



C I T Y | L
F O R M | T

2021

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

Sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detaliojo plano keitimas



Planavimo organizatorius	Biržų rajono savivaldybės administracijos direktorius BIRŽŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA Kodas juridinių asmenų registre - 188642660 Vytauto g. 38, LT-41143 Biržai Tel. +370 45043 133 El. p. adm.direktorius@birzai.lt www.birzai.lt
Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas	SKLYPO, REIKALINGO SPORTO IR SVEIKATINGUMO KOMPLEKSUI STATYTI BIRŽUOSE, DETALIOJO PLANO KEITIMAS
Planuojama teritorija	Žemės sklypas Biržuose, J. Basanavičiaus g. 69A.
Teritorijų planavimo dokumento rūšis	Kompleksinis
Porūšis	Detalusis planas
Lygmuo	Vietovės
Etapas	Rengimo
Stadija	Sprendinių konkretizavimas
TPDIRS TPD Nr.	K-VT-36-20-80
Bylos žymuo	CF-20U-47
Tomas	III
Data	2021
Rengėjas	UAB CityForm LT Įmonės kodas: 304696907 S. Žukausko g. 4, LT-08244 Vilnius, Tel.: +370 616 54100 / El. p.: info@cityform.lt / www.cityform.lt Kontaktinis asmuo: Projekto vadovė – Giedrė Ratkutė Skačkauskienė Tel.: +370 698 79972 / El. p.: g.ratkute@cityform.lt

Atestato Nr.

A1735

Pareigos

UAB CityForm LT
Direktorė

Projekto vadovė

Vardas Pavardė






Gitana Mineikienė

Giedrė Ratkutė
Skačkauskienė

Parašas



DARBAŲ PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Atlikta dalis	Vardas, pavardė / pozicija (kvalifikacijos atestato Nr.)	Parašas
1.	<i>Jvadas, 1 - 3 sk., GIS</i>	Giedrė Ratkutė Skačkauskienė / projekto vadovė (ATP 1735)	
2.	<i>Jvadas, 1 – 3 sk., GIS</i>	Ilona Dvareckaitė-Golmont / architektė	
3.	<i>Jvadas, 1 – 3 sk., GIS</i>	Milda Urbonavičiūtė / architekto asistentė	
4.	<i>Jvadas, 1 - 3 sk., GIS</i>	Gitana Mineikienė / inžinierė (Nr. TPV 0105)	
5.	<i>Jvadas, 1 - 3 sk., GIS</i>	Dovilė Lazauskaitė / inžinierė	



TURINYS

ĮVADAS	5
1. ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS	7
1.1. Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją	7
1.2. Teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė	9
1.3. Teritorijos užstatymo vertinimas	15
1.4. Nekilnojamasis kultūros paveldas	17
1.5. Saugomos teritorijos	20
1.6. Susisiekimo sistemos išvystymas	21
1.7. Inžinerinės infrastruktūros išvystymas.....	24
1.8. Aplinkos kokybė	24
2. KONCEPCIJA.....	26
3. SPRENDINIAI.....	28
3.1. Teritorijos formavimas	28
3.2. Erdvinė kompozicija	29
3.3. Teritorijos reglamentavimas	31
3.4. Susisiekimo sistema	34
3.5. Inžinerinė infrastruktūra	34
3.6. Kitos detaliojo plano sprendinių nuostatos	36

GRAFINĖ DALIS:

1. Pagrindinis brėžinys M 1:500



Įvadas

Keičiamas Sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detalusis planas patvirtintas Biržų rajono savivaldybės tarybos 2010 04 29 sprendimu Nr.T-115 „Dėl Sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detaliojo plano patvirtinimo“ (TPDR registravimo numeris: T00006644).

Teritorijų planavimo dokumento rengiamo pagrindas - Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 6 d. įsakymas Nr.A-94 dėl „Sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detaliojo plano keitimo“.

Detalusis planas keičiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (toliau – Teritorijų planavimo įstatymas), Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (toliau – Taisyklės), patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 „Dėl Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, kitais Lietuvos Respublikos teisės aktais ir metodiniais nurodymais, reglamentuojančiais teritorijų planavimo dokumentų rengimą, derinimą, tikrinimą, viešinimą, strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

Detalusis planas – urbanizuotos arba urbanizuojamos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas.

Planuojama teritorija

Žemės sklypas Biržuose, J. Basanavičiaus g. 69A (7,7099 ha).

Planuojama teritorija laikoma kvartalu, nes yra urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį iš vienos pusės riboja Jaunimo g., iš antros ir trečios – Širvėnos ežeras bei atskirasis želdynas (kuriam suformuotas kitos žemės naudojimo paskirties, atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypas (un. Nr. 4400-5409-2618), apimantis Širvėnos pakrantę, augančius želdinius – t. y. atitinka Lietuvos Respublikos teritorijų planavime numatytą kvartalo sąvoką.

Planavimo tikslai

- Patikslinti žemės sklypo Biržuose, J. Basanavičiaus g. 69A, naudojimo reglamentus ir numatyti jame viešbučių paskirties pastato statybos galimybes bei nustatyti daliai sklypo naudojimo būdą – komercinės paskirties objektų teritorijos.

Planavimo uždaviniai

- Nustatyti sklype komercinės paskirties objektų teritoriją, reikalingą viešbučiui statyti ir eksploatuoti;
- Patikslinti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas;
- Patikslinti žemės sklypo naudojimo tipą, užstatymo tankį, užstatymo intensyvumą, užstatymo tipą vadovaujantis Biržų miesto bendrojo planu;
- Patikslinti/nustatyti statinių statybos zoną, ribą, priklausomųjų želdynų plotą, automobilių stovėjimo aikštelių, poilsio zonų



Plano keitimo etapai	išdėstymą; <ul style="list-style-type: none">▪ Numatyti funkcinis ir kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis;▪ Nustatyti planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį. Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.
Kita informacija	Tyrimai ir galimybių studijos – neatliekami. Detaliojo plano koncepcija rengiama. Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas neatliekamas. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti nerengiamas. Sprendinių profesinis vertinimas neatliekamas. Detaliojo plano keitimo viešinio procedūros atliekamos bendrąja tvarka. Detaliojo plano keitimą derina Teritorijų planavimo komisija, naudodamasi Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinė sistema (TPDRIS).
Detaliojo plano keitimas atliekamas vadovaujantis:	<ul style="list-style-type: none">▪ Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 m. vasario 6 d. įsakymu Nr.A-94 dėl „Sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detaliojo plano keitimo“;▪ Biržų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2020 03 19 įsakymu Nr. A-220 patvirtinta detaliojo plano keitimo planavimo darbų programa;▪ Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2020 03 27 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG135375;▪ Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2020 03 25 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG135646;▪ AB „Energijos skirstymo operatorius“ 2020 03 23 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG135660;▪ Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos 2020 03 24 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG135820;▪ Aplinkos apsaugos agentūros 2020 03 26 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG136160;▪ Biržų regioninio parko direkcijos 2020 03 31 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG136535;▪ Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2020 04 01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG136730;▪ Biržų rajono savivaldybės administracijos 2020 04 01 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG136731.
Teritorijų planavimo sąlygų neišdavė:	<ul style="list-style-type: none">▪ UAB "LITESKO" filialas "Biržų šiluma";▪ UAB "Biržų vandenys";▪ Telia Lietuva, AB.



1. Esamos būklės įvertinimas

1.1. Bendrieji duomenys apie planuojamą teritoriją

Sklypo Biržuose, J. Basanavičiaus g. 69A, detaliuoju planu planuojama teritorija apima vieno sklypo, kurio kadastro Nr. 3604/0037:300 (unikalus Nr. 4400-0463-3441) teritoriją. Šio sklypo nuosavybė priklauso Lietuvos Respublikai, patikėjimo teise - Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos. Vadovaujantis Nekilnojamojo turto registrų centro duomenų bazės išrašu, išskiriama ši aktuali informacija:

Žemės sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita.

Žemės sklypo naudojimo būdai – nustatyti du būdai: rekreacinės teritorijos ir visuomeninės paskirties teritorijos.

Žemės sklypo plotas – 7.7099 ha.

Žemės sklype yra šie statiniai (*adresu J. Basanavičiaus g. 69A*):

- Pastatas - administracinis-buitinis statinys (unikalus daikto Nr. 4400-1720-0592 / užstatytas plotas: 492.00 kv. m);
- Pastatas – tribūna (unikalus daikto Nr. 4400-1720-0601/ užstatytas plotas: 492.00 kv. m);
- Pastatas - kempingo pastatas (unikalus daikto Nr. 4400-2821-1864 / užstatytas plotas: 158.00 kv. m);
- Pastatas - kempingo pastatas (unikalus daikto Nr. 4400-2821-1905 / užstatytas plotas: 88.00 kv. m);
- Kiti inžineriniai statiniai - kiemo aikštelė (unikalus daikto Nr. 4400-1733-4208);
- Kiti inžineriniai statiniai - krepšinio - lauko teniso aikštelė (unikalus daikto Nr. 4400-2168-4735);
- Kiti inžineriniai statiniai - automobilių stovėjimo aikštelė (unikalus daikto Nr. 4400-2821-1916);
- Kiti inžineriniai statiniai - kiemo aikštelė (unikalus daikto Nr. 4400-2821-2135);
- Kiti inžineriniai statiniai - pėsčiųjų (dviračių) takas (unikalus daikto Nr. 4400-5286-3766);
- Kiti inžineriniai statiniai – tvora (unikalus daikto Nr. 4400-2821-2279);
- Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (futbolo aikštė, bėgimo takai, kiemo aptvėrimas, sporto aikštelė, rutulio stūmimo aikštelė) (unikalus daikto Nr. 3698-9012-9018);

Statinių nuosavybės teisė priklauso Biržų rajono savivaldybei. Administracinio-buitinio statinio, tribūnų, kiemo aikštelės, kitų statinių (futbolo aikštė, bėgimo takai, kiemo aptvėrimas, sporto aikštelė, rutulio stūmimo aikštelė) turto patikėjimo teisė perduota Biržų rajono kūno kultūros ir sporto centrui.

Planuojamame sklype taip pat yra ir kiti statiniai kitu adresu - Biržai, Jaunimo g. 2:

- Pastatas – šaudykla (unikalus daikto Nr. 3698-5007-0010 / užstatytas plotas: 411.00 kv. m);
- Pastatas – dirbtuvės (unikalus daikto Nr. 3698-5007-0021/ užstatytas plotas: 41.00 kv. m);
- Pastatas – sandėlis (unikalus daikto Nr. 3698-5007-0032 / užstatytas plotas: 53.00 kv. m);
- Pastatas – sandėlis (unikalus daikto Nr. 3698-5007-0043 / užstatytas plotas: 13.00 kv. m);
- Kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (unikalus daikto Nr. 3698-5007-0043).

Minėtų statinių nuosavybės teisė priklauso Biržų rajono savivaldybei. Visų statinių, išskyrus šaudyklą, turto patikėjimo teisė perduota Biržų rajono kūno kultūros ir sporto centrui.

Taip pat žemės sklype yra įrengti lietaus nuotekų surinkimo tinklai bei dvi automobilių stovėjimo aikštelės, kurie dar neįregistruoti Nekilnojamojo turto registre.

Planuojamam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):



- Šiaurės Lietuvos karstinis regionas (VI skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Planuojamame žemės sklype nustatyti servitutai:

1. Servitutas Nr. 1 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas: 0.0049 ha;
2. Servitutas Nr. 2 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas: 0.0175 ha;
3. Servitutas Nr. 3 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas: 0.0057 ha;
4. Servitutas Nr. 4 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas: 0.0586 ha.
5. Servitutas Nr. 5 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas: 0.003 ha.
6. Servitutas Nr. 6 - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas), plotas: 0.046 ha.

Planuojamas žemės sklypas ribojasi su žemės plotais, kuriuose nesuformuoti sklypai (1 pav. pažymėta „VŽ“) bei šiais kaimyniniais sklypais (1 pav. pažymėta skaičiais):



 - Planuojama teritorija

1 pav. Iškarpa iš Nekilnojamojo turto kadastro

1. Žemės sklypas un. Nr. 4400-5409-2618;



2. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0139;
3. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0150;
4. Žemės sklypas un. Nr. 4400-0406-8500;
5. Žemės sklypas un. Nr. 4400-0319-2248;
6. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0160;
7. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0163;
8. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0162;
9. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0153;
10. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0154;
11. Žemės sklypas un. Nr. 4400-0279-0823;
12. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0109;
13. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0110;
14. Žemės sklypas un. Nr. 4400-0412-3446;
15. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0025;
16. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0024;
17. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0022;
18. Žemės sklypas un. Nr. 4400-4816-5500;
19. Žemės sklypas un. Nr. 4400-0142-7716;
20. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0016;
21. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0015;
22. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0017;
23. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0011;
24. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0008;
25. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0006;
26. Žemės sklypas un. Nr. 3604-0037-0003;
27. Žemės sklypas un. Nr. 4400-0406-4911.

1.2. Teritorijoje galiojančių planavimo dokumentų analizė

BENDRIEJI PLANAI:

- **Biržų miesto teritorijos bendrasis planas** (TPD registracijos Nr. T00072888). Planuojama teritorija patenka į Biržų miesto urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų funkcinę grupę, į specializuotų kompleksų funkcinę zoną, skirtą rekreacijai, kurioje turėtų dominuoti kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės rekreaciniams poreikiams. Detaliau šios funkcinės zonos teritorijos reglamentai (galimi žemės naudojimo būdai, paskirtys, užstatymo intensyvumas, tankis ir aukštingumas) nusakomi pateiktoje Biržų miesto bendrojo plano sprendinių - teritorijų reglamentų lentelės ištraukoje (2 pav.).



