GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO BIRŽUOSE, PRIE LIETAUS IR SAULĖS GATVIŲ, DETALIOJO PLANO (T00008316), KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, KADASTRO NR. 3604/0015:229, P. LEMBERTO G. 3, BIRŽUOSE.
Sprendiniai.
Aiškinamasis raštas.

BENDROJI DALIS

GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO BIRŽUOSE, PRIE LIETAUS IR SAULĖS GATVIŲ, DETALIOJO PLANO (T00008316) (Toliau – galiojantis detalusis planas)*, KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE, KADASTRO NR. 3604/0015:229, P. LEMBERTO G. 3, BIRŽUOSE,* rengiamas taikant supaprastintą teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarką, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 9 dalimi ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3. papunkčiu, koreguojama **statybos zona, statybos riba ir įvažiavimo į žemės sklypą vieta,** teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Planavimo organizatorius – Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vytauto g. 38, 41143 Biržai, tel. +370 605 74 081, el. p. savivaldybe@birzai.lt

Planavimo iniciatorius – fizinis asmuo (informacija neviešintina).

Detaliojo plano rengėja - Aurelija Čergelienė, IDV Nr. 1108275, adresas: Jaunimo g. 29, Dembavos k., LT-38176, Panevėžio r. sav., tel. +370 676 42727, aurcerg@gmail.com

Detaliojo plano koregavimo pagrindas – Biržų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. sausio 31 d. sprendimas Nr. T-5 „DĖL GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO BIRŽUOSE, PRIE LIETAUS IR SAULĖS GATVIŲ, DETALIOJO PLANO PATVIRTINIMO“.

Planuojama/koreguojama teritorija – galiojančiu detaliuoju planu suplanuotas žemės sklypas **Nr. 24**, kadastro Nr. 3604/0015:229, P. Lemberto g. 3, Biržai, plotas 0,1514 ha.

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas *nekeičiami* ir yra: *Kitos paskirties žemė (KT), Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (G1).*

Detaliojo plano koregavimo tikslas – koreguoti statybos zoną, statybos ribą ir įvažiavimą į žemės sklypą, kadastro Nr. 3604/0015:229, P. Lemberto g. 3, Biržai, **kiti reglamentai nekeičiami** ir yra galiojantys, vadovaujantis Biržų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. sausio 31 d. sprendimu Nr. T-5.

Galiojančio detaliojo plano koregavimo ribas žiūrėti 1 paveikslėlyje.

Rengiant galiojančio detaliojo plano koregavimą, vadovaujamasi Lietuvos Respublikos įstatymais ir Vyriausybės nutarimais, ministrų įsakymais, galiojančiomis taisyklėmis, normomis bei *planuojamai teritorijai taikomais aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentais.*

ESAMA BŪKLĖ

Koreguojami ne pagrindiniai teritorijos naudojimo reglamantai žemės sklype, kadastro Nr. 3604/0015:229, P. Lemberto g. 3, Biržai, sklypo plotas 0,1514 ha.

GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO BIRŽUOSE, PRIE LIETAUS IR SAULĖS GATVIŲ, DETALIOJO PLANO (T00008316) sprendinių brėžinyje koregavimo ribos pažymėtos mėlyna punktyrine linija, žemės sklypas **Nr. 24,** *1 pav*.



1 pav.

Vadovaujantis *Biržų miesto bendrojo plano keitimo sprendiniais (toliau – BP)*, *2 pav*., planuojama teritorija, žemės sklypas, kadastro Nr. 3604/0015:229, P. Lemberto g. 3, Biržai, yra gyvenamojoje vidutinio užstatymo intensyvumo zonoje (U_GG_V_F), brėžinyje žymima GG_V.5, teritorijos naudojimo tipas (NAUD_TIP) – *Gyvenamoji teritorija* (GG).



2 pav. Biržų miesto bendrojo plano keitimo sprendinių brėžinio fragmentas su planuojamos teritorijos situacija

Informacija apie planuojamoje teritorijoje ir/ar jos gretimybėje esančius inžinerinius tinklus: *1 lentelė.*

Elektros	**Šilumos**	**Vandentiekio**	**Buitinių nuotekų**	**Lietaus nuotekų**	**Ryšių**	**Dujotiekio**
+	-	+	-	-	+	+

+ Yra ; **-** Nėra

Servitutas. Nėra.

