# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (statybos zonos, statybos ribų, įvažiavimų) koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.

## 1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. 2014-02-02 Nr.D1-8;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas.

## 2. Bendri duomenys

**Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:** 2006 m. vasario 8 d. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr.A-82 „Dėl sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3 detaliojo plano tvirtinimo“ patvirtintas (TPDR Nr. T00008629) detalusis planas (toliau – Detalusis planas).

**Projekto pavadinimas.** SKLYPŲ BIRŽUOSE, J. BASANAVIČIAUS G. 1 IR 3 DETALIOJO PLANO (TPDR NR. T00008629) STATYBOS ZONOS, STATYBOS RIBŲ, ĮVAŽIAVIMŲ IR AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETŲ IŠDĖSTYMO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE J. BASANAVIČIAUS G. 3 (KAD. NR. 3604/0029:20)

**Planuojama teritorijos plėtra**. Planuojama pastatų ir statinių statyba žemės sklype J. Basanavičiaus g. 3, Biržai, pagal Detaliuoju planu nustatytą komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdą ir kitus nustatytus reglamentus.

**Planavimo iniciatorius:** UAB „VILKĖJA“, į.k. 302820683, Lietaus g. 22, Vilnius.

**Projektuotojas.** MB „Valdomas projektas“, į. k. 304161502, Geranainių g. 7, Vilnius. Projekto vadovė Rasa Druskienė (kvalifikacijos atestatas Nr.A1053).

## 3. Koreguojama teritorija.

Detaliojo plano koregavimo ribos apima vieną žemės sklypą – kadastro Nr. 3604/0029:20, adresas J. Basanavičiaus g. 3, Biržai.

Žemės sklypo kadastro Nr. 3604/0029:20 pagrindinė naudojimo paskirtis – kita; žemės sklypo naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Žemės sklypo plotas 0,4723 ha. Žemės sklype įregistruoti pastatai ir statiniai: pastatas – Prekybos kioskas, unikalus Nr. 3695-3000-4016; pastatas – Paviljonas, unikalus Nr. 3695-3000-3019; kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai (kiemo aikštelė, kiemo aptvėrimas), unikalus Nr. 3695-5000-2063.

Pastatai ir statiniai nuosavybės teise priklauso UAB „Vilkėja“, pasirašyta pirkimo – pardavimo sutartis su UAB „LIDL Lietuva“. Žemės sklypui sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, neįregistruotos Nekilnojamojo turto registre:

- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečias skirsnis), plotas – 0,4723 ha;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), plotas 0,0156 ha;
- Šiaurės Lietuvos karstinis regionas (VI skyrius, dvyliktasis skirsnis), plotas – 0,4723 ha;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,4723 ha;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0292 ha;
- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0006 ha.

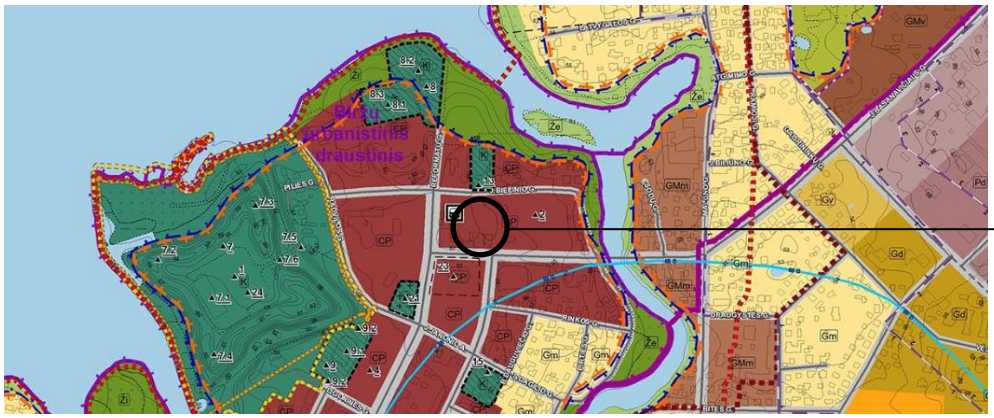
Nekilnojamojo turto registro duomenys apie įregistruotas teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Kultūriniai draustiniai (V skyrius, septintasis skirsnis), plotas 0,4723 ha;
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas 0,4723 ha.




**4. Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai**

4.1.1 Planuojamai teritorijai taikomi 2014 m. birželio 26 d. Biržų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-127 „Dėl Biržų miesto bendrojo plano tvirtinimo“ patvirtinti Bendrojo plano sprendiniai.




Planuojama teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną (CP). Bendrojo plano sprendiniuose šiai funkcinei zonai nustatyti reglamentai:

- Maksimalus užstatymo intensyvumas sklypuose (UI max): 2,2;
- Maksimalus užstatymo tankumas sklypuose (UT max): 80%
- Maksimalus pastatų aukštingumas aukštais /metrais (H max): 5a. / 20 m.

Bendrojo plano Urbanistinio ir gamtinio karkasų formavimo sprendiniuose nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į geosistemų vidinio stabilizavimo arealų pažeistų gamtinio karkaso teritorijų zoną (Sp), kuriai nėra nustatomos kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo kryptys, tačiau skatinama gausinti želdinių kiekį, siekiant padidinti gamtinės aplinkos ekologinį arba rekreacinį pilnavertiškumą.

Biržų miesto bendrojo plano nekilnojamojo kultūros paveldo dalies sprendiniuose nustatyta, kad planuojama teritorija patenka į nekilnojamojo kultūros paveldo archeologijos objektų teritoriją - Biržų senojo miesto vieta (kodas 3219) teritoriją, brėžiniuose pažymėtą Nr.2 ir į urbanistinės vietovės – Biržų istorinė dalis (kodas 17073) teritoriją, brėžiniuose pažymėtą Nr.4.

Urbanistinių vietovių teritorijose ir apsaugos zonose saugomi tarpusavio vizualiniai ryšiai, vertingi panoraminiai vaizdai ir siluetai, ribojami naujų statinių aukštis ir tūris, užstatymo tankis ir intensyvumas. nauji pastatai statomi siekiant atkurti sunaikintą istorinę planinę ar erdvinę struktūrą, pratęsiant tradicinius erdvių formavimo principus. Archeologinių vertybių teritorijose tikslai – saugojimas bei mokslinio pažinimo įgyvendinimas.