TERITORIJŲ REGLAMENTŲ LENTELĖ

Teritorijos (funkcinės zonos) pavadinimas (indeksas)	Žymėjimas	Vyraujantys teritorijos (funkcinės zonos) požymiai	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Reglamentuojami dydžiai BP pažymėtoms teritorijoms (funkcinėms zonoms)			Pastabos
				Užstatymo reglamentai			
				Maksimalaus užstatymo intensyvumas U _i sklypuose U _i max	Maksimalaus užstatymo tankumas UT (%) sklypuose UT max	Maksimalus pastatų aukštis/metrais H max	
URBANIZUOTOS IR URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS							
Specializuotų kompleksų zona		Teritorijos skirtos visuomenės rekreaciniam poreikiams.	Konservacinės paskirties žemė Kitos paskirties žemė - Visuomeninės paskirties teritorijos; - Komercinės paskirties objektų teritorijos; - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; - Rekreacinės teritorijos; - Atskirųjų želdynų teritorijos.	1	40%	3a. / 12 m	Taikomi teritorijų vystymo režimai: - saugojimas; - modernizavimas; - konversija (pertvarkymas); - nauja plėtra.
		Teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams ir kitiems specializuotoms kompleksams, nurodant jų tikslią paskirtį.	Konservacinės paskirties žemė Kitos paskirties žemė - Visuomeninės paskirties teritorijos; - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos; - Atskirųjų želdynų teritorijos.	1,6	80%	5a. / 20 m	Taikomi teritorijų vystymo režimai: - saugojimas; - modernizavimas; - rezervavimas; - nauja plėtra; - be esminių pokyčių (status quo).



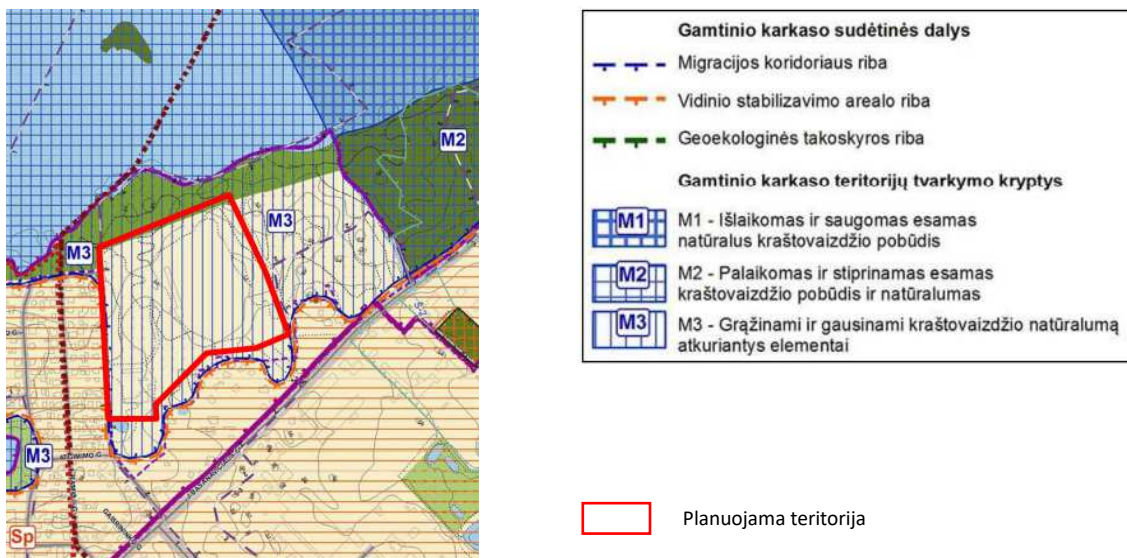
Planuojama teritorija

2 pav. Iškarpa iš Biržų miesto bendrojo plano sprendinių Pagrindinio brėžinio ir reglamentų lentelės

Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, į migracijos koridorių (slėniai, raguvynai bei dubakloniai, kitos teritorijos, kuriomis vyksta intensyvi medžiagų, energijos ir gamtinės informacijos srautų apykaita ir augalų bei gyvūnų rūšių migracija). Gamtinio karkaso dalis, į kurią nagrinėjama teritorija patenka, įvardijama vietinės svarbos Apaščios (tame tarpe Širvėnos ež.), Agluonos ir kitų mažesnių vandentėkmių migracinių koridorių ruožais ar jų atkarpos. Miesto bendrajame plane pagal tvarkymo kryptis gamtinis karkasas išskirstytas į teritorinius elementus, išreiškiančius kraštovaizdžio natūralumo apsaugos ir formavimo tipus. Planuojama teritorija patenka į zoną, kurioje taikoma gražinamų ir gausinamų kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptis, silpno geoekologinio potencialo miesto aplinkoje sunkiai išvengiamos antropogeninės veiklos daugiau ar mažiau sukultūrintose gamtinio karkaso teritorijose, kurių tarpe vyrauja bemiškiai ir kitais medynais neapaugę plotai su žoline augmenija ir kitos sukultūrintos teritorijos su pasitaikančiais urbanistiniais elementais. Siekiant stiprinti teritorijų ekologinio kompensavimo funkcijas, prioritetas teikiamas atskirųjų rekreacinės, apsauginės ir ekologinės



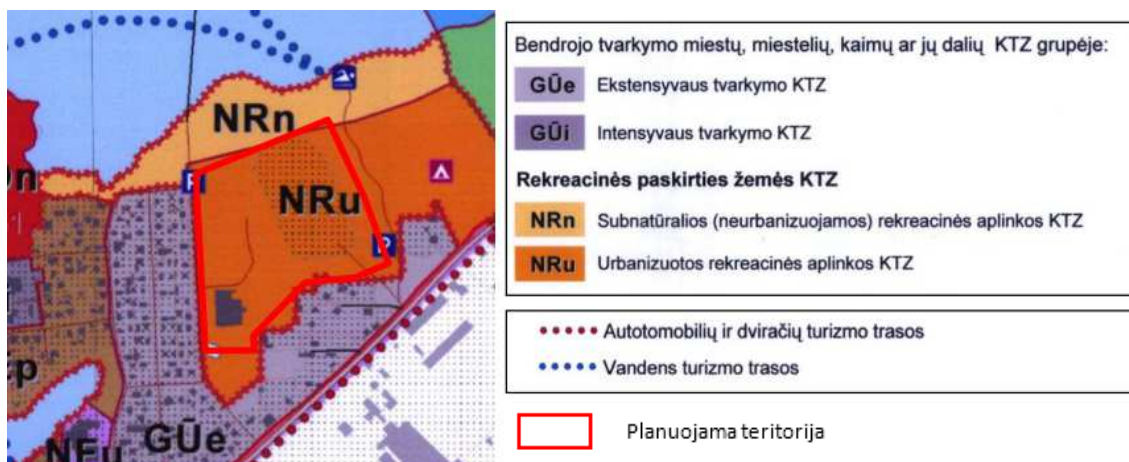
paskirties bei priklausomųjų želdynų įveisimui ir darniam tvarkymui, jų įtraukimui į formuojamą tarpusavyje besijungiančių miesto žaliųjų plotų sistemą. Bendrajame plane numatyta, kad konkrečios gamtinio karkaso teritorijų, šiuo atveju, ir planuojamos teritorijos (M3), tvarkymo priemonės turi būti nustatomos rengiant detalų planą.



3 pav. Iškarpa iš Biržų miesto bendrojo plano sprendinių Urbanistinio ir gamtinio karkasų formavimo brėžinio

SPECIALIEJI PLANAI:

- **Biržų regioninio parko tvarkymo planas**, (TPD registracijos Nr.T00053006). Planuojama teritorija patenka į rekreacinio aptarnavimo centrą – Biržų miestą, į rekreacinės paskirties žemės, urbanizuotos rekreacinės aplinkos (NRu) kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kurioje pagal Saugomų teritorijų tipinius apsaugos reglamentus:
 - statomi stovyklaviečių, kempingų, turizmo centrų, poilsio namų ar kitokių stacionarių rekreacinių statinių kompleksai;
 - kuriama intensyviai lankyti pritaikyta aplinka, rekreacinė inžinerinė infrastruktūra;
 - rekreaciniais interesais gali būti keičiamas gamtinės aplinkos pobūdis.



4 pav. Iškarpa iš Biržų regioninio parko tvarkymo plano



Tuo tarpu, šiauriau planuojamo sklypo esančioje teritorijoje, besiribojančioje su Širvėnos ežeru, išskirta rekreacinės paskirties žemės, subnatūralios (neurbanizuojamos) rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona (NRn). Vadovaujantis Saugomų teritorijų tipiniais apsaugos reglamentais NRn KTZ: draudžiama statyti poilsio pastatus; leidžiama įrengti poilsia vietas, sustojimo aikšteles ir maudykles; leidžiama formuoti tik minimalią rekreacinę infrastruktūrą, išsaugant gamtinę aplinką, natūralų kraštovaizdį; draudžiama žaloti ir naikinti rekreacinę įrangą, trukdyti ilsėtis.

Planuojamos teritorijos pietuose praeina reprezentacinis žiedinis Biržų regioninio parko automobilių ir dviračių turizmo maršrutas, Širvėnos ežeru – Apaščios vandens turizmo trasa.

- **Biržų regioninio parko ir jo zonų ribų plano** (TPD registracijos Nr.T00053006). Plano sprendiniuose planuojama teritorija išskirta rekreacinio prioriteto zona.



5 pav. Iškarpa iš Biržų regioninio parko ir jo zonų ribų plano

DETALIEJI PLANAI:

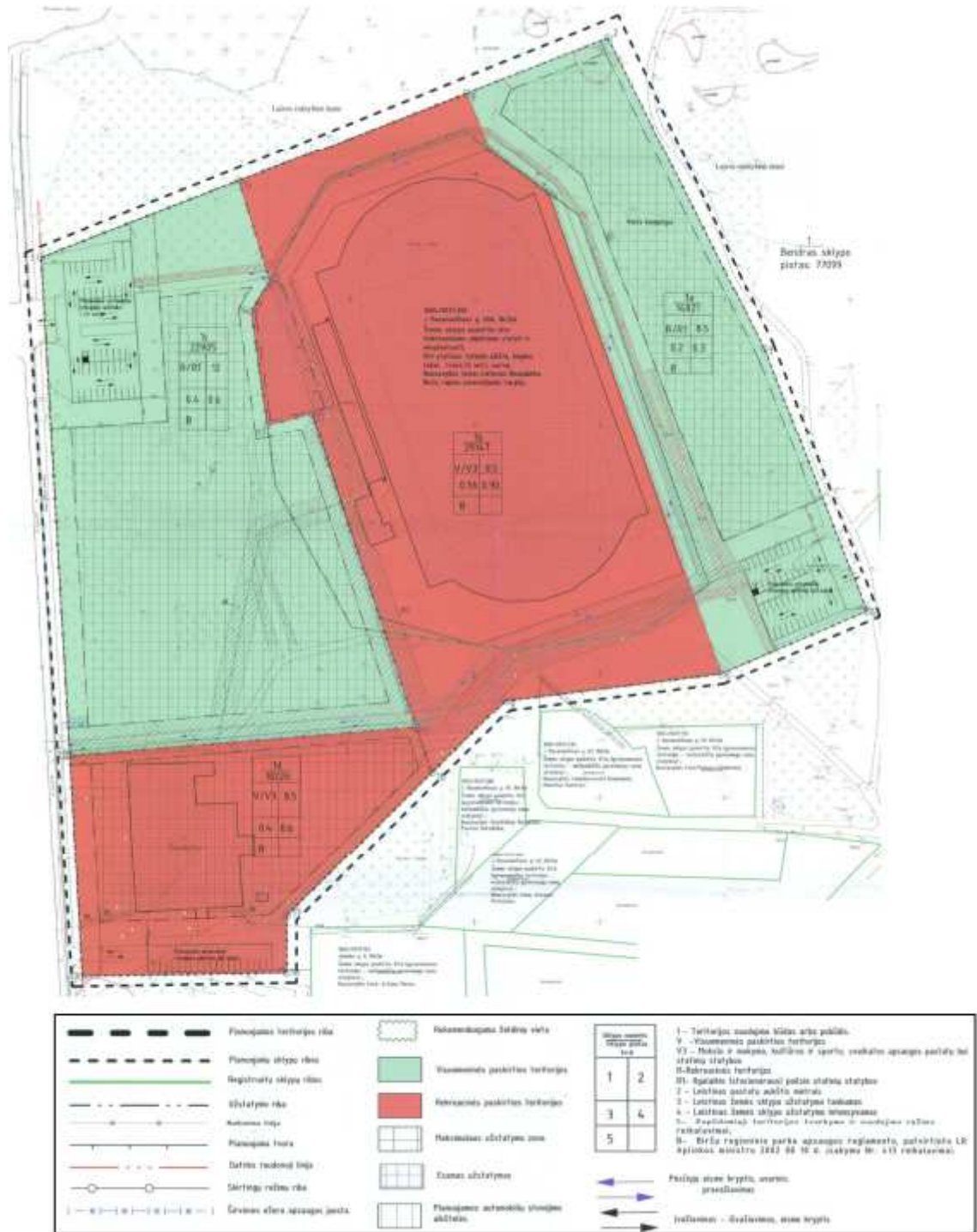
- **Sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detalusis planas** (TPD registracijos Nr. T00006644) (kuris keičiamas šiuo detaliojo plano keitimu). Teritorijų planavimo dokumento tikslas buvo suformuoti dabartinį esamą sklypą, reikalingą Biržų miesto sporto ir sveikatingumo kompleksui, naujus sprendinius ir esamą stadioną bei šaudyklą integruoti į vientisą kompleksą. Panaikinta buvusi stadiono sklypo riba, nauja sklypo riba suformuota prijungus laisvą valstybinę žemę. Pagal tuo metu galiojusio Biržų miesto bendrojo plano taikomus žemės naudojimo paskirties reglamentus planuojamai teritorijai (viena dalis – visuomeninės paskirties, kita – rekreacinės) sklypas sudalintas į 4 skirtingų režimų dalis:
 - **1a** (brėžinio iškarpoje 6 pav. sklypo rytinėje dalyje) – Rekreacinės teritorijos, R1 – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statinių statybos, plotas – 14 821 m². Šiai dienai detalioju planu numatyta infrastruktūra šioje sklypo dalyje yra įrengta ir veikianti.
 - **1b** (brėžinio iškarpoje 6 pav. sklypo vidurinėje dalyje) – Visuomeninės paskirties teritorijos, V3 – Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos, plotas – 29 147 m². Sklypo dalis skirta esamam stadionui, žiūrovų tribūnoms, krepšinio – teniso aikštei bei buitinėms patalpoms. Šiai dienai detalioju planu numatyta infrastruktūra 1b sklypo dalyje yra įrengta ir veikianti.
 - **1c** (brėžinio iškarpoje 6 pav. sklypo vakarinėje dalyje) – Rekreacinės teritorijos, R1 – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statinių statybos, plotas 22 905 m². Sklypo dalis skirta planuojamam sporto



