



KAUNO PLANAS



PRIENŲ RAJONO  
SAVIVALDYBĖ

KOMPLEKSO NR: 596

# BALBIERIŠKIO MIESTELIO BENDROJO PLANO KEITIMAS

**BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS. KONCEPCIJA**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:**

PRIENŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

**RENGĖJAS:**

UAB "KAUNO PLANAS"

**ĮMONĖS DIREKTORIUS:**

L. BYLA

**PROJEKTO VADOVAS:**

L. BYLA

2025, BALBIERIŠKIS

## **BALBIERIŠKIO MIESTELIO BENDROJO PLANO RENGĖJAI:**

### **PROJEKTO VADOVAS:**

PV (A1576) LAURYNAS BYLA

### **RENGĖJAI:**

ARCH (A2096) JUSTINA RAGAUSKIENĖ

GIS spec. KAROLINA LIUTKUTĖ - MIKOLIŪNĖ

GIS spec. ERNESTA BERTAŠIŪTĖ

GIS spec. MONIKA ŠAPALAITĖ

## TURINYS

1. BENDRI DUOMENYS.....	4
1.1. INFORMACIJA APIE PLANAVIMO ORGANIZATORIŲ.....	4
1.2. INFORMACIJA APIE BENDROJO PLANO RENGĖJĄ.....	4
1.3. BENDROJO PLANO KEITIMO TIKSLAI.....	5
2. BENDROJO PLANO KEITIMO UŽDAVINIAI IR SĄSAJA SU KITAIŠ PLANAIŠ IR PROGRAMOMIS.....	6
2.1. BENDROJO PLANO KEITIMO UŽDAVINIAI.....	6
2.2. BENDROJO PLANO KEITIMO SĄSAJA SU KITAIŠ PLANAIŠ IR PROGRAMOMIS.....	7
2.3. BALBIERIŠKIO MIESTELIS AUKŠTESNIO LYGMENS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUOSE.....	8
3. BENDROJO PLANO KEITIMO ESAMOS BŪKLĖS APIBŪDINIMAS.....	14
3.1. GEOGRAFINĖ PADĖTIS.....	14
3.2. URBANISTINĖ ANALIZĖ.....	14
3.3. GAMTINĖ APLINKA.....	14
3.4. GAMTINIS KARKASAS.....	15
3.5. SAUGOMOS TERITORIJOS.....	15
3.6. APLINKOS KOKYBĖ.....	18
3.7. KULTŪROS PAVELDAS.....	18
3.8. SOCIALINĖ APLINKA.....	22
3.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA.....	24
3.10. SUSISIEKIMO SISTEMA.....	25
3.11. TURIZMAS IR REKREACIJA.....	25
4. BENDROJO PLANO KEITIMO KONCEPCIJOS.....	26
4.1. BALBIERIŠKIO MIESTELIO BENDROJO PLANO KEITIMO “STATUS QUO“ ALTERNATYVA.....	29
4.2. BALBIERIŠKIO MIESTELIO BENDROJO PLANO KEITIMO KONCEPCIJOS DARNIOS PLĖTROS ALTERNATYVA NR. 1.....	31
4.2.1. Funkcinis teritorijų zonavimas.....	33
4.2.2. Susisiekiimo sistema.....	36
4.2.3. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka.....	37
4.2.4. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas.....	37
4.2.5. Rekreatinio funkcinio prioriteto zonos.....	37
4.2.6. Inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo principai.....	38
4.2.7. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas.....	39
4.2.8. Gamtinio karkaso, želdynų sistemos formavimo principai.....	40
4.3. KONCEPCIJŲ ALTERNATYVŲ PALYGIMAS.....	44
GRAFINĖ DALIS.....	46

## 1. BENDRI DUOMENYS

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis:

- 2024 m. gegužės 30 d. Prienų rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T3-162 „Dėl Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo“;
- 2024 m. birželio 12 d. Prienų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A3-402 patvirtinta Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo planavimo darbų programa;
- Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatais, patvirtintais Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (aktualia redakcija);
- Lietuvos Respublikos bendrojo planu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Seimo 2021 m. rugsėjo 29 d. Nr. 789;
- Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimu, patvirtintu 2023-03-09 Prienų raj. sav. tarybos sprendimu Nr. T3-58, T00088928;
- Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimu, patvirtintu 2018-11-29 Prienų raj. sav. tarybos sprendimu Nr. T3-282, T00082771;
- Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo planu, patvirtintu 2012-02-29 Prienų raj. sav. tarybos sprendimu Nr. T3-65, T00031325;
- Kitais Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, ministerijų įsakymais ir kitais teisės aktais, darančiais įtaką bendrųjų planų sprendiniams.

**TPD numeris** – K-VT-69-24-457.

**BP lygmuo** - vietovės.

**Planuojama teritorija** - apie 331,45 ha, kurią sudaro Balbieriškio miestelio teritorija (pagal miestelio registruotas ribas). TPDRIS sistemoje įvesta planuojama teritorija yra apie 350,19 ha

### 1.1. INFORMACIJA APIE PLANAVIMO ORGANIZATORIŲ

Planavimo organizatorius – Prienų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Laisvės aikštė 12, LT-59126 Prienai, tel.: +370 319 61102, el. paštas: savivaldybe@prienai.lt

### 1.2. INFORMACIJA APIE BENDROJO PLANO RENGĖJĄ

Plano rengėjas – UAB “Kauno planas“, Kęstučio 66A, LT-44304 Kaunas, tel. +370 37 220146, el. paštas info@kaunoplanas.lt

### 1.3. BENDROJO PLANO KEITIMO TIKSLAI

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimas atliekamas pagal planavimo darbų programoje numatytus tikslus ir uždavinius.

#### **Keitimo tikslai:**

1. sudaryti sąlygas darniai teritorijos raidai, nuosekliai erdvinės ir funkcinės integracijos politikai įgyvendinti, teritorijų sanglaudai;

2. nustatyti gyvenamųjų teritorijų, inžinerinės ir socialinės infrastruktūros, kitų socialinės, ekonominės veiklos sričių vystymo ir įgyvendinimo gaires, numatyti plėtrai reikalingas teritorijas;

3. įvertinti Balbieriškio miestelio teritorijos architektūros, aplinkosaugos, visuomenės sveikatos saugos, gamtos apsaugos, paveldosaugos reikalavimus, kuriant sveiką, saugią, darnią gyvenamąją aplinką ir visavertes gyvenimo sąlygas;

4. sudaryti sąlygas privačioms investicijoms, kuriančioms socialinę ir ekonominę gerovę;

5. įvertinti žemės ir kito nekilnojamojo turto valdytojų, naudotojų ir trečiųjų asmenų interesus ir teises, savivaldybės, valstybės ir viešojo saugumo, gynybos ir kitus poreikius dėl teritorijos naudojimo ir veiklos plėtojimo teritorijoje sąlygų;

6. įvertinti Balbieriškio miestelio teritorijos kraštovaizdį ir biologinę įvairovę, geografinę padėtį, geologines sąlygas, esamas urbanistines, inžinerines, susisiekimo, agrarines sistemas;

7. sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui.

## 2. BENDROJO PLANO KEITIMO UŽDAVINIAI IR SĄSAJA SU KITAIŠ PLANAIŠ IR PROGRAMOMIS

### 2.1. BENDROJO PLANO KEITIMO UŽDAVINIAI

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimas atliekamas pagal planavimo darbų programoje numatytus tikslus ir uždavinius.

#### **Keitimo uždaviniai:**

1. suformuoti planavimo lygmenį atitinkančias teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptis;
2. optimizuoti planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą, socialinę ir inžinerinę infrastruktūrą, numatyti jų atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo priemones;
3. numatyti racionalaus žemės gelmių išteklių, žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių išsaugojimo ir naudojimo, klimato kaitos poveikio švelninimo, gamtinio karkaso formavimo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės išsaugojimo priemones, optimalią kraštovaizdžio struktūrą;
4. detalizuoti atitinkamų aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendinius;
5. nustatyti socialinės infrastruktūros sistemos vystymo reikalavimus;
6. patikslinti savivaldybės bendrajame plane numatytų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo poreikius, atsižvelgus į rengiamo savivaldybės dalies bendrojo plano mastelį – urbanizuojamų teritorijų ribas;
7. numatyti (arba patikslinti ar detalizuoti savivaldybės bendrajame plane numatytą) savivaldybei svarbių objektų išdėstymą;
8. patikslinti žemės ūkio paskirties teritorijų vystymo bei formavimo kryptis;
9. nustatyti (arba patikslinti ar detalizuoti savivaldybės bendrajame plane nustatytas) gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio savitumui svarbias teritorijas, jose esančius šiam savitumui išsaugoti svarbius antropogeninius ir gamtinius elementus, vertingą kraštovaizdį atskleidžiančias apžvalgos vietas ir iš jų atsiveriančias panoramas, numatyti jų vizualinę apsaugą;
10. numatyti (ar patikslinti savivaldybės bendrajame plane numatytus) 30 m aukščio ir aukštesnių ypatingųjų inžinerinių statinių ir atsinaujinančių išteklių energetikos objektų išdėstymo reikalavimus arba numatyti šių statinių ir objektų išdėstymą;
11. tobulinti ir vystyti istoriškai susiklosčiusią urbanistinę struktūrą, architektūrinę erdvinę kompoziciją, numatyti (ar detalizuoti savivaldybės bendrajame plane numatytus) urbanistinių struktūrų formavimo ir (ar) pertvarkymo principus;

12. numatyti (ar patikslinti savivaldybės bendrajame plane numatytas) teritorijas, kuriose architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingi objektai būtų planuojami ar projektuojami rengiant Architektūros įstatymo 13 straipsnio 1 dalyje nurodytus architektūrinius konkursus;

13. numatyti (ar patikslinti savivaldybės bendrajame plane numatytas) kvartalų kompleksinio atnaujinimo (modernizavimo) teritorijas ir jų energinio efektyvumo didinimo priemonės vadovaujantis Kvartalų energinio efektyvumo didinimo programų rengimo ir įgyvendinimo tvarkos aprašu;

14. numatyti (arba patikslinti ar detalizuoti savivaldybės bendrajame plane numatytus) miško įveisimo ir naudojimo reikalavimus, miškų pritaikymą visuomenės reikmėms;

15. nurodyti prioritetinę savivaldybės infrastruktūrą, kuri nepatenka į nustatytas prioritetinės plėtros teritorijas, ir teritorijas, kurių vystymui ši infrastruktūra skirta;

16. numatyti (įvertinti ir apskaičiuoti) lėšų poreikį prioritetinės savivaldybės infrastruktūros plėtrai;

17. numatyti žemės paėmimą visuomenės poreikiams pagal Žemės įstatymo 45 straipsnyje nurodytus reikalavimus;

18. esant poreikiui, gali būti keičiami ar koreguojami kiti Balbieriškio miestelio bendrojo plano sprendiniai.

## **2.2. BENDROJO PLANO KEITIMO SĄSAJA SU KITAIŠ PLANAIŠ IR PROGRAMOMIS**

Bendrojo plano keitimas rengiamas vadovaujantis ir atsižvelgiant į šiuos planuojamai teritorijai taikomus aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijoje galiojančius teritorijų planavimo dokumentus, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programas, strateginės veiklos planus ir kitus strateginius dokumentus:

### **Bendrieji planai:**

- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. rugsėjo 29 d. nutarimas Nr. 789 "Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano patvirtinimo", 2021-09-29;
- Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, patvirtintas 2023-03-09 Prienų raj. sav. tarybos sprendimu Nr. T3-58, T00088928;
- Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas, patvirtintas 2018-11-29 Prienų raj. sav. tarybos sprendimu Nr. T3-282, T00082771;

- Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas 2012-02-29 Prienų raj. sav. tarybos sprendimu Nr. T3-65, T00031325;
- (šiuo rengiamu Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimu keičiamas) Balbieriškio miestelio bendrasis planas M 1:5000, patvirtintas 2024-08-28 Prienų raj. sav. tarybos sprendimu Nr. T3-147, T00075153.

#### **Specialieji planai:**

- Prienų rajono vietinės reikšmės viešųjų ir vidaus kelių schemas - specialusis planas, T00077815, 2016-01-21;
- Prienų rajono savivaldybės vandens tiekimo ir nuotekų valymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, T00085658, 2020-12-30;
- Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema (ribų ir tvarkymo planų), T00075161, 2015-03-05.

### **2.3. BALBIERIŠKIO MIESTELIS AUKŠTESNIO LYGMENS**

#### **TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTUOSE**

2021 metais patvirtintame **Lietuvos Bendrajame** plane Balbieriškio miestelis patenka į Specializuotos partnerystės: Prioritetinės partnerystės, siekiant aukštos pridėtinės vertės veiklų sinergijos, Urbanistinių centrų partnerystę (tarp Kauno – Transnacionalinis ryšių metropolinis centras, Marijampolės ir Alytaus – regioniniai palaikomojo tipo centrai). Balbieriškio miestelis yra išsidėstęs nuošalyje prie b kategorijos lokalinių centrų (papildomo tipo) – Prienų ir Birštono, kurie patenka į Nacionalinio lygmens rekreacijos aptarnavimo centrą. Pats Balbieriškio miestelis patenka į Gamtinių rekreacinių išteklių įveiklinimo prioriteto arealą.

Lietuvos Bendrojo plano kultūros politikos ir rekreacijos brėžinyje Balbieriškio miestelis patenka į:

- Archajiškojo kultūrinio kraštovaizdžio arealą;
- Ypač saugomą šalies vizualinio estetinio potencialo arealą ir vietovę;
- Valstybės istorijai reikšmingo paveldo arealą.