Biržų miesto kultūros paveldo išsaugojimo prioritetas – kultūros paveldo teritorijų integravimo į miesto gyvenimą užtikrinimas, tinkamas naudojimas ir priežiūra, investuotojų, norinčių pritaikyti kultūros vertybes šiandieniniam naudojimui (vykdantiems kultūrines, rekreacijos, komercines, aptarnavimo, turizmo veiklas) pritraukimas.

Bendrojo plano susisiekimo dalies sprendiniuose planuojama teritorija patenka į kvartalą tarp J. Basanavičiaus (C2 kategorija), Vytauto (C2 kategorija), J. Bielinio (D2 kategorija) gatvių, kuriose Bendrojo plano sprendiniais yra planuojamas dviračių takas. Šio kvartalo šiaurės vakarinėje dalyje yra autobusų stotis. Viešojo transporto maršrutai yra numatyti Vytauto ir J. Basanavičiaus gatvėmis.

4.1.2 Yra parengtas ir su institucijomis suderintas (vykdomos tikrinimo ir tvirtinimo procedūros) Biržų miesto bendrojo plano keitimo projektas (TPDRIS proceso Nr. K-VT-36-20-580).




Planuojama teritorija

Planuojama teritorija patenka į funkcinę zoną GC_P.1, kuriai nustatomi reglamentai:

| Funkcinės zonos numeris TP dokumente | Teritorijos naudojimo funkciniai prioritetai | | Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir galimi naudojimo būdai | | Teritorijos užstatymo reglamentai<br>Užstatymo reglamentai taikomi naujai statybai, esamų statinių rekonstrukcijai (atsižvelgiant į urbanistinę situaciją, užstatymo reglamentai gali būti didinami 10%) | | | | | | | | | Užstatymo tipas | Teritorijų vystymo režimai |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Funkcinės zonos pavadinimas, indeksas ir spalva | Teritorijos naudojimo tipas | Paskirtis | Galimi žemės naudojimo būdai * | Leistinas užstatymo intensyvumas UI žemės sklype / Leistinas užstatymo tankumas UT (%) žemės sklype | | Didžiausias leistinas pastatų aukštis m | | Galimi vienbučių/dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypų dydžiai | | Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas m² **** | Minimali rekreacinės paskirties želdynų ir želdinių teritorijų dalis reglamentinėje zonoje % ** | Įgyvendinimo prioritetas | | |
| | | | | | Gyvenamosios teritorijos | Negyvenamosios teritorijos | Gyvenamosios teritorijos | Negyvenamosios teritorijos | Mažiausi , ha | Didžiausi , ha | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | | 15 |
| URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS | | | | | | | | | | | | | | | |
| UŽSTATOMOS TERITORIJOS | | | | | | | | | | | | | | | |
| GC_P.1 | Pagrindinio miesto centro zona U_GC_P_F | GC, SI, PA, AI, BZ, TK, TI | KT, H, C | V, K, G2, G1, B, E, I2, I1,C2 | 2,2/80 | 2,0/80 | 20 | 20 | 0,04 | 0,09 | 1000 | 15 | 1 | pr/vb | Taikomi teritorijų vystymo režimai:<br>- Saugojimas;<br>- Modernizavimas;<br>- Konversija (pertvarkymas);<br>- Be esminių pokyčių.<br>Vadovautis Biržų senamiesčio tvarkymo planu<br>Senamiesčio istorinių sklypų ribos nekeičiamos. Tais atvejais, kai vietovėje planuojama formuoti naujus sklypus, dalinti ar apjungti esamus sklypus, prioritetas turi būti teikiamas tyrimų duomenimis pagrįstoms sklypų riboms. |
| GC_P.2 | | | | | 2,2/80 | 2,0/80 | 20 | 20 | 0,04 | 0,09 | 2500 | 15 | 1 | | |

Biržų miesto bendrojo plano keitimo projekto rengimo metu žemės sklypo J. Basanavičiaus g. 3, Biržai, naudotojas – planavimo iniciatorius teikė pasiūlymus dėl šio teritorijų planavimo dokumento siūlydamas pakeisti funkcinės zonos Nr. GC_P.1, į kurios ribas patenka žemės sklypas, unikalus Nr. 3604-0029-0020, kadastro Nr. 3604/0029:20, adresas J. Basanavičiaus g. 3, Biržų r. sav. Biržų m., sprendinius, numatant kad funkcinės zonos dalyje, apimančioje šį žemės sklypą, didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 2500 kv. m arba numatyti kitus sprendinius leidžiančius žemės sklype, unikalus Nr. 3604-0029-0020, kadastro Nr. 3604/0029:20, adresas J. Basanavičiaus g. 3, Biržų r. sav. Biržų m., statyti mažmeninės prekybos objektą, kurio bendras plotas būtų ne didesnis nei 2500 kv. m <…> ir 2024-03-13 gavo Biržų rajono savivaldybės atsakymą Nr. SN-496, kad pasiūlymai priimti ir Biržų miesto bendrojo plano keitimo aiškinamasis raštas (4. Bendrojo plano reglamentai, skiltis „Bendrieji reikalavimai“) papildomas šiomis nuostatomis:

„11. Žemės valdytojai ir naudotojai vadovaujasi planuojamoje teritorijoje galiojančiais žemiausio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentais, o neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose – ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentais, išskyrus Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme nurodytus atvejus.

12. Bendrasis planas nepanaikina galiojančių teritorijų planavimo dokumento sprendinių, kitų teisės aktų nustatytų reikalavimų teritorijų naudojimui, taip pat galiojančiuose vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reglamentų.

13. Jei galiojančių vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai keičiami ar koreguojami, privaloma vadovautis bendrojo plano reglamentais, išskyrus atvejus, kai teritorijų planavimo dokumentų koregavimo metu taisomos techninės klaidos, panaikinamos sprendinių spragos, išsprendžiamos sprendinių kolizijos ir supaprastinta Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka atliekama detaliojo plano reglamentų korektūra. Tokiu atveju lieka galioti nekoreguojami likusieji vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose nustatyti reglamentai.

14. Bendrojo plano reikalavimai netaikomi suprojektuotiems objektams, kuriems iki bendrojo plano patvirtinimo buvo išduoti statybą leidžiantys dokumentai.