ir sveikatingumo komplekso pastatui. Šiai dienai detaliuoju planu numatyti objektai yra neįgyvendinti.

- **1d** (brėžinio iškarpoje 6 pav. sklypo pietinėje dalyje) – Visuomeninės paskirties teritorijos, V3 – Mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos, plotas – 10 226 m². Sklypo dalis numatyta esamam šaudyklos pastatui ir planuojamai vaikų žaidimo aikštelei. PASTABA: esamoje būklėje detaliuoju planu numatyta vaikų žaidimo aikštelė šioje sklypo dalyje yra neįrengta.

Sklypo dalims numatytas maksimalus leistinas užstatymas, maksimalaus dydžio statybos zonos siekiant neapriboti pastatų statybos vietos. Pažymima tik, kad techniniame projekte pastatų statyba turi būti numatyta siekiant išsaugoti kuo daugiau vertingų medžių. Siūlomas naikinti dar ir dabar esamas stadiono aptvėrimas. Sklype numatyti trys įvažiavimai ir trys automobilių stovėjimo aikštelės šalia jų, papildomas automobilių stovėjimas numatytas įrengti prie J. Basanavičiaus gatvės. 20-ies automobilių stovėjimo vietų aikštelė numatyta šalia šaudyklos, į kurią patenkama iš Jaunimo gatvės. 49-ių automobilių stovėjimo vietų aikštelė numatyta šalia prieigų į stadiono tribūnas ir šalia Širvėnos ežero tilto prieigų. Į ją patenkama taip pat iš Jaunimo gatvės. 40-ies automobilių stovėjimo vietų aikštelė numatyta kempingo pietuose yra jau pilnai įrengta, patekimas į ją yra iš J. Basanavičiaus gatvės. Pagrindinis įvažiavimas į sklypą (kompleksą) yra iš Jaunimo gatvės šiaurinėje sklypo dalyje, kiti – papildomi. Taip pat planuojamas pėsčiųjų ir dviračių takas aplink stadioną su apšvietimu, sudarant galimybę ir esant poreikiui juo važiuoti ir autotransportu. Inžinerinių tinklų pajungimas numatomas į/prie esamų miesto inžinerinių tinklų. Pastatus šildyti numatoma dujomis. Planuojami teritorijoje nauji elektros (0,4 kV), lauko apšvietimo, vandentiekio, buitinių nuotekų, lietaus nuotekų, ryšių, dujotiekio inžineriniai tinklai, kurie arba prijungiami prie esamų, arba prie artimiausiai mieste esančių centralizuotų inžinerinių tinklų. Visiems šiuo detaliuoju planu planuotiems inžineriniams tinklams sklype taikytos apsaugos zonos ir specialiosios žemės naudojimo sąlygos pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimą Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“, kuris jau nebegalioja, todėl esamų ar planuojamų inžinerinių tinklų sklype apsaugos zonos bei specialiosios žemės naudojimo sąlygos turėtų būti iš naujo nustatytos/patikslintos.



6 pav. Iškarpa iš galiojančio detaliojo plano pagrindinio brėžinio

- Kiti planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:
 - Biržų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00086137);
 - Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas (TPDR reg. Nr. T00087007);
 - Biržų rajono savivaldybės teritorijos vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros planas (TPDR reg. Nr. T00086724);



- Biržų rajono savivaldybės teritorijos miškų išdėstymo žemėtvarkos schema (TPDR reg. Nr. T00010613);
- Biržų rajono savivaldybės teritorijos vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklo išdėstymo žemėtvarkos schemos keitimas (TPDR reg. Nr. T00082766);
- Biržų miesto paviršinių (lietaus) nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtos specialusis planas (TPDR reg. Nr. T00082495);
- Biržų rajono savivaldybės šilumos ūkio specialiojo plano keitimas (atnaujinimas) (TPDR reg. Nr. T00081728);
- Nacionalinis kraštovaizdžio tvarkymo planas (TPDR reg. Nr. T00077225);
- Panevėžio apskrities miškų tvarkymo schema (TPDR reg. Nr. T00074247);
- Biržų rajono savivaldybės nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema (TPDR reg. Nr. T00054267);
- Panevėžio apskrities nekilnojamojo kultūros paveldo tinklų schema (TPDR reg. Nr. T00054264);
- Nacionalinių vandens turizmo trasų specialusis planas (TPDR reg. Nr. T00053907);
- Nacionalinio lygmens autoturizmo specialusis planas (TPDR reg. Nr. T00053906);
- Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Biržų mieste specialusis planas (TPDR reg. Nr. T00008273);
- Biržų rajono savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas (TPDR reg. Nr. T00008272).

1.3. Teritorijos užstatymo vertinimas

Istorinė raidos kontekstas. Biržų miesto istorinės raidos ypatumai parodo, kad planuojama teritorija iš natūralios gamtinės aplinkos plečiantis miestui buvo pritaikyta rekreacijai ir sporto infrastruktūrai ir daugmaž išliko tokios pat funkcijos, užstatymo charakterio. Vertinant miesto istorinę raidą, reikšmingai keitėsi planuojamos teritorijos svarba Biržų mieste ir santykis su aplinka:

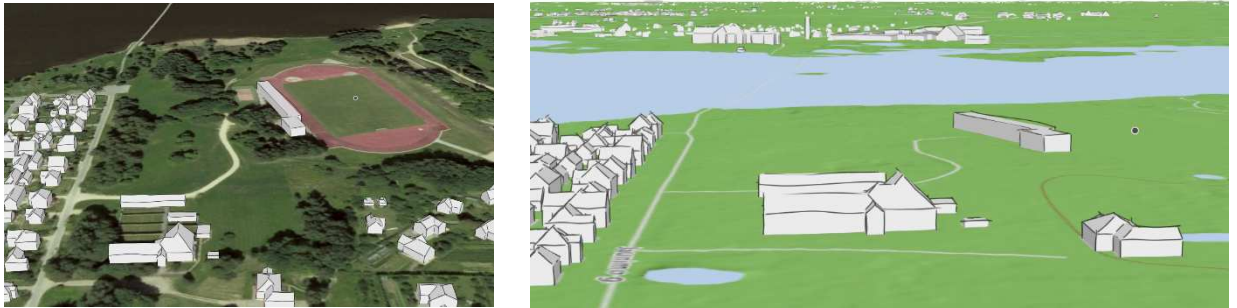
- teritorijos reikšmingumą įprasmino Astravo dvaro statybos ir Širvėnos tilto, vedančio į jį, pozicionavimas;
- gyvenamųjų struktūrų planuojamos teritorijos pietuose esančioje teritorijoje iki J. Basanavičiaus gatvės stichiškas atsiradimas ir planuojamos teritorijos vakaruose esančių kvartalų susiliejimasis į pailgas nepraeinamas privačių gyvenamųjų vienbučių namų mases lėmė teritorijos dezintegraciją, ryšių su miesto centru ir pagrindinėmis miesto susisiekimo arterijomis (J. Basanavičiaus g., taip pat svarbios kompozicinės jungties galimu tiltu per Apaščios upę ir Latvyalos gatvę nutraukimą.

Esamos būklės vertinimas. Planuojama teritorija turi tiesioginį ryšį su: gamtiniais Biržų miesto elementais – Širvėnos ežeru ir jo želdynų zona, kultūriniais – Biržų miesto istoriniu centru, piliaviete, bažnyčiomis bei Širvėnos tiltu su Astravo dvaro kompleksu. Rekreacinė, visuomeninė ir komercinė funkcija yra tinkama šiai teritorijai, siekiant tenkinti viso miesto rekreacijos, laisvalaikio praleidimo poreikius bei stiprinti Biržų miesto ir viso regiono turizmo infrastruktūros kokybę, vietos ekonomiką. Nors kuriam laikui buvo nuspręsta Biržų sporto ir sveikatingumo centrą statyti „Saulės“ gimnazijos sklype, biržiečių poreikiu ir įžvelgtu vietos potencialu rekreacinio centro vieta Biržų mieste buvo sugrąžinta į planuojamą teritoriją.

Planuojamame sklype yra laisvai stovintys sporto komplekso statiniai – stadionas bei teniso aikštelė – apjuosti tvoromis. Taip pat teritorijos vakarų pietiniame kampe yra šaudykla, kuri yra prastos fizinės būklės ir mažina teritorijos patrauklumą, todėl galėtų būti renovuojama arba griauinama. Sklypo rytinėje dalyje įsikūręs neseniai pradėjęs veikti kempingo kompleksas (apjuostas tvora). Teritorijos kaip vientiso multifunkcinio komplekso veikimui trūksta skirtingų funkcijų kompleksų/objektų tarpusavio ryšio. Aptvėrimai trukdo laisvai judėti miestiečiams, objektai neveikia kartu su sklypo erdvėmis, kurios yra beribės ir tuščios, užsidaro aptvėrimais ir

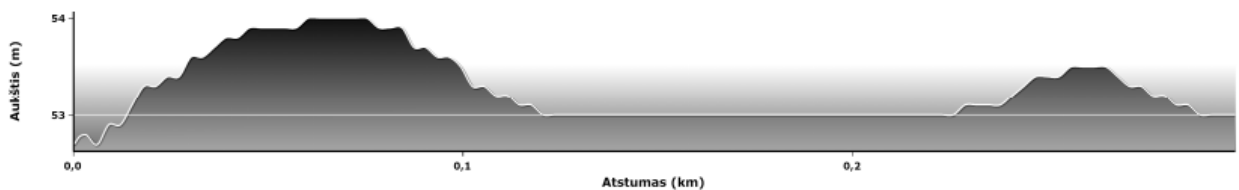


veikia individualiai. Šalia kompaktiškai užstatytų vienbučių gyvenamųjų namų kvartalų planuojama teritorija atrodo kaip plyna erdvė, planuojamos teritorijos prieigos primena miesto užstatymo pabaigą. Sklype ir jo gretimybėse yra daug vertingų dalykų: Širvėnos ežeras, smėlio paplūdimys, želdynai, pėsčiųjų ir dviračių takai, tačiau pati teritorija yra padrika, jai trūksta laisvas erdves galinčio suvaldyti užstatymo, landšaftinių erdviųjų elementų, kurie teritorijai suteiktų žmogiško mastelio.

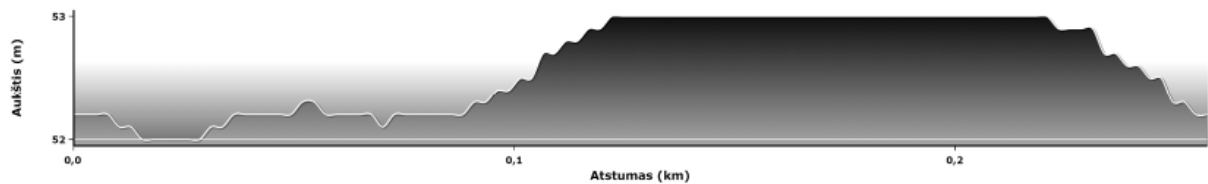


7 pav. Iškarpa iš maps.lt interneto svetainėje publikuojamo skaitmeninio žemėlapio

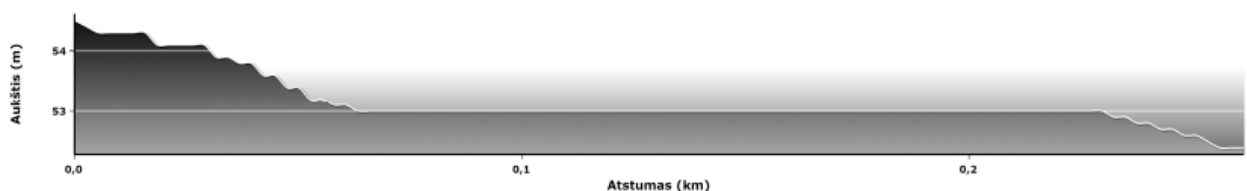
Nagrinėjamoje teritorijoje yra organiškasis reljefas, kuriame įsiterpia plokščias stadionas. Ši plokštuma sklypo pietuose sudaro žemesnę plokštumą (8 pav.), o šiaurėje – pakilimą, (9 pav.) pjūvyje iš pietų į šiaurę (10 pav.) matosi, kad reljefas tolygiai žemėja link Širvėnos ežero. Reljefo peraukštėjimas sklype yra apie du metrus.



