimo“ sprendinius, keičiant žemės sklypo, esančio Medelyno g. 16, Biržų mieste, žemės naudojimo būdą ir nustatant privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus pagal Biržų miesto bendrojo plano, patvirtinto Biržų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. T-127 „Dėl Biržų miesto bendrojo plano patvirtinimo“, sprendinius, atsižvelgta į esamą užstatymą, teritorijos planinę struktūrą bei susisiekimo ir inžinerinius tinklus. Planuojamas žemės sklypas yra Biržų rajono savivaldybės Biržų miesto teritorijos šiaurės rytinėje dalyje ir patenka į mišri gyvenamoji vidutinio užstatymo intensyvumo teritoriją GMv, kurioje galimi pagrindinės vandens ūkio paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė ir kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/V/K/I1/I2/R/B/E) būdai, kur didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas $UI_{max} - 1.2$ ir didžiausias leistinas užstatymo tankis $UT_{max} - 50\%$, o pastatų maksimalus aukštingumas $H_{max} - 4$ a (16 m.).

Pagal rengimo metu galiojantį teisinį reglamentavimą, tai – vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinė zona (U_GG_V_F). Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių, tai – mišri gyvenamoji teritorija (GM), kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/B/I1/I2/E) būdai.

Pagal Teritorijų planavimo normų II skirsnio Užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio rodyklių reikšmės 3 lentelė rekomenduojamos didžiausios leistinos žemės sklypų UI ir UT rodyklių reikšmės priklausomai nuo naudojimo tipo, užstatymo aukštų skaičiaus ir vyraujančio užstatymo tipo:

3 lentelė

Teritorijos naudojimo tipas	Pastatų aukštų skaičius (vnt.)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UT (%)	Didžiausias leistinas žemės sklypų UI pagal užstatymo tipus	
			Perimetrinis ar laisvo planavimo užstatymas	atskirai stovintys pastatai
Mišri gyvenamoji teritorija	1–3	60	1,4	-
	4	60	1,5	-
	≥5	60	1,6	-

Pastabos: * – ypatingos urbanistinės situacijos atveju, jeigu nepavyksta pasiekti aplinkiniam užstatymui būdingų parametru, reikalingų užbaigti urbanistinę struktūrą, UI galima didinti iki 5;

Atsižvelgiant į gyvenamosios vietovės dydį (gyventojų skaičių) nurodyti šio skyriaus 3 lentelėje UI ir UT rodikliai rekomenduojami mažinti, taikant pataisos koeficientą, nurodytą 4 lentelėje.

4 lentelė

Gyvenamosios vietovės			Gyventojų skaičius	UI ir UT rodyklių pataisos koeficientai
Miesto gyvenamosios vietovės	Miestai	Didmiesčiai	daugiau kaip 100 tūkst.	1
		Vidutiniai miestai	10–100 tūkst.	0,9
		Maži miestai	3–10 tūkst.	0,7

(Biržai, 9979 gyventojai, 2021 m., Lietuvos statistikos departamentas).

Planuojamame žemės sklype formuojama leidžiamoji statybos zona (užstatymas), vadovaujantis STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, paliekamas esamas ir formuojamas naujas užstatymas. Atstumas nuo visuomeninės paskirties statinių (kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies) iki 8.5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3 (trys) metrai nuo sklypo ribos. Aukštesniems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo

kiekvienos skirtingą aukštį turinčios visuomeninės paskirties statinio dalies, o kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienelių – išlaikomas 1 (vienas) metras. Nurodytas atstumas gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą, kur:

- Žemės sklypas Nr. 1 (esamas) užstatytas plotas: 512 m² (be automobilių statymo vietų), užstatymo tankis – 22.65 %, o statinių aukštis: 6.42÷9.12 m. (neįskaičius stogo konstrukcijų aukščio), kai:

- leidžiamasis komercinės objektų teritorijos paskirties statinių maksimalus aukštingumas $H_{max} - 2$ a. (10 metrai nuo vidutinės žemės sklypo altitudės),

- leidžiamasis sklypo užstatymo tankis (UT) ≤ 30 % (~678 m² – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu),

- leidžiamasis sklypo užstatymo intensyvumas (UI) ≤ 1 (~2260 m² – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu),

- užstatymo tipas UZST_TIP: laisvo planavimo (lp),

- statinių paskirtis: negyvenamieji – (7.0) administracinės, (7.3) prekybos, (7.4) paslaugų ir (7.8) maitinimo paskirties pastatai

Konkrečios statomų statinių vietos turėtų būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų sprendiniais, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais. Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti ar suvaržyti teisės aktuose garantuojami gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesai.