15. Kai konkrečioje teritorijoje yra parengti ir galioja žemiausio lygmens teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose yra numatyta galimybė statyti mažmenines prekybos įmones didesnio bendrojo ploto nei numatyta šiame teritorijų planavimo dokumente, turi būti organizuojamas architektūrinis konkursas geriausiai statinio architektūrinei idėjai, pateikiamai projektiniuose pasiūlymuose, ir (ar) urbanistinei idėjai, pateikiamai teritorijos vystymo koncepcijoje, išreikšti.“

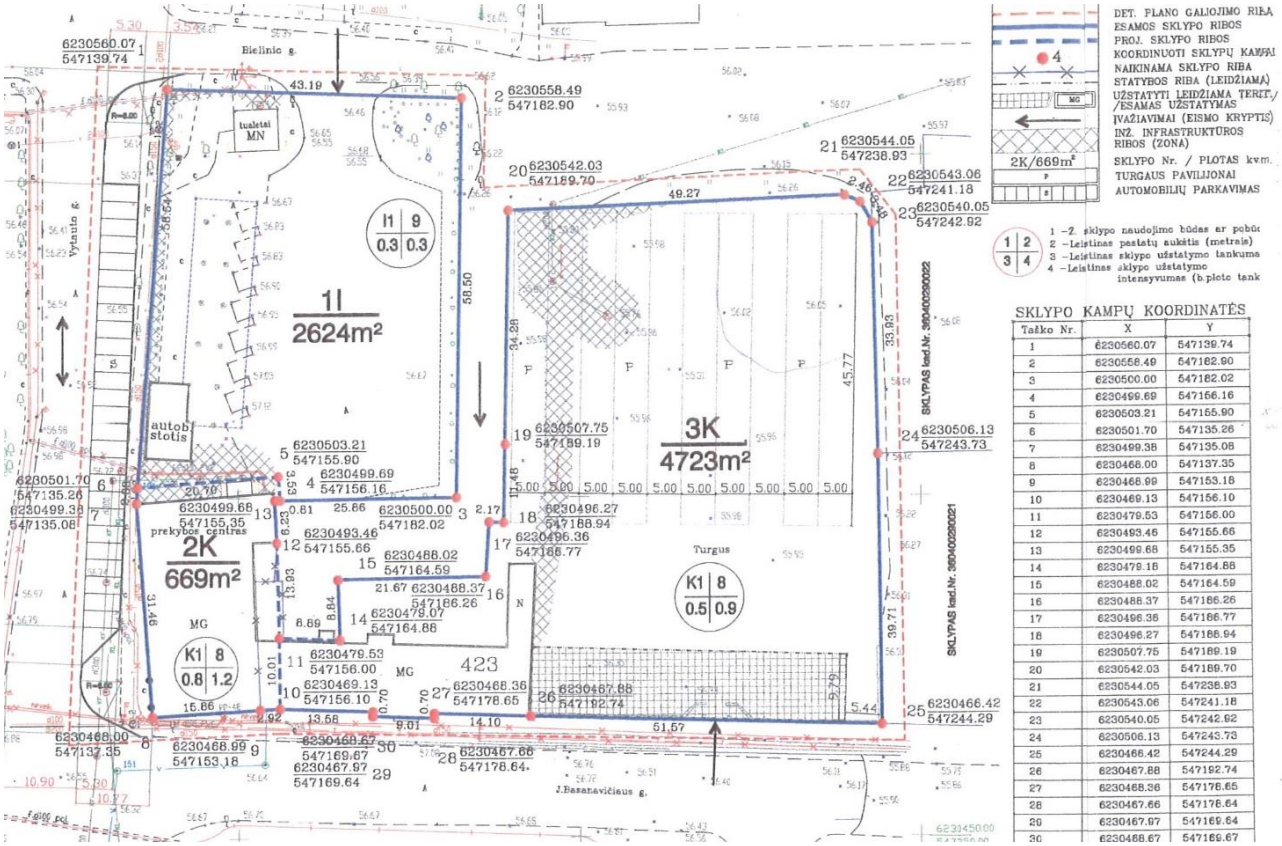
Savivaldybė 2024-03-13 rašte Nr. SN-496 taip pat pažymėjo, kad Biržų miesto bendrojo plano keitimo sprendiniuose nebus numatyti konkretūs reglamentai, kurie galėtų būti taikomi išskirtinai tik sklypui, esančiam Biržuose, J. Basanavičiaus g. 3 (unikalus Nr. 3604-0029- 0020, kadastro Nr. 3604/0029:20), tačiau įvertinusi prie pasiūlymo pridėtą papildomą informaciją apie planuojamą veiklą minimame sklype, savivaldybė pateikė nuomonę, kad atlikti Biržų miesto bendrojo plano keitimo sprendinių papildymai ir pakeitimai, atitinka pasiūlymo esmę.

Taip pat Biržų rajono savivaldybė 2024-03-14 raštu Nr. SN-501 informavo, kad *pakartotinai išnagrinėję susidariusią situaciją dėl mažmeninės prekybos įmonės statybos žemės sklype Biržuose, J. Basanavičiaus g. 3, įvertinę Sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3 (kadastro Nr. 3604/0029:54 ir 3604/0029:20) detaliojo plano, patvirtinto Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2006 m. vasario 8 d. įsakymu Nr. A-82 „Dėl Sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3 , detaliojo plano patvirtinimo“ (toliau – Detalusis planas) (TPD registracijos Nr. T00008629 (000362000184)), sprendinius, UAB „Lidl Lietuva“ 2024 m. vasario 29 d. raštu Nr. IM 24/02/2819//24/02/4476 pateiktus pasiūlymus dėl Biržų miesto bendrojo plano*

*keitimo (TPD Nr. K-VT-36-20-580) sprendinių (toliau – Pasiūlymai) bei prie šių Pasiūlymų pridėtą papildomą informaciją, informuojame, kad rengiamo Biržų miesto bendrojo plano keitimo bei Biržų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo sprendiniai, neturės įtakos Jūsų planuojamai ūkinei veiklai.*

*Atsižvelgdami į tai, kas aukščiau išdėstyta bei vadovaudamiesi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 4 straipsnio 5 dalimi bei 28 straipsnio 9 dalimi, siūlome tęsti projektinių pasiūlymų rengimo procedūras (pradėtos 2023 m. lapkričio 17 d.), pateikiant Biržų rajono savivaldybės administracijos vyriausiajam architektui pritarti patikslintą projektinių pasiūlymų rengimo užduotį (įvertinus pateiktus Pasiūlymų matyti, kad situacija yra pasikeitusi) bei atlikti Detaliojo plano korektūrą supaprastinta tvarka.*

4.2 2006 m. vasario 8 d. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-82 „Dėl sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3, detaliojo plano patvirtinimo“ patvirtintas sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3 detalusis planas (TPDR Nr. T00008629) (toliau – **Detalusis planas**).