8 pav. Reljefo pjūvio schema sklypą pjaunant statmenai stadiono per jo centrinę ašį iš vakarų į rytus. Šaltinis – www.geoportal.lt



9 pav. Reljefo pjūvio schema sklypą pjaunant statmenai stadiono jo šiaurinėje dalyje iš vakarų. Šaltinis – www.geoportal.lt



10 pav. Reljefo pjūvio schema sklypą pjaunant statmenai stadiono per jo centrinę ašį iš pietų į šiaurę. Šaltinis – www.geoportal.lt



Atstumas tarp sklypo ribos ir Širvėnos ežero vyrauja nuo ~47 iki ~82 metrų. Planuojama teritorija nepatenka į potvynių rizikos zonas, paviršinių vandens telkinių apsaugos juostą bei apsaugos zoną.

1.4. Nekilnojamasis kultūros paveldas

Planuojama teritorija nepatenka į nekilnojamojo kultūros paveldo teritoriją, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų ar teritorijų apsaugos zonas. Tačiau gretimybėse esanti nekilnojamojo kultūros paveldo gausa daro netiesioginę įtaką vietos reikšmingumui, šalia esančių paveldo objektų kultūrinis turinys sistemaiškai savinasi nagrinėjamą teritoriją ir jai suteikia išskirtinio potencialo.

OBJEKTAI, ESANTYS ARTIMOJE NAGRINĖJAMOS TERITORIJOS APLINKOJE:

Biržų istorinė dalis. Unikalus objekto kodas 17073 Amžius XVII a. - XX a. I p. Vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą); architektūrinis (lemiantis reikšmingumą retas); istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); kraštovaizdžio; urbanistinis (lemiantis reikšmingumą retas). Vertingosios savybės:

1.3.1. planavimo sprendiniai - planinė struktūra, stačiakampis gatvių tinklas (-; iš dalies pakitę; TRP; BR Nr. 4, 5; 2009 m.); ŠV dalies tūrinės-erdvinės struktūros, suformuotos gynybinių ir kulto pastatų - Biržų pilies, katalikų ir evangelikų reformatų bažnyčių, ir XIX a. II p. - XX a. I p. užstatymo, fragmentai (teritorija iš Š ir V ribojama Širvėnos ežero ir Agluonos upės, iš R ir P pusių - Reformatų, Vytauto, Ligoninės, Rotušės ir Kęstučio gatvių; iš dalies pakitę; TRP; BR Nr. 4, 5; FF Nr. 3, 4, 8-26; 2009 m.); keturkampės aikštės centrinėje dalyje planinė struktūra (-; iš dalies pakitusi XX a. vid. išplėtus kvadratinę Rotušės aikštę; TRP; BR Nr. 4, 5; FF Nr. 27; 2009 m.); istorinės sklypų ribos, būdingas sklypų užstatymo tankis (miesto istorinės dalies apibrėžta teritorija; -; TRP; BR Nr. 4, 5; 2009 m.); XIX a. II p. - XX a. I p. užstatymo fragmentai (miesto istorinės dalies apibrėžta teritorija; -; TRP; BR Nr. 4, 5; FF Nr. 30-35, 38, 39-44, 47, 50-52, 54, 55, 56, 63-73, 76-88; 2009 m.); teritorijos V ir R dalyse - Naujamiestyje ir vad. „Biržų priemiestyje“ - sodybinio perimetrinio užstatymo 1-2 aukštų pastatais pobūdis (miesto istorinės dalies apibrėžta teritorija Agluonos upės V krante ir Apaščios upės R krante; iš dalies pakitusi; TRP; BR Nr. 5; FF Nr. 5, 6, 69, 72, 84, 85, 88, 89; 2009 m.); Vytauto, Vilniaus, Rotušės, Reformatų, Radvilos, Ligoninės, J. Bielinio, J. Basanavičiaus, Rinkos, B. Dauguviečio, Pirties, S. Dagilio, Karaimų, Žemosios, Aukštosios, Birutės, Žemaitės (iki Janonio g.), J. Janonio, Gimnazijos, Maironio, Kęstučio, Dvaro, Parodos, Ežero, Stoties, Taikos, Nastopkos, V. Kudirkos, Žalgirio, Vabalninko, Geležinkelio, Kilučių, Malūno, Latvygalos, Kluono gatvių trasos (-; iš dalies pakitę; TRP; BR Nr. 5; -; 2009 m.); Rotušės g. perspektyva (-; iš dalies pakitusi; FF Nr. 23; 2009 m.); miesto istorinės dalies panorama, siluetas nuo Širvėnos ežero Š kranto (-; iš dalies pakitę; FF Nr. 1, 2; 2009 m.);

1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - lygus reljefas (TRP; 2009 m.); kultūrinis sluoksnis (0,5-3,2 m storio žemės sluoksnis su XVI a. - XVIII a. archeologiniais radiniais, pastatų pamatų fragmentais; apardytas įvairių statybų metu; TRP; 2009 m.); Kęstučio g. tašytų lauko akmenų grindinys (-; išlikęs fragmentiškai po esama asfaltbetonio danga; TRP; 2009 m.); grindiniai Kilučių, Malūnų ir Latvygalos gatvėse (2011 m.);

1.3.6. želdynai ir želdiniai - lapuočių medžių grupės evangelikų reformatų bažnyčios šventoriuje ir klebonijos teritorijoje, senosiose evangelikų reformatų kapinėse, buvusios evangelikų liuteronų bažnyčios sklypo dabartinėje J. Janonio a. vietoje (-; būklė patenkinama; TRP; FF Nr. 15, 27, 95-97; 2009 m.); Širvėnos ežero pakrančių apželdinimo lapuočių medynų masyvais ir medžių grupėmis pobūdis (-; -; FF Nr. 1, 2, 7, 91, 92; 2009 m.);



1.3.7. upės, natūralūs vandens telkiniai ir hidrotechniniai įrenginiai - Apaščios ir Agluonos upių vagos, šlaitai (būklė patenkinama; TRP; FF Nr. 93, 94; 2009 m.); Širvėnos ežero P kranto linija (-; būklė gera; VP; TRP; FF Nr. 1, 2, 7, 91, 92; 2009 m.);

5. 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 dovenojo Trakų vaivadai Radvilai Astikaičiui 6 pavaldinius ir žemės. Radvilos čia plėtė savo valdas ir valdė Biržus iki XIX a. pr. Biržų miestelis pirmą kartą 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 tvirtovė. 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. II p. kartu su pilimi atstatyti. 1701 m. pilyje pasirašyta Biržų sutartis. Per Šiaurės karą 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.

Biržų senojo miesto vieta. Unikalus objekto kodas 3219 Amžius XVI-XVIII a. po Kr. Vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą); kraštovaizdžio. Vertingosios savybės:

1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas ((gamtos ir žmogaus suformuoto neaukšta ir gana lygi, kiek pakili vietovė, iš Š supama dirbtinio Širvėnos ežero, o iš R ir V pusių - Apaščios ir Agluonos, o taip pat šių upių R ir V pakrantės ir Širvėnos ežerė, į Š nuo Biržų piliavietės, esanti vadinama Meilės sala bei šio ežero rytinėje, Astravo, įlankoje, į ŠR nuo piliavietės, esanti vadinama Astravo sala; paviršius gerokai paveiktas jame įvairiu laiku vykusių urbanistinių pasikeitimų, dabar dalis paviršiaus dirvonuoja, dalis dirbama, dalis apaugusi medžiais, dalis užstatyta miesto pastatais ir užklota gatvių danga, ŠV pusėje prieina Biržų piliavietės teritorija; FF Nr. 1-16; TRP; priedas 4; 2015.); kultūrinis sluoksnis (sudarytas iš tamsiai pilkos ir pilkos žemės, iki 3,2 m storio, su akmenų grindiniais, statinių liekanomis, griuvenomis ir archeologiniais radiniais; sluoksnis apardytas, o vietomis visiškai suardytas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis ištirta 1976 m. ir su pertraukomis nuo 1988 m. iki 2014 m.; -; 2015 m.); kapai (nedegintų mirusiųjų kapai su įkapėmis ir be jų; dalis kapų suardyta vykdant įvairius žemės darbus, vienas neolito laikotarpio kapas ištirtas 2014 m.; 2015 m.);

4. artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - Biržų regioninio parko teritorija;

5. 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 dovenojo Trakų vaivadais Radvilai Astikaičiui šešis pavaldinius ir žemės. Radvilos čia plėtė savo valdas ir valdė Biržus iki XIX a. pr. Biržų miestelis pirmą kartą 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 tvirtovė. 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. II p. 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 (žr. 13.8, 13.27, 13.28, 13.62).

OBJEKTAS, ESANTIS ŠIRVĖNOS EŽERO TILTO KITOJE PUSĖJE (STRATEGIŠKAI SVARBIOJE VIETOJE):

Astravo dvaro sodyba. Unikalus objekto kodas 854 Amžius XIX a.vid.-XIX a. II p. pagrindiniai dvaro sodybą formuojantys elementai: užstatymas (7 dvaro laikotarpio statiniai), želdynai, vandens telkiniai. Dvaro sodybos vystymosi etapai: I-asis tai XVI a. - XIX a. vid., II-asis tai 1841-1842 m., III-asis tai nuo 1862 m. iki II pasaulinio karo, šiuo metu sodybos 4 funkcinės zonos: 1. Reprerzentacinė, 2. Gamybinė, 3. Gyvenamoji - ūkinė (buv. dvaro sodybos palivarkas), 4. Rekreacinė (parkas); Vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą); architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); kraštovaizdžio. Vertingosios savybės:

1.3.4. Žemės ir jos paviršiaus elementai - reljefas ((gamtos ir žmogaus suformuoto neaukšta ir gana lygi, kiek pakili vietovė, iš Š supama dirbtinio Širvėnos ežero, o iš R ir V pusių - Apaščios ir Agluonos, o taip pat šių upių R ir V pakrantės ir Širvėnos ežere, į Š nuo Biržų piliavietės, esanti vadinama Meilės sala bei šio ežero rytinėje, Astravo, įlankoje, į ŠR nuo piliavietės, esanti vadinama Astravo sala; paviršius gerokai paveiktas jėvairiu laiku vykusių urbanistinių pasikeitimų, dabar dalis paviršiaus dirvonuoja, dalis dirbama, dalis apaugusi medžiais, dalis užstatyta miesto pastatais ir užklota gatvių danga, ŠV pusėje prieina Biržų piliavietės teritorija; FF Nr. 1-16; TRP; priedas 4; 2015.); kultūrinis sluoksnis (sudarytas iš tamsiai pilkos ir pilkos žemės, iki 3,2 m storio, su akmenų grindiniais, statinių liekanomis, griuvenomis ir archeologiniais radiniais; sluoksnis apardytas, o vietomis visiškai suardytas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis ištirta 1976 m. ir su pertraukomis nuo 1988 m.iki 2014 m.; -; 2015 m.); kapai (nede gintų mirusiųjų kapai su įkapėmis ir be jų; dalis kapų suardyta vykdant įvairius žemės darbus, vienas neolito laikotarpio kapas ištirtas 2014 m.; -; 2015 m.);

4. artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - Biržų regioninio parko teritorija;

5. 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 dovanuoja Trakų vaivada 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. II p. 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 (žr. 13.8, 13.27, 13.28, 13.62).