Žemės sklypą galima aptverti (įvertinant 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 reikalavimus) tvora.

Želdynai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymu, pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimą Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ su vėlesniais pakeitimais ir papildymais, priedo „Saugotinų medžių ir krūmų kriterijai“ reglamentavimą: (teritorija 6) Kitos paskirties žemėje, komercinės paskirties objektų teritorijose – didesnio kaip 20 cm skersmens (1,3 m aukštyje) medžiai (*qžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės*) planuojamuose žemės sklypuose, želdinių (medžiai ir krūmai), augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, atitinkančių šias nuostatas, nėra.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos patvirtinimo“ tvarkos su vėlesniais pakeitimais komercinės paskirties objektų teritorijų žemės sklypams, priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, norma (plotas) procentas nuo viso žemės sklypo ploto, bet visais atvejais, sklypai, kurie patenka į gamtinio karkaso teritoriją, privalu vadovautis Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais ir papildymais III skyriaus Gamtinio karkaso teritorijų apsaugos, naudojimo ir tvarkymo 10 punkto keliamais reikalavimais, kur:

- gamtinio karkaso teritorijose, kurias pagal savivaldybių ir jų dalių (miestų, miestelių) bendruosius planus numatyta urbanizuoti, formuojamos besijungiančios, 50% planuojamos teritorijos užimančios gamtinio karkaso struktūros, kurias gali sudaryti priklausomieji želdynai, vandens telkiniai ir jų dalys, miškų ūkio paskirties žemės sklypai (žemės ūkio paskirties sklype buvusios miško naudmenos), kitos paskirties žemės sklypuose esantys atskirieji (rekreaciniai, apsauginiai, ekologiniai) želdynai ir 11 punkto – kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis (UT) ribojamas iki 30% ploto. Priklausomieji želdynai, tai žemės sklypo, kurio sudėtyje yra želdynai, Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas 7 straipsnio nuostata.

Skaičiuotinas priklausomųjų želdynų norminis plotas: sklypui Nr. 1 ~1130 m².

Tiksli priklausomųjų želdynų vieta nustatoma rengiant statinio projektą.

Nurodytame žemės sklype želdynų norma gali būti mažinama tiek, kiek galima kompensuoti vienu ar keliais išvardintais būdais:

- nurodytame žemės sklype apželdinant stogus ir (ar) atliekant sienų ar kitą vertikaliųjų želdinimą;

– nurodyto žemės sklypo savininkas, valdytojas ar naudotojas savivaldybės administracijai pateikia teritorijų planavimo dokumentą, žemės valdos projektą ar savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimą dėl žemės sklypo žemės naudojimo paskirties ir (ar) žemės naudojimo būdo keitimo, patvirtinančius, kad numatoma ne toliau kaip 300 m atstumu nuo žemės sklypo ribos įkurti atskirą želdyną ir (ar) teisės aktų nustatyta tvarka gautą leidimą įveisti mišką, ir sudaro sutartį su savivaldybės administracija, kad želdynas bus įkurtas ir (ar) miškas bus įveistas ne vėliau kaip per trejus metus. Šis numatytas įkurti želdynas ar įveisti miškas gali būti kompensavimas vienam nurodytam žemės sklypui, neatsižvelgiant į kiekį nurodytų žemės sklypų, kuriuose siekiama sumažinti želdynų normą šiuo kompensavimo būdu.

Statybos zonoje, statant automobilių stovėjimo vietas, siūloma įrengti stabilias dangas, leidžiančias įveisti želdynus, užtikrinant priklausomųjų želdynų norminį plotą.

Šioje teritorijoje saugomų gamtos vertybių nėra. Įtakos neturės.

Žemės sklypo privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai: teritorijos naudojimo tipas, žemės naudojimo paskirtis ir būdai, leidžiamasis pastatų aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas, tipas ir želdynų norma bei papildomi: pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtis, teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti reglamentai, nurodyti grafiškai išreikštų teritorijų planavimo sprendinių bei reglamentų aprašomojoje lentelėje „Pagrindinis brėžinys DP-3“.

Teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimai

Planuojamas žemės sklypas yra Biržų rajono savivaldybės Biržų miesto teritorijos šiaurės rytinėje dalyje. Pagal 2011 m. patvirtinto detaliojo plano „Žemės sklypo Biržuose, J. Basanavičiaus g. 68B detalusis planas“ sprendinius, žemės sklype buvo numatyta pramonės ir sandėliavimo teritorijų objektų veikla.