Detaliuoju planu pakeistos sklypų J. Basanavičiaus g. 1 ir J. Basanavičiaus g. 3 ribos, Basanavičiaus g. 1 sklypas padalintas į du sklypus. Detaliuoju planu sklypui Nr. 3K (Basanavičiaus g. 3) nustatyti reglamentai: kita paskirtis, žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statybos, užstatymo tankis 0,5, užstatymo intensyvumas – 0,9, aukštų skaičius 1, statinio aukštis nuo žemės paviršiaus – 8 m. Sklypui Nr. 3K nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: ryšių linijų apsaugos zonos, elektros linijų apsaugos zonos, nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

**5. Detaliojo plano koregavimo tikslai.**

Žemės sklypų savininkas žemės sklype J. Basanavičiaus g. 3 planuoja vykdyti komercinę veiklą pastato viduje ir viename iš esamų paviljonų (unikalus Nr. 3695-3000-3019), atsisakant iki šiol

buvusios atviros (lauko) prekybos likusiuose paviljonuose ir atvirose prekybvietėse. Kadangi Detaliuoju planu nustatytos leidžiamos užstatyti teritorijos ploto veiklai vykdyti nepakanka, rengiamas Detaliojo plano statybos zonos ir statybos ribų koregavimas. Įvertinus planuojamą užstatymą, tikslinama įvažiavimo / išvažiavimo iš J. Basanavičiaus gatvės vieta, suplanuojami du įvažiavimai / išvažiavimai iš J. Bielinio gatvės, koreguojamas automobilių parkavimo vietų (zonų) išdėstymas sklype.

**6. Projektiniai sprendiniai.**

Sklype J. Basanavičiaus g. 3 (kadastro Nr. 3604/0029:20) koreguojama statybos zona ir statybos zonos (užstatymo) ribos. Detaliajame plane užstatymas numatytas sklypo J. Basanavičiaus g. 3 pietinėje dalyje, palei J. Basanavičiaus gatvę. Pažymėti esamo užstatymo kontūrai ir numatytos statybos ribos ir statybos zona – 9,79 m. pločio juosta, formuojanti J. Basanavičiaus gatvės išklotinę. Kadangi komercinei veiklai vystyti šio užstatyti galimo ploto nepakanka, detaliojo plano koregavimu išplečiama statybos zona į sklypo vidų (šiaurinę pusę), atitinkamai koreguojamos užstatymo ribos.

Koreguojami Detaliuoju planu suplanuoti įvažiavimai. Į planuojamą sklypą J. Basanavičiaus g. 3 Detaliuoju planu numatyto įvažiavimo vieta pietinėje pusėje iš J. Basanavičiaus gatvės pastumiama apie 20 m į vakarinę pusę. Taip pat numatomi du įvažiavimai iš šiaurinėje pusėje esančios D kategorijos J. Bielinio gatvės.

Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje numatytas automobilių stovėjimo vietų išdėstymas tik Vytauto gatvėje, planuojamame sklype nebuvo numatytas, todėl koreguojami automobilių stovėjimo vietų išdėstymo sprendiniai, brėžinyje numatant automobilių stovėjimo zonas, tačiau nenurodant konkrečių stovėjimo vietų, nes tai bus detalizuota kito etapo – statybos projekto metu.

Jokie kiti ankstesniu teritorijų planavimo dokumentu nustatyti reglamentai nekeičiami.

**7. Susisiekimo ir inžinerinių tinklų sprendiniai**

2006 m. vasario 8 d. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-82 patvirtintame sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3 detaliajame plane nustatyta, kad sklypai yra aprūpinti inžinerine infrastruktūra, t.y – prijungti prie miesto bendrų inžinerinių komunikacijų ir atitinka bendrą miesto strateginę plėtros inžinerinę infrastruktūrą, todėl šiuo koregavimu nekoreguojami. Reikalingi inžinerinių resursų poreikiai planuojamam pastatui aprūpinti, bei inžinerinių tinklų įvadų išdėstymo ir įrengimo sprendiniai bus nustatomi, projektuojami ir sprendiniai derinami statybos projekto metu, gavus iš inžinerinius tinklus eksploatuojančių institucijų technines sąlygas prisijungimui.

Susisiekimo sprendiniai, parengti 2006 m. vasario 8 d. Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-82 patvirtintame sklypų Biržuose, J. Basanavičiaus g. 1 ir 3 detaliajame plane koreguojami vadovaujantis Biržų miesto bendruoju planu, STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais.

Planuojamas sklypas yra tarp pietinėje pusėje esančios J. Basanavičiaus (Pagal Bendrojo plano sprendinius - C2 kategorija) gatvės ir šiaurinėje pusėje esančios J. Bielinio (Pagal Bendrojo plano sprendinius - D2 kategorija) gatvės. Pagal Detaliojo plano sprendinius įvažiavimas – išvažiavimas iš J. Basanavičiaus gatvės buvo numatytas ties šiuo metu įrengta pėsčiųjų perėjos vieta. Šiuo Detaliojo plano koregavimo projektu numatoma įvažiavimo vietą patraukti į vakarinę pusę apie 20 m atstumu, suplanuojant ją palei esamo Basanavičiaus g. 3 pastato rytinę sieną ir atitraukiant nuo esamos pėsčiųjų perėjos.



*Planuojama įvažiavimo vieta* *Esama pėsčiųjų perėja* *DP suplanuoto įvažiavimo vieta*

Iš D kategorijos J. Bielinio gatvės planuojami du įvažiavimai – išvažiavimai sklypo šiaurės rytinėje ir šiaurės vakarinėje dalyje. Jie planuojami esamų sklypą juosiančioje tvoroje įrengtų vartų vietose. J. Bielinio gatvėje yra įrengtas pėsčiųjų ir dviračių takas, kurį rengiant ties įvažiavimais gatvės borto bei šaligatvio ir dviračių tako altitudės sutapdintos su gatvės važiuojamosios dalies altitudėmis.

