ŽEMĖS SKLYPŲ KAD.NR.3604-0019-0054) BIRŽŲ M., PARODOS G. 6 IR (KAD.NR.4400-1741-4665) BIRŽŲ M., PARODOS G. 6A DETALIOJO PLANO , PATVIRTINTO BIRŽŲ RAJONO TARYBOS 2002M. BALANDŽIO 30D. SPRENDIMU NR. 33 ,,DĖL SKLYPŲ BIRŽUOSE, PARODOS G., DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“ (REG. NR. T00009147 (000362000089) KEITIMO.

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 direktorės I.V. (Vytauto g. 38,Biržai, Tel. (8 450) 43133, el. paštas: adm.direktorius@biržai.lt).

3.**Detliojo plano iniciatorius**: pagal sutartį UAB „Bikuva“ atstovaujamo direktoriaus G.S.

4.**Planuojamos teritorijos adresas**: Biržai, Parodos g6 ir 6A;
(kadastro Nr.3604/0019:54 ir Nr.3604/0019:89).

5.**Planavimo tikslai ir uždaviniai**: 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 ir sujungti žemės sklypus Biržuose ,Parodos g.6 ir 6A į vieną sklypą.

6.**Detalusis planas rengiamas vadovaujantis**:

-Biržų rajono savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos REG235575;

-Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG234503;

-Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos REG234660;

-Aukštaitijos saugomų teritorijų direkcijos teritorijų planavimo sąlygos REG234825;

-Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG 235489;

-Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG234962;

-Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG235728;

-Lietuvos geologijos tarnyba prie Aplinkos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos REG235193;

-Telia Lietuva ,AB teritorijų planavimo sąlygos REG234495;

-AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos REG234499;

- Lietuvos kariuomenė teritorijų planavimo sąlygos REG257408;

- VĮ Transporto kompetencijų agentūra

-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 teritorija – detaliojo plano patvirtinto Biržų rajono tarybos 2002m. balandžio 30d. sprendimu Nr.30 „Dėl sklypų Biržuose ,Parodos g. detaliojo plano patvirtinimo kaime tvirtinimo“ sprendinių keitimo, esamo sklypo plotas – 0,4538 ha;

Žemės sklypų, kurių pagrindinė naudojimo paskirtis – kita , 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. Šiam sklypams (kadast.nr.3604/0019:54) yra suteiktas adresas Parodos g.6 ir (kadast.nr.3604/0019:89) yra suteiktas adresas Parodos g.6A. Sklypai priklauso Lietuvos Respublikai , sudaryta nuomos sutartis su UAB „BIKUVA“ .
Teritorijoje yra įvairūs pastatai (prekybos, administracinės, pagalbinio ūkio ,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 sklypui Biržuose, Parodos g.6 ir 6A, 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; dalyse nustatyti reikalavimai.
Planuojamą sklypą iš šiaurės yra UAB „AMIC Lietuva „ priklausantys sklypas su degaline, iš pietų riboja UAB BIKUVA priklausantis sklypas (komercinės paskirties objektų teritorija), iš vakarų – Parodos gatvė ir šalia gyvenamasis kvartalas, iš rytų – valstybinė žemė. Įvažiavimas į sklypą suformuotas nuo Parodos gatvės.