Pagal Biržų miesto bendrojo plano sprendinius teritorijoje (GMv) galimas visų tipų gyvenamosios paskirties pastatų užstatymas, visuomeninės, komercinės, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo bei rekreacinės paskirties objektų teritorijų užstatymas: administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo bei rekreacinės paskirties objektų teritorijos bei kt. statiniai, nesukeliantys neigiamų pasekmių gyvenamosios teritorijos kokybei. Teritorijos funkcinis prioritetas – intensyvi urbanizacija, būdas – modernizavimas, tame tarpe: atgaivinimas (revitalizacija) humanizavimas, regeneracija ir pan. Kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis vystomi natūraliu būdu, projektuojant konkrečius statinius. Planuojama teritorija su gretimomis teritorijomis bus susieta komercinės paskirties teritorijų pastatų urbanistine architektūrine prasme, šioje bei gretimose teritorijose vyrauja vidutinio užstatymo ploto bei būdingų visų tipų gyvenamosioms teritorijoms su gyvenamosios, visuomeninės, komercinės, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo bei rekreacinės paskirties objektais pastatų statyba.

Komercinės paskirties pastatų architektūra turi būti tokia, kad:

- atitiktų esminius statinio architektūros reikalavimus;
- būtų korektiška unikaloje gamtinėje ar urbanizuotoje aplinkoje, nepakenktų saugomų nekilnojamųjų kultūros vertybių ir jų apsaugos zonų meninei vertei;
- panaudotų vietinės ar regioninės tradicinės architektūros dvasinius ir medžiaginius resursus;
- užtikrintų gerus pagrindinių patalpų ir sklypo funkcinius, vizualinius ir kompozicinius ryšius.

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“ keliamais gaisrinės saugos reikalavimais, planuojamoje teritorijoje numatoma:

- *Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp statinių ir galimos statinių statybos zonos.*

Išlaikomi minimalius priešgaisriniai atstumai 6 (šeši metrai) nuo šalia planuojamų žemės sklypų esamų pastatų ir statinių bei galimos statomų statinių zonos (pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis). Statiniai turi būti išdėstomi žemės sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų (šis plotas gali būti sumažintas, jei gautas kaimyniniuose žemės sklypuose esančių pastatų savininkų rašytinį sutikimą sujungti projektuojamą pastatą ir kaimynui (kaimynams) priklausantį (priklausančius) pastatą (pastatus) į vieną gaisrinį skyrių) neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

- *Kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas.*

Gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams užtikrinamas ne siauresnis kaip 3.5 m. pločio privažiavimas prie galimos statomų statinių zonos nuo esamo Biržų miesto gatvių tinklo prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

- *Vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.*

Avarijoms ar stichinėms nelaimėms likviduoti, gaisrams gesinti bus naudojamas šalia (atstumu ~ 3 m) planuojamo žemės sklypo esamas išorės gaisrų gesinimo šaltinis – kustinis nepratekamas paviršinis vandens telkinys (vandens paėmimui rekomenduotina įrengti 3–5 m³ talpos šulinius), bei užtikrinat kietos dangos privažiavimą bet kuriuo metų laiku prie vandens paėmimo vietos (iš esamo kastinio nepratekamo paviršinio vandens telkinio) su apsisukimo aikšte (12x12 m), kiti (be leidimo, Vandens įstatymo 17 straipsnio nuostata) paviršinio vandens telkiniai (~200 m) ribose, kitas, atstumu ~ 15 m.

Rengiant statinių techninius projektus, būtina atsižvelgti ir į atstumus (ne mažesnis, kaip 10 m. nuo pastatų, kai pastato atsparumas ugniai I laipsnis) nuo vandens paėmimo vandens telkinių vietos, priklausomai nuo projektuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnio.

- *Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas.*

Atstumas (važiavimo kelias) nuo artimiausios Panevėžio apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdyba, Biržų priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos (esančios Biržų mieste J. Janonio gatvėje) yra maždaug 3.62 km.

Rengiant pastatų ir kitų statinių techninius projektus, pastatų ugniatsparumo laipsnis ir tarpusavio atstumai turi būti projektuojami vadovaujantis galiojančių gaisro saugos „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymas Nr. 1-338); „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklės“ (PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymas Nr. 1-66) ir kitų norminių dokumentų reikalavimų. Statinių techniniuose projektuose turi būti skaičiavimais ir norminių dokumentų reikalavimais užtikrintas lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kylančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, atstumas skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m. bei pagrįsti sprendimai dėl vidaus priešgaisrinės sistemos įrengimo.