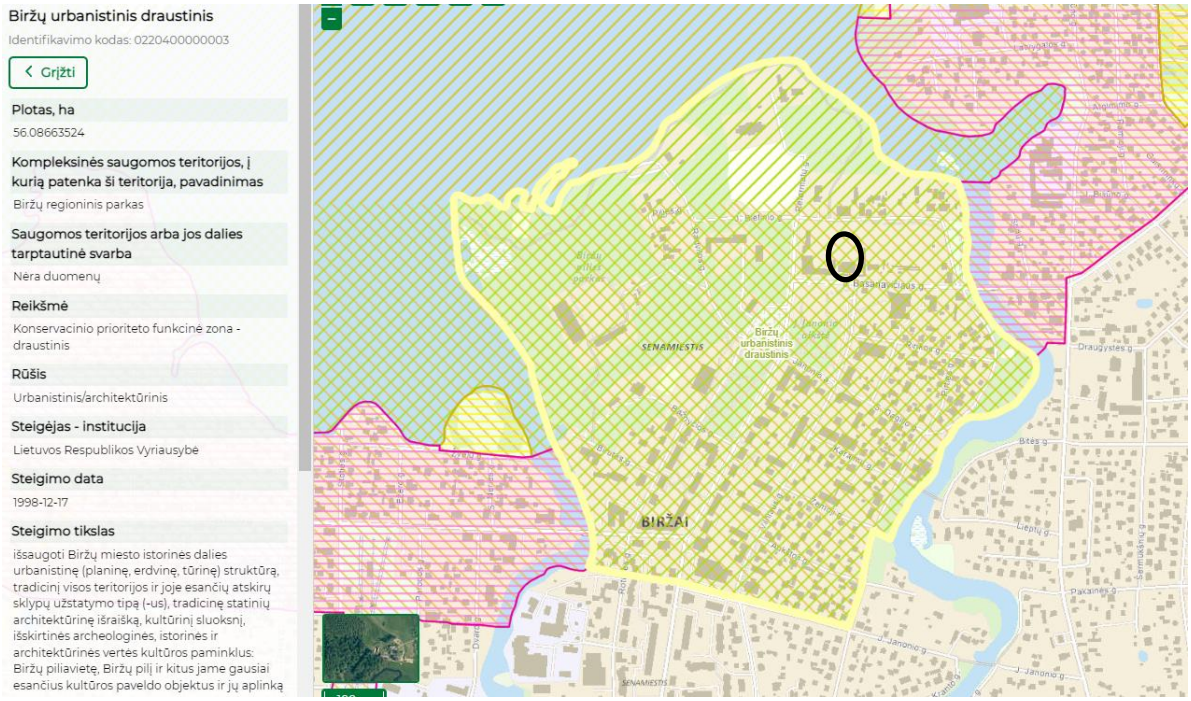


Detaliojo plano koregavimu keičiami automobilių stovėjimo vietų išdėstymo sprendiniai, numatant automobilių stovėjimo vietų išdėstymo zonas. Konkretus automobilių vietų skaičius, išdėstymas ir įrengimas sprendžiamas vėlesnėse projektavimo stadijose – statybos projekto metu, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir kitais teisės aktais.

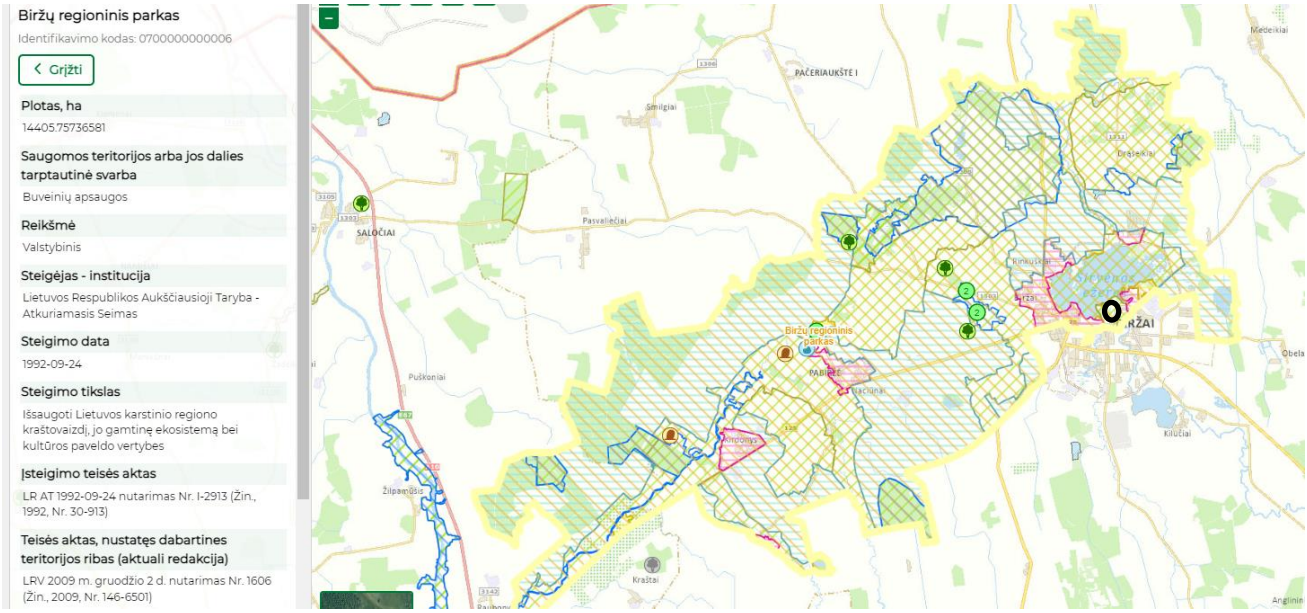
## 8. Saugomos teritorijos ir aplinkos apsauga

Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis, planuojama teritorija patenka į Biržų urbanistinio draustinio ir į Biržų regioninio parko teritorijas, į Natura 2000 teritorijas nepatenka.

Biržų urbanistinis draustinis – Biržų regioninio parko dalis. Reikšmė: konservacinio prioriteto funkcinė zona – draustinis. Rūšis - urbanistinis / architektūrinis. Įsteigtas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998-12-10 nutarimu Nr. 110-3035. Steigimo tikslas – išsaugoti Biržų miesto istorinės dalies urbanistinę (planinę, erdvinę, tūrinę) struktūrą, tradicinį visos teritorijos ir joje esančių atskirų sklypų užstatymo tipą (-us), tradicinę statinių architektūrinę išraišką, kultūrinį sluoksnį, išskirtinės archeologinės, istorinės ir architektūrinės vertės kultūros paminklus: Biržų piliavietę, Biržų pilį ir kitus jame gausiai esančius kultūros paveldo objektus ir jų aplinką.