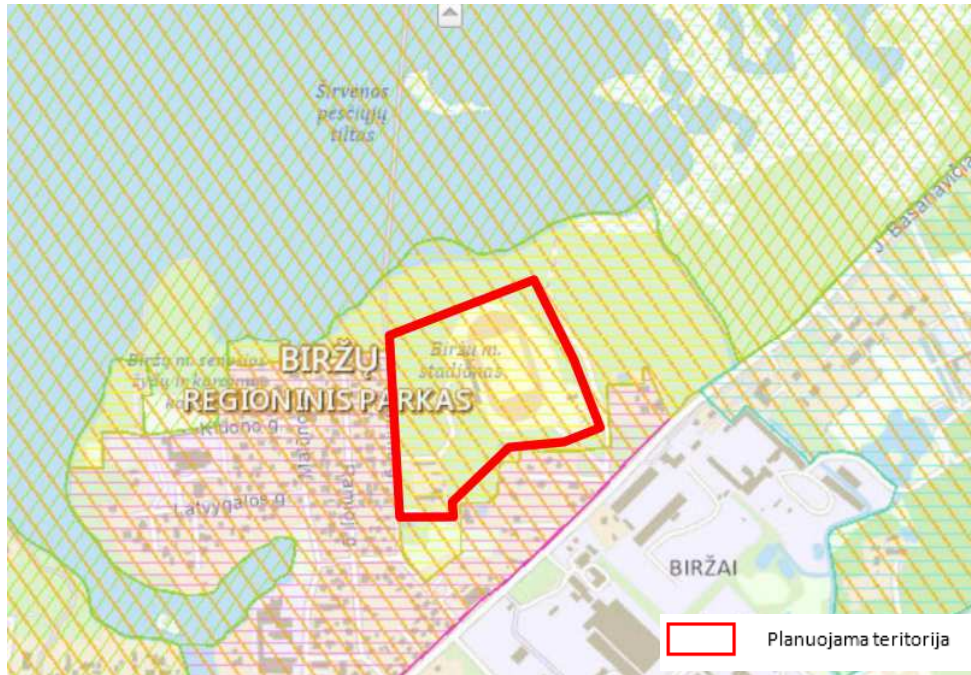


11 pav. Iškarpa iš Kultūros vertybių registro

1.5. Saugomos teritorijos

Planuojama teritorija pilnai patenka į Biržų regioninio parko teritoriją ir rekreacinio funkcinio prioriteto zoną. Visai planuojamai teritorijai taikomas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo „V skyrius SAUGOMOS TERITORIJOS. Dvidešimt trečiasis skirsnis. Valstybiniuose parkuose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.“.

Planuojama teritorija yra ir ekologiškai, ir kultūriškai Biržų regiono gyvybingumui bei ekonomikai, turizmui vystyti svarbaus Biržų regioninio parko dalis, kuriame į vieną darnią visumą susipina unikalus kraštovaizdis, išskirtiniai gamtos reiškiniai, garbinga istorija, puoselėjamos senos tradicijos, amatai, kulinarinis Biržų krašto paveldas, vietinės alaus gamybos tradicijos.



12 pav. Iškarpa iš Saugomų teritorijų valstybės kadastro

1.6. Susisiekimo sistemos išvystymas

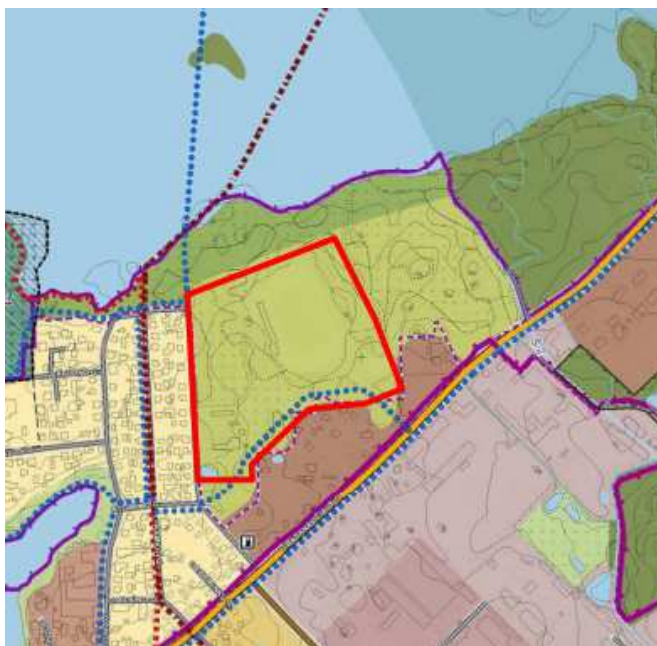
Susisiekimas autotransportu. Planuojama teritorija yra ribojama vienos gatvės – Jaunimo (D2 kategorijos pagal Biržų miesto bendrojo plano sprendinius), iš kurios yra pagrindinis patekimas automobiliu į šaudyklą ir į stadioną. Pagal Sporto paskirties pastato (sporto ir sveikatingumo komplekso) J. Basanavičiaus g. 69A, Biržuose, statybos projektą įrengtos automobilių stovėjimo aikštelės prie šaudyklos ir stadiono pietinėje pusėje. Jaunimo gatvės gale, šalia prieigų ant Širvėnos ežero tilto yra įrengta maža automobilių stovėjimo aikštelė, skirta labiau aptarnauti tilto ir Astravo dvaro lankytojus. Pagalbinis patekimas iki stadiono ir pagrindinis patekimas iki kempingo yra įvažiuojant iš C2 kategorijos (pagal Biržų miesto bendrojo plano sprendinius) J. Basanavičiaus gatvės. Šalia kempingo yra pilnai įrengta 40-ies automobilių stovėjimo vietų aikštelė, skirta ir kempingo, ir šalia esančio paplūdimio lankytojams. Planuojamos teritorijos gretimybėje esančių gatvių kategorijos yra nustatytos Biržų miesto bendrajame plane (13 pav.).

Pastaba: Nuo 2019 metų, pasikeitus statybos techniniam reglamentui STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, pagrindinei susisiekimo linijų klasifikacijai nebetaikomi skaitiniai indeksai, todėl laikoma, kad D2 prilygsta D, o C2-C šiuo metu galiojančioms kategorijoms.

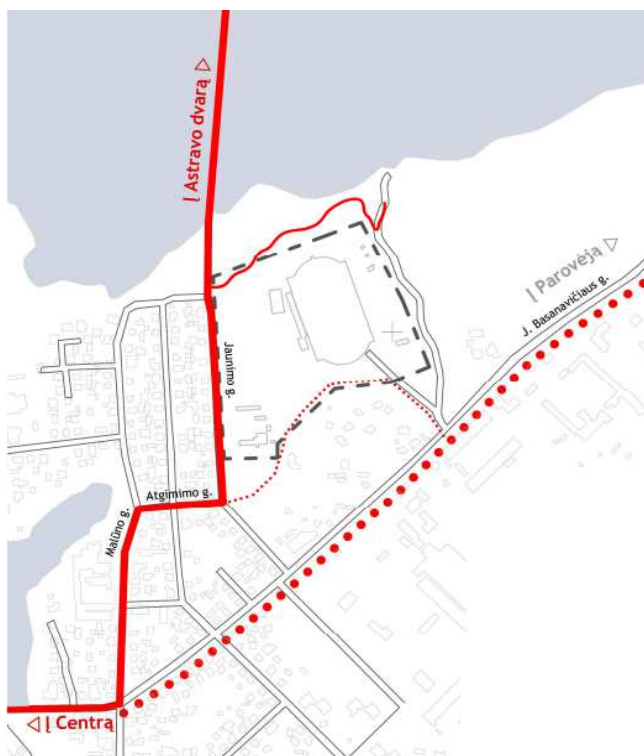
Susisiekimas pėsčiomis ir bemotoriu transportu. Vis dėlto, Biržai nėra didelis miestas, teritorija atstumo atžvilgiu galėtų būti lengvai pasiekama ir ne tik autotransportu. Dėl šios priežasties teritorijai yra gyvybiškai svarbi dviračių ir pėsčiųjų judėjimo infrastruktūra. Sklypo šiaurėje 2019 m. įrengtas Rotary takas, vinguriuojantis Širvėnos ežero pakrante ir Širvėnos ežero tiltą sujungiantis su paplūdimiu bei sklype esančiu kempingu. Taip pat sklypą ribojančioje Jaunimo gatvėje, įrengtas dviračių takas, ateinantis iš Biržų miesto centrinės dalies per J. Basanavičiaus, Malūno ir Atgimimo gatves, Jaunimo gatvę ir Širvėnos ežero tiltu nusitęsiantis į Astravo dvarą. Šio dviračių tako atsiradimas žymiai pagerino planuojamos teritorijos pasiekiamumą ir integruotumą į miesto struktūrą, suteikė dar didesnio potencialo planuojamai teritorijai tapti svarbia rekreacine, sporto,



sveikatingumo Biržų miesto ir viso Biržų regioninio parko zona. Taip pat verta atsižvelgti į Biržų miesto bendrajame plane sklypo pietinėje dalyje planuojamą dviračių taką (13 pav.), kurio įrengto dar nėra, tačiau jo buvimas galėtų pagerinti sklype esančio kempingo su miesto centru susisiekimą, taip pat jo įrengimu galėtų būti išnaudojama beveiksmė, tranzitui tinkamiausia erdvė tarp stadiono pietinės ribos ir sklypo ribos (erdvė iš pietų ribojančio želdyno) (16 pav. kairėje), nubrėžiama aiški riba tarp gyvenamųjų struktūrų sklypo pietuose esančioje teritorijoje iki J. Basanavičiaus gatvės bei rekreacinių-visuomeninių teritorijų planuojamame sklype, kuri dabar yra sunkiai suvokiama (16 pav. dešinėje).



13 pav. Iškarpa iš Biržų miesto bendrojo plano Susisiekimo komunikacijų brėžinio



14 pav. Dviračių ir pėsčiųjų judėjimo trasų schema



15 pav. Rotary takas, besitęsiantis iki kempingo, paplūdimio



pav. Naujai įrengtas dviračių ir pėsčiųjų takas Jaunimo gatvėje, prasitęsiantis Širvėnos tiltu



16 pav. Biržų miesto bendrajame plane planuojama dviračių tako trasa (pažymėta mėlynai)



1.7. Inžinerinės infrastruktūros išvystymas

Planuojamoje teritorijoje yra šie inžineriniai tinklai - sklypas yra aprūpintas centralizuotu vandentiekiu, buitinių nuotekų sistema, elektros tinklais. Stadionas dar papildomai yra aprūpintas vietine lietaus nuotekyne, lietaus vandenį nuvedančia į Širvėnos ežerą. Naujai įrengtas kempingas papildomai yra aprūpintas telefoniniu ryšiu bei apšvietimu, šaudykla – telefoniniu ryšius ir elektra.

Jaunimo gatvės koridoriuje pakloti dujotiekio vamzdynai, prie kurių sklypas galėtų prisijungti ir jo pastatai būtų apšildomi dujomis.

Planuojama teritorija turi visas galimybes būti pilnai aprūpinta inžineriniais tinklais.



17 pav. Iškarpa iš regia.lt interneto svetainėje publikuojamo skaitmeninio žemėlapio

1.8. Aplinkos kokybė

Planuojama teritorija patenka į Šiaurės Lietuvos karstinį regioną. Sklype yra vidutiniškai sukarstėjusios žemės. Visai planuojamai teritorijai taikomas LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyriaus 12 skirsnis – Šiaurės Lietuvos karstinis regionas ir jame taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Planuojamame sklype yra 51377,48 m² (66,64%) priklausomųjų želdynų. Pagal Gamtinio karkaso nuostatus, gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų, išskyrus miestų, miestelių kompleksiniuose ir (ar) specialiuosiuose teritorijų planavimo dokumentuose numatytas visuomeninės paskirties teritorijas, kuriose, įvertinus teritorinę erdvinę kraštovaizdžio struktūrą ir geokologinį potencialą, užstatymo tankis pažeisto geokologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijose gali būti padidintas iki 50 procentų sklypo ploto. Stipriai pažeisto (degraduoto) geokologinio potencialo gamtinio



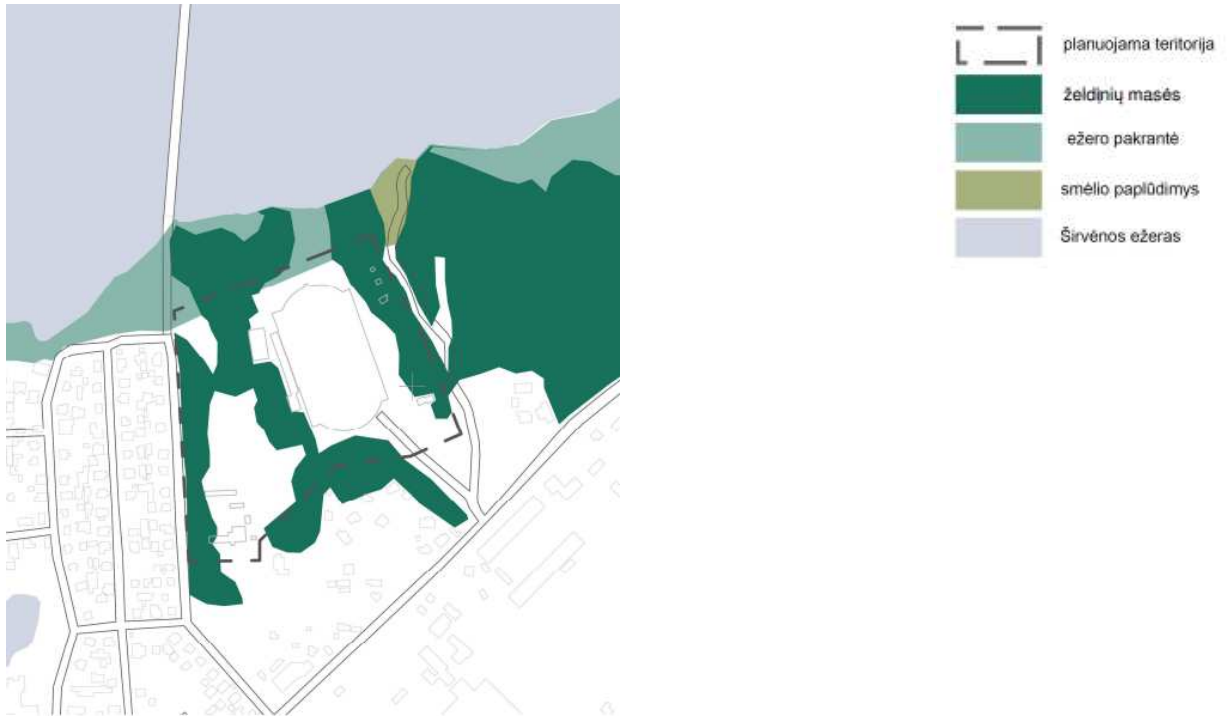
karkaso teritorijose kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis gali būti didesnis nei 50 procentų, tačiau tokiais atvejais atskirųjų ir priklausomųjų želdynų normos didinamos ne mažiau kaip 10 procentinių punktų. Planuojamo sklypo dalyse (pagal galiojančio planuojamos teritorijos detaliojo plano sprendinius, kuriose taikomas skirtingas reglamentas):