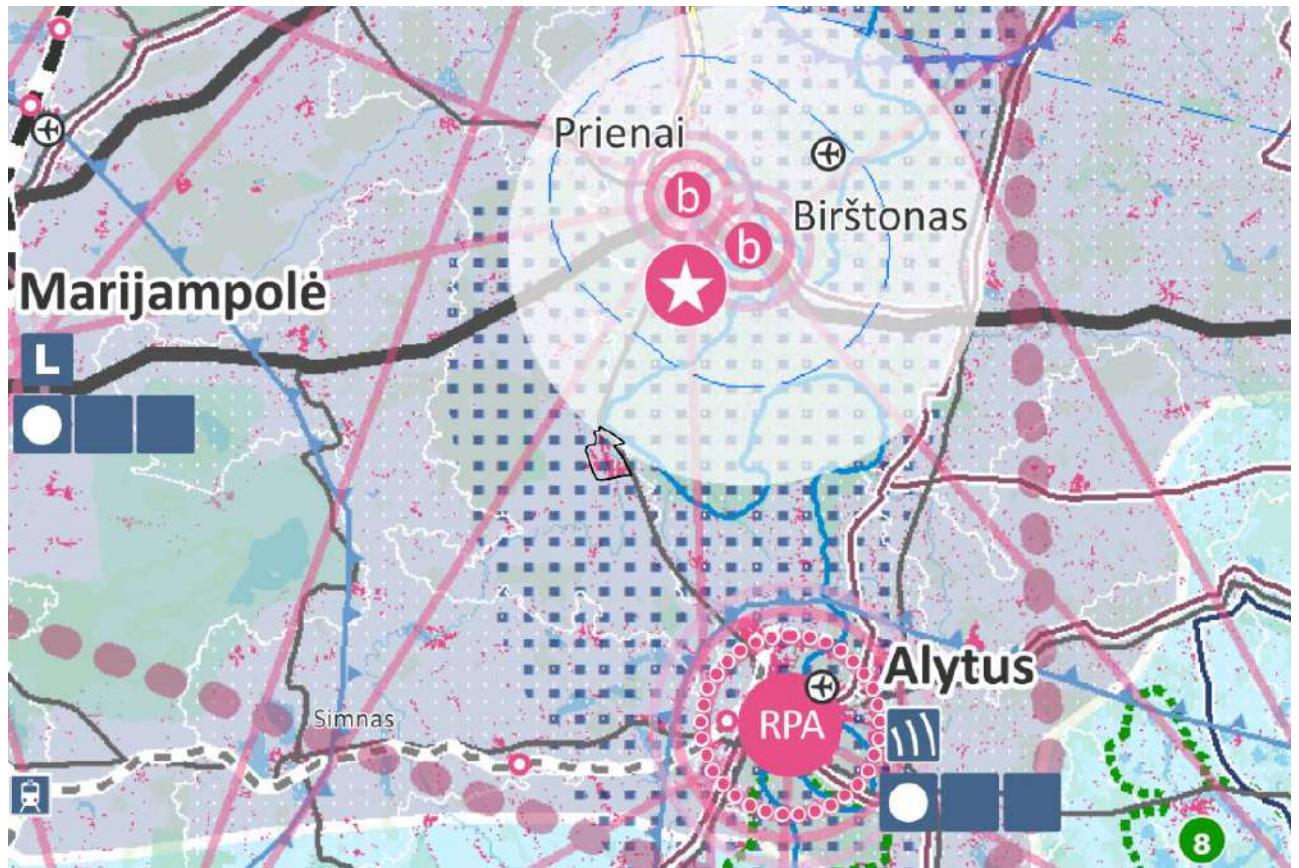
Šalia Balbieriškio miestelio esančia Nemuno upe nurodyta vandens turistinė trasa. Miestelyje pažymėti Dvarų fragmentai (Balbieriškio dvaro sodybos parkas, unikalus objekto kodas 458).

2023 metais patvirtintame **Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavime** nurodytos strateginės rajono plėtros gairės. Rajono bendrasis planas numato nuoseklų miestelio vystymą, panaudojant esamas vertybes ir pritaikant jas šiandieniniams poreikiams. Konkretus žemės naudojimo būdas ar pobūdis nustatomi atskirų miestelių ir gyvenviečių bendraisiais ar specialiaisiais planais apimančiais esamą ir numatomą plėtros teritoriją.

Patvirtintą šio dokumento koncepcija išskirti plėtojamų miestelių prioritetai:

- Aukščiausiojo – Prienų miestas,
- Aukštojo – Jieznas;
- Prioritetinio – 9 gyvenvietės: Pakuonis, Veiveriai, Skriaudžiai, Išlaužas, Ašminta, Šilavotas, Naujoji Ūta, Balbieriškis ir Stakliškės.

Rekreacijos teritorijų dalyje numatytos Balbieriškį kertančios dviračių ir autoturizmo trasos. Gretimais Nemuno upe – vandens turizmo trasa. Miestelyje pažymėti turimi gamtos ir kultūrinio paveldo objektai, trumpalaikio atokvėpio vieta. Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavime Balbieriškio miestas priskirtas prie ypač saugomų estetinio potencialo arealų ir vietovių.



## SPRENDINIAI

### Urbanistiniai centrai

Regioniniai centrai:

**RPA** Regioninis palaikomojo tipo centras

Lokaliniai centrai:

**b** b kategorijos lokaliniai centrai (papildomojo tipo)

### Bendrųjų paslaugų teikimas urbanistiniuose centruose

- Santykinai vidutinio poreikio paslaugos
- Santykinai dažno poreikio paslaugos
- Būtiną poreikio paslaugos

### Urbanistinių centrų partnerystės

- Prioritetinė partnerystė siekiant aukštos pridėtinės vertės veiklų sinergijos
- Prioritetinė partnerystė siekiant mažinti turizmo paslaugų sezoniskumą
- Regioniniu lygmeniu veikiantys funkciniai ryšiai

### Kiti urbanistiniai sprendiniai

- Rengiami bendri kompleksiniai teritorijų planavimo dokumentai ir projektai
- Urbanistinėse aglomeracijose kurti ir stiprinti urbanistines sistemas, rengti valstybės dalies bendruosius planus

### Formuojamos mobilumo paslaugų zonos

- Aukšto lygmens mobilumo paslaugų zona
- Vidutinio lygmens mobilumo paslaugų zona

### Susisiekimo sistemos vystymas

- Didinamas eismo kokybės lygis

### Geležinkeliai

- Planuojama geležinkelio stotis
- Geležinkelio modernizavimas

### Oro uostai

- Plėtojami esami civiliniai aerodromai

### Jūra ir vidaus vandenys

- Vidaus vandens kelias

### Ekonominių veiklų vystymas

- Vystoma laisvoji ekonominė zona
- Urbanistinių centrų ekonominės veiklos prioritetai**
- Mišri ekonominė veikla
- Vystomi ir kuriami rekreaciniai parkai ir numeris brėžinyje

### Rekreacijos ir turizmo vystymo kryptys

- Nacionalinio lygmens rekreacijos aptarnavimo centras
- Plėtojamas kurortas
- Kuriami regioniniai kompetencijų centrai
- Vystomi piligriminiai Šv. Jokūbo keliai
- Esamos ir vystomos EuroVelo trasos

- Gamtinių rekreacinių išteklių įveiklinimo prioriteto arealai

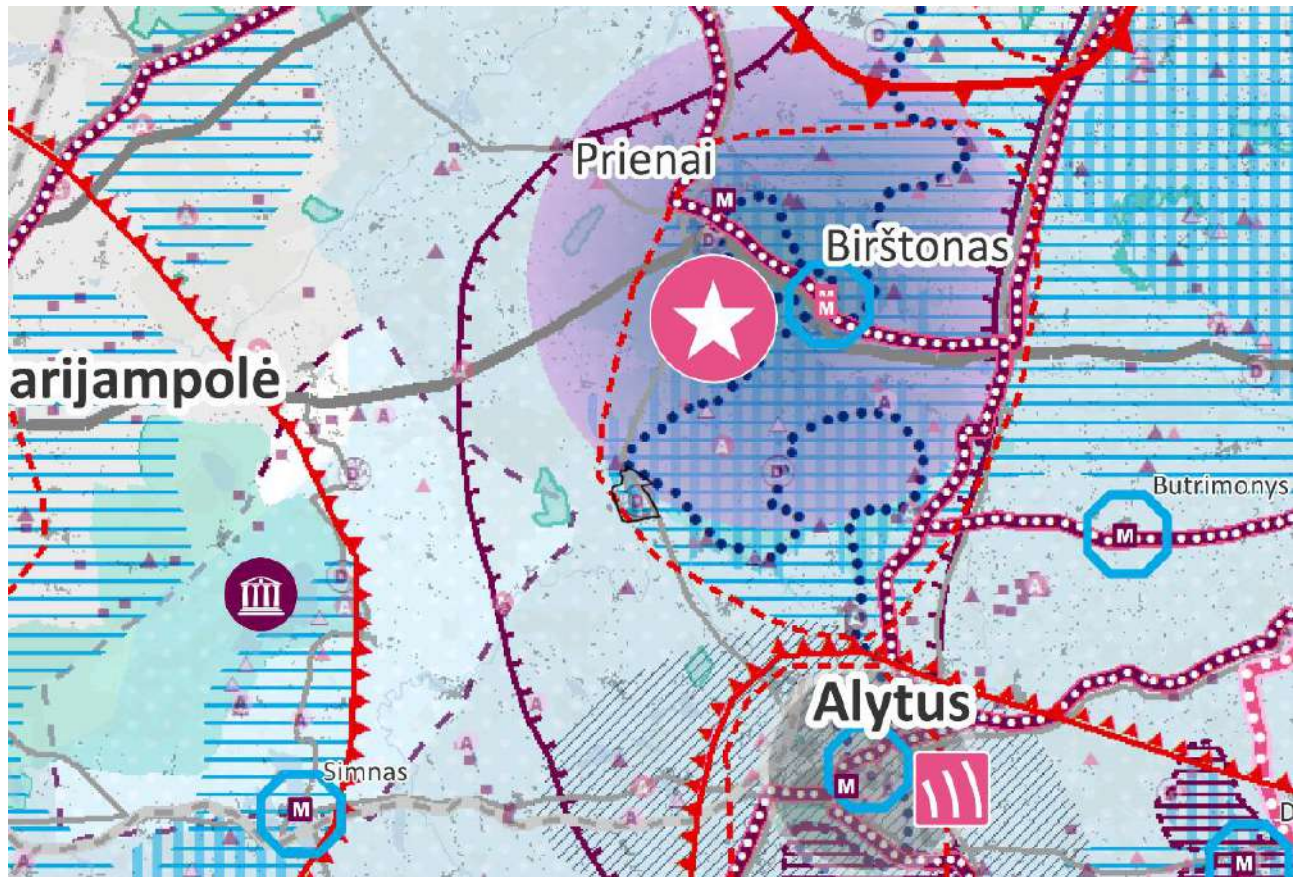
### Kultūros paveldas

- Prioritetiniai nacionalinės reikšmės kultūros paveldo rekreacinių išteklių aktualizavimo arealai
- Prioritetiniai regioninės reikšmės kultūros paveldo rekreacinių išteklių aktualizavimo arealai

### Aplinkosauga

- Prioritetas teikiamas priemonėms mažinti pasklidąją taršą

Pav. 1. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano (brėžinys: Regionai).



#### SPRENDINIAI

##### Saugomi, integruojami ir įveiklinami kraštovaizdžiai Kultūrinio kraštovaizdžio arealai ir vietovės

- Archajiškojo kultūrinio kraštovaizdžio arealai
- Kaimiškojo kultūrinio kraštovaizdžio arealai
- Techninio inžinerinio kultūrinio kraštovaizdžio arealai
- Miestietiškojo kultūrinio kraštovaizdžio vietovės

##### Gamtiniai kraštovaizdžio arealai ir vietovės

- Ypač saugomo šalies vizualinio estetinio potencialo arealai ir vietovės

##### Formuojami išskirtinės visuotinės vertės kraštovaizdžiai

- UNESCO pasaulio vertybių išskirtinės vertės kultūriniai kraštovaizdžiai

##### Rekreacijos ir turizmo vystymo kryptys

- Nacionalinio lygmens rekreacijos aptarnavimo centras
- Kiti vystytini rekreacijos aptarnavimo centrai
- Plėtojamas kurortas
- Kuriami regioniniai kompetencijų centrai
- Didelio rekreacinio potencialo teritorijos
- Vystomi ir kuriami rekreaciniai parkai

##### Įveiklinama kultūrinė infrastruktūra

- Įveiklinami Šv. Jokūbo kultūros keliai
- Šv. Jokūbo kelio įveiklinimo arealas
- Esamos ir vystomos EuroVelo trasos
- Atkuriamas siaurasis geležinkelis
- Vandens turistinės trasos

##### Saugomi ir įveiklinami kraštovaizdžio kultūrinio identiteto kultūros paveldo arealai

- Nacionalinės reikšmės kultūros paveldo arealai
- Regioninės reikšmės kultūros paveldo arealai
- Valstybės istorijai reikšmingo paveldo arealai

##### ESAMA

###### Susisiekimo sistema

- Esamas magistralinis kelias
- Esamas krašto kelias
- Esamas geležinkelis

###### Kultūros paveldo išteklių

- UNESCO pasaulio paveldo vertybės

###### Urbanistinis ir etnokultūrinis paveldas

###### Istorinės miestų ir miestelių dalys

- Valstybės saugomi
- Registriniai (įrašyti į NKVR)

##### Architektūrinis paveldas

- Paminklas
- Valstybės saugomi
- Registriniai (įrašyti į NKVR)

##### Dvarų fragmentai

- Registriniai (įrašyti į NKVR)

##### Archeologinis paveldas

- Paminklas
- Valstybės saugomi
- Registriniai (įrašyti į NKVR)

##### Memorialinis paveldas

- Valstybės saugomi

##### Esamos valstybės saugomos teritorijos\*

- Rezervatas, valstybinis parkas, biosferos rezervatas
- Draustinis

##### Kitos teritorijos

- Užstatytos teritorijos
- Miškai

##### Upės ir ežerai

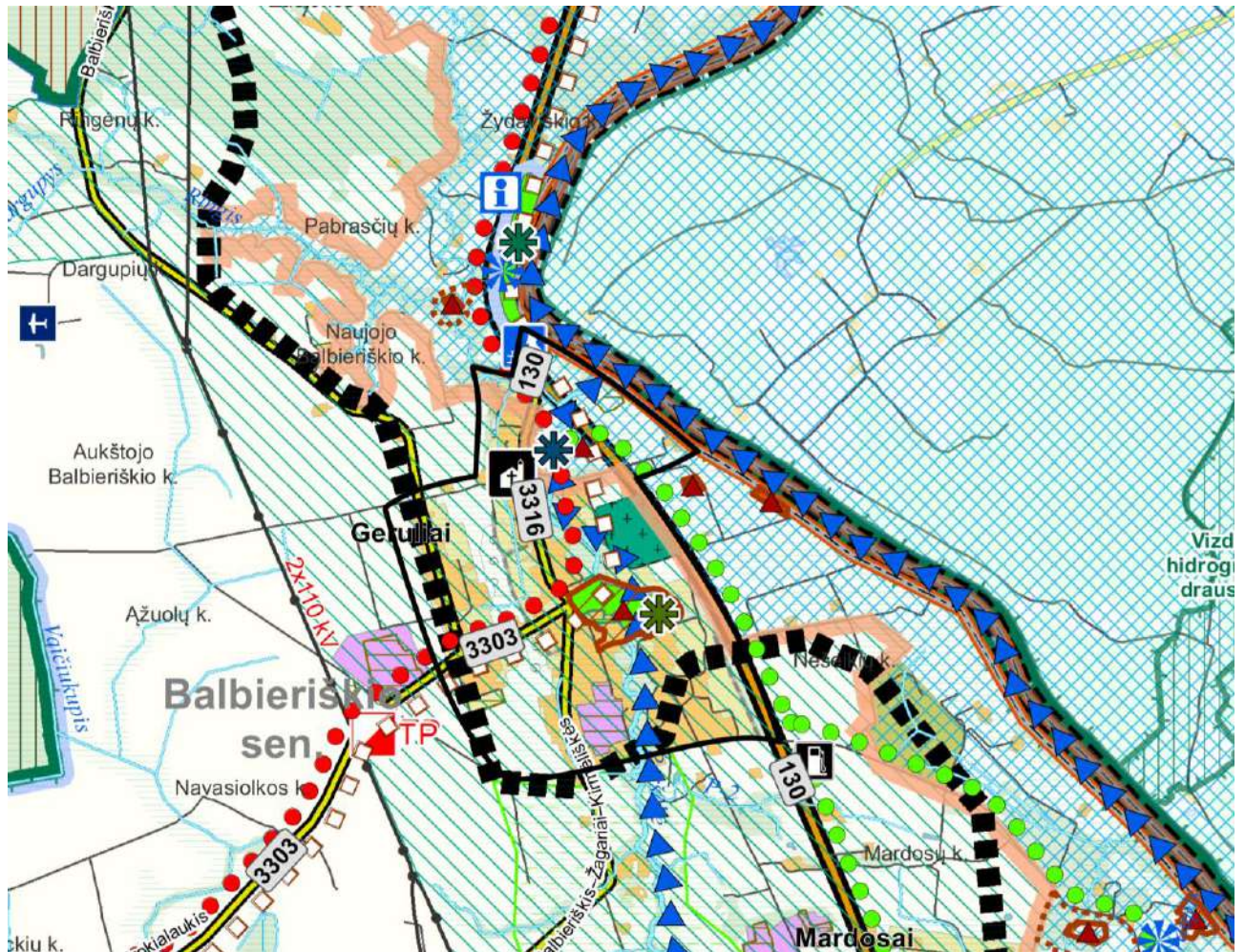
- Upės ir ežerai
- Upės

##### Upės

- Upės

\*Aktualūs saugomų teritorijų duomenys Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastru <https://sik.am.lt>

Pav. 2. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano (brėžinys: Kultūros politika ir rekreacija).