Biržų regioninis parkas. Reikšmė – valstybinis. Įsteigtas Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos Atkuriamojo Seimo 1992-09-24 nutarimu Nr. 1-2913. Steigimo tikslas išsaugoti Lietuvos karstinio regiono kraštovaizdį, jo gamtinę ekosistemą bei kultūros paveldo vertybes. Tvarkymo priemones nustatantis dokumentas – Biržų regioninio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2010 m. sausio 28 d. įsakymu Nr. D1- 83.



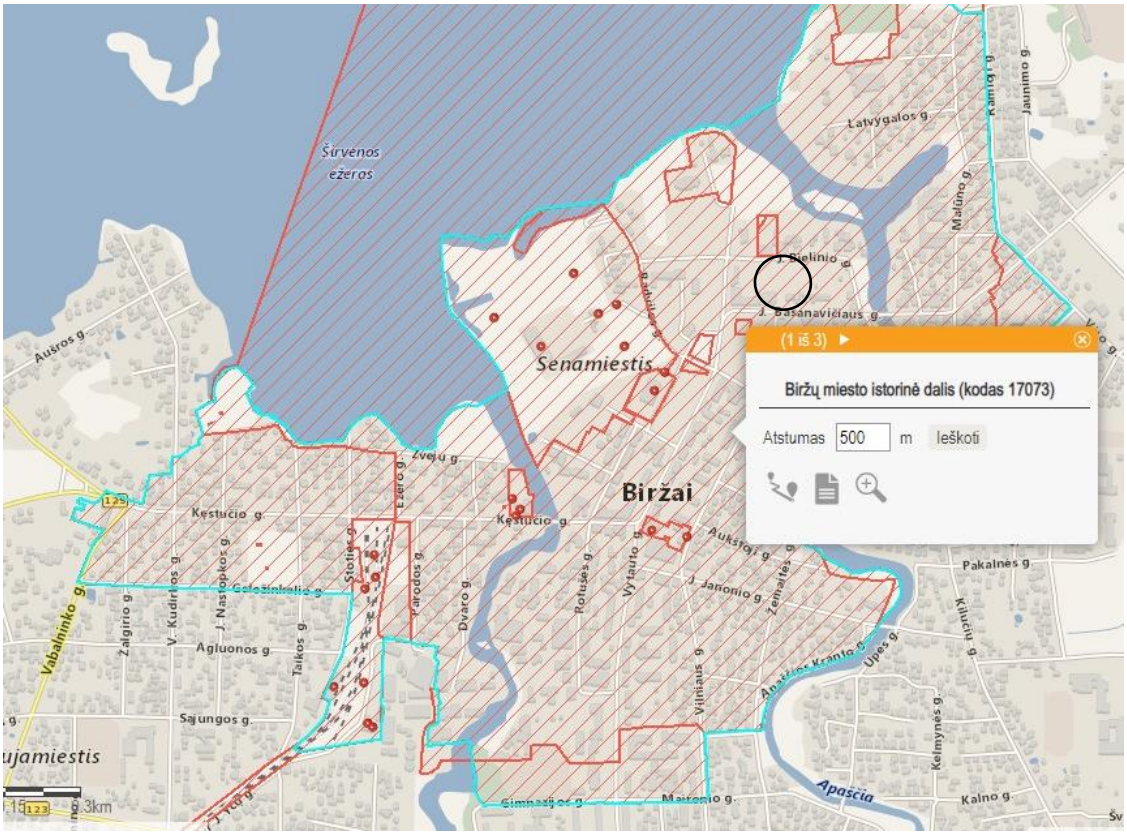

Detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribų, įvažiavimų ir automobilių parkavimo vietų išdėstymo koregavimo sprendiniai nepažeidžia saugomų teritorijų – biržų regioninio parko ir Biržų urbanistinio draustinio dokumentuose nustatytų tikslų.

**9. Kultūros paveldo vertybių apsauga.**

Kultūros vertybių registro duomenimis planuojama teritorija patenka į kultūros vertybių teritorijas: Biržų miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas 17073) ir Biržų senojo miesto vieta (unikalus objekto kodas 3219).

Biržų miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas 17073). Objekto reikšmingumo lygmuo – regioninis. Į registrą įtrauktas 1993-12-02. Nekilnojamosios vertybės amžius: XVII – XX a. I p., su XX a. II p. intarpais. Vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą),

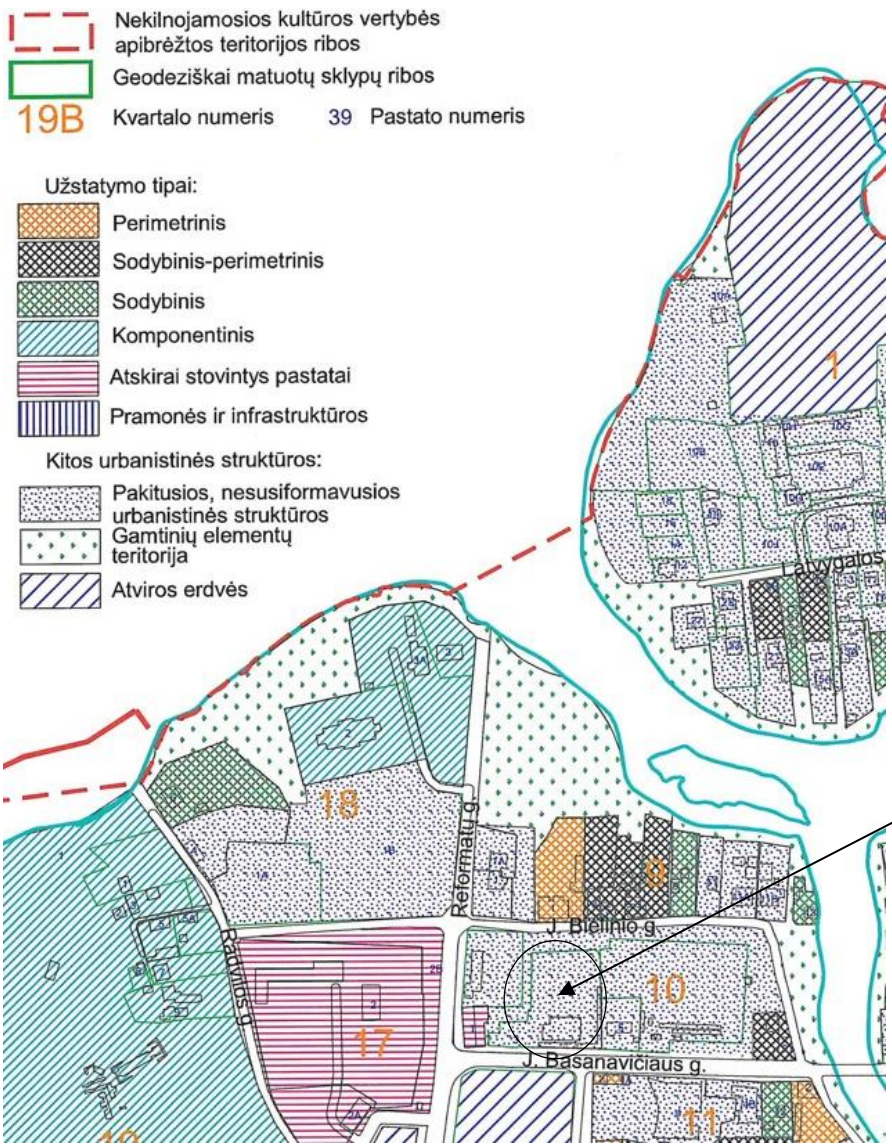
architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas), Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus), kraštovaizdžio, urbanistinis (lemiantis reikšmingumą retas).




