

SKLYPŲ BIRŽUOSE ,PARODOS G. DETALIOJO PLANO KEITIMAS

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

1. Detaliojo plano rengimo pagrindas:

1.1 Biržų rajono savivaldybės administracijos 2022m. gegužės 30d. Įsakymas Nr.A-506 “Dėl sklypų Biržuose Parodos g. detaliojo plano keitimo“

1.2 Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2022m.liepos 11d. Nr.SRV-282.

1.3. Sklypų Biržuose, Parodos g., detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa patvirtinta Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorės 2022 m. birželio 16d. Nr.A-562.

2. Detaliojo plano planavimo organizatorius:

Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorius (Vytauto g. 38, Biržai, Tel. (8 450) 43133, el. paštas: adm.direktorius@biržai.lt).

3. **Detaliojo plano iniciatorius:** pagal sutartį UAB „Bikuva“ atstovaujama direktoriaus G.S.

4. **Planuojamos teritorijos adresas:** Biržai, Parodos g6,6A ir 8;

(kadastru Nr.3604/0019:54 ir Nr.3604/0019:89; 3604/0019:81).

5. **Planavimo tikslai ir uždaviniai:** Planavimo tikslai: Sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, derinti fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių savivaldybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Uždaviniai: sujungti žemės sklypus Biržuose ,Parodos g.6,6A ir 8 į vieną sklypą; detalizuoti Biržų miesto bendrajame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus; nustatyti (patikslinti) naujai suformuotame sklype privalomuosius teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus, servitutus, patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas; nustatyti nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimus, urbanistinius ir architektūrinius, inžinerinės infrastruktūros vystymo reglamentus.

6. Detalusis planas rengiamas vadovaujantis:

-Biržų rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos REG265117;

-Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG264950;

-Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos REG264900;

-Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos teritorijų planavimo sąlygos REG263821;

-Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG 264862;

-Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG264436;

-Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG264119;

-Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG263740;

-Telia Lietuva ,AB teritorijų planavimo sąlygos REG264039;

- UAB „Biržų vandenys“ REG265533;

-AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG263764;

-VšĮ Transporto kompetencijų agentūra REG264121;

- Lietuvos kariuomenė REG265398

-Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu;

-Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 patvirtintomis

-Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis;

- kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Esamos padėties analizė

Planuojama teritorijos plotas – 0,6738 ha;

Žemės sklypai, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – kita , naudojimo būdas-komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypuose specialiosios žemės naudojimo sąlygos , įrašytos žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašuose, pateiktos brėžinyje „Esamos padėties planas“ lentelėje „Reglamentų aprašomoji lentelė.“

Šiuo metu projektuojamų sklypų paskirtis – kita , būdas- komercinės paskirties objektų teritorijos.

Sklypai, kurio kadastrinis nr. 3604/0019:54, yra suteiktas adresas Parodos g.6, kitam sklypai, kurio kadastrinis nr. 3604/0019:89, yra suteiktas adresas Parodos g.6A ir trečiajam sklypai, kurio kadastrinis nr. 3604/0019:81, yra suteiktas adresas Parodos g.8. Sklypai priklauso Lietuvos Respublikai, sudaryta nuomos sutartis su UAB „BIKUVA“ .

Teritorijoje yra įvairūs pastatai (prekybos, administracinės, pagalbinių ūkių, gamybos, pramonės). Šioje teritorijoje bei greta jos yra nutiesti centralizuoti miesto vandentiekio bei nuotekų šalinimo tinklai, nutiestas ryšių kabelis, elektros tinklai.

Pagal NT registro centrinio duomenų banko išrašus žemės sklypai Biržuose, Parodos g.6, 6A ir 8 taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019 m. birželio 6 d. Nr. XIII-2166, 165 Aerodromo apsaugos zonos; 106 Elektros tinklų apsaugos zonos; 101 Elektros ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos; 119 Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos; 124 Šiaurės Lietuvos karstinis regionas; 134 Valstybiniai parkai; 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos; 114 Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos; 150 Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos nustatyti reikalavimai.

Projektuojami sklypai ribojasi su šiais sklypais: iš šiaurės su UAB „AMIC Lietuva“, priklausančiu sklypu su degaline, iš pietų nesuformuota valstybine žeme, iš vakarų – Parodos gatvė ir gyvenamuoju kvartalu, iš rytų – valstybine žeme. Įvažiavimas į sklypą suformuotas iš Parodos gatvės.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

Biržų miesto bendrasis planas, T00072888, 2014-09-03.