### Rekreacijos ir turizmo infrastruktūra

#### Esami rekreaciniai, poilsio objektai

- Regyklos
- Atokvėpio vietos

#### Numatomi turizmo aptarnavimo objektai

- Turizmo inf. ir paslaugų centrai

#### Turistinės trasos

- Vietinės autoturizmo trasos
- Nacionalinė dviračių trasa
- Dviračių takai
- Vandens turizmo trasa

- Savivaldybių ribos
- Draustiniai
- Buveinių apsaugai svarbios teritorijos (NATURA 2000)
- Paukščių apsaugai svarbios teritorijos (NATURA 2000)
- Regioninių parkų ribos
- Buferinės apsaugos zonos
- Gamtinis karkasas
- Kapinės

#### Gamtos paveldo objektai

- Geologiniai gamtos paveldo obj.
- Hidrogeologiniai gamtos paveldo obj.

#### Kultūros paveldas

- Kultūros paveldo objektai
- Kultūros paveldo objektų teritorijos
- Kultūros paveldo objektų apsaugos zonos

#### Zemėnaudos

- Sodai
- Užstatytos gyvenamosios teritorijos
- Užstatytos gamybinės teritorijos

#### Teritorijų panaudojimas

- Žemės ūkio teritorijos
- Miškų ir miškingos teritorijos
- Vandens
- Gyvenamosios teritorijos
- Pramonės ir sandėliavimo teritorijos
- Ekstensyvaus panaudojimo rekreacinės terit.
- Karjerai

#### Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra

- Krašto keliai
- Rajoniniai keliai
- Kiti keliai
- Naujos gatvės, keliai
- Esamos degalinės
- Aerodromų teritorijos

#### Elektrų tiekimo infrastruktūra

- 110 kV elektrų tiekimo orinė linija
- 110/35/10 kV transformatorių pastotės

#### Objektai formuojantys rajono savitumą

- Bažnyčios

#### Ypač raiškios ir vidutinės vertikaliosios sąskaidos atvirų ir pusiau atvirų erdvių kraštovaizdžio zonos

- V2H2
- Ypač saugomo estetinio potencialo arealai ir vietovės

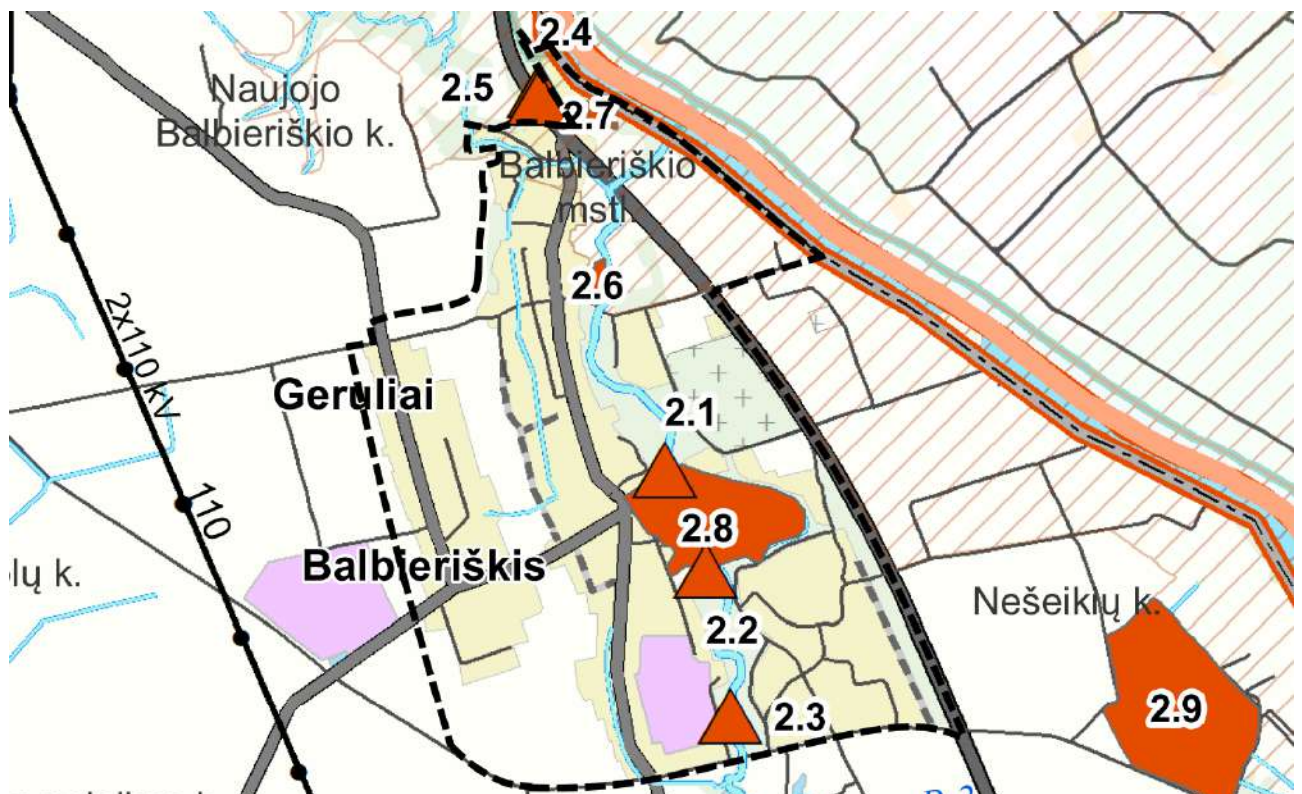
V2 - vidutinė vertikalioji sąskaida (kalvotos ir ryškių slėnių kraštovaizdis su trijų lygumų vidurinio kompleksais)

H2 - vyraujančių pusiau atvirų didžioje dalyje apžvelgiamų erdvių kraštovaizdis














Pav. 3. Ištrauka iš Prienų raj. savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo (brėžinys: Rekreacija ir kultūros paveldas).

Tame pačiame dokumente siūlomos paimti visuomenės poreikiams teritorijos Balbieriškio miestelyje ir jo prieigose:

- 2.1 Rekreacinė teritorija prie Perškės upės (0,28 ha)
- 2.2 Rekreacinė teritorija prie perpumpavimo stoties (0,6 ha)
- 2.3 Rekreacinė teritorija prie Perškės upės (0,12 ha)
- 2.4 Apžvalgos aikštelė prie Marijos paminklo (0,25 ha)
- 2.5 Prieigos prie rekreacinės zonos (0,55 ha)
- 2.6 Bendro naudojimo teritorija (1 ha)
- 2.7 Sklypas skirtas rekreacijai (1 ha)
- 2.8 Balbieriškio parkas (11,4 ha)
- 2.9 Karjero teritorija (11,4 ha)



#### Sutartiniai žymėjimai

	Savivaldybių ribos		Miškų ir miškingos teritorijos
	Seniūnijų ribos		Vandenys
	Saugomų teritorijų ribos		Gyvenamosios teritorijos
<b>Susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra</b>			Pramonės ir sandėliavimo teritorijos
	Krašto keliai	<b>Siūlomos rezervuoti teritorijos</b>	
	Rajoniniai keliai		Rezervuojamos teritorijos visuomenės poreikiams (iki ~1 ha ploto)
	Kiti keliai		Rezervuojamos_teritorijos_raj_1ha
	110 kV elektros tiekimo orinė linija		Kiti nauji vietinės reikšmės viešieji keliai, gatvės
<b>Teritorijų panaudojimas</b>			
	Žemės ūkio teritorijos		

**Pav. 4.** Ištrauka iš Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo (br: Rezervuojamos teritorijos)

### **3. BENDROJO PLANO KEITIMO ESAMOS BŪKLĖS APIBŪDINIMAS**

#### **3.1. GEOGRAFINĖ PADĖTIS**

Balbieriškis – Prienų rajono miestelis, esantis Nemuno kairiajame krante, prie Peršekės upės žiočių, netoli kelio Kaunas–Prienai–Alytus. Teritorija ribojasi su Nemuno kilpų regioniniu parku; dalis miestelio patenka į jo teritoriją ar buferinę zoną. Netoli miestelio – Balbieriškio atodanga ir versmės.

#### **3.2. URBANISTINĖ ANALIZĖ**

Balbieriškio centras – Vilniaus gatvė, jungianti miestelio šerdį: viename gale – bažnyčia, kitame – sankryža su Klevų, Jaunimo ir Parko gatvėmis. Aplink sankryžą koncentruojasi pagrindiniai visuomeniniai objektai: seniūnija, paštas, mokykla, sveikatos centras, parduotuvės ir buvusio dvaro parkas.

Klevų g. sutelkia visas švietimo įstaigas. Jaunimo g. dominuoja sodybinio tipo ir daugiabučiai namai. Pušyno g. jungia centrą su pramonės zona, tačiau užstatymas čia padrikas, akligatvinis, be aiškios gatvės struktūros.

Buvusio dvaro parkas, esantis centre, turi dendrologinę vertę, įtrauktas į Kultūros vertybių registrą. Parkas išsidėstęs Peršekės upės vingyje.

Sovietmečiu miestelis plėtėsi: įkurtas Gerulių kvartalas su tipiniais daugiabučiais ir profesine mokykla. Dalis šių pastatų šiandien apleisti.

Stumbro pramonės teritorija – urbanistiškai chaotiška, uždaro Parko gatvės trasą, vizualiai dominuoja dėl pastatų aukštingumo. Teritorija šiuo metu beveik nenaudojama.

Peršekės upė struktūriškai jungia želdynus: dvaro parką, slėnius ir kapines, suformuodama žaliąją giją, kuri įsilieja į Nemuną.

Nors dominuoja pokario laikotarpio užstatymas, miestovaizdyje reikšmingą vietą užima Švč. M. Marijos Rožančinės bažnyčia, 2018 m. atstatyta po 2013 m. gaisro – tai simbolinis miestelio identiteto ženklas.

#### **3.3. GAMTINĖ APLINKA**

Balbieriškio miestelis priklauso Simno–Balbieriškio limnoglacialinei lygumai su ryškiu terasiniu Nemuno slėnio reljefu. Slėnio šlaitai siekia iki 44 m aukščio, jų nuolydis iki 30° ir daugiau. Dominuoja fliuvioglacialiniai smėliai, ledyniniai priemoliai ir priesmėliai. Šiaurinėje dalyje paplitę velėniniai jauriniai glėjiški dirvožemiai.

Miestelis patenka į mišraus (silpno ir stipraus) erozinio potencialo arealą. Eroziją skatina

šlaitų statiškumas, smulkiagrūdės nuogulos, tankus paviršinio nuotėkio tinklas. Aktyviausia erozija vyksta Nemuno ir jo intakų slėniuose. Rekomenduojamos antierozinės priemonės: želdinimas, kelių trasų apribojimai, ūkinės veiklos ribojimas šlaituose ir apsaugos juostose.

Miestelis priklauso Nemuno baseinui. Peršekės upė (ilgis ~57 km, baseinas 542 km<sup>2</sup>) yra svarbus Nemuno intakas, įtekantis į jį prie Balbieriškio. Vaga 6–8 m pločio, gylis 0,5–0,8 m, vidutinis debitas – 3,6 m<sup>3</sup>/s. Upės slėnis 200–300 m pločio, krantai apaugę krūmais.

Teritorija priklauso vidutinių platumų pereinamojo tipo klimatui. Vidutinė sausio temperatūra –2,9 °C, liepos +18,3 °C. Vėjo greitis žiemą siekia 3,4–3,6 m/s, vasarą – 2,4–2,5 m/s. Klimatui būdinga didelė metų orų įvairovė.

### 3.4. GAMTINIS KARKASAS

Gamtinis karkasas – tai vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, jungiantis gamtinio pobūdžio:

- Saugomas teritorijas – rezervatus, draustinius, valstybinius parkus, atkuriamuosius ir genetinius sklypus, ekologinės apsaugos zonas;
- Kitas ekologiškai svarbias vandenių, miškų, žemės ūkio, kitos paskirties teritorijas.

Balbieriškio miestelio teritorijoje gausu gamtinio karkaso elementų.

Pagrindinė Balbieriškio miestelio kraštovaizdžio, kaip teritorinės sistemos stabilumo garantija – pilnaverčio gamtinio karkaso kaip kompensacinės ekologinės sistemos su atitinkama reglamentų sistema suformavimas.

### 3.5. SAUGOMOS TERITORIJOS

Balbieriškio miestelyje ir jo apylinkėse gausu įvairaus lygmens saugomų teritorijų.