Kiti priešgaisriniai sprendiniai bus sprendžiami techninio projekto rengimo metu.

Saugomos gamtos teritorijos ir kiti objektai

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į saugomas gamtos teritorijas, išskyrus tik žemės sklypas Nr. 1 pateka į gamtinio karkaso teritoriją S3 kur gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai.

Naudingos iškasenos teritorijoje neaptiktos.

Paveldas

Pagal PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ patvirtinto Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2011 m. rugpjūčio 16 d. įsakymu Nr. IV-538 „Dėl paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2011 „Archeologinio paveldo tvarkyba“ patvirtinimo“ III skyriaus Archeologinių tyrimų privalomumo atvejai, įtvirtintas nuostatas, planuojamas žemės sklypas – nepatenka į kultūros paveldo objektų bei kultūros paveldo vietovių apsaugos zonas (12.3 punktas). Pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos aplinkai vertinimo įstatymo 3 straipsnio 4 dalį – planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos (12.5 punktas). Teritorijose, kuriose pagal bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentų sprendinius išskirtuose plotuose numatyta galimybė keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį iš žemės ar miškų ūkio paskirties į kitą bei leistina naujų statinių statyba – rengimo, patvirtinimo ir žemės sklypo naudojimo paskirties nustatymo arba iki sprendimo išduoti leidimą statyti naują ar rekonstruoti statinį priėmimo, arba iki sprendimo pritarti statinio projektui (12.6 punktas) – turimais duomenimis pagrindžiamos archeologinio pobūdžio vertingųjų savybių buvimo tikimybės nėra – archeologiniai tyrimai neatlikti ir neatliekami.

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai pateikti, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintą Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 Dėl statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinimo (toliau – STR 2.06.04:2014) reikalavimais.

Detaliojo plano sprendiniai išlaiko Biržų miesto susisiekimo tinklo struktūrą ir užtikrina tęstinumą bei patekimą, planuojant ir kitas (gretimas) teritorijas.

Planuojamo žemės sklypo naudotojams privažiavimas ir priėjimas paliekamas esamas ir (ar) numatomas naujas: žemės sklypui Nr. 1 įvažiavimas/išvažiavimas su dešiniu ir kairiu posūkiu nuo Medelyno gatvės (*aptarnaujanti, kategorija (C1) – Miesto plano funkcinės ir kompozicinės ašys. Pagrindinės keleivių viešojo susisiekimo linijos. Miesto vidaus transporto ryšiai*).

Motorizuoto eismo gatvių tinklas turi užtikrinti priešgaisrinių ir kitų specialiųjų tarnybų transporto priemonių privažiavimą iki pastatų ne tolimesniu kaip 25 m atstumu.

Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius prie įvairios paskirties statinių nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 XIII skyriaus, Automobilių stovėjimo reglamentavimas, 107 punktą (*statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos (rekonstruojant, remontuojant statinius 30 lentelėje nurodytam padidėjusiam plotui, naujiems kambariams (numeriams), butams, kabinetams, gyventojų, įrenginių, remonto vietų, mokinių, studentų, vaikų skaičiui*), šio statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose, išskyrus šio skyriaus 112 punkte nurodytus atvejus. Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis 30 lentele, kai:

30 lentelė

Eil. Nr.	Pastatų	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
4.	Administracinės paskirties pastatai	1 vieta 25 m ² pagrindinio ploto
5.	Prekybos paskirties pastatai	
5.1.	Maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² prekybos salės ploto
5.2.	Prekybos centrai	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
5.3.	Ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 30 m ² prekybos salės ploto
7.	Paslaugų paskirties pastatai	
7.3.	Ne maisto produktų parduotuvės	1 vieta 20 m ² pagrindinio ploto
8.	Maitinimo paskirties pastatai	1 vieta 15 m ² salės ploto

Norminis automobilių statymo vietos sprendžiamas suplanuoto žemės sklypo ribose.

Statiniams, nepatenkantiems į 30 lentelę, automobilių stovėjimo vietų poreikis apskaičiuojamas individualiai, įvertinant vykdomos veiklos specifiką, darbuotojų bei lankytojų skaičių, pastato padėtį mieste, teritorijos aprūpinimą viešuoju transportu ir kitus faktorius (111 punktas).