Biržų miesto paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas T00082495, 2018-10-08.

Biržų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano keitimas T00086724, 2021-09-09.

Biržų rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimas T00081728, 2018-04-10

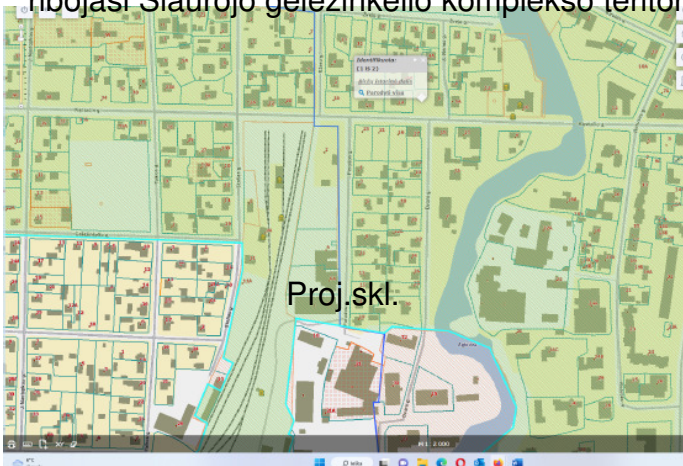
Biržų regioninio parko tvarkymo planas, T00053000(100002000346), 2010-02-24

Biržų regioninio parko ir zonų ribų planas, T00052675(T00052675(100002000331)), 2009-12-23

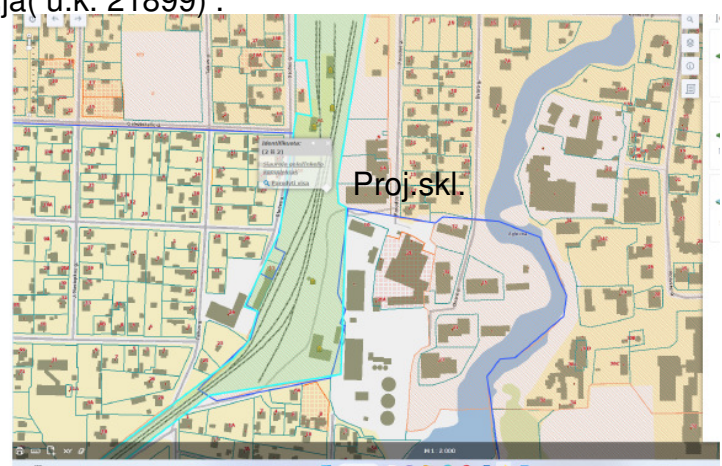
Biržų miesto bendrajame plane planuojamai teritorijai nustatyti reqlamentai:

Sklypai yra teritorijoje, kuriai Biržų miesto bendrajame plane taikomas funkcinės zonos indeksas (Pm) – mažo užstatymo intensyvumo paslaugų teritorija, skirta viso miesto ar rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba (žiūr. priedą Br.01). Teritorijos naudojimo tipas (PA)- paslaugų teritorija .

Sklypai yra Biržų rajono savivaldybės teritorijoje. Projektuojami žemės sklypai yra šiaurinėje Biržų miesto pusėje šalia gyvenamųjų namų kvartalo. Apjungimui ruošiami žemės sklypai patenka kultūros paveldo Biržų istorinės dalies teritoriją (u.k. 17073), bei ribojasi Siaurojo geležinkelio komplekso teritorija (u.k. 21899) .



Biržų istorinė dalis (u. k. 17073)



Siaurojo geležinkelio kompleksas (u. k. 21898)