Vertingosios savybės, kurios aptinkamos planuojamos teritorijos gretimybėse:

- Planinės struktūros tipas – vyraujantis reguliarus planinės struktūros tipas su stačiakampiu gatvių tinklu;
- Planinės struktūros tinklas – stačiakampio plano gatvių tinklas, sudarytas iš pagrindinių išilginių Vytauto, Vilniaus bei skersinių J. Basanavičiaus, J. Bielinio gatvių (ties planuojama teritorija);
- Istorinių gatvių ribojami kvartalai (ties planuojama teritorija – J. Basanavičiaus, Vytauto, J. Bielinio g.);
- Keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos (gatvių trasos - ties planuojama teritorija j. Bielinio, J. Basanavičiaus g.; j. Basanavičiaus g. lauko ir tašytų akmenų grindinio fragmentų tipas (ties J. Basanavičiaus g. 1), Vytauto g. ties sankryža su J. Bielinio gatve- lauko akmenų grindinio tipas, J. Bielinio g. – lauko akmenų grindinio ir betono plytelių šaligatvio dangos tipas);
- Užstatymo tipai (atskirai stovintys pastatai – J. Basanavičiaus g. 1)

Planuojama teritorija 2023-03-20 Biržų istorinės dalies (11073, UV4) Apibrėžtų teritorijos ribų plano,




42 lapas. Užstatymo tipų schemos duomenimis patenka į kvartalą Nr. 10, kuriame planuojamas sklypas patenka į pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų zoną.

Planuojamas sklypas
J. Basanavičiaus g. 3

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai Biržų miesto istorinės dalies (unikalus objekto kodas 17073) vertingųjų savybių nepažeidžia.

Biržų senojo miesto vieta (unikalus objekto kodas 3219). Objekto reikšmingumo lygmuo – nacionalinis. Į registrą įtrauktas 1992-10-09. Nekilnojamosios vertybės amžius: XVI – XVIII a. Vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą), kraštovaizdžio.




Vertingosios savybės, kurios aptinkamos įvairiose kultūros vertybės teritorijos vietose:

- Žemės ir jos paviršiaus elementai – reljefas, kultūrinis sluoksnis, kapai;
- Artimiausios kultūros paveldo teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės – Biržų regioninio parko teritorija;
- Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, kurie susiję su vietovėmis - Biržų kunigaikštystė pirmą kartą paminėta 1455 m., kai Lietuvos didysis kunigaikštis Kazimieras Jogailaitis dovanojo Trakų vaivadai Radvilai Astikaičiui šešis pavaldinius ir žemės. Radvilos čia plėtė savo valdas ir valdė Biržus iki XIX a. pr. Biržų miestelis pirmąkart paminėtas 1520 m. Biržai buvo strategiškai svarbūs - pro juos ėjo kelias iš Vilniaus į Rygos uostą. 1547 m. tapo Biržų kunigaikštystės centru, o netrukus - LDK - Livonijos pasienio tvirtove. 1586 - 1589 m. pastatyta mūrinė Biržų pilis - Radvilų rezidencija. 1589 m. miestelis gavo Magdeburgo teises, kurios atnaujintos 1642, 1644, 1685, 1701, 1744, 1777, 1780 metais, taip pat turgaus bei prekymečių teises. Miestas ir pilis nuniokoti 1625 ir 1657 metais per LDK karus su Švedija. 1661 - 1662 m. Biržai buvo architekto Teofilio Krell-Spinovskio perplanuoti ir padidinti, o XVII a. IIp. kartu su pilimi atstatyti. Bent jau dalis miesto buvo apjuosta gynybiniais įtvirtinimais, kurie iki šių dienų neišliko. Šiaurės karo metu, 1701 m. pilyje pasirašyta Biržų sutartis. 1704 m. pilis vėl sugriauta, o miestas sudegintas. Daug žalos miestui padarė ir religinės kovos tarp katalikų ir reformatų, prasidėjusios po 1731 m., Biržus įsigijus Nesvyžiaus šakos Radviloms katalikams. Miestas neteko ankstesnės reikšmės. 1811 m. Biržai atiteko grafams Tiškevičiams. 1844 m. tapo Tiškevičių majoratu, pastarieji Astrave pasistatydino rezidenciją. 1861 - 1950 m. Biržai buvo valsčiaus, 1915 - 1919, 1924 - 1950 metais ir apskrities centras. 1921 m. iki Biržų pratęstas siaurasis Šiaulių - Pasvalio geležinkelis. Biržai tapo svarbiu Šiaurės Lietuvos miestu. Per Antrą pasaulinį karą buvo sugriauta 70 proc. pastatų ir visas miesto centras. Nuo 1950 m. Biržai - rajono centras.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai Biržų senojo miesto vietos (unikalus objekto kodas 3219). vertingųjų savybių nepažeidžia.

## 10.Visuomenės sveikatos apsauga

Planuojamoje teritorijoje J. Basanavičiaus g. 3 numatoma komercinės paskirties pastato statyba. Statybos projektuose bus pateikti visi privalomi norminiai projekto sprendiniai, išlaikant norminius insoliacijos, atstumų nuo pastatų iki automobilių stovėjimo aikštelių ir įvažiavimų į jas, pritaikymo neįgaliųjų poreikiams, atliekų surinkimo ir kitus reikalavimus.