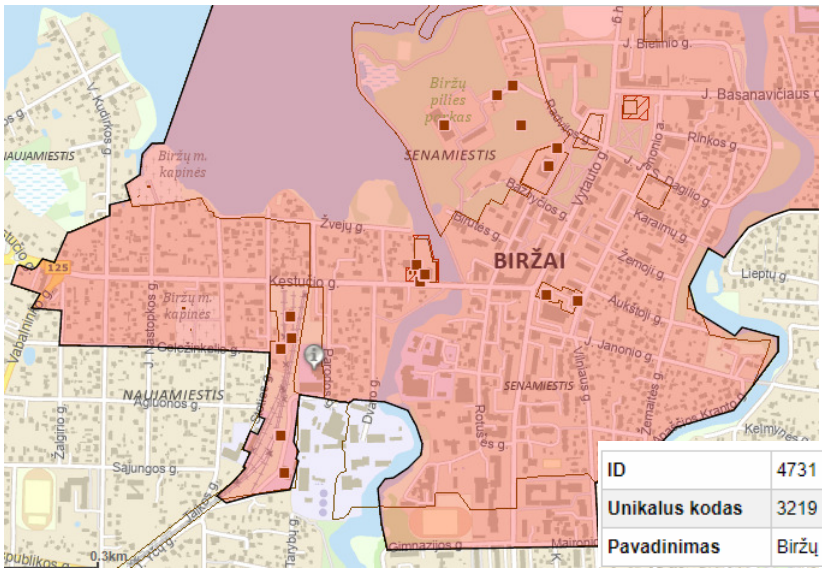
Planuojamoje teritorijoje galiojantys aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentai:

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

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

<u>Biržų rajono bendrajame plane planuojamai teritorijai nustatyti reglamentai:</u>

Sklypai yra teritorijoje, kuriai Biržų miesto bendrajame plane taikomas funkcinės zonos indeksas (Pm) – mažo užstatymo intensyvumo paslaugų, teritorija ,skirta viso miesto gyventojų raj. bendrojo plano žemės naudojimo patenka į 15/K teritorija (žiūr.br.6/11); aptarnavimui reikalingiems prekybos paslaugų objektams, , kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba (žiūr.br.1/10) Teritorijos naudojimo tipas (PA)- paslaugų teritorija . Biržų Sklypai yra Biržų miesto savivaldybėje. Planuojama teritorija yra Šiaurės Biržų miesto pusėje gyvenamųjų namų kvartale. Sklypas yra Biržų senojo miesto vietoje, unikalus kodas Kultūros vertybių registre 3219., prie Siaurojo geležinkelio Panevėžio –Biržų ruožo, u.k. 21899 teritorijoje.



ID	4731
Unikalus kodas	3219
Pavadinimas	Biržų senojo miesto vieta

Pagal Biržų miesto bendrąjį planą, planuojamas sklypas yra pažeisto gamtinio karkaso teritorijoje (žiūr.br.2/11). Sklypai patenka į kultūros paveldo ir vietovių teritorija, teritorijoje nėra įregistruotų kultūros vertybių, tačiau šalia yra kultūros paveldo objektų , kaip Biržų siaurojo geležinkelio komplekso statinių ir pastatų stotis, ties Stoties gatve (žiūr.br.9/11). Sklypai patenka į verslo paslaugų įmonių statybai skirta teritoriją (žiūr.br.4/11). Ir į Biržų m. didžiųjų prekybos įmonių teritoriją. (žiūr.br.5/11). Pagal Biržų regioninio parko tvarkymo planą planuojami sklypo dalis Parodos g.6 patenka į (GEp) ir (Kor)- kraštovaizdžio tvarkymo ir reguliuojamą apsaugos zoną ir sklypas Parodos g.6A patenka į (Kor)- reguliuojamos apsaugos kraštovaizdžio tvarkymo zoną. Pagal Biržų regioninio parko nustatymo ir tvarkymo zonų ir ribas sklypai yra užstatytoje teritorijoje. Reikalavimai išlaikyti gamtinio ir istoriškai susiformavusio kultūrinio kraštovaizdžio, gamtinių, kultūrinių kompleksų ir objektų vertės požymius nėra šiai projektuojamoje teritorijoje aktuali, nes pastatai yra labai senos statybos 1996m, sienos medinio karkaso, apkaltos šiferio ar skarda, kuri morališkai yra pasenusi ir nesaugi.

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





Parodos g.6 ir 6A, esantys pastatai nesukuriantys nei estetinio nei kraštovaiždžio estetinį vaizdą parko teritorijoje. Reikia atkreipti dėmesį ,kad Parodos g. 6 Esantys sklypas tik nežymi dalis patenka į šia teritorija, kuri yra numatyta ,kaip urbanizuota ,užstatyta teritorija, žiūr.br.Nr.10/11

Aplinka: iš šiaurės

Aplinka: iš šiaurės



iš pietų



Iš šiaurės projektuojamų sklypų pusės yra degalinė (apdaila skarda) ir iš pietų Biržų Agrochema elevatorius su jiems priklausančiais pastatai, kurie kraštovaižd̄žiui estetikos neturi.