#### Lentelė 1.:

Saugomos teritorijos Balbieriškio miestelyje ir jo apylinkėse

(šaltinis: Valstybinė saugomų teritorijų tarnyba, duomenų data: 2025-01-13)

SAUGOMOS TERITORIJOS, BALBIERIŠKIO MIESTELYJE IR JO APYLINKĖSE		
Teritorijos statusas	Tipas	Saugomos teritorijos pavadinimas
Regioniniai parkai		Nemuno kilpų regioninis parkas
Gamtos paminklai	Geologinis Hidrogeologinis	Balbieriškio atodanga Balbieriškio versmės
Valstybiniai gamtos paveldo objektai	Botaninis	Balbieriškio dvaro dendrologinę vertę turintis parkas

SAUGOMOS TERITORIJOS, BALBIERIŠKIO MIESTELYJE IR JO APYLINKĖSE		
Natura 2000 teritorijos	PAST (paukščių apsaugai svarbios teritorijos)  BAST (gamtinių buveinių apsaugai svarbios teritorijos)	Nemunas tarp Pelėšiškių ir Balbieriškio  Nemuno kilpos Balbieriškio atodanga

**Nemuno kilpų regioninis parkas** – įkurtas 1992 m. dėl ypač vertingos, nepaprasto grožio apie 60 km ilgio Nemuno upės atkarpos. 1992 m. buvo įsteigtas Nemuno kilpų regioninis parkas. Regioninio parko plotas 250 km<sup>2</sup> (25 171 ha) (7 pav.). Net 69 % ploto užima miškai (Punios šilas su rezervatu, Prienų šilas, Siponių miškai ir kt.). Parke yra 18 draustinių, daug vertingų istorijos, kultūros ir gamtos objektų. Parkas apima dalį Birštono, Prienų r. ir Alytaus r.

**Balbieriškio versmės** (Balbieriškio mineralinės versmės, Balbieriškio šaltiniai) – hidrogeologinis gamtos paveldo objektas, 1985 m. paskelbtas gamtos paminklu. Versmės trykšta šaltiniuotoje pievoje, Peršekės upės slėnio kairėje pusėje. Šių slėnio žemės paviršiuje atsiverančių požeminio vandens ištakų debitas siekia apie 0,13 l/s (0,5 m<sup>3</sup>/h). Tai židininės hidrogeocheminės anomalijos ar injekciniai (kupoliški) mineralinio vandens telkiniai (kylantys šaltiniai, šaltiniuoti ruožai) siejami su sūraus vandens prietaka iš apačios, vertikaliai aukštyn migruojant didelės mineralizacijos požeminiam vandeniui iš giluminių sluoksnių tektoninio trupinimo zonomis.

Balbieriškio versmės, kaip ir netoli esančių Druskininkų, Birštono, Stakliškių telkinių mineralinis vanduo, susiję su triaso, kreidos ir kvartero geologinių sistemų dariniais. Didelės mineralizacijos vandeniui ar požeminiam sūrymui (bendroji mineralizacija, 50–120 g/l), šiame rajone glūdinčiam kristalinio pamato, kambro - vendo, permo, vietomis net ir triaso uolienose, pasiekus aukščiau slūgsančius gėlus kreidos ir kvartero vandeninguosius sluoksnius įvyksta jo „prasiskiedimas“, bendrajai mineralizacijai sumažėjant maždaug iki 5 g/l. Pakinta jo cheminė sudėtis ir vietomis susiformuoja kupoliška mineralinio vandens ištaka žemės paviršiuje. Todėl Nemuno slėnyje esančių mineralinių versmių vandenyje atsiranda ir vyrauja „giluminiai“ chloro (Cl<sup>-</sup>) ir natrio (Na<sup>+</sup>) jonai, o druskų kiekio įvairovė atskiruose šaltiniuose dėl skirtingų skiedimosi proporcijų nevienoda (kupoliškai pakilusio ir susimaišiusio vandens bendroji mineralizacija dažniausiai apie 1–5 g/l). Žinoma, kad ir Balbieriškio versmėse susiformuoja bei veržiasi mažos mineralizacijos (bendroji mineralizacija – 1132,3 mg/l), silpnai sūrokas HCO<sub>3</sub>-Cl Na-Mg-Ca cheminio tipo požeminis vanduo.

**Balbieriškio dvaro dendrologinę vertę turintis parkas** (daugiau informacijos žr. 3.7 dalyje *Kultūros paveldas: Statiniai ir statinių kompleksai*).

Balbieriškio dvaro parkas pasižymi dendrologinę vertę, nes jame išlikęs istoriškai susiformavęs želdynų kompleksas, kuriame auga įvairių rūšių vietiniai ir introdukuoti (atvežtiniai) medžiai bei krūmai. Šis parkas yra svarbus ne tik kaip gamtinis ir estetinės vertės objektas, bet ir kaip kultūrinio kraštovaizdžio dalis, liudijanti dvaro istoriją ir sodininkystės tradicijas. Dendrologiniu požiūriu vertingais laikomi reti, ilgaamžiai ar neįprastų rūšių augalai, kurie prisideda prie biologinės įvairovės išsaugojimo ir yra svarbūs ekologiniu bei edukaciniu požiūriu. Tinkamai tvarkomas, šis parkas gali tapti reikšminga rekreacine, pažintine ir paveldosaugine erdve.

Geologinis gamtos paveldo objektas **Balbieriškio atodanga** – geologinis gamtos paminklas, esantis šiauriau Balbieriškio miestelio Žydaviškio kaime. Balbieriškio miestelio administracinės ribos apie 85 metrų ribojasi su Balbieriškio atodangos BAST teritorijos ribomis. Didžiąja dalimi atodangos teritorija yra už planuojamos teritorijos ribų, į Balbieriškio miestelį patenka tik apie 45 kv. m atodangos teritorijos.

Geologiniu gamtos paminklu paskelbta 1974 m. Pagrindinė atodangos dalis yra 1700 m ilgio ir 40 m aukščio. Joje atidengta ledynų suvilktų nuogulų storumė bei 7 - 10 m storio juostuotųjų ežerinių molių klodai, susiklostę dideliame priededyninių Balbieriškio - Simno marių dugne. Iš juostelių skaičiaus galima nustatyti, kiek metų tyvuliavo šaltavandenės priededyninės marios (apie 200 metų). Balbieriškio atodangų šlaitai nestabilūs, juose pasitaiko nuošliaužų, griūčių, yra ir veiklių griovų ar jų užuomazgų. Ypač Balbieriškio atodangoms priskirto ploto šiaurinėje dalyje, apaugusioje mišku, labai giliai įsirežusi sena griova su jos šlaitų daugybėje vietų atsidengusiais uolienų sluoksniais ir su šaltiniuotu dugnu (teka upokšnis).

**Balbieriškio atodanga taip pat yra buveinių apsaugai svarbi teritorija** (už Balbieriškio miestelio ribų. Balbieriškio miestelio administracinės ribos apie 85 metrų ribojasi su Balbieriškio atodangos BAST teritorijos ribomis.)

**Nemuno kilpos** yra buveinių apsaugai svarbios teritorijos (už Balbieriškio miestelio, ribos sutampa su šiaurės rytinėmis miestelio ribomis – apie 1300 m)

**Nemunas tarp Pelėšiškių ir Balbieriškio** yra paukščių apsaugai svarbios teritorijos (už Balbieriškio miestelio, ribos sutampa su šiaurės rytinėmis miestelio ribomis – apie 850 m)

### 3.6. APLINKOS KOKYBĖ

Aplinkos kokybė Balbieriškio miestelyje vertinama pagal oro, vandens ir dirvožemio būklę. Šie veiksniai lemia bendrą ekologinę situaciją, daro įtaką kraštovaizdžiui ir biologinei įvairovei.

**Oro kokybė.** Oro taršai miestelyje reikšmingos įtakos neturi nei pramonė, nei intensyvus transportas. Pagrindiniai teršėjai – buitinio šildymo išmetamosios dujos ir vietinis transportas. Oro kokybė laikoma gera, klimato kaitos poveikis – nereikšmingas.

**Vandens kokybė.** Didžioji dalis gyventojų vartoja tarpsluoksninį arba gruntinį vandenį. Tarpsluoksninis vanduo – kokybiškas, saugus ir gerai apsaugotas nuo antropogeninio poveikio. Gruntinis vanduo jautresnis taršai, nes slūgso paviršiuje ir maitinamas krituliais. Teritorijoje nėra stambių teršėjų, todėl vandens kokybė iš esmės gera. Paviršinio vandens kokybei galima poveikį daro netvarkomos nuotekos ir žemės ūkio veikla.

**Dirvožemio kokybė.** Dirvožemis nėra reikšmingai užterštas. Didesnė tarša tikėtina prie intensyvių kelių ir buvusios pramonės teritorijų. Galimas pavienis užterštumas trąšomis ar pesticidais dėl žemės ūkio veiklos, bet dažniausiai normos neviršijamos.

### 3.7. KULTŪROS PAVELDAS

Balbieriškis – istorinė Užnemunės gyvenvietė, kurios kultūros paveldas atspindi ne tik architektūrinį, bet ir socialinį bei religinį miestelio gyvenimą per šimtmečius. Balbieriškio miestelyje išsiskiria kelios svarbios kultūrinės vertybės, kurios ne tik reprezentuoja Balbieriškio istoriją, bet ir suteikia galimybę giliau pažinti regiono kultūrinį paveldą.

#### STATINIAI IR STATINIŲ KOMPLEKSAI

**Balbieriškio dvaro sodybos parkas (unikalus objekto kodas 458), Balbieriškio mstl.**

<b>Unikalus objekto kodas:</b>	458
<b>Pilnas pavadinimas:</b>	Balbieriškio dvaro sodybos parkas
<b>Adresas:</b>	Prienų rajono sav., Balbieriškio sen., Balbieriškio mstl., Parko g. 5, 5A, 9
<b>Įregistravimo registre data:</b>	1992-04-14

<b>Statusas:</b>	Registrinis
<b>Objekto reikšmingumo lygmuo yra:</b>	Regioninis
<b>Rūšis:</b>	Nekilnojamasis
<b>Teritorijos:</b>	<b>KVR objektas:</b> 128311.00 kv. m
<b>Vertybė pagal sandarą:</b>	<b>Pavienis objektas</b>
<b>Seni kodai:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nr. naujai išaiškinamųjų sąraše: 554</li> <li>• Nr. laikinosios apskaitos sąraše: 413/1906</li> </ul>
<b>Amžius:</b>	XIX a.
<b>Vertingųjų savybių pobūdis:</b>	<b>Kraštovaizdžio; Želdynų (lemiantis reikšmingumą svarbus);</b>

(šaltinis: Kultūros vertybių registras, kvr.kpd.lt, duomenų data: 2025-01-08)

Balbieriškio dvaro sodybos parkas – tai vertinga kultūros paveldo dalis, esanti šalia buvusio Balbieriškio dvaro. Parkas susiformavo XIX a. ir išlaikė istorinę planinę struktūrą bei natūralų reljefo pritaikymą. Jame auga senos liepų, ąžuolų ir klevų alėjos, išlikę takai, būdingi to meto dvaro aplinkos formavimo tradicijoms. Parko erdvė ne tik reprezentuoja dvarų kultūros laikotarpį, bet ir šiandien tarnauja kaip viešoji poilsio zona miestelio gyventojams ir svečiams, išlaikydama istorinį charakterį bei ekologinę reikšmę.

**Nemajūnų–Balbieriškio kelio atkarpa (unikalus objekto kodas 28262), Birštono sav., Birštono sen., Šaltinėnų k. (už Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo ribos)**

<b>Unikalus objekto kodas:</b>	28262
<b>Pilnas pavadinimas:</b>	Nemajūnų–Balbieriškio kelio atkarpa
<b>Adresas:</b>	Birštono sav., Birštono sen., Šaltinėnų k.
<b>Įregistravimo registre data:</b>	2003-12-31
<b>Statusas:</b>	Valstybės saugomas
<b>Objekto reikšmingumo lygmuo yra:</b>	Regioninis
<b>Rūšis:</b>	Nekilnojamasis
<b>Teritorijos:</b>	<b>KVR objektas:</b> 73827.00 kv. m
<b>Vertybė pagal sandarą:</b>	<b>Pavienis objektas</b>
<b>Seni kodai:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kodas registre iki 2005.04.19: S887</li> </ul>
<b>Amžius:</b>	nutiesta XVII-XVIII a.
<b>Vertingųjų savybių pobūdis:</b>	<b>Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus)</b>

(šaltinis: Kultūros vertybių registras, kvr.kpd.lt, duomenų data: 2025-01-08)

Nemajūnų–Balbieriškio kelio atkarpa – tai vertinga istorinė susisiekimo infrastruktūros dalis, įtraukta į Kultūros vertybių registrą. Ši kelio atkarpa yra išlikęs XIX a. – XX a. pr. kelio fragmentas, jungęs svarbius regiono centrus – Balbieriškį ir Nemajūnus. Kelias buvo svarbus vietos gyventojams kaip prekybos, susisiekimo bei ūkinių ryšių trasa. Vertinga šios atkarpos ypatybė – autentiška trasos kryptis, istoriškai susiformavęs kelio plotis bei kraštovaizdinis ryšys su aplinkinėmis vietovėmis. Kelias kerta vaizdingą reljefą, pritaikytas natūralioms gamtinėms sąlygoms, o jo buvimas liudija ilgalaikį vietovės funkcinį svarbumą. Ši paveldo vertybė saugoma kaip kultūrinės tapatybės ir istorinės infrastruktūros pavyzdys.

## MEMORIALINIAI OBJEKTAI

### *Lietuvos partizanų kapai (unikalus kodas 22694), Balbieriškio mstl.*

<b>Unikalus objekto kodas:</b>	22694
<b>Pilnas pavadinimas:</b>	Lietuvos partizanų kapai
<b>Adresas:</b>	Prienų rajono sav., Balbieriškio sen., Balbieriškio mstl.
<b>Įregistravimo registre data:</b>	1997-11-12
<b>Statusas:</b>	Valstybės saugomas
<b>Objekto reikšmingumo lygmuo yra:</b>	Nacionalinis
<b>Rūšis:</b>	Nekilnojamasis
<b>Teritorijos:</b>	<b>KVR objektas:</b> 31.00 kv. m
<b>Vertybė pagal sandarą:</b>	<b>Pavienis objektas</b>
<b>Seni kodai:</b>	<b>Kodas registre iki 2005.04.19:</b> L423
<b>Vertingųjų savybių pobūdis:</b>	<b>Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);</b>

(šaltinis: Kultūros vertybių registras, [kvr.kpd.lt](http://kvr.kpd.lt), duomenų data: 2025-01-08)

Lietuvos partizanų kapai Balbieriškio miestelyje – tai svarbi istorinė atminties vieta, įregistruota Kultūros vertybių registre. Šioje kapavietėje palaidoti pokario rezistencinio pasipriešinimo dalyviai – Lietuvos partizanai, žuvę kovose už šalies laisvę sovietinės okupacijos metais. Kapai yra reikšmingas tautinės tapatybės, istorinės atminties ir laisvės kovų liudijimas, žymintis gyventojų pasipriešinimą okupaciniam režimui. Kapų vieta sutvarkyta, pažymėta paminklu bei atminimo ženklais. Tai yra vieta, kurioje vyksta atminimo renginiai, pagerbiami žuvusieji,

formuojamas istorinės sąmonės tęstinumas. Vertybė saugoma kaip materialus ir dvasinis kultūros paveldas, turintis svarbią istorinę ir memorialinę reikšmę. Palaidoti Kunigaikščio Vaidoto grupės partizanai.