Atliekų tvarkymas. Objekto statybos metu susidariusios statybinės atliekos statybos vietoje turi būti išrūšiuotos į tinkamas naudoti ar perdirbti į antrines žaliavas ir netinkamas naudoti statybines šiukšles, tarp jų atskirai užterštos kenksmingomis medžiagomis tara ir pakuotės. Netinkamos naudoti statybinės atliekos, turi būti išvežtos į statybinio laužo sąvartyną. Nereikalingos statytojui ir tinkamos naudoti statybinės atliekos, sudarius sutartį su atitinkamomis žinybomis, turi būti išvežtos į statybos atliekų saugojimo aikšteles.

Įvertinti sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai. Planuojamam sklypui taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai: Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis), Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečias skirsnis), Šiaurės Lietuvos karstinis regionas (VI skyrius, dvyliktasis skirsnis), Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), Kultūriniai draustiniai (V skyrius, septintasis skirsnis). Objektų, kuriems turi būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos planuojamos teritorijos gretimybėse nėra.

Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminių lygių užtikrinimo sprendiniai bus įvertinti ir nustatyto statybos projekto metu taip, kad atitiktų patalpų insoliacijos normas (pagal HN 98:2000). Projektuojami pastatai bus išdėstyti taip, kad nepablogintų aplinkinių pastatų norminės patalpų insoliacijos rodiklių.

Vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ V skirsnio p. 227 ir STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“ reikalavimais ir atsižvelgiant į esamą triukšmo lygį, planuojamoje teritorijoje statinių statybos projektų rengimo metu spręsti klausimą dėl garsą izoliuojančių sienų, langų, durų, triukšmo barjerų ar kitų reikalingų apsaugą nuo statinių išorėje spinduliuojamo oro triukšmo užtikrinimo priemonių įrengimo būtinumo.

## 11. Gaisrinė sauga

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

| Statinio ugniai atsparumo laipsnis | Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra | | |
|---|---|---|---|
| | I | II | III |
| I | 6 | 8 | 10 |
| II | 8 | 8 | 10 |
| III | 10 | 10 | 15 |

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis užtvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

| Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)*<br>* priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai | Pastato atsparumo ugniai laipsnis | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | I | | | II | III |
| | Gaisro apkrovos kategorija | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | | |
| | 180 | 120 | 90 | 60 | 30 |

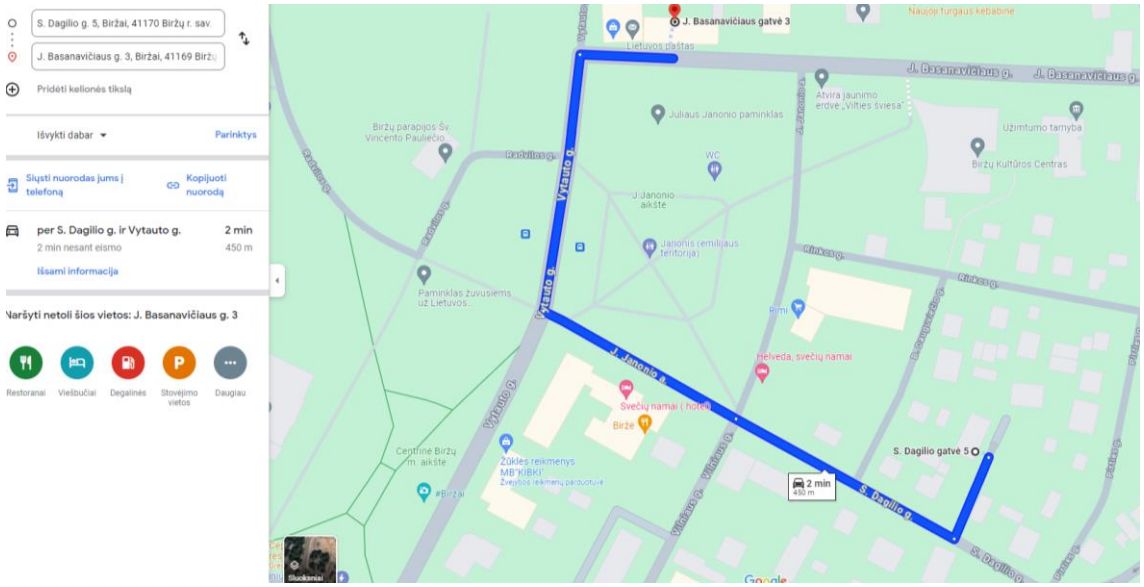
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą | | | | | |

Planiniai pastatų išdėstymo sprendiniai sklype turi sudaryti galimybę rengiant statybos projektus įgyvendinti „Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose“ numatytas sąlygas gaisrų gesinimo technikai privažiuoti prie statinio (p. 148.2: kelias privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė mažesnė arba lygi 15 m, gali būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu iki pastatų). Konkretūs pastatų atsparumo ugniai, vandens aprūpinimo, reikalingo vandens kiekio gesinimui, kitų saugos priemonių sprendiniai rengiami statinio statybos projekte.

Gaisro gesinimo ir gelbėjimo darbai. Kelių plotis gaisrinių automobilių privažiavimui projektuojamas ne siauresnis, kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m, jei bus įrengiamas aklakelis turi būti numatyta 12x12 m gaisrinių automobilių apsisukimo aikštelė. Privažiuoti prie pastato, gaisro gesinimo šaltinio turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi visada būti laisvi, tam užtikrinti projektuojami specialūs ženklai ir aptvarai (iki 20 cm aukščio). Tarp pastato ir važiuojamosios dalies, skirtos gaisrinių automobilių statymui, neturi būti statomos kliūtys. Priėjimai numatomi iš visų kiekvieno pastato pusių, užtikrinant ugniagesių gelbėtojų patekimą prie pastato bei į pastato aukštus arba keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis ir (arba) automobiliniais keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus.

Išorės gaisrų gesinimas sprendiniai (gaisrinių hidrantų ar vandens rezervuarų, reikalingo vandens kiekis ir kt.) bus atliekami statybos projekto stadijoje, kai bus žinomi konkretūs užstatymo parametrai, užtikrinant išorės gaisrų gesinimo norminius reikalavimus.

Nuo planuojamos teritorijos iki Biržų rajono savivaldybės priešgaisrinės apsaugos tarnybos yra apie 450 m, atvykimo laikas apie 2 minutės.




Detalūs gaisrinės saugos sprendiniai atliekami statybos projekte.

PV Rasa Druskienė