Pagal Biržų miesto bendrąjį planą planuojamas sklypas yra pažeisto gamtinio karkaso teritorijoje (žiūr.priedą Br.02). Sklypai patenka į kultūros paveldo ir vietovių teritoriją, teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių, tačiau šalia yra kultūros paveldo objektų, kaip Biržų siaurojo geležinkelio komplekso statinių ir pastatų stotis, ties Stoties gatve (žiūr.priedą Br.09). Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - Biržų regioninio parko teritorija. Sklypai patenka į verslo paslaugų įmonių statybai skirtą teritoriją (žiūr.priedą Br.04). Ir į Biržų m. didžiųjų prekybos įmonių teritoriją. (žiūr.priedą Br.05). Pagal Biržų regioninio parko tvarkymo planą projektuojama sklypo dalis Parodos g.6 patenka į (GEp) - kraštovaizdžio pertvarkomojo tvarkymo kultūros paveldo požiūriu vertingos gyvenvietės ir (Kor)- reguliuojamą apsaugos kultūros paveldo objektų teritorijas, o sklypo Parodos g.6A dalis patenka į (Kor)- reguliuojamos apsaugos kultūros paveldo objektų teritorijas. Pagal Biržų regioninio parko nustatymo ir tvarkymo zonas ir ribas sklypai yra užstatytoje teritorijoje. Išlaikyti gamtinio ir istoriškai susiformavusio kultūrinio kraštovaizdžio, gamtinių, kultūrinių kompleksų ir objektų vertės požymius nėra šioje projektuojamoje teritorijoje aktualu, nes pastatai yra senos statybos 1996m, sienos medinio karkaso, apkaltos šiferiu ar skarda, kuri morališkai yra pasenusi ir nesaugi.

Esamos teritorijos šalia projektuojamų sklypų Parodos g.6, 6A ir 8,



Parodos g.6, 6A ir 8 esantys pastatai nekuria estetiškos vertės kraštovaizdžiui parko teritorijoje. Reikia atkreipti dėmesį, kad Parodos g. 6 tik nežymi dalis esančio sklypo patenka į šią teritoriją, kuri yra numatyta, kaip urbanizuota, užstatyta teritorija (žiūr.priedą Br.10).

Aplinka: iš šiaurės



iš pietų



Iš šiaurės projektuojamų sklypų pusės yra degalinė (apdaila skarda) ir iš pietų Biržų Agrochema elevatorius su jiems priklausančiais pastatais, kurie nekuria estetinės vertės kraštovaizdžiui.



Iš vakarų pusės Biržų senasis geležinkelio stoties sandėlis, kultūros paveldo objektai, kurie yra nutolę nuo projektuojamų sklypų ~70m.



Prie projektuojamos teritorijos arti nėra Biržų senojo geležinkelio pastatų ir jie nekonkuruoja su teritorijoje numatytu projektuoti pastatu. Atstumas iki Biržų stoties vandens bokšto ~136m. Pateiktos vizualizacijos su preliminariai numatytais pastatais (žiūr. vizualizacijas).

Parengto detalaus plano sprendiniai sklypams (Parodos g. 6, Parodos g.6A ir Parodos g.8), nebetenkina sklypų nuomininko UAB BIKUVA, todėl jis inicijavo šio detaliojo plano keitimą. Pakeitus detaliojo plano sprendinius (sujungus sklypus ir nustatčius teritorijai naudojimo reglamentus), sklypo nuomininkas ketina sklype statyti naują pastatą, kuris būtų naudojamas paslaugų verslo plėtrai įrengiant statybinių medžiagų parduotuvę. UAB BIKUVA statybinių medžiagų prekybą vykdo pastaruoju metu Lietuvoje. Naują pastato preliminarų išplanavimą (žiūr. Br.202219-DP-01-BR02). Pastatai atkartoja tūrį ir medžiagiškumą visoje Lietuvoje (Kuršėnuose, Mažeikiuose, Šilutėje ir Jonavoje).

Mažeikiai



Kuršėnai



Planuojama teritorija, vadovaujantis VĮ "Registru centras" kadastro žemėlapio ištrauka, ribojasi su gyvenamąja teritorija, Siauruko geležinkelio, komercine ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijomis bei netoliese Biržų Agrochema elevatoriumi.



Kadastr.Nr.	Adresas	Paskirtis/būdas/ pobūdis
3604/0019:64	Parodos g.2	Kita/ susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija
3604/0019:77	Parodos g.7	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3604/0019:63	Parodos g.9	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3604/0019:79	Parodos g.11	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3604/0019:83	Parodos g.13	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3604/0019:31	Parodos g.15	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3604/0019:35	Parodos g.10	Kita/Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
3604/0019:32	Parodos g.17	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
3604/0019:29	Parodos g.19	Kita/ gyvenamosios teritorijos/ mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos

Susisiekimo komunikacijos

Į projektuojamą sklypą patenkama iš esamos Parodos gatvės, kuri jungiasi su Kęstučio gatve. Pagal Biržų m. susisiekimo komunikacijų planą Parodos gatvė yra D kategorijos (žiūr.priedą Nr.07). Automobilių aikštelę planuojama įrengti ties sklypo riba, įvažiuojant tiesiai iš gatvės. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal STR 2.06.04:2014 „GATVĖS IR VIETINĖS REIKŠMĖS KELIAI. BENDRIEJI REIKALAVIMAI“ XIII skyriaus 107 punkto 30 lentelę.