**Balbieriškio žydų senosios kapinės (unikalus kodas 37586), Prienų rajono sav., Balbieriškio sen., Balbieriškio mstl. (už Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo ribos)**

<b>Unikalus objekto kodas:</b>	37586
<b>Pilnas pavadinimas:</b>	Balbieriškio žydų senosios kapinės
<b>Adresas:</b>	Prienų rajono sav., Balbieriškio sen., Balbieriškio mstl.
<b>Įregistravimo registre data:</b>	2015-07-07
<b>Statusas:</b>	Registrinis
<b>Objekto reikšmingumo lygmuo yra:</b>	Vietinis
<b>Rūšis:</b>	Nekilnojamasis
<b>Teritorijos:</b>	<b>KVR objektas:</b> 7777.00 kv. m
<b>Vertybė pagal sandarą:</b>	<b>Pavienis objektas</b>
<b>Vertingųjų savybių pobūdis:</b>	<b>Memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);</b>

(šaltinis: Kultūros vertybių registras, kvr.kpd.lt, duomenų data: 2025-01-08)

Balbieriškio žydų senosios kapinės – tai reikšminga istorinė ir memorialinė vieta. Kapinės liudija ilgą laiką miestelyje gyvenusios žydų bendruomenės egzistavimą ir jos indėlį į vietos kultūrinį bei ekonominį gyvenimą. Teritorijoje išlikę antkapiai (macevos) su hebrajiškais užrašais, būdingi XIX–XX a. pradžios žydų laidojimo tradicijai. Kapinės yra saugomas nekilnojamojo kultūros paveldo objektas kaip turintis memorialinę, istorinę ir sakralinę reikšmę. Jos liudija tragišką Holokausto laikotarpį bei vietos žydų bendruomenės sunaikinimą Antrojo pasaulinio karo metais. Ši vieta yra svarbi ne tik žydų paveldo pažinimui, bet ir platesniam istorinio teisingumo bei atminimo išlaikymui.

## ARCHEOLOGIJOS OBJEKTAI

**Pabrasčių piliakalnis (unikalus kodas 5511), Pabrasčių k., Balbieriškio sen. (už Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo ribos)**

<b>Unikalus objekto kodas:</b>	5511
--------------------------------	------

<b>Pilnas pavadinimas:</b>	Pabrasčių piliakalnis
<b>Adresas:</b>	Prienų rajono sav., Balbieriškio sen., Pabrasčių k.
<b>Įregistravimo registre data:</b>	1992-10-14
<b>Statusas:</b>	Paminklas
<b>Objekto reikšmingumo lygmuo yra:</b>	Nacionalinis
<b>Rūšis:</b>	Nekilnojamas
<b>Teritorijos:</b>	<b>KVR objektas:</b> 5420.00 kv. m <b>Vizualinės apsaugos pozonis:</b> 32309.00 kv. m
<b>Vertybė pagal sandarą:</b>	<b>Pavienis objektas</b>
<b>Seni kodai:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kodas registre iki 2005.04.19:</b> A156P</li> <li>• <b>Nr. Lietuvos Respublikos kultūros paminklų sąrašė:</b> AR825</li> </ul>
<b>Amžius:</b>	<b>I t-metis</b>
<b>Vertingųjų savybių pobūdis:</b>	<b>Archeologinis (lemiantis reikšmingumą); Kraštovaizdžio;</b>

(šaltinis: Kultūros vertybių registras, *kvr.kpd.lt*, duomenų data: 2025-01-08)

Pabrasčių piliakalnis – archeologinis kultūros paveldo objektas, esantis netoli Balbieriškio miestelio, Pabrasčių kaime. Piliakalnis datuojamas I tūkst. – II tūkst. pradžia ir laikomas vienu iš svarbių regiono gynybinių bei gyventojų susitelkimo centrų. Įrengtas ant aukštos kyšulio, apsupto natūralių gamtinių kliūčių – daubų ir šlaitų, jis turėjo strateginę reikšmę krašto apsaugai. Piliakalnio aikštelė dirbtinai suformuota, šlaitai statūs, kai kur terasuoti. Šis objektas yra svarbus vietos istorinei tapatybei, atspindintis senųjų gyventojų gynybinę architektūrą bei gyvenimo būdą. Teritorijos plotas – 4500 kv.m. Vizualinės apsaugos zonos pozonio plotas 377000 kv. m., fizinio apsaugos zonos pozonio plotas 3200 kv.m.

### 3.8. SOCIALINĖ APLINKA

**Gyventojai: skaičius ir sudėtis.** 2024 m. Balbieriškyje gyveno 1146 žmonės. Nuo 2015 m. miestelis apima ir Gerulių kaimą, tačiau išlieka nuosekli gyventojų mažėjimo tendencija (~20 žmonių per metus). Mirtingumas 2–3 kartus viršija gimstamumą. Dauguma gyventojų – 45–65 m. amžiaus.

**Santuokos ir ištuokos.** Prienų rajono duomenys rodo kintantį santuokų ir ištuokų skaičių, tačiau reikšmingų pokyčių tendencijose nenustatyta.

**Socialinės rizikos šeimos.** Rizikos šeimų skaičius rajone šiek tiek didėja, tačiau jose augančių vaikų mažėja. Balbieriškyje pokyčiai minimalūs.

**Migracija.** Po migracijos augimo 2021–2022 m., 2023 m. ji sumažėjo. Daugiausia emigruoja 25–29 m. amžiaus asmenys. Balbieriškio mastu konkretūs duomenys nerenkami.

**Užimtumas ir nedarbas.** Nuo 2021 m. Prienų r. užimtumo lygis didėjo, o nedarbo rodikliai mažėjo. Šalyje bedarbių skaičius taip pat mažėjo nuo 286 tūkst. iki 274 tūkst.

**Nusikalstamumas.** 2021–2023 m. nusikalstamumas Prienų r. sumažėjo. Balbieriškyje dominuoja smulkios vagystės ir kūno sužalojimai. Baudžiamųjų nusikaltimų lygis išlieka stabilus.

**Būstas.** 2020–2024 m. išduoti vos keli statybos leidimai, o naujų gyvenamųjų teritorijų poreikis mažėja. Rekomenduojama tankinti centrinės miestelio dalis, įvairinant funkcijas.

**Komunalinės paslaugos.** Centralizuotu vandentiekiu naudojasi ~85 % gyventojų, nuotekų tinklais – apie 65 %. Likusieji vandenį gauna iš šulinių, o nuotekas šalina vietiškai. Nėra dujotiekio. Šildymas – biokuru arba individualus.

**Viešoji infrastruktūra.** Asfaltuota dalis gatvių, kitos – žvyrkeliai be šaligatvių. Apšvietimas įrengtas pagrindinėse gatvėse. Aikštės ir viešosios erdvės nevysiškai atlieka reprezentacinę funkciją. Dvaro parke įrengti sporto, rekreacijos objektai, scena, apšvietimas. Pėsčiųjų tiltai jungia su gyvenamosiomis teritorijomis.

**Švietimas.** Veikia Balbieriškio pagrindinė mokykla su ikimokykliniu, pradiniu ir pagrindiniu ugdymu. Yra žemės ūkio ir verslo mokykla. Vaikų skaičius mažėja, tačiau švietimo paslaugų prieinamumas užtikrintas.

**Kultūra.** Veikia kultūros ir laisvalaikio centras, biblioteka. Vykdoma edukacinė ir pramoginė veikla, plėtojami projektai kartu su bendruomene ir parapija.

**Sportas.** Įrengtos aikštelės futbolui, krepšiniui, treniruotėms, vaikų žaidimų zona. Sporto infrastruktūra pritaikyta įvairaus amžiaus ir poreikių gyventojams.

**Medicininė priežiūra.** Veikia pirminės sveikatos priežiūros centras ir slaugos skyrius. Yra vaistinė. Pagrindinės medicinos paslaugos vietoje prieinamos.

**Socialinės paslaugos.** Veikia Socialinių paslaugų centras. Teikiama pagalba rizikos šeimoms.

**Ekonominė aplinka.** Viešųjų erdvių atnaujinimas gerina gyvenimo kokybę. Tačiau gyventojų senėjimas didina medicinos, socialinių ir prieinamumo paslaugų poreikį. Tik ~30 % gyventojų poreikių gali būti patenkinti vietoje – dėl to svarbi susisiekimo infrastruktūra ir paslaugų diversifikacija.

### 3.9. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

**Vandentiekis.** Vanduo tiekiamas iš 2 gręžinių per nugeležinimo įrenginius, aprūpinant ~982 gyventojus. Tinklų ilgis – ~16 km (60 % PE vamzdžiai). Vandens kokybė atitinka higienos normas, tačiau vandens bokštas šiuo metu neveikia – planuojamas kapitalinis remontas. Prienų rajono savivaldybėje vykdomas II etapas vandentiekio plėtros projekte, planuojama nutiesti 21,5 km naujų tinklų, suteikiant prieigą dar ~739 gyventojams.

**Vanduo priešgaisrinei apsaugai.** Įrengta 22 antžeminiai hidrantai, planuojama nutiesti dar 950 m tinklų. Priešgaisrinių rezervuarų nėra, papildomi vandens gerinimo įrenginiai nenumatyti.

**Buitinės nuotekos.** Centralizuotais tinklais naudojami 742 gyventojai, tinklų ilgis – apie 12 km (80 % PE). Nuotekos valomos biologiniais įrenginiais (110 m<sup>3</sup>/parą), tačiau esamas pajėgumas ribotas. Siurblinės įrengtos trijose vietose. Perspektyvoje planuojama papildoma 2,8 km tinklų plėtra. Išvalytos nuotekos išleidžiamos į Peršekės upę.

**Lietaus nuotekos.** Centralizuotos sistemos nėra. Nuotekų surinkimas – tik individualiuose sklypuose.

**Šilumos tiekimas.** Veikia modernizuota biokuro katilinė (1 MW), aptarnaujanti 100 abonentų. Katilinė įrengta su nuotoliniu valdymu, pelenų talpa ir generatoriumi, užtikrinančiu nepertraukiamą tiekimą. Naujų šildymo sistemų statyba nenumatyta.

**Elektros tiekimas.** Visa miestelio teritorija elektrifikuota. Tinklai ir transformatorinės veikia gerai, energijos poreikiai stabilūs. Elektros tiekimas naudojamas buičiai, apšvietimui ir viešosioms reikmėms.

**Gamtinės dujos.** Miestelis nėra dujofikuotas. Nėra parengtų dujofikavimo projektų ar schemų.

**Ryšiai ir telekomunikacijos.** Nutiesi ryšių tinklai daugumoje miestelio gatvių (Vilniaus, Gėlių, Kranto ir kt.). Užtikrinamas pagrindinis ryšių prieinamumas.

**Atliekų tvarkymas.** Atliekos vežamos į Alytaus regiono sąvartyną. Stambiagabaritės atliekos priimamos specialioje aikštelėje Balbieriškyje. Kompostuojamos atliekos vežamos į Takniškių kaimą. Rūšiavimo ir perdirbimo galimybės prieinamos vietoje.

### 3.10. SUSISIEKIMO SISTEMA

**Keliai ir gatvės.** Balbieriškis įsikūręs 13 km į pietus nuo Prienų, o pagrindinis susisiekimo kelias – krašto kelias Nr. 130 Kaunas – Prienai – Alytus (vid. eismas 7169 aut./parą). Miestelio ribose jis sutampa su Nemuno gatve, kuriai būdingas tranzitinis pobūdis be gyvenamosios paskirties užstatymo. Pagrindinė miestelio vidaus jungtis – Vilniaus gatvė (kelias Nr. 3316), jungianti su keliais į Žagarius ir Kirmėliškes, sudaranti alternatyvą susisiekimui su Alytumi. Papildomi keliai: Nr. 3303 (Klevų g.) – jungia su Krokialaukiu (902 aut./parą) ir Nr. 3304 (Gėlių g.) – jungia su Plutiškėmis (183 aut./parą). Visi rajoniniai keliai asfaltuoti, jų atitinkamos miestelio gatvės – C kategorijos. Gatvių tinklas – pakankamai rišlus, tačiau Peršėkės upė apriboja pietrytinės dalies susisiekimą. Iš viso – ~21 km gatvių, 36 % asfaltuota.

**Automobilizacija.** Nors oficialių duomenų nėra, remiantis regioninėmis tendencijomis, automobilizacijos lygis – apie 500 automobilių / 1000 gyventojų, artimas Kauno apskrities vidurkiui. Lengvieji automobiliai – pagrindinė transporto priemonė visiems kasdieniams poreikiams tenkinti. Dauguma darbingo amžiaus gyventojų turi nuosavą automobilį.

### 3.11. TURIZMAS IR REKREACIJA

Balbieriškio miestelis pasižymi darniai vystoma turizmo ir rekreacijos infrastruktūra: rekonstruotas ir modernizuotas XIX a. dvaro parkas, pastatyti pėsčiųjų takai, apšvietimas, tilteliai per Peršėkės upę, įrengti kultūros ir laisvalaikio centrai bei sporto aikštynai, riedučių rampa ir vaikų žaidimo zonos prie Nemuno, o taip pat – gamtos objektų integracija (Balbieriškio atodanga, mineralinė versmė).