Automobilių garažų poreikis žemės sklypo ribose nustatomas, vadovaujantis STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“, įrengiant atviro ar uždaro tipo, antžemines ar požemines ir (ar) mechanizuotas, kuriose automobiliai į saugojimo (laikymo) vietas transportuojami specialiais įrenginiais be vairuotojo pagalbos, automobilių saugyklas.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos (išskyrus vietas specialiajam transportui ir žmonėms su negalia) gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų šiais (STR 2.06.04:2014, 112 punkto) vienu ar keliais atvejais:

- skirtingose nurodytose zonose pastatams – ne toliau kaip 500 m nuo įėjimų į šiuos pastatus;
- kitame žemės sklype, kai yra išduotas statybą leidžiantis dokumentas projektui, kuriame suprojektuotos šiems pastatams privalomos automobilių stovėjimo vietos arba šios vietos suprojektuotos tuo pačiu projektu kaip šie pastatai.
- iki 30 % gatvių, išskyrus valstybinės reikšmės keliuose, raudonųjų linijų ribose – savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.

Pastaba: 112 punkte nurodytų automobilių stovėjimo vietų statyba turi būti užbaigta prieš statinio ar statinių grupės statybos užbaigimą.

Prie visų viešojo naudojimo pastatų turi būti įrengtos neįgaliųjų automobilių stovėjimo vietos pagal STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“ reikalavimus. Šalia automobilių stovėjimo vietos, skirtos žmonėms su negalia, turi būti 1,50 m pločio išlipimo aikštelė (121 punktas), kai atstumas nuo toliausiai esančios žmonėms su negalia skirtos automobilio stovėjimo vietos iki pagrindinio įėjimo į pastatą neturi viršyti 60 m. Jei to įgyvendinti negalima, ne toliau kaip 30 m iki pagrindinio įėjimo turi būti įrengta išlipimo aikštelė (122 punktas).

Prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo statinio turi būti įrengtas dviračių stovėjimo vietų skaičius, ne mažesnis nei nurodyta 43 lentelėje, kai:

43 lentelė

Eil. Nr.	Pastatai	Minimalus stovėjimo vietų skaičius
1.	Administracinės, visuomeninės įstaigos, biurai	1 vieta 250 m ² pagrindinio ploto
3.	Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas neviršija 5000 m ²	1 vieta 200 m ² pagrindinio ploto
4.	Prekybos centrai ir parduotuvės, kurių naudingas plotas viršija 5000 m ²	1 vieta 300 m ² pagrindinio ploto

Dviračių stovėjimo vietos įrengiamos naujai statomo ar rekonstruojamo pastato sklype, gatvėje ar valstybinėje žemėje, pagal savivaldybės išduotas sąlygas. Atstumas nuo dviračių stovėjimo vietų iki įėjimo į statinį neturi viršyti 50 m.

Pagal 123 punktą, atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki 32¹ lentelėje nurodytų pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų turi būti ne mažesni už nurodytus, reikalavimus.

32¹ lentelė. Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų

Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
	nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300

Planuojamoje teritorijoje: (1) gyvenamosios paskirties pastatų, (2) mokslo paskirties pastatų ir (3) ligoninių su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrais, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namais, nėra.

Elektromobilių stovėjimo vietoms su įrengta įkrovimo stotele, pažymėtoms specialiu ženkliniu, STR 2.06.04:2014 123 punkto nuostatos netaikomos;

x atstumas nustatomas parengus triukšmo ir taršos sklaidos modeliavimo dokumentą, pagrindžiantį neigiamo triukšmo ar taršos poveikio nebuvimą ar poveikį, neviršijantį Lietuvos Respublikos teisės aktuose nustatytų ribinių verčių ir suderinus jį su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru prie Sveikatos apsaugos ministerijos (123.3 punktas);

* atstumas matuojamas nuo įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų (123.4 punktas);

** atstumas matuojamas nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų dangos krašto iki patalpų varstomų langų ir vėdinimo sistemos oro ėmimo angų (123.5 punktas);

Šis reikalavimas neprivalomas, kai aikštelė yra pagrindinio statinio priklausinys žemės sklype (tu atveju, aikštelės statyba galima neišlaikant privalomojo atstumo iki pagrindinio daikto).

Gatvių kategorija pateikta pagal Biržų miesto bendrojo plano, patvirtintą Biržų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. T-127 „Dėl Biržų miesto bendrojo plano patvirtinimo“, sprendinius.

Konkretus teritorijos aprūpinimas susisiekiama komunikacijomis nustatomas (brėžinyje parodytos siūlomos įvažos) ir norminis minimalus automobilių bei dviračių skaičius ir jų statymo bei stovėjimo vietos sprendžiamos statinių techninių projektų sprendiniais, patvirtintus projektuojamo pastato rodiklius, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, užtikrinant saugų eismą.