- **1a** yra 11090,58 m² (74,83%) priklausomųjų želdynų. Šioje sklypo dalyje šiuo metu yra kempingas, kurio reglamentuotas žemės naudojimo būdas – rekreacinės paskirties teritorijos, o žemės naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statinių statybos. Priklausomųjų želdynų procentinė dalis ženkliai viršija Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše rekreacinės paskirties teritorijoms, ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statinių statyboms ir esamam kempingui taikomų 40% ribą.
- **1b** yra 11736,43 m² (40,25%) priklausomųjų želdynų. Šioje sklypo dalyje šiuo metu yra stadionas ir teniso aikštelė, reglamentuotas žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, o žemės naudojimo pobūdis – mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos. Priklausomųjų želdynų procentinė dalis viršija Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše visuomeninės paskirties teritorijoms taikomų procentų ribą (kai žemės sklypai, skirti kitiems, nepaminiems Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo 3.1 ir 3.2 papunkčiuose, pastatams visuomeninės paskirties teritorijose - 15%).
- **1c** yra 21309,99 m² (93,04%) priklausomųjų želdynų. Šioje sklypo dalyje šiuo metu nestovi joks pastatas, tačiau yra reglamentuotas žemės naudojimo būdas – rekreacinės paskirties teritorijos, o žemės naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statinių statybos. Priklausomųjų želdynų procentinė dalis ženkliai viršija Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše rekreacinės paskirties teritorijoms, ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statinių statyboms taikomų 40% ribą. Žinoma, taip yra, nes šiuo metu teritorijoje nėra jokių pastatų ar jiems funkcionuoti reikalingos infrastruktūros, kuriai atsiradus automatiškai priklausomųjų želdynų procentas sumažėtų.
- **1d** yra 7246,47 m² (70,87%) priklausomųjų želdynų. Šioje sklypo dalyje šiuo metu yra šaudykla, reglamentuotas žemės naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos, o žemės naudojimo pobūdis – mokslo ir mokymo, kultūros ir sporto, sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos. Priklausomųjų želdynų procentinė dalis viršija Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos apraše visuomeninės paskirties teritorijoms taikomų procentų ribą (kai žemės sklypai, skirti kitiems, nepaminiems Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo priedo 3.1 ir 3.2 papunkčiuose, pastatams visuomeninės paskirties teritorijose - 15%).

Sklype yra esami želdiniai:

- vaizdingas pušynėlis pagal Jaunimo gatvę (pav. kairėje),
- medžių grupė Širvėnos ežero pakrantėje, kur yra Rotary takas (pav. dešinėje),
- pavėsį ir jaukumą kurianti medžių grupė kempingo teritorijoje,
- sklypo pietinėje dalyje triukšmą j gyvenamuosius namus, sklindantį iš sporto komplekso ribojantis ir fiziškai planuojamą teritoriją – miesto viešąją zoną apibrėžiantys želdiniai (pav. dešinėje).

Planuojamos teritorijos želdiniai – tarsi žalieji koridoriai vedantys link vandens, kuriuos jungia minkšta ežero pakrantė.



18 pav. Planuojamos teritorijos želdinių ir kitų gamtinių elementų schema

2. Konceptcija

Planuojama teritorija, kurioje yra esami rekreacijos ir turizmo, sporto objektai bei numatomi nauji tos pačios srities, papildo Biržų miesto viešųjų objektų bei ją jungiančių viešųjų erdvių sistemą. Planuojama teritorija turi tiesioginį ryšį su: gamtiniais Biržų miesto elementais – Širvėnos ežeru ir jo pakrante, kultūriniais – Biržų miesto istoriniu centru, piliaviete, bažnyčiomis bei Širvėnos tiltu su Astravo dvaro kompleksu, dėl to yra svarbi miesto struktūroje.

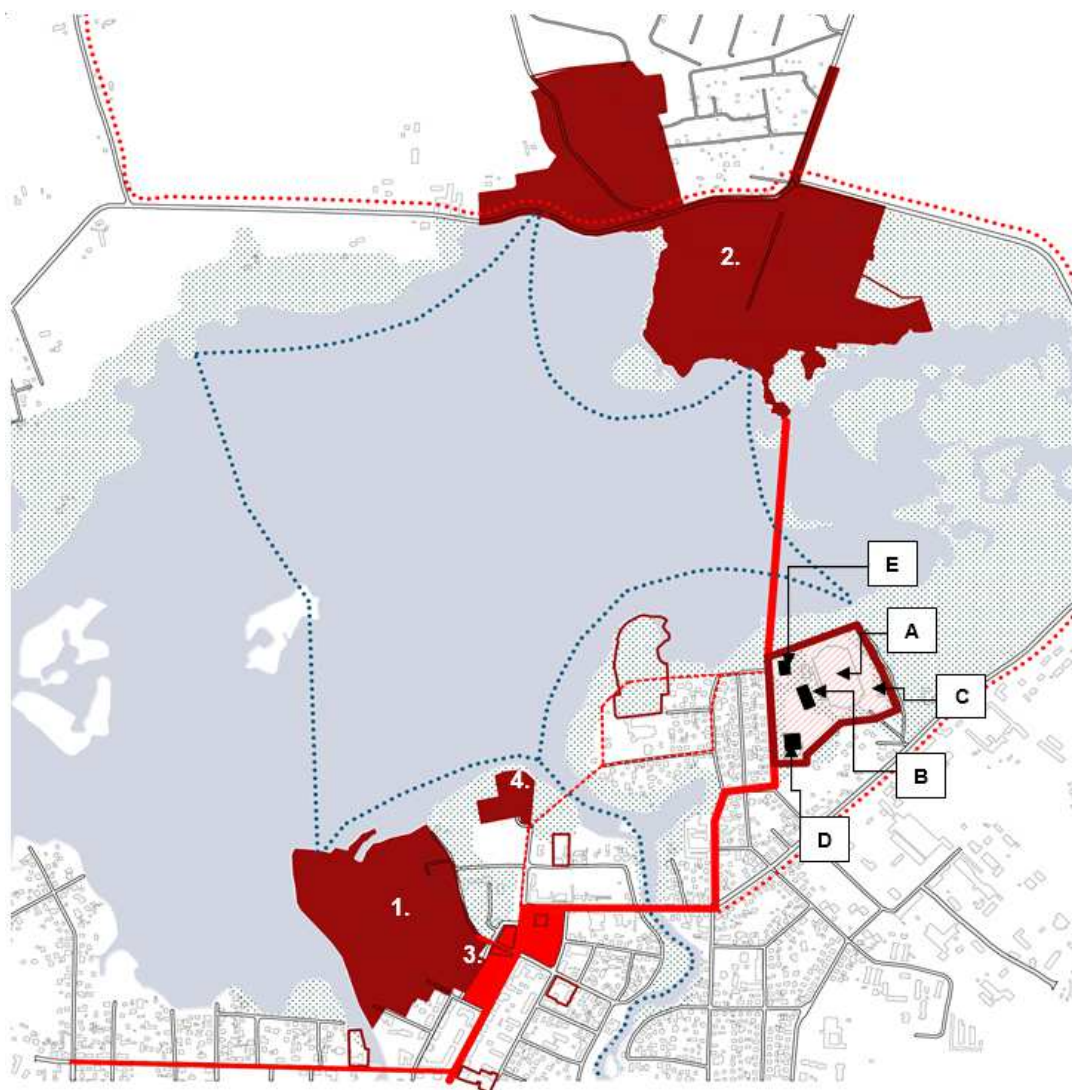
Rekreacinė, visuomeninė ir komercinė funkcija yra tinkama šiai teritorijai, siekiant tenkinti viso miesto rekreacijos, laisvalaikio praleidimo poreikius bei stiprinti Biržų miesto ir viso regiono turizmo infrastruktūros kokybę, vietos ekonomiką. Planuojamoje teritorijoje be veikiančio kempingo, stadiono, yra numatyta vieta sporto ir sveikatingumo centrui statyti (parengtas techninis projektas). Vystant planuojamos teritorijos potencialą, siekiant sudaryti labiau išvystytą poilsio infrastruktūrą Biržų mieste, tikslinga papildyti esamas bei jau suplanuotas funkcijas viešbučio veikla.

Pažymėtina, kad strateginiuose bei aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentuose rekreacija ir turizmas yra viena iš skatintinų veiklų Biržų mieste siekiant gamtinės aplinkos, istorinio paveldo įveiklinimo, pažinimo, eksponavimo.

Planuojamos teritorijos gamtinio ir kultūrinio konteksto schemoje (19 pav.) identifikuojamas ryšys, kurio išvystymas didintų miesto patrauklumą tiek vietos gyventojams, tiek lankytojams. Planuojamoje teritorijoje vystomos rekreacijai, sportui, turizmui vystomos veiklos prisidėtų prie Biržų miesto gyvybingumo, formuotų



atraktyvesnį ryšį nuo miesto centrinės dalies iki Astravo dvaro. Taip pat sustiprintų miesto tapatumą – kultūrinių, visuomenei svarbių objektų santykio su Širvėnos ežeru išlaikymą.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

	planuojama teritorija
	svarbiausios Biržų miesto kultūros objektų teritorijos
	kitos kultūros paveldo objektų teritorijos
	želdynų sistema
	svarbiausi Biržų miesto vandens telkiniai

	svarbiausios Biržų miesto UVE (urbanistinės viešosios erdvės)
	kompozicinis kultūrinis Biržų miesto ryšys
	dviraičių turizmo trasa (pagal Biržų regioninio parko tvarkymo planą)
	vandens turizmo trasa (pagal Biržų regioninio parko tvarkymo planą)
	1. Biržų piliavietė
	2. Astravo dvarvietė
	3. Biržų Šv. Jono Krikštytojo bažnyčia
	4. Biržų evangelikų reformatų bažnyčia

A – Esamas stadionas, B – suprojektuotas sporto ir sveikatingumo pastatas, C – esamas kempingas, D – esamas šaudyklos pastatas, E – galima viešbučio vieta.

19 pav. Detaliojo plano keitimo koncepcijos Planuojamos teritorijos gamtinio ir kultūrinio konteksto schema

Koncepcijoje nustatoma, kad planuojama teritorija turi išlikti vienyte (t.y. vienas žemės sklypas į kelis ar daugiau sklypų neskaidomas), o joje numatomi objektai veikia kaip sudėtinės dalys formuodamos bendrąją



prasmę sporto, turizmo ir rekreacijos kompleksą/paslaugų koncentraciją. Atitinkamai šiam vystymo principui, žemės sklypui kadastro Nr. 3604/0037:300 (unikalus Nr. 4400-0463-3441) nustatoma:

- teritorijos naudojimo tipas - specializuotų kompleksų teritorija (skirta rekreacijai);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Skirtingo pobūdžio objektų plėtojimui žemės sklype kadastro Nr. 3604/0037:300 (unikalus Nr. 4400-0463-3441) išskiriamos skirtingų reglamentų zonos.

Detaliojo plano koncepcijoje nustatytos planuojamos teritorijos funkciniai vystymo principai bei erdvinė kompozicija konkretizuojamos 3 skyriuje.

Koncepcijai pritarta planavimo organizatoriaus 2021 07 12 raštu Nr. SN-1003 „Dėl pritarimo sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detaliojo plano keitimo koncepcijai“ bei savivaldybės administracijos valstybės tarnautojo, atliekančio savivaldybės vyriausiojo architekto funkcijas 2021 07 12 raštu Nr. A2-154 „Dėl pritarimo sklypo, reikalingo sporto ir sveikatingumo kompleksui statyti Biržuose, detaliojo plano keitimo koncepcijai“.

3. Sprendiniai

3.1. Teritorijos formavimas

Konkretizuoti sprendiniai formuojami vadovaujantis planavimo programa, planavimo sąlygomis detaliojo plano keitimui, planuojamai teritorijai taikomais aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais.

Įgyvendinant planavimo uždavinius planuojama teritorija išlaikoma vienaalyte (t. y. žemės sklypas kadastro Nr. 3604/0037:300 (unikalus Nr. 4400-0463-3441) į kelis ar daugiau sklypų neskaidomas), o joje esami ir numatomi objektai veikia kaip sudėtinės dalys ir formuoja bendrąją prasmę sporto, turizmo ir rekreacijos kompleksą - paslaugų koncentraciją.