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



Su projektuojamoje teritorijoje Biržų senojo geležinkelio pastatų arti nėra ir jie nekonkuruoja su teritorijoje numatytu projektuoti pastatu. Atstumas iki Biržų stoties vandens bokšto ~136m. Pateiktos vizualizacijos su preliminariai numatytų pastatų žiūr.Br. 1/3;2/3;3/3;

Parengto detalaus plano sprendiniai, sklypams (Parodos g. 6 ir Parodos g.6A), nebetenkina sklypų nuomininką UAB BIKUVA , jis inicijavo šio detaliojo plano keitimą. Pakeitus detaliojo plano sprendinius (sujungus sklypus ir nustačius teritorijai naudojimo reglamentus), sklypo nuomininkė ketina sklype statyti naują pastatą, kuris būtų naudojamas paslaugų verslo plėtrai įrengiant statybinių medžiagų parduotuvę, kurią veiklą ji vysto pastaruoju metu Lietuvoje. Naują pastato pleminarų išplanavimą žiūr. BR.1/3. Pastatai atkartoja tūrį ir medžiagiškumą visoje Lietuvoje (Kuršėnai, Mažeikiuose, Šilutėje ir Jonavoje).

Mažeikiai



Kuršėnai



Planuojama teritorija, vadovaujantis VĮ ‘‘Registrų centras‘‘ kadastro žemėlapio ištrauka ribojasi su gyvenamąja teritorija , Siauruko geležinkelio ,komercine ir susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektu 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
3604/0019:81	Parodos g.8	Kita/ komercinės paskirties objektų teritorija

Susisiekimo komunikacijos

Į projektuojamą sklypą patenkama nuo esamos Parodos gatvės, kuri jungiasi su Kęstučio gatve. Pagal Biržų m. susisiekimo ir komunikacijų planą Parodos gatvė yra D2 kategorijos (žiūr.br.7/11) Numatoma automobilių aikštelę įrengti ties sklypo riba įvažiuojant tiesiai iš gatvės. Automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius nustatomas pagal XIII skyriaus 107 punkto 30 lentelę.

Inžineriniai tinklai

Šalia sklypo yra centralizuoti inžineriniai tinklai, yra elektra ir ryšiai. Pagal T00086724, Biržų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros plano keitimą (žiūr.br. 7/11).Numatomas visi centralizuoti vandens ir nuotekų bei lietaus tinklai.

Teritorija priklauso necentralizuotai šilumos tekimo zonai pagal T00081728, Šilumos ūkio Biržų rajone specialiojo plano keitimą yra siūloma konkurencinė (mišrus) šilumos tiekimas (žiūr.br.7/11).

Parodos gatvė (D2) yra asfaltuota (ties sklypo riba asfalto danga) , kuri susijungia su Kęstučio gatve (C2) pagal T00038589, Biržų miesto Susisiekimo ir komunikacijų planą (žiūr.br. 7/11).

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, saugotiniems nepriskirti. Už sklypo ribos yra nedidelės pušelės, kurios numatomos naikinti, nes bus reikalingi įvažiavimai ir automobilių statymo vietos. Medžiai bus persodinti sklypo ribose jų tiksli vietą bus numatyta rengiant Techninį projektą.

Gaisrinė sauga

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

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. Sujungti du sklypus adresu Parodos g.6 ir 6A, Biržai. Sujungto sklypo plotas -4538m².