Poveikis visuomenės sveikatai

Keičiamas žemės sklypas, pagal Biržų miesto bendrojo plano sprendinius, patenka į teritoriją (GMv) vidutinio užstatymo intensyvumo funkcinė zona (U_GG_V_F).

Pagal teritorijų naudojimo tipų klasifikatorių, tai mišri gyvenamoji teritorija (GM), kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/B/I1/I2/E) būdai – nėra komunalines ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas (SAZ) formuojantys objektai.

Poveikio visuomenės sveikatai nebus, nes:

- *Elektromagnetinė spinduliuotė.* Planuojamas žemės sklypas nepatenka į elektromagnetinės spinduliuotės šaltinių poveikio zoną. Planuojamame žemės sklype bei gretimybėse radiotechninių ir kitų objektų galinčių sukelti neigiamą poveikį dėl sklaidžiamos elektromagnetinės spinduliuotės nėra ir neplanuojama.

- *Komunalinės ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos.* Detaliojo plano projektiniuose sprendiniuose išlaikomi mažiausi leistini atstumai tarp statinių priklausomai nuo jų paskirties, o vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (toliau – Įstatymas), pagal Įstatyme nustatytą, nurodomos teritorijos, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, inžinerinė infrastruktūra: Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) ir ekologinės apsaugos zonos, gamtos išteklių: Šiaurės Lietuvos karstinis regionas (VI skyrius, dvyliktasis skirsnis). Esami ar planuojami statyti komercinės paskirties objektų teritorijos pastatai nepatenka į jokios komunalines ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonas (SAZ).

- *Planuojama ūkinė veikla.* Numatoma ūkinė veikla: (7.0) administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniai pastatai), (7.3) prekybos (parduotuvės, degalinių operatorinės su prekybos sale, vaistinės, knygynai, prekybos paviljonai ir kiti pastatai), (7.4) paslaugų (skirti paslaugoms teikti (tarp jų buities) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, autoservisai, plovyklos, laidojimo namai, krematoriumai ir kiti pastatai) ir (7.5) maitinimo (valgyklos, restoranai, kavinės, barai ir kiti pastatai) skirta administravimo, prekybos, paslaugų ir maitinimui poveikio esamai bei besiribojančioms teritorijoms nebus, nes planuojamo sklypo užstatymas atitinka specializuotų kompleksų zonos sandarą ir užstatymo charakterį. Esama teritorija bus konvertuota į patrauklią, gyvybingą ir estetišką aplinką, kas turės teigiama psichologinį ir miesto įvaizdžio formavimo poveikį. Numatoma veikla nepriskiriama traukos objektų kategorijai, nesukels oro, dirvožemio taršos, vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės ir triukšmo.

- *Insoliacija.* Pagal planuojamo ir gretimuose žemės sklypuose esančių ir anksčiau suplanuotų pastatų funkcijas insoliacijos reikalavimai neaktualūs.

- *Transporto triukšmo poveikis.* Žemės sklypas aptarnaujama nuo Medelyno gatvės, kas nesukels papildomų transporto srautų funkcinės zonos viduje. Tranzitinis eismas per kvartalą prie Medelyno gatvės neplanuojamas, todėl prognozuojama, kad sukeliamas triukšmo lygis artimiausioje gyvenamojoje aplinkoje prie Medelyno gatvės dienos, vakaro ir nakties metu neviršija triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams higienos normos HN 33-2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ 1 lentelės 3 ir 4 punkto nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

Detaliojo plano sprendiniai papildomai nesukuria jokių komunalinių ar gamybinių objektų ūkinės veiklos sanitarines apsaugos zonų, įgyvendinami tiek, kiek jie nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai, gamtinei aplinkai, neviršija triukšmo ribinių dydžių, atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais, todėl atitinka visuomenės sveikatos norminius teisės aktų reikalavimus.

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra

Nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas yra Biržų rajono savivaldybės Biržų miesto teritorijos šiaurės rytinėje dalyje, todėl inžinerinė infrastruktūra nėra pakankamai išvystyta. Teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype įrengti centralizuoti tik elektros bei vietiniai vandens tiekimo ir buitinių nuotekų tvarkymo tinklai.

Naujos savivaldybės centralizuotos inžinerinės infrastruktūros įrengti ir (ar) rekonstruoti nereikia (teritorijoje, šalia planuojamo žemės sklypo ir sklype, nėra įrengtų reikiamų inžinerinių tinklų), todėl tikslinga numatyti savivaldybės infrastruktūros projektavimo bei įrengimo poreikio darbus.