Laikantis patvirtintoje detalaus plano keitimo koncepcijoje nustatyto planuojamos teritorijos vystymo principo, žemės sklypui kadastro Nr. 3604/0037:300 (unikalus Nr. 4400-0463-3441) nustatoma:

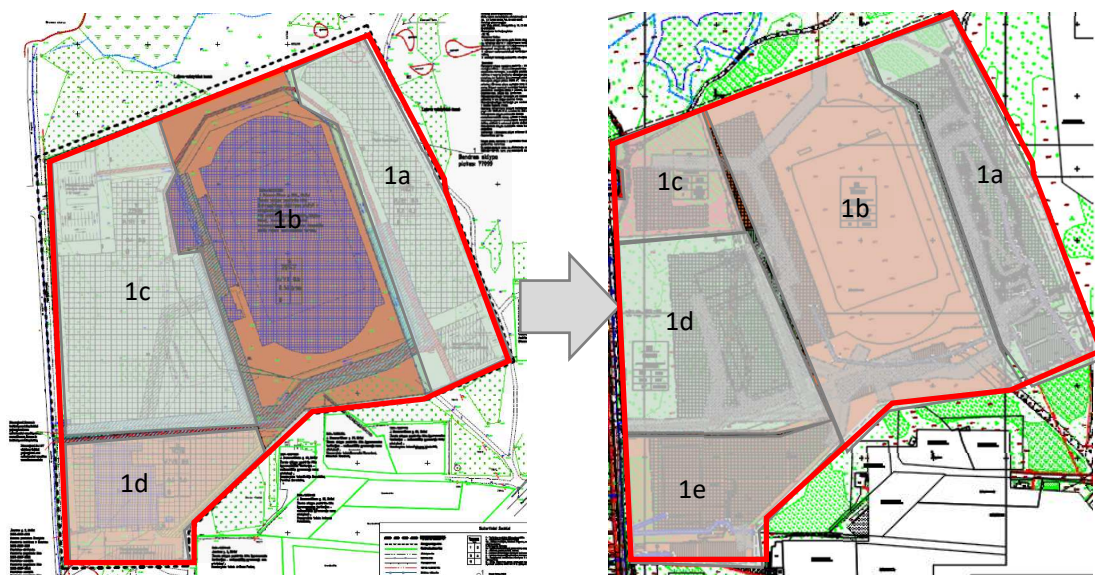
- teritorijos naudojimo tipas - specializuotų kompleksų teritorija (skirta rekreacijai);
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė;
- žemės naudojimo būdai - visuomeninės paskirties teritorijos, rekreacinės teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos.

Skirtingo pobūdžio objektų plėtojimui žemės sklype kadastro Nr. 3604/0037:300 (unikalus Nr. 4400-0463-3441) išskiriamos skirtingų reglamentų zonos pateikiamos lentelėje Nr. 3.1.



3.1. lentelė. Planuojamoje teritorijoje išskiriamos reglamentų zonos

Žemės sklypo dalis	Numatomi galimi žemės naudojimo būdai	Žemės sklypo ar jo dalies plotas, m ²	Pastabos
1a	Rekreacinė teritorija (R)	14762	veikia kempingas
1b	Visuomeninės paskirties teritorija (V)	30278	stadiono zona
1c	Komercinės paskirties objektų teritorija (viešbučiui ar analogiškas apgyvendinimo paslaugas teikiančiam objektui) (K), visuomeninės paskirties teritorija (V), rekreacinė teritorija (R)	5608	planuojamam naujam objektui
1d	Rekreacinė teritorija (R), visuomeninės paskirties teritorija V	16647	teritorijos dalyje suprojektuotas sporto ir sveikatingumo pastatas
1e	Visuomeninės paskirties teritorija (V), rekreacinė teritorija (R)	9804	esamas šaudyklos pastatas.
Bendri žemės sklypo duomenys	Visuomeninės paskirties teritorija (V), rekreacinė teritorija (R), komercinės paskirties objektų teritorija (viešbučiui ar analogiškas apgyvendinimo paslaugas teikiančiam objektui) (K)	77099	



20 pav. Žemės sklypo reglamentų zonos pagal galiojantį detalųjį planą ir pagal jo keitimą

3.2. Erdvinė kompozicija

Planuojamos teritorijos erdvinės kompozicijos sprendiniai integruojami į bendrą Biržų miesto erdvinę kompoziciją, ją papildant. Planuojamos teritorijos reikšmingumą erdvinėje kompozicijoje lemia jungtys per viešąsias erdves su Biržų evangelikų reformatų bažnyčia, Biržų piliaviete, Biržų Šv. Jono Krikštytojo bažnyčia ir ypač įprasmina Astravo dvaras bei Širvėnos tilto, vedančio į jį, pozicionavimas. Dėl to, planuojamoje teritorijoje



numatomas užstatymas kuris įprasmintų tilto prieigų erdvę (nuo miesto pusės) ir tuo pačiu nukreiptų viešąsias erdves ir atitinkamai judėjimo kryptis link svarbiausių Biržų miesto objektų bei palei Širvėnos ežero krantą.

Planuojamoje teritorijoje lokalūs erdvių formantai yra stadionas ir jo beveik statmena padėtis ežerui, Jaunimo gatvė. Reaguojant į stadiono poziciją yra suformuota kempingo vidinė struktūra, o šaudyklos pastatas pastatytas lygiagrečiai Jaunimo gatvei. Anksčiau suprojektuotas sporto ir sveikatingumo pastatas yra numatytas arčiau stadiono išlaikant jam lygiagrečią kryptį ir paliekant daugiau erdvės nuo Jaunimo g. Papildant minėtą esamą ir anksčiau numatytą užstatymą yra itin svarbi planuojamo žemės sklypo šiaurės vakarinė pusė.

Reaguojant tiek į miesto, tiek į lokalius erdvinis sprendinius formuojančius veiksnius, numatoma galimybė naujam užstatymui planuojamos teritorijos šiaurės vakarų dalyje. Naujas užstatymas turi formuoti Jaunimo gatvės erdvę, jo tūriai, architektūrinė išraiška reaguoti į Astravo dvarą vedantį tiltą, jo prieigų erdves, nukreipti į judėjimo erdves Širvėnos ežero krantine.

Esamam, anksčiau suprojektuotam ir naujai numatomam užstatymui sprendinių brėžinyje išskirtos statybos zonos, tarp kurių numatoma ir vidinių erdvių sistema. Esamas ir planuojamas užstatymas, nors keliose vietose ir formuoja trumpomis atkarpomis Jaunimo g. perimetrą, priskiriamas didžiaja dalimi laisvo planavimo užstatymui.

Biržų miesto bendrojo plano sprendiniuose numatytas maksimalus aukštis metrais – 12 m, maksimalus aukštų skaičius – 3 a. Šio detaliojo plano koncepcijoje galimas maksimalus pastatų aukštis diferencijuojamas pagal skirtingo reglamento zonas:

- 1a – 8,5 m / 2 a.;
- 1b - 12 m / 3 a.;
- 1c – 12 m / 3 a.;
- 1d – 12 m / 3 a.;
- 1e - 12 m / 3 a.

Planuojamoje teritorijose esamas ir numatomas užstatymas nesudarys neigiamo poveikio Širvėnos ežero pakrantės siluetai, nes pastatų aukštingumas nenumatomas aukštesnis nei 12 m., t. y. ne aukštesnis nei vidutinis medžių aukštis.

Planuojamos teritorijos užstatymo parametrus taip pat reglamentuoja Gamtinio karkaso nuostatai. Gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto. Užstatymo tankis skaičiuojant atskirose reglamentinėse žemės sklypo dalyse kai kuriais atvejais yra didesnis nei 30%, tačiau suminis užstatymo tankis žemės sklype yra 28% - t.y. neviršijama Gamtinio karkaso normose nustatyta ribinė reikšmė.

Nustatomi užstatymo parametrai žemės sklypui bei atskiroms planuojamo žemės sklypo skirtingo reglamento dalims (3.2. lentelėje).

3.2. lentelė. Planuojamoje teritorijoje išskiriamos reglamentų zonos

Žemės sklypo dalis	Numatomas žemės naudojimo būdas	Žemės sklypo ar jo dalies plotas, m ²	Maksimalus užstatymo tankis	Maksimalus užstatymo intensyvumas
1a	R	14762	30%	0,6
1b	V	30278	15%*	0,45



Žemės sklypo dalis	Numatomas žemės naudojimo būdas	Žemės sklypo ar jo dalies plotas, m ²	Maksimalus užstatymo tankis	Maksimalus užstatymo intensyvumas
1c	K, V, R	5608	30%	1
1d	R, V	16647	40%	1
1e	V, R	9804	40%	1
Bendri žemės sklypo rodikliai	V, R, K	77099	28%	0,71

* - Pagal galiojantį Teritorijų planavimo įstatymą, užstatymo tankis – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršius, santykis su žemės sklypo plotu, o statybos zona – planuojamos teritorijos dalis, kurioje yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys. Kadangi stadionas neturi stogo, jis (esantis 1 b dalyje) neįtraukiamas į užstatymo tankio rodiklio reikšmę ir statybos zoną.

3.3. Teritorijos reglamentavimas

Žemės sklypas Nr. 1	
Žemės sklypo plotas	77099 m ²
Žemės sklypo reglamentinių dalių plotai	1a - 14762 m ² 1b - 30278 m ² 1c - 5608 m ² 1d - 16647m ² 1e - 9804 m ²
Teritorijos naudojimo tipas	Specializuotų kompleksų teritorija (SK) (Nustatyta vadovaujantis Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 aktualia redakcija ir Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-1009 aktualia redakcija bei galiojančiu Biržų miesto bendruoju planu).
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kitos paskirties žemė (KT)
Galimi žemės naudojimo būdai	Visuomeninės paskirties teritorijos (V) Rekreacinės teritorijos (R) Komerinės paskirties objektų teritorijos (K)
Žemės naudojimo būdai reglamentinėse zonose	1a - R 1b - V 1c – K, V, R 1d – R, V 1e – V, R
Leidžiamas pastatų aukštis, m	8.5m, 12 m; altitudė 66.84 m.
Leidžiamas pastatų aukštis, m reglamentinėse zonose	1a – 8.5 m 1b – 12 m 1c – 12 m



	1d – 12 m 1e – 12 m
<i>Pastatų aukštų skaičius</i>	2a., 3 a.
<i>Pastatų aukštų skaičius reglamentinėse zonose</i>	1a – 2a. 1b – 3a. 1c – 3a. 1d – 3a. 1e – 3a.
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis</i>	28%
<i>Leidžiamasis užstatymo tankis reglamentinėse zonose</i>	1a – 30% 1b – 15% 1c – 30% 1d – 40% 1e – 40%
<i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas</i>	0,71
<i>Leidžiamasis užstatymo intensyvumas reglamentinėse zonose</i>	1a – 0,6 1b – 0,45 1c – 1 1d – 1 1e – 1
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp) užstatymo tipas, kai pastatai (jų grupės) statomi pagal laisvai pasirinktą kompoziciją. Laisvo planavimo užstatymo tipas yra išskiriamas dominuojančiu teritorijoje. Rekomenduojama 1c ir 1e reglamentinėse dalyse formuoti Jaunimo gatvės erdvės perimetrą formuojantį užstatymą.
<i>Statybos zona</i>	Statiniai turi būti išdėstomi sklype taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų teisėti interesai. Nustatomi šie mažiausi atstumai nuo statinių iki gretimo sklypo ribos bei kiti reikalavimai: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių iki 8,5 m aukščio – ne mažesnis kaip 3,0 m. Aukštesniems minėtiems statiniams šis atstumas didinamas 0,5 m kiekvienam papildomam statinio aukščio metrui. Atstumas iki žemės sklypo ribos nustatomas nuo kiekvienos skirtingą aukštį turinčios statinio dalies. Šis atstumas gali būti sumažintas, jei gautas gretimo sklypo savininko sutikimas raštu. ▪ Inžinerinių statinių (išskyrus turinčius stogą ir sklypo aptvarus) esančių sklype – ne mažesnis kaip 1,0 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu. ▪ Statant naujus statinius turi būti išlaikomi gretimuose sklypuose esantiems ar statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatyti insoliacijos ir natūralaus apšvietimo reikalavimai. Rekonstruojant statinius gretimų sklypų pastatų insoliacija ir natūralus apšvietimas negali pablogėti. <p>Konkretų statinių išdėstymą spręsti ruošiant techniniame projekte.</p>



<p><i>Priklausomųjų želdynų norma pagal žemės naudojimo būdą</i></p>	<p>Visuomeninės paskirties teritorijos (V) – 50-15 % (priklausomai nuo pastatų paskirties) Rekreacinės teritorijos (R) - 40 % Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K) - 10 % (pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą)</p>
<p><i>Statinių paskirtys</i></p>	<p>Negyvenamieji pastatai; gyvenamieji pastatai; inžineriniai statiniai. (pagal STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“). Gali būti statomi pastatai bei statiniai atitinkantys kitos paskirties teritorijų žemės sklypų naudojimo būdų – visuomeninės paskirties teritorijų, rekreacinių teritorijų, komercinės paskirties objektų teritorijų turinį (taip pat vadovaujantis Žemės naudojimo būdų turinio aprašu).</p>
<p><i>Kiti reglamentai:</i></p>	<p>a - automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose (išskyrus atvejus kai yra atskiras susitarimas dėl stovėjimo vietų dėstymo už planuojamo žemės sklypo ribų su Biržų rajono savivaldybe). b - sklypas tvarkomas vadovaujantis specialiosiomis žemės naudojimo sąlygomis (pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Šiaurės Lietuvos karstinis regionas (VI skyrius, dvyliktasis skirsnis) - 77099 m²; 2. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 11326 m² plote; 3. Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 77099 m²; 4. Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 2302 m² plote; 5. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 175 m² plote.
<p><i>Servitutai</i></p>	<p>S1 (207) - 49 m²; S2 (218) - 175 m²; S3 (218) - 57 m²; S4 (207) – 562 m²; S5 (207) – 329 m²; S6 (207) – 460 m².</p> <p>207 servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantysis daiktas); 218 servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantysis daiktas)</p>



3.4. Susisiekimo sistema

Išlaikomi esami pateikimai į planuojamą teritoriją - iš Jaunimo ir J. Basanavičiaus gatvių. Numatoma, kad kiekviena reglamentinė zona turi įvažiavimą/išvažiavimą. Preliminarūs įvažiavimai/išvažiavimai pateikti pagrindiniame brėžinyje, o tiksli jų vieta parenkama rengiant techninius projektus. Organizuojant vidinę susisiekimo struktūrą, numatytas vidinis ryšys (skirtas judėti automobiliu, dviračiu, pėsčiomis), nuo Jaunimo g. vedantis link J. Basanavičiaus gatvės. Esant tokiam sprendiniui, laikoma kad yra realizuojamas Biržų miesto bendrajame plane numatytas dviračių takas planuojamos teritorijos pietinėje pusėje.