## 4. BENDROJO PLANO KEITIMO KONCEPCIJOS

Bendrojo plano keitimo koncepcija rengiama vadovaujantis bendrojo plano keitimo rengimo programoje nustatytais tikslais ir uždaviniais. Yra rengiamos dvi koncepcijos alternatyvos - pirmoje alternatyvoje nagrinėjama „status quo“ situacija (keičiamo bendrojo plano esami sprendiniai), antroje alternatyvoje sprendžiami šie uždaviniai:

- formuojamos teritorijos funkcinio ir erdvinio vystymo kryptys;
- optimizuojama planuojamos teritorijos urbanistinė struktūra, socialinė ir inžinerinė infrastruktūra, numatomos jų atsparumo ekstremaliems klimato reiškiniams stiprinimo priemonės;
- numatomos racionalaus žemės gelmių išteklių, žemės ūkio naudmenų, miškų, kitų gamtos išteklių išsaugojimo ir naudojimo, klimato kaitos poveikio švelninimo, gamtinio karkaso formavimo, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo, kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės išsaugojimo priemonės, numatoma optimali kraštovaizdžio struktūra;
- detalizuojami atitinkamų aukštesnio lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai;
- nustatomi socialinės infrastruktūros sistemos vystymo reikalavimai;
- tikslinami savivaldybės bendrajame plane numatytų urbanizuotų ir urbanizuojamų teritorijų vystymo poreikiai, tikslinamos urbanizuojamų teritorijų ribos;
- numatomas savivaldybei svarbių objektų išdėstymas;
- tikslinamos žemės ūkio paskirties teritorijų vystymo bei formavimo kryptys;
- nustatomos gyvenamųjų vietovių kraštovaizdžio savitumui svarbios teritorijos, jose esantys šiam savitumui išsaugoti svarbūs antropogeniniais ir gamtinius elementai, vertingą kraštovaizdį atskleidžiančios apžvalgos vietos ir iš jų atsiveriančios panoramos, numatoma jų vizualinė apsauga;
- numatomi 30 m aukščio ir aukštesnių ypatingųjų inžinerinių statinių ir atsinaujinančių išteklių energetikos objektų išdėstymo reikalavimai, šių statinių ir objektų išdėstymas;
- vystoma istoriškai susiklosčiusi urbanistinė struktūra, architektūrinė erdvinė kompozicija, numatomi urbanistinių struktūrų formavimo ir pertvarkymo principai;
- numatomos teritorijos, kuriose architektūriniu, urbanistiniu, valstybiniu ar viešojo intereso požiūriu reikšmingi objektai gali būti planuojami ar projektuojami rengiant architektūrinius konkursus;

- numatomos kvartalų kompleksinio atnaujinimo (modernizavimo) teritorijos ir jų energinio efektyvumo didinimo priemonės;
- numatomi miško įveisimo ir naudojimo reikalavimai, miškų pritaikymas visuomenės reikmėms;
- nurodoma prioritetinga savivaldybės infrastruktūra, kuri nepatenka į nustatytas prioritetingas plėtros teritorijas, ir teritorijos, kurių vystymui ši infrastruktūra skirta.

## **BALBIERIŠKIO MIESTELIO PLĖTROS SRITYS IR PRINCIPAI**

Rengiant bendrojo plano keitimo koncepciją, išskiriamos atskiros miestelio plėtros sritys ir funkcinio zonavimo bei urbanistinės struktūros formavimo principai.

Bendrajame plane išskirtos šios pagrindinės koreguojamos teritorijų plėtros sritys:

- urbanistinė;
- kraštovaizdinė.

### **Urbanistinė plėtros sritis**

Urbanistinei plėtros sričiai priskiriami bendrojo plano rengimo aspektai, kaip: miestelio planinės-erdvinės struktūros formavimas, gamtinių teritorijų plėtojimas, gamtinio ir kultūrinio kraštovaizdžio kokybė, transportiniai ryšiai ir inžinerinė infrastruktūra, socialinių-ekonominių veiksnių įvertinimas. Šiai plėtros sričiai nustatomi tokie pagrindiniai vystymo principai:

- harmoninga miestelio planinės - erdvinės struktūros plėtra;
- racionalus teritorijų panaudojimas;
- ekonomiškai pagrįstas miestelio teritorijų vystymas;
- reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai minimizavimas ir kompensavimas;
- kultūros paveldo, kraštovaizdžio, miestelio erdvinės struktūros savitumo respektavimas;
- reikiamos socialinės infrastruktūros užtikrinimas;
- palankios darbo aplinkos kūrimas.

### **Kraštovaizdinė plėtros sritis**

Kraštovaizdinei plėtros sričiai priskiriami bendrojo plano rengimo aspektai, kaip: miestelio vidaus erdvių formavimas, miestelio erdvinės struktūros savitumui svarbių elementų išryškimas,

gamtinio karkaso teritorijų formavimas ir kt. Šiai plėtros sričiai nustatomi tokie pagrindiniai vystymo principai:

- Peršekės upės kompozicinės reikšmės stiprinimas miestelio erdvinėje planinėje struktūroje;
- istorinės miestelio dalies užstatymo pobūdžio išlaikymas ir plėtojimas;
- vidaus miestelio erdvių savitumo išlaikymas ir sustiprinimas;
- gamtinio karkaso nepertraukiamumo įvertinimas.

### **Funkcinio zonavimo ir urbanistinės plėtros principai.**

Funkcinio zonavimo ir urbanistinės plėtros principai nustatyti atsižvelgiant į išskirtas vystymo sričių kryptis. Jie leidžia nurodyti gaires tiek esamų užstatytų teritorijų tvarkymui ir galimai konversijai, tiek naujos plėtros teritorijų erdvinės struktūros formavimui. Bendrajame plane nustatyti šie teritorijos funkcinio zonavimo ir urbanistinės plėtros principai:

- užstatomų teritorijų plėtra vystoma įvertinant miestelio erdvinės struktūros savitumo požymių išlaikymą ir išryškinimą, bei plėtros poreikį;
- viešo naudojimo teritorijų formavimas numatomas, įvertinant gyventojų ir atvykstančių turistų rekreacinių poreikių tenkinimą;
- verslo, komercinio ir darbo pobūdžio teritorijų formavimas atliekamas, įvertinant esamą planinę miestelio struktūrą, stiprinant esamus lokalius centrus;
- vertingiausių gamtinio karkaso teritorijų išsaugojimas ir įjungimas į urbanistinę struktūrą pritaikant teritorijas rekreacijai.

Atliekant Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo rengimą, yra įvertinamos **STATUS QUO** ir darnios plėtros alternatyvos (**KONCEPCIJA NR. 1**).

#### **4.1. BALBIERIŠKIO MIESTELIO BENDROJO PLANO KEITIMO** **“STATUS QUO“ ALTERNATYVA**

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo koncepcijos “Status quo“ situacija atspindi keičiamo bendrojo plano esamus sprendinius, parengtus prieš dešimtmetį. Plačiau analizuojami esamos būklės pokyčiai Balbieriškyje, neįgyvendintus šio bendrojo plano keitimo sprendinių.

Neįgyvendinus miestelio bendrojo plano keitimo, liks nepasiekti nustatyti tikslai bei nerealizuoti bendrojo plano uždaviniai.

**Miestelio erdvinės struktūros srityje** bus įgyvendintas nebeaktualus Balbieriškio miestelio erdvinis modelis, miestelis plėsis chaotiškai arba plėtra iš viso nebus vykdoma, dėl perteklinės plėtos plotų ir nekoncentruotos numatytos plėtos. Neatnaujinus miestelio funkcinio zonavimo, plėtos pirmaeilių teritorijų, nebus galimybės optimizuoti transporto ir inžinerinės infrastruktūros sistemų.

Neatnaujinus miestelio tvarkymo reglamentų, nesubalansavus miestelio teritorijos socialinio, ekonominio bei ekologinio vystymosi, nebus sprendžiami urbanistiniai konfliktai. Miestelio teritorija nebus racionaliai naudojama, nukentės aplinkos kokybė, dėl nevientisos urbanistinės plėtos.

Nekonkretizuojat miškų ir želdynų sistemos gali nukentėti ir dalis gamtinės aplinkos charakteristikos, ir miestelio gyventojai, kurie negalės pasinaudoti dalimi šių teritorijų rekreacijos tikslais.

**Socialinės ir ekonominės aplinkos srityje** neįgyvendinus bendrojo plano keitimo sprendinių, toliau ryškės neigiamos demografinės miestelio tendencijos (neigiamas gyventojų prieaugis, jų emigracija, prastės darbo jėgos kokybė). Padidės teritorijų, kurios bus blogai aprūpintos socialine ir aptarnavimo infrastruktūra.

**Ekonominėje srityje** nepagerės sąlygos verslui plėtoti, negerės investicinė aplinka, nes truks sklypų su tinkama infrastruktūra.

Neatnaujinus prekybos ir paslaugų tinklo plėtos kryptių, gali kilti konfliktai taip mažojo ir didžiojo verslo, prastės vartotojų pasirinkimo galimybės.

Nebus išnaudotos pažintinio turizmo galimybės, dėl nepakankamai sutvarkytos centrinės dalies ir kitų lankytinų objektų parengimo lankymui.

**Būsto srityje** ir toliau truks geros kokybės gyvenamųjų namų ir butų, bus sunku pritraukti į miestelį specialistų iš kitų vietovių.

**Gyvenamųjų teritorijų plėtros srityje**, nerealizuojant bendrojo plano keitimo sprendinių, nebus kuriama kompaktiška, humaniška ir kokybiška gyvenamoji aplinka. Neperformavus gyvenamųjų erdvių plėtojimo politikos, gyvenamųjų teritorijų plėtra vyks chaotiškai dėl per didelės numatytos gyvenamųjų teritorijų plėtros.

**Gamtos ir kultūros paveldo apsaugos srityje** bus išsaugojamos teritorijos gamtiniam karkasui, bus išsaugotos saugotinos gamtinės vertybės. Nedetalizavus upių ir kitų vandens telkinių pakrančių teritorijų panaudojimo pasiūlymų, nebus kuriamos viešosios erdvės prie vandens, prastės rekreacinės galimybės miestelyje. Bus siekiama išsaugoti ir racionaliai naudoti gamtinius išteklius.

Paveldo srityje bus nustatyti saugotini urbanistinio ir architektūrinio paveldo teritorijos bei objektai, kraštovaizdžio savitumui išsaugoti bus pasinaudota kultūros paveldo objektų teikiamomis galimybėmis. Bus sudarytos prielaidos parengti specialiuosius kultūros paveldo apsaugos ir naudojimo planus.

**Visuomenės sveikatos srityje** bus taikomos sveikatingumo didinimo priemonės, optimizuojant sveikatos priežiūros paslaugų kiekį bei struktūrą.

**Transporto ir inžinerinės infrastruktūros srityje** neįgyvendinant bendrojo plano keitimo sprendinių, nebus optimizuojamos gatvių ir kelių tinklas bei inžinerinis aprūpinimas.

## **4.2. BALBIERIŠKIO MIESTELIO BENDROJO PLANO KEITIMO KONCEPCIJOS DARNIOS PLĖTROS ALTERNATYVA NR. 1**

Balbieriškio miestelio bendrojo plano koncepcija optimizuoja esamus bendrojo plano sprendinius, pašalinant perteklinius ir detalizuojant neaktualius miestelio plėtros aspektus, juos atnaujinant ir pritaikant šiandieninėms miestelio reikmėms.

Žemiau yra pateiktos pagrindinės nuostatos ir vystymo gairės dėl Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo teritorijos vystymo, pagal Lietuvos Respublikos bendrajame plane (patvirtintame 2021-09-29, Nr.789), nurodytus principus:

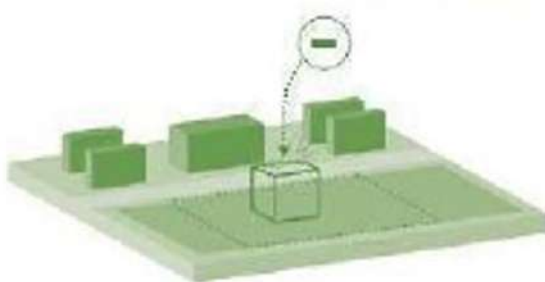
- **Prioritetiniai planavimo principai:** kompaktiška policentrinė plėtra, plėtros suvaržymas, taikyti monocentrinio arba iš dalies policentrinio planavimo principus;
- **Dominuojantys teritorijų vystymo režimai:** užbaigto užstatymo vystymas, modernizavimas, konversija, deurbanizacija;
- **Urbanizuotos teritorijos formos ypatybės:** vystyti kompaktišką monocentrinę arba iš dalies policentrinę struktūrą su dominuojančiais pagrindiniais intensyvesnio naudojimo centrais;
- **Kompaktiško vystymo skatinimo, ribojimo priemonės:** rengiant kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus, turi būti išskirtos prioritetingos renovavimo ir plėtros teritorijos, siekti kuo didesnio teritorijų daugiafunkciškumo, socioekonominės, kultūrinės ir ekologinės įvairovės, nustatyti plėtros ribas, naujos plėtros teritorijoms taikyti dominuojantį perimetrinį užstatymą, leisti sodininkų bendrijų tolesnę faktišką konversiją su sąlyga, kad sodininkų bendrija pati imasi atsakomybės suplanuoti ir pastatyti techninę ir socialinę infrastruktūrą, formuoti mažesnius sklypus, formuoti homogenišką aplinką: integruoti trūkstamas paskirtis, kuriant įvairesnę žemės panaudojimą. Taikyti alternatyvius techninius sprendimus (individualūs nuotakų valymo įrenginiai, aprūpinimas elektra mikrosalos principu), alternatyvią kainodarą. Žaliosios infrastruktūros, kitų gamta paremtų sprendimų plėtra.

**Lentelė Nr. 2.** Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo teritorijos vystymo pagrindinės nuostatos ir vystymo gairės (Vadovaujantis Lietuvos Respublikos bendroju planu, patvirtintu 2021-09-29, Nr.789), dalinai kurių pagrindų yra parengta ši Konceptijos alternatyva Nr.1)

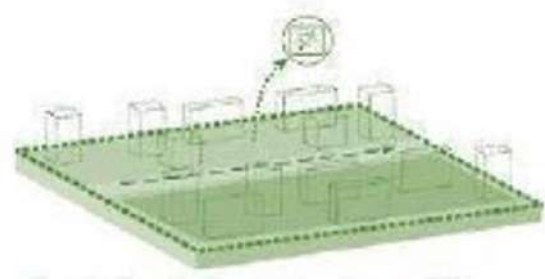
1. Kompaktiška konsoliduota tikslinė plėtra, plėtros ribojimas, policentrinis planavimas



2. Didinti užstatymo morfologinę įvairovę, vengti taškinio užstatymo



3. Kurti urbanistinę viziją miesto dalių ar vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose



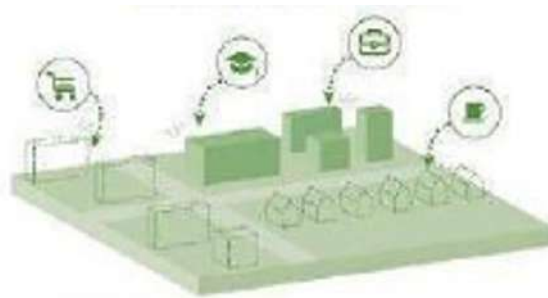
4. Formuoti mažesnius sklypus



5. Nustatyti aiškias urbanistinės struktūros plėtros ribas



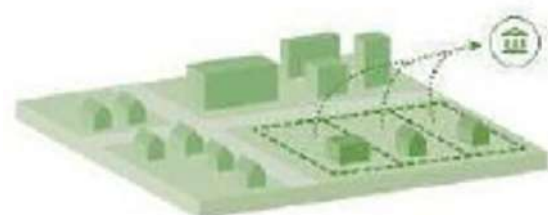
6. Siekti kuo didesnės socioekonominės, kultūrinės ir ekologinės teritorijų panaudojimo įvairovės



7. Projektuoti ekosistemų paslaugas, stiprinti ir kurti žaliuosius koridorius ir žaliąsias jungtis



8. Taikyti viešojo ir privataus sektorių (PPP) partnerystės modelį, konsolidaciją



#### 4.2.1. Funkcinis teritorijų zonavimas

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo koncepcijoje Nr. 1 planuojamoje teritorijoje yra tikslinamos ir detalizuojamos šiuo metu galiojantiame Balbieriškio miestelio bendrajame plane numatytos funkcinės zonos:

- Gyvenamoji zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Centrų zona
- Paslaugų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona
- Miškų ir miškingų teritorijų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandenių zona

Miestelio pagrindinė urbanistinė ašis yra per didžiąją dalį teritorijos nusidriekusi centrinė Vilniaus gatvė: didžiojoje dalyje jos iš abiejų pusių, numatyta Centrų zona. Dėl atsiradusio poreikio, Centrų zonų plėtra numatoma palei Klevų gatvę link vakarinės miestelio dalies.