Preliminarus pasiūlymas dėl nagrinėjamos teritorijos Parodos gatvės raudonųjų linijų ir pėsčiųjų judėjimui skirtų šaligatvių įrengimas pateikiamas brėžinyje 202219-DP-01- BR02.

Inžineriniai tinklai

Šalia sklypo yra centralizuoti inžineriniai tinklai, elektra ir ryšiai. Pagal T00086724, Biržų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano keitimą (žiūr.priedą Br.07) yra numatyti visi centralizuoti vandens ir nuotekų bei lietaus tinklai.

Teritorija priklauso necentralizuotai šilumos tiekimo zonai pagal T00081728, Šilumos ūkio Biržų rajone specialiojo plano keitimą yra siūloma konkurencinis (mišrus) šilumos tiekimas (žiūr.priedą Br.07).

Parodos gatvė (D) yra asfaltuota (ties sklypo riba asfalto danga) , kuri susijungia su Kęstučio gatve (C2) pagal T00038589, Biržų miesto Susisiekimo komunikacijų planą (žiūr.priedą Br. 07).

Kiti reikalavimai

Planuojama teritorija patenka į Biržų aerodromo apsaugos zoną(zona „D“), sklypuose ribojamas statinių aukštis turi neviršyti 122m. Nustatoma specialiosios žemės naudojimo sąlygos 165 Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis).

Želdiniai.

Planuojamos teritorijos sklypų kadastriniuose matavimuose, specialiosios žemės naudojimo sąlygos želdiniams nenustatytos – želdiniai (medžiai ir krūmai), esantys teritorijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka, saugotiniams nepriskirti. Už sklypo ribos yra nedidelės pušelės, kurias numatoma naikinti, nes bus reikalingi įvažiavimai ir automobilių statymo vietos. Medžiai bus persodinti sklypo ribose, jų tiksli vietą bus numatyta rengiant Techninį projektą. Arba apmokant atkuriamąją naikinamų medžių vertę Biržų rajono savivaldybės administracijai.

Gaisrinė sauga

Atstumas nuo vandens hidranto (Parodos gatvėje) iki projektuojamo sklypo yra ~141m. Atstumas atitinka Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymą Nr. 1-66. (žiūr. priedą Br.11).

Projekto tikslų įgyvendinimas

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimiems sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

Detaliojo plano numatomi sprendiniai ir jų konkretizavimas

Rengiant detaliojo plano keitimą, vadovaujantis Biržų miesto bendruoju planu bei atsižvelgiant į planavimo iniciatoriaus suformuluotus tikslus, nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai (užstatymo tankis, intensyvumas, pastatų aukštis, servitutai, žemės naudojimo apribojimai ir kt.), sudarant sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę, vystyti; suderinant fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių, savivaldybės ir valstybės interesus dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų.

Apjungus tris sklypus adresu Parodos g.6 , 6A ir 8, Biržai, sujungto sklypo plotas -6738m².

Vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D- 830/D1-920, bei Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009, žemės sklypo naudojimas nustatomas ir/ar pažymimas pagrindiniame brėžinyje:

-konkreči teritorijos naudojimo zona (NAUD_TIP) – pagal galiojantį **Biržų miesto bendrąjį planą**: mažo intensyvumo paslaugų (Pm); - prilyginama naudojimui: paslaugų teritorija (PA);
Zonų užstatymo rodikliai:

Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas (indeksas)		Maksimalaus užstatymo intensyvumas UI sklypuose UI max	Maksimalaus užstatymo tankumas UT (%) sklypuose UT max	Maksimalaus pastatų aukštingumas aukštais/metrais H max
Pramonės ir sandėliavimo zona	Mažo užstatymo intensyvumo paslaugų (Pm)	1,2	70%	3a. / 12 m

Biržų miesto bendruoju planu, patvirtintu Biržų rajono savivaldybės tarybos 2014 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. T-127 „Dėl Biržų miesto bendrojo plano patvirtinimo“, bei įvertinus esamą užstatymą, detalioju planu nustatoma, kad planuojamo sklypo (sujungus) jo dydis 6738m²:

-leistinas užstatymo tankumas (UT): 50 proc.;

-leistinas užstatymo intensyvumas (UI): 1,2;

-leistinas statinių ir jo priklausinių aukštingumas – iki 2 aukštų;10m;

Projektuojama teritorija patenka į esamų specializuotų didžiųjų prekybos centrų zoną. Specializuotos – tai įmonės, kuriose verčiamasi vienos prekių grupės (statybinių ar ūkinių prekių, baldų, drabužių, buitinės technikos ar kitų prekių) mažmenine prekyba ir kitoms papildomos veiklos rūšims (maitinimui, prekybai maisto produktais, pramogoms, paslaugoms ir kt.) skiriama ne daugiau kaip 10 procentų įmonės bendrojo ploto. Bendras plotas viršija 1000m² (žiūr. brėžinyje . 202219-DP-01- BR02 preliminarus sklypo išplanavimas ir vizualizacija).

Servitutai. Nustatomas esamam elektros tinklui sklype servitutas 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) ir servitutas 202- teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis).

-statinių paskirtis – negyvenamieji pastatai: viešbučių paskirties pastatai, administracinės paskirties pastatai (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administracinius pastatus), prekybos, paslaugų, maitinimo bei sporto paskirties pastatai bei statiniai.

Konkrečios numatomų statyti statinių vietos turi būti nustatomos (tikslinamos) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nepažeistų gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesų (Žiūr.Br. 2 preliminarus sklypo išplanavimas ir vizualizacija).

Sujungiant sklypus užstatymo riba sutampa su sklypo riba. Paliekama galimybė gavus gretimo sklypo savininko sutikimą statyti ant sklypo ribos. Tačiau projektuojant Techninį Projektą atstumą nuo sklypo ribų numatyti 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“ planuojamame sklype statant naujus pastatus, ar rekonstruojant esamus turi būti išlaikomas 3 (trijų) metrų atstumas nuo gretimų žemės sklypų ribų. Pagal STR 2.02.02:2004 „VISUOMENINĖS PASKIRTIES STATINIAI“ (3 priedas) Šis atstumas gali būti mažinamas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. **Sutikimas privaloma gauti iki prašymo išduoti statybą leidžiantį dokumentą pateikimo.** Aukštesniems visuomeninės paskirties 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. **Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.**

Automobilių stovėjimo zonų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Įvažiavimai į sklypą numatomi rengiant techninį projektą, bet iš esamos Parodos gatvės.

Statybos riba sutampa su sklypo riba ir su kelio apsaugos zona, kad nebūtų sunkumų išdėstant pastatus ir aikšteles esančioje teritorijoje nepažeidžiant įstatymų.

Vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, komercinės paskirties objektų žemės sklypuose priklausomųjų želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas turi būti ne mažesnis nei 20 proc. viso žemės sklypo ploto (gamtinio karkaso teritorijoje). Kadangi planuojamas sklypas pagal gamtinio karkaso nuostatus nustatytas **stipriai** pažeisto gamtinio karkaso teritorijoje, viena iš pagrindinių apsaugos ir tvarkymo priemonių yra atskirųjų rekreacinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų grandžių palaikymas ir formavimas, priklausomųjų želdynų plotų normų užtikrinimas. Dėl to vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, minimali priklausomųjų želdynų norma, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto, didinama 10 procentinių vienetų ir nustatoma, kad priklausomųjų želdynų plotas šiame sklype turi būti ne mažesnis nei 20% sklypo ploto.

Projektuojamoje teritorijoje naikinama spygluočių medžių eilė prie gatvės. Medžiai bus atsodinti želdynų plotuose, kur bus numatyti rengiant konkretų TP.

Gamtinio karkaso situacija esamoje teritorijoje nustatant užstatymo rodiklį

Esama teritorija sklypai Parodos g.6;6A ir 8 užstatymo vizualinis vaizdas:



Pagal VĮ Registrų centro duomenys užstatymas pastatų ir aikštelių yra didesnis nei 84%. Sujungus sklypus (6738m² plotas) esami pastatai ir aikštelės užima 5693,6m² plotą, todėl gamtosauuginės vertės, bei natūralumo ši teritorija neturi.

Nagrinęjant Kęstučio, Dvaro, Stoties ir Tarybų gatvių kvartalą vizualiai matosi, kad užstatytos teritorijos yra daugiau, nei žaliojo ploto (ne daugiau ~20%).