Automobilių stovėjimo vietos numatomos sklypo ribose, išskyrus atvejus kai yra atskiras susitarimas dėl stovėjimo vietų dėstymo už planuojamo žemės sklypo ribų su Biržų rajono savivaldybe. Automobilių stovėjimo vietų skaičius parenkamas pagal statinių paskirtis vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Susisiekimo sistemos infrastruktūros konkretūs objektai numatomi techniniuose projektuose tenkinant STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei kitų teisės aktų reikalavimus (taip pat dėl atstumų nuo automobilių stovėjimo aikštelės iki pastatų).

Prie kiekvieno naujai statomo ar rekonstruojamo statinio turi būti įrengtas dviračių stovėjimo vietų skaičius, ne mažesnis nei nurodyta STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 43 lentelėje. Dviračių stovėjimo vietos įrengiamos naujai statomo ar rekonstruojamo pastato sklype, gatvėje ar valstybinėje žemėje, pagal savivaldybės išduotas sąlygas. Atstumas nuo dviračių stovėjimo vietų iki įėjimo į statinį neturi viršyti 50 m.

3.5. Inžinerinė infrastruktūra

Reikalavimai dėl visų tipų tinklų inžinerinės infrastruktūros vystymui:

- Konkretus žemės sklypo objektų aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.
- Statant statinius turi būti išlaikyti norminiai atstumai iki esamų inžinerinių tinklų. Nesant galimybei išlaikyti norminių atstumų iki inžinerinių tinklų, turi būti numatytas inžinerinių tinklų iškėlimas, kuris sprendžiamas techninio projekto metu pagal inžinerinių tinklų valdytojų išduotas sąlygas.
- Inžinerinių komunikacijų koridoriai nustatyti pagal inžinerinei infrastruktūrai taikomų apsaugos zonų dydžius. Apsaugos zonose veikla vykdoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis.
- Nutiesus naujus inžinerinius tinklus į žemės sklypo registro duomenis turi būti įrašyti apribojimai pagal Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.
- Tiesiant inžinerines komunikacijas per privačius sklypus — gauti šių sklypų savininkų sutikimus.
- Inžineriniai tinklai vystomi įvertinant Sporto paskirties pastato (sporto ir sveikatingumo komplekso) J. Basanavičiaus g. 69A, Biržuose, statybos projekte bei Paviršinių nuotekų tinklų J. Basanavičiaus g. 69A, Biržuose statybos projekte suprojektuotus inžinerinius tinklus.

Vandentiekis ir buitinės nuotekos. Planuojamame žemės sklype yra centralizuotas vandens tiekimas, centralizuota buitinių nuotekų sistema. Planuojami nauji objektai turi būti prijungiami prie centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, jei pagal objekto paskirtį yra poreikis vandeniui, buitiniams nuotekoms.

Nustatyti inžinerinių komunikacijų koridoriai esamos vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo infrastruktūros apsaugos zonų ribose. Apsaugos zonose taikomos LR Specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, dešimtojo skirsnio nuostatos.



Paviršinės nuotekos. Planuojamoje teritorijoje yra vietiniai paviršinių nuotekų tinklai. Jų plėtra numatyta Sporto paskirties pastato (sporto ir sveikatingumo komplekso) J. Basanavičiaus g. 69A, Biržuose, statybos projekte bei Paviršinių nuotekų tinklų J. Basanavičiaus g. 69A, Biržuose statybos projekte (pastarojo projekto numatyti tinklai dalimi įgyvendinti). Paviršinių nuotekų tinklai ir valymo įrenginiai dėstomi planuojamo žemės sklypo teritorijoje. Nuotekų išleidėjas numatytas už sklypo ribos, laisvoje valstybinėje žemėje, ties Širvėnos ežero prieigomis. Paviršinių nuotekų tinklai ir valymo įrenginiai sumažina teritorijos užtvindymo paviršinėmis nuotekomis riziką bei neigiamą poveikį aplinkai.

Nustatyti inžinerinių komunikacijų koridoriai esamos paviršinių nuotekų infrastruktūros apsaugos zonų ribose. Apsaugos zonose taikomos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, dešimtojo skirsnio nuostatos.

Elektros tinklai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai. Nustatyti inžinerinių komunikacijų koridoriai esamos elektros tinklų infrastruktūros apsaugos zonų ribose. Apsaugos zonose taikomos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, ketvirto skirsnio nuostatos. Vadovaujantis LR Elektros energetikos įstatymu Nr. VIII-1881, 2000-07-20, elektros tinklų apsaugos zonų ribose nustatyti ir servitutai.

Numatomų statyti objektų pajungimui bei trukdančių statybai veikiančių elektros tinklų iškėlimui (sprendžiama techniniu (-iais) projektu (-ais)) galiojančia tvarka iš AB „Energijos skirstymo operatorius“ reikalinga gauti technines sąlygas. Numatoma, kad elektros skirstomieji tinklai klojami ne po gatvės važiuojamąja dalimi ar ne po kitais statiniais.

Dujų tinklai.

Planuojamoje teritorijoje dujų tinklų nėra. Tačiau besiribojančiame Jaunimo gatvės koridoriuje pakloti dujotiekio vamzdynai, nuo kurių galėtų būti aprūpinti dujų tiekimu planuojamos teritorijos objektai. Norint prijungti konkrečius objektus prie gamtinių dujų skirstomųjų tinklų būtina gauti konkretaus objekto prijungimo sąlygas. Tačiau visais atvejais būtina išlaikyti vertikalius ir horizontalius atstumus nuo gamtinių dujų skirstomųjų tinklų pagal LR Energetikos ministro 2012-11-23 įsakymą Nr. 1-228 Dėl dujų skirstomųjų dujotiekių apsaugos taisyklių patvirtinimo. Numatoma, kad dujų tinklai klojami ne po gatvės važiuojamąja dalimi ar ne po kitais statiniais.

Ryšiai.

Planuojamoje teritorijoje yra esami ryšių tinklai. Nustatyti inžinerinių komunikacijų koridoriai esamos ryšių infrastruktūros apsaugos zonų ribose. Apsaugos zonose taikomos LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus, vienuolikto skirsnio nuostatos.

Gaisrų gesinimas.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Naujai numatomi pastatai, turi atitikti priešgaisrinių atstumų reikalavimams. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Rengiant statinių techninius projektus, turi būti užtikrintos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto kaip tai numatyta Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.



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.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis bei kitais teisės aktais.

Visais atvejais planuojami statyti statiniai turi tenkinti gaisrinę saugą reglamentuojančių teisės aktų, dokumentų nuostatas.

Atliekų tvarkymas.

Atliekų tvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymas, poįstatyminiai aktai ir Biržų rajono savivaldybės atliekų tvarkymo taisyklės bei savivaldos institucijos organizuojamos atliekų tvarkymo sistemos. Savininkai, nuomininkai ar naudotojai visas susidarysiančias buitines ir komunalines (susidaranti ūkinėje veikloje) atliekas turi rūšiuoti ir, atliekas netinkamas tolimesniam naudojimui, kaupia nustatytos konstrukcijos individualiuose ar pagal sutartis - atliekas tvarkančių įmonių pastatytuose konteineriuose, atiduodamos atliekos tvarkančioms įmonėms pagal iš anksto suderintą apvažiavimo laiką.

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

Vietos atliekų surinkimo konteinerių aikštei parenkamos rengiant techninius projektus.

Kitos nuostatos:

- Planuojamos teritorijos objektų aprūpinimui rekomenduojama naudoti atsinaujinančius energijos šaltinius.
- Statinių šildymo būdas parenkamas techninio projekto metu.

3.6. Kitos detaliojo plano sprendinių nuostatos

Gamtinio karkaso tvarkymo kryptys planuojamoje teritorijoje. Planuojama teritorija patenka į gamtinį karkasą, į migracijos koridorių. Gamtinio karkaso dalis, į kurį nagrinėjama teritorija patenka, įvardijama vietinės svarbos Apaščios (tame tarpe Širvėnos ež.), Agluonos ir kitų mažesnių vandentėkmių migracinių koridorių ruožais ar jų atkarpos. Gamtiniam karkasui planuojamoje teritorijoje taikoma gražinamų ir gausinamų kraštovaizdžio natūralumą atkuriančių elementų gamtinio karkaso teritorijų tvarkymo kryptis. Tai silpno geoekologinio potencialo miesto aplinkoje sunkiai išvengiamos antropogeninės veiklos daugiau ar mažiau sukultūrintose gamtinio karkaso teritorijose, kurių tarpe vyrauja bemiškiai ir kitais medynais neapaugę plotai su žoline augmenija ir kitos sukultūrintos teritorijos su pasitaikančiais urbanistiniais elementais. Siekiant stiprinti teritorijų ekologinio kompensavimo funkcijas, prioritetas teikiamas atskirųjų rekreacinės, apsauginės ir ekologinės paskirties bei priklausomųjų želdynų įveisimui ir darniam tvarkymui, jų įtraukimui į formuojamą tarpusavyje besijungiančių miesto žaliųjų plotų sistemą. Siekiant įgyvendinti Biržų miesto bendrojo plano sprendiniuose numatytą gamtinio karkaso tvarkymą, įvertinus vietos specifiką, detaliojo plano sprendiniuose numatoma, kad užtikrinamos priklausomųjų želdynų plotų normos bei tai, kad planuojamo žemės sklypo



priklausomieji želdynai prioritetu turi būti formuojami besijungiantys su Širvėnos ežero pakrante bei joje esančiais želdiniais (konkretūs plotai nustatomi rengiant techninius projektus žemės sklype).

Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos ir pakrančių apsaugos juostos. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, miestų teritorijose prie visų paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų plotis lygus pagal minėto aprašo II skyriaus nuostatas tokiems paviršiniams vandens telkiniams nustatomų Apsaugos juostų pločiui. Vadovaujantis Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu nustatyta apsaugos juosta nepatenka į planuojamą teritoriją.

Medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008-03-12 nutarimu Nr. 206 „Dėl Kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ planuojamoje teritorijoje saugotini medžiai ir krūmai yra tie, kurie:

- kitos paskirties žemėje visuomeninės paskirties, rekreacinėse, bendrojo naudojimo, atskirųjų želdynų teritorijose didesnio kaip 12 cm skersmens medžiai (ąžuolai, uosiai, klevai, skroblai, skirpstai, guobos, bukai, vinkšnos, pušys, eglės, maumedžiai, pocūgės, kėniai, beržai, juodalksniai, liepos, gluosniai, šermukšniai, riešutmedžiai, kaštonai, miškinės obelys, miškinės kriaušės).
- kitos paskirties žemėje visuomeninės paskirties, rekreacinėse, bendrojo naudojimo, atskirųjų želdynų teritorijose paprastieji kadagiai – didesni kaip 3 m.

Rengiant statinių techninius projektus, turi būti siekiama išsaugoti saugotinus medžius ir krūmus. Nesant galimybei jų išsaugoti, taikoma nustatyta tvarka dėl saugotinių medžių ar krūmų kirtimo.

Šiaurės Lietuvos karstinis regionas. Visa planuojama teritorija patenka į Šiaurės Lietuvos karstinį regioną - teritoriją, kurioje tirpstant gipsui formuojasi požeminės tuštumos, o žemės paviršiuje aptinkama senų ir atsiranda naujų smegduobių. Dėl to planuojamai teritorijai taikomos Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos dėl karstinio regiono. Pažymima, kad minėtose nuostatose tai pat numatyti apribojimai vykdant urbanizacijos plėtrą - Šiaurės Lietuvos karstiniame regione draudžiama: išleisti (infiltruoti) nevalytas nuotekas į gruntą; vykdyti ūkinę veiklą, neįvertinus poveikio paviršiniams, požeminiams vandenims (ši nuostata taikoma ūkinei veiklai, kuriai pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymą privaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūras); statyti statinius be nustatyta tvarka atliktų ir įregistruotų inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų rezultatų (ši nuostata netaikoma nesudėtingiems statiniams, išskyrus gyvenamosios paskirties pastatus). Planuojant inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų statybą techniniuose projektuose įvertinti karstinių reiškinių išplitimą, karstinių procesų intensyvumą ir galimą šių procesų poveikį planuojamiems objektams.