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 erdvinių 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:

-konkretus teritorijos naudojimo zona (NAUD_TIP) – pagal galiojantį Biržų miesto bendrąjį planą: mažo intensyvumo paslaugų (Pm); - prilyginama naudojimo tipui: 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, detaliuoju planu nustatoma, kad planuojamo sklypo (sujungus) jo dydis 4538m²:

-leistinas užstatymo tankumas (UT): 70 proc.;

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

-leistinas statinių ir jo priklausinių aukštingumas – iki 3 aukštų;12m;

Projektuojama teritorija patenka į esamų specializuotų didžiųjų prekybos centro zona. Specializuotus – 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 1000m.² Preliminarų išplanavimą ir vizualizacija Žiūr.Br. 01/03;02/03;03/03;

Servitutai. Nustatomas esamam elektros tinklui sklype servitutas 222 - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (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 atstūmus tarp pastatų (įvertinus atsparumą ugniai), inžinerinių tinklų ir įrenginių. Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nepažeistų gretimų žemės sklypų savininkų ar naudotojų interesų. Preliminarų išplanavimą ir vizualizacija Žiūr.Br. 01/03;02/03;03/03;

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. Šis atstumas gali būti mažinamas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu.

Automobilių stovėjimo zonų išdėstymas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu. Įvažiavimai į sklypą numatomi rengiant techninį projektą ,bet nuo esamos Parodos gatvės. Statybos riba sutampa su sklypo riba, 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 10 proc. viso žemės sklypo ploto. Kadangi planuojamas sklypas yra stipriai pažeisto gamtinio karkaso teritorijoje (Sp), viena iš pagrindinių apsaugos ir tvarkymo priemonių yra atskirųjų rekreacinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynų grandžių palaikymą ir formavimas, priklausomųjų želdynų plotų normų užtikrinimas. Dėl to vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatais, minimali priklausomųjų želdinių 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 30% sklypo ploto. Pagal pažeisto gamtinio karkaso nuostatus ir priklausomų želdynų normas , priklauso 25 % želdynų plotas nuo viso žemės sklypo ploto ir kaip kompensavimą 5 % bus numatyta sklype Parodos g.8. (nuomininkas UAB“ BIKUVA“)

Projektuojamoje teritorijoje naikinamos spigluočių medžių eilė prie gatvės. Bus persodinti želdynų plotuose, kur bus numatyti rengiant konkretų TP.

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.Br.7/11).

Paviršinės nuotekos

Pagal Biržų rajono lietaus nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planą paviršinių nuotekų surinkimo sistema, numatyta nuvesti į centralizuotus miesto paviršinių nuotekų tinklus (žiūr.Br.7/11).

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 konkurencinė (mišrus) šilumos tiekimas. Galima šilumos gamyba, naudojant ekologiškus energijos šaltinius (geoterminė energija, saulės energija, elektra ir kt.). (žiūr.Br.7/11).

Elektrotechnikos dalis

Planuojamas sklypas bei jame esantis 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.Br.03/03

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 specialiųjų 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 priimtiniausia 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 specialiųjų 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)

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 (D2) gatvės.

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. , jei vietos privalomam kiekiui automobilių vietų įrengti nebus vietos , galimas įrengimas gretimame sklype Parodos g. 8, numatant trūkstamų vietų automobiliams(išnuomota 99metų laikotarpiui UAB “ BIKUVA“) .Tikslus automobilių stovėjimo vietų skaičius ir vietos sprendžiamos techninio projekto rengimo metu, nustačius projektuojamų pastatų rodiklius.

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. 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 užtvaros(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. br. Nr.11/11) Nuo planuojamo sklypo iki nurodytų vandens šaltinių yra apie 141 m atstumas.

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 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.

ŽEMĖS SKLYPŲ BIRŽŲ M., PARODOS G. 6 IR BIRŽŲ M., PARODOS G. 6A DETALIOJO PLANO , 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	4538m²
Suformuotų sklypų skaičius	1 skl.
Projektuojamas užstatymo procentas	70%;
Projektuojamas intensyvumas	1.2
Projektuojamas aukštingumas	1-3 a.(12m)

Architektė Rita Volbikienė

Planavimo iniciatorius UAB BIKUVA Direktorius Gintaras Sadaunikas