Gretimybės. Žemės sklypas, kadastro Nr. 3604/0015:229, P. Lemberto g. 3, Biržai, ribojasi su žemės sklypais, unikalus Nr.:

- 4400-2841-4575, Kilučių g. 101A, Biržai;
- 4400-2841-4642, P. Lemberto g. 1, Biržai;
- 4400-1728-8781, P. Lemberto g. 5, Biržai.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, trečiųjų asmenų interesai nepažeidžiami.

Žemės sklype, kadastro Nr. 3604/0015:229, P. Lemberto g. 3, Biržai, nėra saugotinų objektų ar jų teritorijų, nėra saugotinų želdinių.

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO PAGRINDAS. SPRENDINIAI.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas/reikalingas siekiant koreguoti statybos zoną, statybos ribą ir įvažiavimo vietą žemės sklype, kadastro Nr. 3604/0015:229, P. Lemberto g. 3, Biržai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymo galiojančios redakcijos 28 straipsnio 9 dalimi, detalusis planas gali būti koreguojamas teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, jeigu koregavimas nepažeidžia įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, nesikeičia nustatytos pasekmės ir poveikis aplinkai ir jei detaliojo plano koregavimui raštu pritarė visi žemės sklypo valdytojai ir naudotojai bei Teritorijų planavimo komisija. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja galiojančio Biržų miesto teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniams (T00095004).

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. Rengiant *galiojančio detaliojo plano koregavimą*, koreguojama tik statybos zona, statybos riba ir įvažiavimo į žemės sklypą vieta (žiūrėti sprendinių koregavimo brėžinį), ***kiti papildomi bei privalomieji reglamentai nekeičiami.***

Galiojančio detaliojo plano sprendiniuose, žemės sklype Nr. 24, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI$_{max}$) 0.3, užstatymo tankis (UT$_{max}$) 25 %, maksimalus užstatymo aukštis H$_{max}$ - 2 aukštai, minimalus H$_{min}$ - 1 a, statinio aukščio altitudė$_{max}$ 67,0 m, statinio aukštis nuo žemės paviršiaus 8 m.

2 lentelė. Galiojančio detaliojo plano reglamentų lentelė, sklypas **Nr. 24:**

TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ LENTELĖ

Sklypo Nr.	Sklypo kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas (kv. m)	Privalomieji reikalavimai				Kiti reikalavimai			
		X	Y		Žemės sklypo naudojimo būdas	Statinių aukštų skaičius (nuo – iki)	Užstatymo tankis	Užstatymo intensyvumas	Statinio aukščio altitudė (m)	Statinio aukštis nuo žemės paviršiaus (m)	Statinio aukštis iki karnizo (m)	Papildomų veiklos apribojimų, servitutų trumpas aprašymas
24	38	6228858,42	548186,65	1514	G1	1-2	0,25	0,3	67,0	8,0	7,0	1
	39	6228835,98	548197,63									6
	40	6228824,22	548139,72									24
	32	6228848,96	548126,88									49