Specializuotų kompleksų zonos plėtra numatoma prie Švč. M. Marijos Rožančinės bažnyčios vakarinėje dalyje. Pietvakarinėje miestelio dalyje numatytas Specializuotų kompleksų zonų kvartalas, pagal vystytojų poreikį, detalizuotas į Gyvenamųjų, Specializuotų kompleksų ir Pramonės ir sandėliavimo zonas.

Vis dar išlieka aktualus Pramonės ir sandėliavimo zonos pietinėje Balbieriškio miestelio dalyje įveiklinimas naujoms miestelio ar vietinio/tarpmiestinio verslo reikmėms.

Gyvenamųjų zonų plotas yra sumažintas ryšium su mažėjančiu gyventojų skaičiumi Balbieriškio miestelyje ir tokio tipo miestelių plėtros rekomendacijomis, siekiant kurti kompaktišką miestelio plėtrą. Atsisakoma perteklinės gyvenamųjų zonų plėtros vakarinėje miestelio dalyje (paraleliai S. Neries gatvei), bei pietrytinėje miestelio dalyje (palei Krašto reikšmės kelią Nr. 130 Kaunas – Prienai – Alytus). Visoje planuojamoje miestelio teritorijoje gyvenamųjų zonų ribos patikslintos pagal Bendrojo plano keitimo rengimo metu atnaujintus žemės sklypų ribų duomenis.

Inžinerinės infrastruktūros zonų konfiguracija didžiąją dalimi išlieka tokia pati. Atsisakyta nebeaktualios perteklinės susisiekimo jungties tarp Kranto ir Klevų gatvių (paraleliai S. Neries gatvei).

Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos detalizuojamos atsižvelgiant užliejamus teritorijas, bei atnaujintus žemės sklypų duomenis. Siūloma bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonas koncentruoti palei Peršekės ir Nemuno upių vagas, tokiu būdu tikslingai skirti prioritetą rekreacines erdves kurti būtent dalyje šių teritorijų. Žaliąsias teritorijas miestelio pietrytinėje dalyje (palei Krašto reikšmės kelią Nr. 130 Kaunas – Prienai – Alytus) tikslinga naudoti kaip Žemės ūkio teritorijų zonas. Šioje vietoje bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos liktų neprioritetinės (lyginant su upių pakrančių teritorijomis), kiltų rizika likti menkai išvystytai miestelio daliai.

Patikslintos Miškų ir miškingų teritorijų zonos abipus Peršekės upės pietinėje Balbieriškio miestelio dalyje.

Vandenų zona apima Peršekės upelį.

**Lentelė Nr. 3.** Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo koncepcijos teritorijų naudojimo reikalavimai (lentelė naudojama su brėžiniu Koncepcija. Alternatyva Nr.1 M.1:5000)

Teritorijų struktūra	Funkcinė zona	Vyraujantys teritorijų naudojimo tipai	Vyraujančio teritorijos panaudojimo apibūdinimas, galimas panaudojimas
<b>NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>	Miškų ir miškingų teritorijų zona	Miškai ir miškinga teritorija	Ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandenių, visų gamtinių vertybių apsaugai ir gyventojų poilsiui skirtų miškų teritorijos. Gali būti diferencijuojama pagal miškų ūkio paskirties žemės naudojimo būdus
	Žemės ūkio teritorijų zona	Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorija	Teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis.
	Vandenių zona	Vandenių teritorijos	Vandens telkiniai ir jų eksploatavimui reikalinga teritorija. Gali būti diferencijuojama pagal vandens ūkio paskirties žemės naudojimo būdus.
<b>URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS</b>	Gyvenamoji zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Ekstensyviai užstatyta teritorija, skirta vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatų kvartalams su šios teritorijos gyventojų aptarnavimui reikalinga paslaugų, komercine, socialine, inžinerine ir kita infrastruktūra, rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais.
		Mišri gyvenamoji teritorija	Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.
	Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	Teritorija, skirta bendruomenės poreikiams reikalingiems kultūros, švietimo, visuomenės sveikatos saugos, sporto ir sveikatingumo, rekreacijos ir turizmo, religinės paskirties ir kitiems viešojo naudojimo objektams.
		Specializuotų kompleksų teritorija	Teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams ir kitiems specializuotiems kompleksams, nurodant jų tikslinę paskirtį.
	Centrų zona	Mišri centro teritorija	Didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorija, kurioje koncentruojami centrinėms funkcijoms vykdyti reikalingi administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatai kartu su gyvenamąja aplinka, taip pat kiti negyvenamosios (prekybos, paslaugų, maitinimo) paskirties pastatai, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio aplinkai, ir bendram naudojimui skirtos viešosios erdvės.

Teritorijų struktūra	Funkcinė zona	Vyraujantys teritorijų naudojimo tipai	Vyraujančio teritorijos panaudojimo apibūdinimas, galimas panaudojimas
	Paslaugų zona	Paslaugų teritorija	Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, kultūros, mokslo, gydymo, sporto, religinės, poilsio paskirties pastatai; gali būti negyvenamieji transporto, garažų paskirties pastatai, kuriuose vykdoma veikla nesukelia neigiamo poveikio esamai ar planuojamai aplinkai.
	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	Teritorija, skirta viso miestelio ar rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.
	Inžinerinės infrastruktūros zona	Inžinerinės Infrastruktūros teritorija	Teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams, komunalinėms įmonėms.
NEUŽSTATOMA	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams
	Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorija	Gamtinių kraštovaizdžio struktūros elementų dominuojamos urbanizuotų teritorijų neužstatytos viešosios erdvės – skverai, parkai ir kitos gamtinės teritorijos skirtos rekreacijai, lankymui ir pažinimui, gyvenamosiose vietovėse esančių gamtinio karkaso elementų apsaugai, taip pat kapinės, botanikos ir zoologijos sodai.

Pastabos:

1. Visose funkcinėse zonose galimi šie teritorijų naudojimo tipai: inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija; inžinerinės infrastruktūros teritorija; bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorija.
2. Visose funkcinėse zonose galimi kultūros paveldo objektų sklypai.
3. Į funkcines zonas gali įeiti ir kiti esami žemės naudojimo būdai, nepriskirti išvardintiems teritorijų naudojimo tipams.

#### 4.2.2. Susisiekimo sistema

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitime gatvėms priskirtos kategorijos pagal jų funkcinę paskirtį, taip, kaip tą apibrėžia STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos. Šiuo keičiamu bendroju planu didžiąja dalimi išlaikoma esama funkcionuojanti miestelio susisiekimo sistema. Atsisakyta nebeaktualios perteklinės susisiekimo jungties tarp Kranto ir Klevų gatvių (paraleliai S. Neries gatvei).

Aktualu žmogiškojo mastelio ir pėsčiųjų patogumo akcentavimas: pėsčiųjų dominavimas (numatyti saugius, malonius pėsčiųjų takus, jungiančius svarbius taškus, tokius kaip mokyklą, bažnyčia, parduotuvė, upių pakrantės); gatvės, kaip viešosios erdvės traktavimas (naudoti ne tik transportui, bet ir susitikimams, lauko prekybai) kurti autentiškus mažosios architektūros elementus, kurie būtų ne tik funkcionalūs, bet ir įkūnytų vietos estetiką.

#### **4.2.3. Urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka**

Principinė esama urbanizuojamų teritorijų prioritetinė tvarka išlieka aktuali. Pagrindinės gyvenimo ir darbo veiklos siektinos vystyti miestelio centrinėje dalyje, užpildant protarpiais laisvus plotus palei Vilniaus gatvę.

Bendrojo plano keitimu sumažinus plėtojama teritorijų plotą, padidėjęs plėtros tankumas yra vertinamas kaip teigiamas pokytis, siekinat didesnio gyvybiškumo miestelyje. Pagrindinis urbanizuojamų teritorijų plėtros prioritetas yra tankinti gyvenamąsias ir centro teritorijas. Pavienių gyvenamųjų namų plėtra miestelio atokesniuose pakraščiuose vertinama kaip neoptimalus sprendimas miestelio kaip urbanistinio linijinio centro atžvilgiu.

#### **4.2.4. Teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas**

Balbieriškio miestelio erdvinės struktūros architektūrinis formavimas turėtų būti grindžiamas šiuolaikiniais urbanistikos principais, išlaikant vietos tapatybę, istorinį paveldą ir darnų santykį su gamtine aplinka.

Svarbu teikti pirmenybę Balbieriškio miestelio identiteto stiprinimui išlaikant istorinį miestelio planą, išlaikyti tradicinę miestelio struktūrą – gatvių tinklą, tradicinę sklypų sistemą. Aktualu paryškinti vietinį architektūros charakterį, naudoti vietines medžiagas, proporcijas, spalvas, atsižvelgti į architektūrines detales (pvz.: Vilniaus gatvėje esančiuose laisvuose plotuose, naujus pastatus statyti panašių proporcijų, kaip kaimyniniai mediniai namai, išryškinant vietos identitetą). Balbieriškio miestelyje yra vykdomas svarbus istorinių ženklų integravimas – atnaujintas Balbieriškio dvaro sodybos parkas.

Bendrojo plano keitimu yra išlaikomi ir stiprinami šie principai: Centrų zonų plėtra miestelio vakarinėje ir centrinėje miestelio dalyse suteikia erdvės naujiems pastatams, kurie praturtintų miestelio įvaizdį šiuolaikinėmis architektūros priemonėmis.

#### **4.2.5. Rekreacinio funkcinio prioriteto zonos**

Rekreacinio funkcinio prioriteto zonos išlieka aktualios ir yra šios: 2 teritorijos prie Nemuno upės miestelio šiaurinėje dalyje, bei 2 teritorijos prie Peršekės upės miestelio centrinėje dalyje, bei

pietinėje dalyje. Didžiausią rekreacinį potencialą turi bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos apibus Peršekės upės. Taip pat yra numatyta įrengti rekreacinę teritoriją prie Nemuno upės.

Balbieriškio miestelio rekreacinio funkcinio prioriteto zonos prie Peršekės upės turėtų būti formuojamos remiantis darnaus kraštovaizdžio ir vietos bendruomenės poreikių dermės principais.

Pirmiausia svarbu išskirti gamtinio poilsio (ekologinio jautrumo) zoną – tai Peršekės pakrantės atkarpos su natūralia augmenija ir reljefo įvairove, kurios skirtos ramiam pasyviam poilsiui, gamtos stebėjimui bei edukacijai. Šioje zonoje rekomenduojama įrengti minimaliai intervencinę infrastruktūrą: medinius takelius, suoliukus, apžvalgos taškus ir pažintinius informacinius standus.

Greta gamtinės zonos būti aktualu įrengti aktyvios rekreacijos zoną – tai atviros pievos ar mažai naudojamos teritorijos arčiau gyvenvietės, kuriose galima įrengti sporto ir žaidimų aikšteles, lauko treniruoklius, bendruomenės renginių erdves, pikniko vietas (panšiu principus būtų galima naudoti ir rekreacinėms teritorijoms prie Nemuno).

Trečioji zona – kultūrinės-rekreacinės veiklos zona – galėtų būti formuojama arčiau miestelio centro (Balbieriškio dvaro sodybos parke), kur būtų plėtojama mažoji architektūra, instaliacijos, skulptūros ir erdvės kultūriniam renginiams.

Ketvirtoji – kraštovaizdinės panoramos ir vizualinės rekreacijos zona – galėtų būti įgyvendinama pakilumose, nuo kurių atsiveria vaizdai į Peršekės slėnį, įrengiant apžvalgos platformas, suoliukus.

Visas šias zonas jungia penktoji – ryšio zona: tai pėsčiųjų ir dviračių takai, jungiantieji miestelio centrą, gyvenamuosius kvartalus ir upės pakrantę į vieningą rekreacinį tinklą. Šiuose takuose turi būti užtikrintas prieinamumas visoms amžiaus grupėms, apšvietimas ir informaciniai ženklai. Formuojant rekreacines zonas, būtina laikytis tvarumo, vietos identiteto išsaugojimo, bendruomeniškumo ir saugumo principų, kad Peršekės pakrantė taptų gyva, funkcionali ir darni viešoji erdvė, skirta tiek vietos gyventojams, tiek lankytojams.

#### **4.2.6. Inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymo principai**

Balbieriškio miestelio inžinerinės ir socialinės infrastruktūros vystymas turėtų remtis šiuolaikinės urbanistikos principais, tačiau kartu gerbti vietos identitetą, kraštovaizdį ir bendruomenės mastelį.

Inžinerinė infrastruktūra, dalinai atnaujinta per paskutinį dešimtmetį (atnaujinti vandentiekio tinklai) ir toliau turi būti orientuota į tvarumą ir ekologiją – siūloma diegti atsinaujinančius energijos šaltinius viešiesiems pastatams, pagal poreikį, įrengti lietaus vandens surinkimo ir filtravimo sistemas bei siekti energinio efektyvumo šilumos tiekime ir apšvietime.

Būtiną universalų prieinamumą: gatvės, takai, apšvietimas ir kiti techniniai sprendimai turi būti pritaikyti visų gyventojų poreikiams, įskaitant vyresnius ir riboto judumo asmenis. Svarbu išlaikyti mažo miestelio mastelį – infrastruktūra turi būti kompaktiška, tačiau išmani, pavyzdžiui, galima diegti viešąjį belaidį ryšį miestelio centre ar naudoti išmanią apšvietimo sistemą.

Socialinės infrastruktūros plėtra turėtų būti grindžiama multifunktionalumo principu – mažos, bet universalios viešosios erdvės (pvz., bendruomenės centras, veikiantis kaip kultūros, švietimo, susitikimų ir socialinių paslaugų vieta) leistų optimaliai išnaudoti resursus ir stiprinti bendruomeniškumą. Viešieji pastatai turėtų išlaikyti vietos charakterį, naudoti tradicines medžiagas ir proporcijas, o jų architektūroje galėtų būti integruotos vietos tradicijos ir simboliai.