Išanalizavus šią planuojamą teritoriją gamtinio karkaso nuostatais, ši teritorija priklauso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijai:

- **nes praradusi natūralią kraštovaizdžio struktūrą** yra veikiančios tokios įmonės, kaip UAB „Agrochema“ gamybos, sandėliavimo pastatai, elevatorių įrenginiai, UAB „Bikuva“ – prekybos pastatai, Biržų siaurojo geležinkelio komplekso statinių ir pastatų stotis, bei geležinkelio tinklų infrastruktūros koridorius, UAB „Pieno žvaigždės“ – butelių gamybos, sandėliavimo pastatai.

- projektuojama teritorija **nebegalinią atlikti ekologinio kompensavimo funkcijų**, nes yra užstatytos teritorijos gyvenamaisiais, sandėliavimo, prekybos pastatais ir gamybos įrenginiais ir asfaltuotomis aikštelėmis, bei geležinkelio tinklų infrastruktūros koridoriais. Teritorija, esanti pramonės sandėliavimo teritorijoje ir pagal Biržų miesto bendrąjį planą užstatymo rodiklis galimas iki 70%; intensyvumas iki 1.2, t.y. urbanizuota, užstatytose didžiųjų ir vidutinio dydžio miestų centrinių dalių (senamiesčių) teritorija, pramonės rajonuose, kuri Biržų miesto bendrajame plane taikomas funkcinės zonos indeksas (Pm) – mažo užstatymo intensyvumo paslaugų teritorija, skirta viso miesto ar rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba (žiūr. priedą Br.01), todėl numatomas tik 50% užstatymas.

Įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą gyvenamieji rajonai, komercinės ir gamybos, sandėliavimo geležinkelio infrastruktūros teritorijos ir geoekologinį potencialą, tai yra urbanizuota –komercinę, bei gamybos ir sandėliavimo veiklą vystanti teritorija, nustatoma, kad ši teritorijos dalis atitinka stipriai pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorija, kur priklausomųjų želdinių norma didinama ne mažiau 10%. Įvertinus stipriai pažeisto geoekologinio potencialo gamtinį karkasą teritorijoje užstatymo tankis numatomas 50%, kad netrukdytų toms veikloms vystytis savo teritorijų ribose, o želdynai sudarys ne mažiau 20% sklypo ploto. Kadangi geoekologinį potencialą apsprendžia ko didesnis miškų, pelkių, vandens telkinių, natūralių krūmuotų pievų plotas bendrai, šiuo atveju šių komponentų nagrinėjamoje teritorijoje Parodos g. 6, 6A, 8 ir aplinkui nėra. Esami pastatai nesudaro estetinio vaizdo, todėl jų atnaujinimas tik pagerins kraštovaizdžio estetinį vaizdą.



K— komercinė teritorija

Pr – pramonės –sandėliavimo teritorija

G – gyvenamoji teritorija

Teritorijos inžinerinė infrastruktūra.

Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti centralizuoti miesto vandentiekio bei nuotekų šalinimo tinklai; nutiesti elektros tinklai.

Vandentiekis, buitinės nuotekos

Kadangi planuojamoje teritorijoje yra nutiesti nauji centralizuoti miesto vandentiekio bei nuotekų šalinimo tinklai, rengiant pastatų techninius projektus, prijungimas pastatų prie šių tinklų turi būti sprendžiamas pagal šiuos tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas prisijungimo sąlygas (žiūr.priedą Br.07).

Paviršinės nuotekos

Pagal Biržų rajono lietaus nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą paviršinių nuotekų surinkimas numatytas nuvesti į centralizuotus miesto paviršinių nuotekų tinklus (žiūr.priedą.Br.07).

Šilumos tiekimas

Sprendžiant naujai projektuojamų pastatų aprūpinimo šilumos energija klausimus, vadovautis Biržų rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimu (atnaujinimu), patvirtinto Biržų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. T-35, sprendiniais: šioje teritorijoje siūlomas konkurencinis (mišrus) šilumos tiekimas. Galima šilumos gamyba, naudojant ekologiškus energijos šaltinius (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.). (žiūr.priedą Br.07).

Elektrotechnikos dalis

Planuojamas sklypas bei jame esantys pastatai elektros energija aprūpinamas nuo AB ESO elektros skirstomųjų tinklų. Prie sklypo ribos įrengta KT-72 transformatorinė, sklype nutiesti vartotojui priklausantys įvadiniai tinklai. Reikalui esant, elektros energijos tiekimo klausimas bus sprendžiamas pastatų techninių projektų rengimo metu.