Teritorijoje ir žemės sklype išnagrinėta leidžiama centralizuotų inžinerinių tinklų plėtra, o įrengtiems bei galimiems tinklams patikslinamos SZNS įstatyme nustatytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, jų plotai. Prioritetas – centralizuoti inžineriniai tinklai.

Vandentiekis

Centralizuoti vandens tiekimo tinklų nėra.

Buitinės nuotekos

Centralizuoti buitinių nuotekų surinkimo tinklų nėra.

Centralizuotas buitinių nuotekų surinkimas galimas tik suprojektavus ir pastačius buitinių nuotekų tinklus.

Nesant centralizuotų tinklų ir (ar) ekonominiu požiūriu pateisintos galimybės jungtis prie centralizuotų tinklų, buitinės nuotekos tvarkomos, pagal Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymo Nr. D1-515 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“ su vėlesniais pakeitimais, reikalavimus, įrengiant atskiras buitinių nuotekų tvarkymo sistemas.

Nuotekų (išvalytų) tvarkymo būdai: *i* infiltracija į gruntą, *ii* išleidimas į artimiausią atvirą pratekamą paviršinį vandens telkinį ir (ar) *iii* priduodama (išvežama) licenziją turintiems nuotekų tvarkytojams.

Nuotekų tvarkymo tinklai turi būti tiesiami ne arčiau kaip 10 m nuo šachtinio šulinio.

Atskiroji buitinių nuotekų tvarkymo sistema įrengiama taip, kad atsiradus galimybei (26.2 punkto nuostata), pastačius centralizuotus buitinių nuotekų tinklus, žemės sklypo (sklypų) valdytojas nuotekų tvarkymo sistemą prijungia prie centralizuotos buitinių nuotekų tinklų sistemos, pagal tinklus eksploatuojančių žinybų prisijungimo sąlygų reikalavimus.

Paviršinės nuotekos

Centralizuotų paviršinių nuotekų surinkimo tinklų nėra.

Paviršinės nuotekos turi būti tvarkomos atskirai nuo buitinių nuotekų. Siūloma, sumažinant į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį, centralizuotai surinkti pastatų lietaus ir drenažo vandenį. Surinktas paviršines nuotekas panaudoti žaliųjų plotų laistymui ar gaisro gesinimo reikmėms.

Skirstomasis dujotiekis

Nagrinėjamoje teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo skirstomųjų dujotiekio tinklų nėra.

Šilumos perdavimo tinklai

Nagrinėjamoje teritorijoje šalia planuojamuose žemės sklype centralizuotų šilumos perdavimo tinklų nėra. *Elektrotechninė dalis*

Elektros energija tiekama nuo elektros energetikos įmonės elektros skirstomųjų tinklų 0.4 kV įrenginių, komercinės apskaitos spintos, įrengta prie orinės linijos atramos 202/3.

Esamiems skirstomiejiems tinklams (0.4 kV oro linijoms) patikslinamos teritorijos, kurioms taikomos nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Naujai planuojamų (Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012-07-04 įsakymas Nr. 1-127) arba rekonstruoti ar perkelti esamų elektros skirstomųjų tinklų – nenumatoma, išskyrus statinio techninio projekto rengimo bei statybos metu būtinybę iškelti trukdančius veikiančius elektros tinklus. Rekonstravimas ar perkėlimas vykdomas statytojo (užsakovo) iniciatyva Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymo 75 straipsnio 9, 10 ir 11 dalių nustatyta tvarka.

Papildomi sprendiniai neatliekami.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūra

Nagrinėjamoje teritorijoje šalia planuojamo žemės sklypo elektroninių ryšių infrastruktūros tinklų nėra.

Atsinaujinantys energijos ištekliai.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos atsinaujinančių išteklių Lietuvos Respublikos energetikos įstatymo 12 straipsnio nuostatomis savivaldybė organizuodama aprūpinimą šilumos energija savivaldybės teritorijoje, siekia, kad šilumos energijos gamybai būtų naudojami atsinaujinantys energijos ištekliai. Tuo pagrindu žemės sklype Nr. 1 gali būti naudojama atsinaujinančių išteklių energija iš atsinaujinančių neiškastinių išteklių: vėjo, saulės energija, aeroterminė, geoterminė.

Pastaba:

Leidžiamajame statybos zonoje, užstatymas bus galimas tik rekonstravus ar iškelus inžinerinius tinklus pagal tinklus eksploatuojančios institucijos išduotas rekonstravimo (apsaugojimo) sąlygas. Rekonstravimas ar iškėlimas vykdomas statytojo (užsakovo) lėšomis, teisės aktų nustatyta tvarka.

Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų nustatytus reikalavimus ir sąlygas.

Rengiant techninius projektus, galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus nuo pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų, vadovaujantis galiojančiais normatyviniais dokumentais, nepažeidžiant trečiųjų asmenų interesu.

Nutiesus naujus inžinerinius tinklus į žemės sklypo registro duomenis turi būti įrašytos teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus – gauti šių sklypų savininkų sutikimus.

Buitinių ir komunalinių atliekų tvarkymas

Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai ir „Biržų rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės“ patvirtintos Biržų rajono savivaldybės tarybos 2015 m. rugsėjo 29 d. sprendimu Nr. T-206 „Dėl Biržų rajono savivaldybės 2015–2020 m. atliekų tvarkymo plano ir Biržų rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ bei savivaldos institucijos organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos.

Savininkai, nuomininkai ar naudotojai visas susidarysiančias buitines ir komunalines (ūkinėje veikloje susidarančias) atliekas turi rūšiuoti ir, atliekas netinkamas tolimesniam naudojimui, kaupti nustatytos konstrukcijos individualiuose ar pagal sutartis – atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose arba atiduoti atliekas tvarkančioms įmonėms pagal iš anksto suderintą laiko grafiką.

Statybinių atliekų tvarkymas.

Naudotojas (naudotojai) eksploatacijos metu, vykdydamas statybos darbus (statybos, perplanavimo ar rekonstrukcijos), privalo vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gruodžio 29 d. įsakymu Nr. D1-637 „Dėl statybinių atliekų tvarkymo“ su vėlesniais pakeitimais.

Trečiųjų asmenų interesų apsauga

Detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų pagrįstų interesų, jų gyvenimo sąlygų ir kitos veiklos nevaržo. Detaliojo plano sprendiniuose esamos ir numatytos ūkinės veiklos sukelti veiksniai – transporto srautų, triukšmo ir oro taršos padidėjimas neviršys teisės aktuose įvertintų ribinių normų.

Sprendinių įgyvendinimo eiliškumas

Realizuojant detaliojo plano sprendinius pirmuoju etapu būtina įgyvendinti inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrą. Antruoju etapu – vykdant komercinės paskirties objektų teritorijų statybą, rekonstravimą ar remontą ir eksploataciją, visais atvejais privaloma vadovautis Lietuvos Respublikos normatyviniais statybos dokumentais (STR), kuriuos reglamentuoja *Statybos įstatymas*.

Detaliojo plano rodikliai (kaip parodyta pagrindiniame brėžinyje) atitinka galiojančias normas ir kompleksinį teritorijų planavimą reglamentuojančių teisės aktų nuostatas.

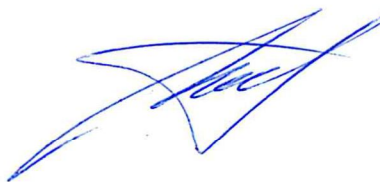
Pateikti sprendiniai detalijame plane neigiamo poveikio gretimoms teritorijoms ir aplinkai neturi. Komercinės paskirties objektų teritorijų statinių statyba ir eksploatacija, laikantis gamtos saugos bei higienos saugos reikalavimų, poveikio aplinkai bei kraštovaizdžiui nedarys, dirvožemis, gruntiniai bei paviršiniai vandenys nebus teršiami.

Teritorijų planavimo dokumento rengimą reglamentuoja:

- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės įstatymas;
- Lietuvos Respublikos statybos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymas;
- Lietuvos Respublikos energetikos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
- Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos aplinkos apsaugos įstatymas;
- Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas;
- Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas;
- Lietuvos Respublikos želdynų įstatymas;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendinius dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2013 m. gruodžio 18 d.

- nutarimu Nr. 1267 „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 14 d. įsakymu Nr. D1-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
 - Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir PAGD prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-955/1-312 „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-999 „Dėl teritorijų planavimo sąlygų išdavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo normos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 02 d. įsakymu Nr. D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“;
 - Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
 - Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacijos patvirtinimo“;
 - Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“;
 - Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“;
 - STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“;
 - STR 2.03.01:2019 „Statinių prieinamumas“;
 - STR 2.02.07:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“;
 - STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“;
 - STR 2.02.08:2012 „Automobilių saugyklų projektavimas“.
- Nustojus galioti rengimo metu galiojantiems dokumentams, automatiškai galioja juos keičiantys.

Atestuotas architektas (A101)



V. Undženas