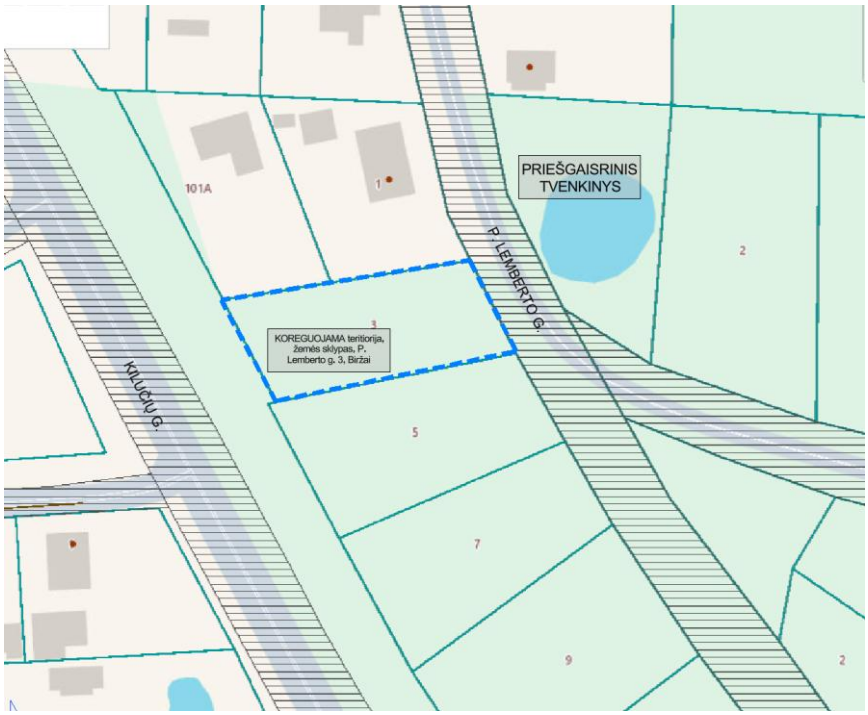
SĄVOKŲ PAAIŠKINIMAS (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 2 straipsnis, 39 p.; 40 p.):
***Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.*
***Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.*

Vadovautis LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintu Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu (Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. gegužės 27 d. įsakymo Nr. D1-151 redakcija).

Statinių išdėstymas žemės sklype sprendžiamas vadovaujantis STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, t. y. statiniai turi būti išdėstyti sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai.

Užstatyti leidžiamoje zonoje statinių statyba gali būti vykdoma 3 m atstumu nuo sklypo ribos, 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m, o kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienučių, išlaikomas 1 (vienas) metras. Neišlaikant nustatytų atstumų ir / ar norint statybas vykdyti ant sklypo ribos, būtina gauti kaimyninio žemės sklypo savininko sutikimą.. Detaliojo plano sprendiniuose nurodytos esamų inžinerinių tinklų apsaugos zonos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Gaisrinė sauga sprendžiama vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais (patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d.). Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „DĖL NORMATYVINIŲ STATINIO SAUGOS DOKUMENTŲ PATVIRTINIMO”, 2007 m. vasario 22 d. Nr. 1-66, suvestinė redakcija nuo 2024-01-12, lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklių 74 punktu: „Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150-200 m. 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”. Detaliojo plano korektūros sprendiniuose gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatytas iš priešgaisrinio tvenkinio, esančio P. Lemberto gatvėje, *3 pav.,* pasiekiamumo spindulys apie 75 m (žiūrėti sprendinių brėžinį). Įvažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.



3 pav. Detaliuoju planu koreguojamos teritorijos, P. Lemberto g. 3, ir priešgaisrinio tvenkinio, esančio P. Lemberto gatvėje, situacija REGIA žemėlapio ištraukoje

Rengiant statinio projektą ir esant poreikiui, gali būti numatyti gaisriniai hidrantai.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, leidžiama pasirinkti norminius minimalius gaisrinius atstumus, vadovaujantis Reglamentu:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

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

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinio projektą. Atstumas iki priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio (Vytauto g. 59, Biržai) dislokacijos yra apie 1,5 km. Rengiant statinio techninius bei darbo projektus, turi būti laikomasi saugių atstumų tarp pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, taip pat nuo šių objektų iki planuojamoje teritorijoje numatomų statinių.

Aplinkos, visuomenės sveikatos apsauga. Galiojančio detaliojo plano koregavimas rengiamas atsižvelgiant į šiuos teisinius dokumentus: Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2003 m. gruodžio 24 d. įsakymu Nr. 705 patvirtinto statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“; Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ reikalavimais; STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Nebaigto statinio registravimas ir perleidimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“; kitais reglamentais.

Planuojamai/koreguojamai teritorijai, vadovaujantis LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, taikomi apribojimai: Šiaurės Lietuvos karstinis regionas (VI skyrius, dvyliktasis skirsnis), Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis). *Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ir registruojamos Nekilnojamojo turto registre (NTR) galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.*

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami/nekoreguojami.

Projektų vadovė Aurelija Čergelienė,
Kvalifikacijos atestatas Nr. TPV 0055