Pastabos:

1. Konkretus žemės sklypo aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų rengimo metu pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių išduotas prisijungimo sąlygas.

2. Rengiant techninius projektus galimi ir kiti inžinerinių tinklų jungimo prie esamų komunikacijų variantai, tikslinant ar keičiant jų vietas, išlaikant normatyvinius atstumus tarp pastatų, sklypų ribų ir kitų objektų.

3. Nutiesus naujus inžinerinius tinklus, į sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą 2019 m. birželio 6d. Nr.XIII-2166.

4. Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus turi būti gauti šių žemės sklypų savininkų sutikimai.

5. Visi inžineriniai tinklai, įrenginiai, privažiavimo keliai, gatvės ir statiniai, reikalingi detaliojo plano keitimui sprendinių įgyvendinimui projektuojami bei įrengiami (rekonstruojami) sklypo savininkų ar naudotojų (planavimo iniciatoriaus) lėšomis.

Inžinerinių tinklų ir įrenginių išdėstymo bei esamų tinklų schema pateikiama brėžinyje „Suvestinis inžinerinių tinklų planas“. (žiūr. brėžinyje 202219-DP-01-BR03).

Apsaugos ir ūkinės veiklos sanitarinės apsaugos zonos

Planuojamoje teritorijoje rengiant pastatų techninius projektus, turi būti įvertinta planuojama ūkinė veikla, jos apimtys ir, reikalui esant, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

Planuojamoje teritorijoje įrengti centralizuoti vandentiekio bei buitinių nuotekų šalinimo tinklai ir tuo bus užtikrinamas saugaus geriamojo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų tvarkymas. Biržuose jau funkcionuoja konteinerinė atliekų surinkimo sistema. Tai priimtinausia atliekų surinkimo sistema, kuri vystoma visoje šalyje. Buitinės ir kitos atliekos, susidarysiančios teritorijoje bus rūšiuojamos ir perduodamos atliekų tvarkytojui. Numatoma statybos ir griovimo atliekas nukreipti į atitinkamas atliekas perdirbančias įmones Panevėžyje (jei tuo metu nebus sukurtos Biržuose).

Detaliojo plano keitimo sprendiniai papildomai nesukuria jokių apsaugos zonų ar gamybinės (ūkinės) veiklos sanitarinių apsaugos zonų, todėl nedaro neigiamo poveikio žmonių sveikatai. Galimos ūkinės veiklos bei nuolatinis transporto keliamas triukšmas gretimose gatvėse turi neviršyti higienos normos HN 33-2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ I lentelės nurodytų triukšmo ribinių dydžių. Galima ūkinė veikla turi nedaryti neigiamos įtakos atmosferinės taršos, natūralaus apšvietimo aspektais.

Reikalui esant, triukšmo bei atmosferinės taršos mažinimo priemonės turi būti numatomos techninių projektų rengimo metu

Detaliojo plano sprendiniuose nustatoma, kad sklypų naudotojai privalo laikytis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuju žemės naudojimo sąlygų įstatymu, Aerodromo apsaugos zonos (III skyr. 1 skirsnis.);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyr. 4 skirsnis); Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyr. 1 skirsnis); Valstybiniai parkai (V skyr. 23 skirsnis); Šiaurės Lietuvos karstinis regionas (VI skyr. 12 skirsnis); Vandens tiekimo ir paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyr. 10 skirsnis). Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyr. 11 skirsnis) Kelio apsaugos zona (III skyr. 2 skirsnis). Gamybinių objektų sanitarinės apsaugos zonos (IV skyrius, pirmasis skirsnis).

Komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos projektuojamoje teritorijoje nebeaktualios (nėra objektų, kuriuose vykdoma ūkinė veikla susijusi su nuotekų ir atliekų tvarkymu, žmonių palaikų laidojimu ir kremavimu)

Susisiekimo infrastruktūra

Susisiekimo komunikacijų sprendiniai pateikti vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Įvažiavimas į planuojamą sklypą esamas iš Parodos (D) gatvės. Įvažiavimo vietos preliminarios gali būti keičiamos rengiant TP, bet numatant iš Parodos g. (žiūr. brėžinyje 202219-DP-01- BR01). Statant, rekonstruojant, remontuojant statinius ir (ar) keičiant jų paskirtį privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos šio statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal XIII skyriaus 107 punkto 30 lentelę. Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, nustačius projektuojamų pastatų rodiklius, privaloma ne mažiau kaip 20 procentų bendro privalomo automobilių stovėjimo vietų turi būti užtikrinta galimybė įkrauti elektromobilius.

Numatoma tinkamai išspręstas pėsčiųjų judėjimą, įrengiant šaligatvį pagal vakarinę Parodos gatvės pusę iki pat sklypo Parodos g. 8 pabaigos. (žiūr. brėžinyje 202219-DP-01- BR02). Sklypo dalyje nustatomas servitutas 202 – teisė naudotis pėsčiųjų taku.

Nagrinėjamos teritorijos apimtyje pateikti preliminarūs sprendiniai dėl gatvės ir šaligatvio įrengimo transporto ir pėsčiųjų judėjimui (žiūr. brėžinyje 202219-DP-01- BR01).

Gaisrinė sauga

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1- 995/1-312, nuo projektuojamų ir statomų pastatų turi būti išlaikomas ne mažesnis nei minimalus (6 atstumas iki kitų pastatų, kai statomo (-ų) pastato (-ų) atsparumas ugniai I laipsnis.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

6 lentelė

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Statiniai turi būti išdėstomi 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, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Jei priešgaisriniai atstumai tarp pastatų neišlaikomi, įrengiamos priešgaisrinės užtvoros (priešgaisrinė siena), kuri atskiria gretimus statinius pagal "Gaisrinės saugos pagrindinius reikalavimus".

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338, ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

Į planuojamą sklypą suformuoti įvažiavimai nuo Parodos gatvės, kuria gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliai be kliūčių galės privažiuoti prie sklypo. Gaisro gesinimo vandens šaltiniai – hidrantai, esantys ties Parodos g.3, sklypu (žiūr.priedas Br.11) Nuo planuojamo sklypo iki nurodytų vandens šaltinių yra apie 141 m atstumas, tačiau jei nebus teritorijoje pirmos patikimumo kategorijos žiedinio vandentiekio reikalingi priešgaisrinio vandens kiekiui rezervuarai, kurių dydis ir kiekis bus parenkamas rengiant TP.

Projekto tikslų įgyvendinimas

Detaliojo plano keitimas parengtas, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, teritorijų planavimo dokumentais ir jų pakeitimais, įvertinus teritorijai galiojančias sanitarines, apsaugos ar kitokias zonas. Trečiųjų asmenų interesai ir teisės nepažeistos. Planuojama, vadovaujantis Lietuvos Respublikoje galiojančių teisės aktų reikalavimais, įvertinant teritorijai galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, detaliojo plano sprendiniais nepabloginant gretimų teritorijų naudojimo ir funkcionavimo sąlygų ir nenustatant naujų sanitarinių, apsaugos ar kitokių zonų, kurios ribotų veiklą ir infrastruktūros plėtrą gretimose teritorijose.

Planuojami statyti pastatai nėra sanitarinę apsaugos zoną formuojantys objektai. Visos plane numatomos priemonės, aplinkosauginiu, geologiniu, hidrogeologiniu ir higieniniu aspektais, kokių nors pasekmių aplinkai ir gretimoms sklypams neturės. Projekto sprendiniai nenustato papildomų apribojimų gretimuose sklypuose vykdomai ūkinei veiklai ar jų paskirčiai.

Įvertinus planuojamos teritorijos urbanistinę situaciją, gretimų žemės sklypų paskirtį bei numatomus ūkinės veiklos būdus, daroma išvada, kad detaliojo plano keitimo sprendiniai neigiamo poveikio aplinkai bei gretimybėms nedarys.

SKLYPŲ BIRŽUOSE, PARODOS G.DETALIOJO PLANO KEITIMAS

PATVIRTINTO BIRŽŲ RAJONO TARYBOS 2002M. BALANDŽIO 30D. SPRENDIMU NR. 33 „DĖL SKLYPŲ BIRŽUOSE, PARODOS G., DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“ SPRENDINIŲ KEITIMO

Pagrindiniai rodikliai

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....	3,2 ha
Suformuotų sklypų plotas.01.....	6738m ²
Suformuotų sklypų skaičius.....	1 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas.....	50%;
Projektuojamas intensyvumas	1.2
Projektuojamas aukštingumas	1-2 a.(10m)

Architektė



Rita Volbikienė