Taip pat svarbu skaitmeninių paslaugų integracija – švietimo, sveikatos ir socialinės pagalbos srityse, pasitelkiant telemedicinos ar nuotolinio mokymo sprendimus. Infrastruktūra turi skatinti socialinį įtrauktį ir kartų dialogą: žaidimų aikštelės, poilsio zonos senjorams ir jaunimo užimtumo erdvės turėtų būti lengvai pasiekiamos ir įtrauktos į miestelio kasdienį gyvenimą. Vystant Balbieriškio infrastruktūrą, būtina ne tik atliepti šiuolaikinius poreikius, bet ir stiprinti vietos dvasią, saugoti kraštovaizdžio darnią struktūrą bei kurti patrauklią, gyvą, žmonėms palankią gyvenamąją aplinką.

#### **4.2.7. Viešųjų erdvių bei užstatomų teritorijų išdėstymas**

Balbieriškio miestelio viešųjų bei užstatomų teritorijų užstatymas išlieka iš principo toks pat (sumažinta gyvenamųjų teritorijų plėtra miestelio atokesnėse teritorijose). Pagrindinės miestelio viešosios erdvės tapo teritorijos prie bažnyčios Vilniaus gatvės gale (atstačius bažnyčią), bei prie Parko gatvės dalies Balbieriškio dvaro sodybos parke atnaujintos erdvės su žaidimų aikštelėmis, sporto įrenginiais, mažosios architektūros elementais. Yra poreikis atnaujinti viešą rekreacinę erdvę prie Nemuno upės šiaurinėje miestelio dalyje. Taip pat viešos erdvės palei Peršekės upę turi būti periodiškai atnaujinamos, atveriamos visuomenės poreikiams.

Balbieriškio miestelio viešųjų erdvių ir užstatomų teritorijų vystymas turėtų remtis kompaktiško, daugiafunkcio ir vietos identiteta atspindinčio urbanistinio modelio principais. Užstatymas turėtų koncentruotis aplink esamą centrą, išlaikant tradicinį gatvių tinklą, mastelį ir pastatų tipologiją, o nauja gyvenamųjų teritorijų plėtra atokesnėse miestelio dalyse turi būti ribojama. Pagrindinės viešosios erdvės – teritorija prie atstatytos bažnyčios Vilniaus gatvės gale, Balbieriškio dvaro parko erdvės su žaidimų aikštelėmis ir sporto įranga bei mažąja architektūra – jau tapo bendruomenės traukos centrais. Tačiau išlieka aktualus poreikis atnaujinti rekreacinę zoną prie Nemuno upės šiaurinėje miestelio dalyje bei toliau plėtoti ir prižiūrėti viešąsias erdves palei

Peršėkės upę, jas pritaikant aktyviam ir pasyviai visuomenės naudojimui. Užstatymo plėtra turi būti orientuota į mišrų gyvenamąjį kvartalų pobūdį, želdynų integraciją, prieinamų erdvių gyventojams kūrimą, o nauji projektai turi derėti su gamtiniu karkasu ir kultūriniu kraštovaizdžiu, stiprinant miestelio kaip jaukaus, gamtai artimo gyvenamosios vietos charakterį.

Principinės gairės miestelio viešų erdvių / užstatomų teritorijų plėtojimui:

- Dominuojanti ašis: pagrindinė gatvė (istorinė Vilniaus gatvė, jungianti du centrus) turi būti kaip stuburas.
- Mazgai: svarbios susikirtimo vietos ar objektai (bažnyčia, mokykla, biblioteka, seniūnija).
- Perspektyvos: vaizdo ašys link gamtos (Peršėkės, Nemuno upių), sakralinių (bažnyčios) ar istorinių objektų, atvirų erdvių (Balbieriškio dvaro sodybos parkas).

#### **4.2.8. Gamtinio karkaso, želdynų sistemos formavimo principai**

Balbieriškio miestelio gamtinio karkaso ir želdynų sistemos formavimo gairės išlaikomos ir yra aktualios, kaip ir bendrojo plano sprendiniuose rengtuose, prieš dešimtmetį. Yra patikslintos bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zonos, prioritetas teikiamas šių teritorijų plėtojimui upių pakrantėse.

#### **Gamtinio karkaso struktūra**

Gamtinis karkasas – vientisas gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklas, užtikrinantis ekologinę kraštovaizdžio pusiausvyrą, gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, kitų aplinkosaugai svarbių teritorijų ar buveinių, taip pat augalų ir gyvūnų migraciją tarp jų. Šiose teritorijose prioritetas teikiamas kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės išsaugojimui, natūralių buveinių atkūrimui ir antropogeninio poveikio mažinimui.

Balbieriškio miestelio gamtinis karkasas sudaro kraštovaizdžio ekologinės pusiausvyros pagrindą bei atlieka ekologinės kompensacijos funkcijas. Gamtinio karkaso struktūrą sudaro geoekologinės takoskyros (į Balbieriškio miestelio teritoriją nepatenka); vidinio stabilumo arealai ir ašys; biologinės įvairovės palaikymui svarbūs migraciniai koridoriai (atskiros gamtinį karkasą apimančios teritorijos pažymėtos brėžiniuose).

Balbieriškio miestelyje gamtinis karkasas apima vertingas ekosistemas ir saugomas teritorijas – Nemuno kilpų regioninį parką, Balbieriškio atodangą, Balbieriškio versmes, dvaro teritorijos dendrologinį parką, taip pat „Natura 2000“ teritorijas: Nemunas tarp Peršėkės ir Balbieriškio (PAST), Nemuno kilpos ir Balbieriškio atodanga (BAST). Šios teritorijos tarpusavyje susietos ekologiniais ryšiais, užtikrinančiais augalų ir gyvūnų migraciją bei kraštovaizdžio funkcinių vientisumą.

Gamtinio karkaso vystymo prioritetai Balbieriškyje miestelyje:

- esamų gamtinių struktūrų išsaugojimas;
- natūralaus kraštovaizdžio pobūdžio išlaikymas bei stiprinimas;
- želdynų struktūros plėtra ir tinkama priežiūra.

Formuojant Balbieriškio miestelio želdynų sistemą, būtina užtikrinti ekologinių ryšių tęstinumą tarp Peršekės slėnio, upės pakrančių ir regioninio parko miškų – per žaliosios infrastruktūros tinklą, kuriame būtų aiškiai išskirti atskirieji želdynai (palei upes, gamtiniuose koridoriuose) ir priklausomieji želdynai (gyvenamųjų teritorijų žaliosios juostos, skverai, viešųjų pastatų želdiniai) – tai turėtų būti detalizuota žemesnio lygio teritorijų planavimo dokumentuose.

Gamtinio karkaso formavime turi būti laikomasi šiuolaikinės urbanistikos principų: želdynai turi būti prieinami gyventojams pėsčiomis, susieti takais ir dviračių trasomis, turėti rekreacinę ir ekologinę funkciją, o planuojant užstatymą – viena iš rekomendacijų galėtų būti, ne mažiau kaip 30 % sklypo skirti želdiniams (o visuomeninės paskirties teritorijose – net iki 50 %).

### **Teritorijų geoekologinis potencialas**

Balbieriškio miestelio teritorijų geoekologinis potencialas vertinamas kaip teritorijos gebėjimas išlaikyti ekologinę pusiausvyrą ir priimti antropogeninę apkrovą neprarandant gamtinių funkcijų. Teritorijų skirstymas pagal geoekologinį potencialą sudaro pagrindą diferencijuotai plėtros strategijai, nustatant tvaraus naudojimo ribas ir reikalavimus.

**Aukšto geoekologinio potencialo teritorijose** (esamuose želdynuose, gamtinio karkaso branduoliuose - saugomose teritorijose) rekomenduojama:

- riboti statybas ir ūkinę veiklą;
- taikyti konservacinio pobūdžio tvarkymo sprendinius;
- skatinti ekologinę rekreaciją ir pažintinį turizmą;
- įgyvendinti renatūralizacijos, buveinių atkūrimo ir biologinės įvairovės gausinimo priemones.

**Vidutinio geoekologinio potencialo teritorijose** (gamtinio karkaso perėjimo zonose, mažiau pažeistose agrarinėse ar rekreacinėse teritorijose) galima:

- plėtoti rekreacinę infrastruktūrą su poveikio aplinkai kontrole;
- įgyvendinti kraštovaizdžio atkūrimo ar želdynų plėtros sprendinius;
- diegti mažos įtakos urbanistinius elementus (ekologiškai integruotus takus, poilsio aikšteles).

**Žemo geoekologinio potencialo teritorijose** (urbanizuotose, buvusios pramonės ar infrastruktūros zonose) būtina:

- taikyti aplinkos kokybės gerinimo priemones (želdinimas, oro ir vandens taršos mažinimas, triukšmo izoliacija);

- įgyvendinti želdynų kompensavimo priemonės (viešųjų želdynų ar žaliųjų erdvių įrengimas už urbanizuotų teritorijų ribų);
- siekti perorientuoti teritorijų funkcijas tvaresniam panaudojimui.

Atsižvelgiant į teritorijų geoekologinį potencialą, urbanizuojamų ir gamtinių teritorijų sandūrose siūloma mažinti neigiamą poveikį gamtinėms struktūroms (plėtrą vykdyti tik įvertinus jos poveikį aplinkai teisės aktų nustatyta tvarka) ir numatant kompensacines priemones, tokias kaip:

- želdynų infrastruktūros plėtra kitose miestelio dalyse;
- buveinių atkūrimo projektai;
- vandens telkinių ar šlaitų ekologinis sutvarkymas;
- gamtotvarkos ar paveldotvarkos priemonių įgyvendinimas.

### **Želdynai ir rekreacinės teritorijos**

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimu numatoma:

- esamų želdynų struktūros išsaugojimas ir plėtra;
- naujų želdynų formavimas integruojant į esamą miestelio urbanistinę struktūrą;
- želdynai, kaip tiesioginis aplinkos kokybės gerinimo elementas (mikroklimato gerinimas, oro valymas, triukšmo mažinimas).

Taip pat numatoma:

- integruoti gamtos ir kultūros paveldą į regioninius turizmo maršrutus;
- formuoti aktyvaus poilsio infrastruktūrą;

Teritorijos, esančios arčiau parko ar turinčios gamtinį jautrumą, turėtų būti vystomos itin atsakingai, vadovaujantis kraštovaizdžio apsaugos principais, ribojant urbanistinę intervenciją ir naudojant tik vietines augalų rūšis. Tokia integruota gamtinių vertybių ir urbanistinės struktūros sąveika leistų Balbieriškio miesteliui vystytis tvariai, išlaikant ekologinę pusiausvyrą ir sustiprinant jo, kaip gyvenimui artimo gamtai miestelio, tapatybę.

### **Miškų pritaikymas visuomenės reikmėms**

Viena iš Balbieriškyje numatomų rekreacinių teritorijų, esanti miestelio pietinėje dalyje prie Peršekės upės (prie Parko g.), apima dalį valstybinių rezervatų ir valstybinių parkų apsaugos zonų miškų teritorijos. Balbieriškio miestelio teritorijoje nėra numatomas miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis.

### **Potvynių teritorijos**

Pagal Lietuvos potvynių grėsmės žemėlapius (patvirtintus Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-08-06 įsakymu Nr. D1-655) Balbieriškio miestelyje ir jo prieigų teritorijose nustatytos užliejamos teritorijos prie Peršekės ir Dūmės upių. Bendrojo plano keitimo Konceptijos brėžiniuose

nurodytos didelės (10%), vidutinės (1%) ir mažos (0,1%) tikimybės potvynių grėsmės teritorijos. Bendrojo plano keitimu dalis numatomų urbanizuoti teritorijų numatomos potvynių grėsmės teritorijose.

Peršekės ir Dūmės upių užliejamose teritorijose turi būti taikomas Potvynių rizikos Nemuno upių baseinų rajonuose valdymo planas. Įgyvendinant Bendrojo plano keitimo sprendinius, taip pat būtina vadovautis Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų įstatymu (1993-11-09 Nr. I-301), Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (TAR, 2019-06-19, Nr. 9862), o taip pat potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiams.

Rengiant žemesnio lygio teritorijos planavimo dokumentus ir/ar statybos projektus būtina laikytis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų potvynių grėsmės teritorijose (Lietuvos Respublikos specialiuųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 103 ir 104 straipsniai.) ir įvertinti, kokios konkrečios turėtų būti numatomos priemonės nuo užliejimo (užtvankos, pylimai, kanalai, drenažo sistemos; lietaus vandens surinkimo ir nuvedimo sistemos (atviri grioviai, infiltraciniai paviršiai); aukštesni pastatų pamatai ar rūsio nestatymas užliejamose vietose ir kitos priemonės). Iki prašymų išduoti statybą leidžiančius dokumentus, išspręsti taikomus apribojimus dėl statinių statybų potvynių grėsmės teritorijose.

### **Atsinaujinančių išteklių energijos gamybos objektai**

Pagal Pakoreguoto Prienų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimą (2023-03-09 pat. Prienų raj. sav. tarybos spr. Nr. T3-58) Balbieriškio miestelyje ir jo prieigų teritorijose nėra numatyta zonų, kurios būtų siūlomos svarstyti vėjo elektrinių išdėstymui.

Pačioje Balbieriškio miestelio teritorijoje nėra numatyta, tačiau minėtame bendrajame plane artimiausios numatytos Saulės elektrinių išdėstymo zonos yra į šiaurės-vakarų, vakarų, pietvakarių puses nuo Balbieriškio miestelio administracinių ribų (zonos SE-12, SE-13, SE-14, SE-15, SE-37).

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimu Balbieriškio miestelyje nėra numatoma 30 m aukščio ir aukštesnių ypatingųjų statinių ir atsinaujinančių išteklių energetikos objektų (dabartinėje situacijoje tam nėra poreikio, bei nenumatyta aukštesnio lygio teritorijų planavimo dokumentuose.).

### 4.3. KONCEPCIJŲ ALTERNATYVŲ PALYGIMAS

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo koncepcijos „Status quo“ situacija atspindi prieš dešimtmetį parengtus sprendinius, tačiau jų neįgyvendinimas ir teritorijos pokyčiai lemia, kad neatnaujintus plano miestelio erdvinę struktūrą išliks pasenusi, o plėtra vyks chaotiškai arba visai nebus vykdoma, dėl ko bus prarasta galimybė efektyviai organizuoti transportą ir infrastruktūrą. Tai neleis pagerinti socialinio, ekonominio ir ekologinio vystymosi, išlaikys urbanistinius konfliktus ir blogins aplinkos kokybę, o miškų bei želdynų sistema bus nepakankamai apsaugota, todėl gyventojai praras rekreacines erdves. Tęsis neigiamos demografinės tendencijos, prastės infrastruktūros aprūpinimas, verslo sąlygos ir investicinė aplinka, o turizmo ir prekybos galimybės nebus išnaudotos dėl nesutvarkytos miestelio centrinės dalies. Būsto srityje trūks kokybiškų gyvenamųjų namų, todėl sunkiau bus pritraukti specialistus, o gyvenamųjų teritorijų plėtra bus chaotiška ir nekurs kokybiškos gyvenamosios aplinkos. Taip pat gamtos ir kultūros paveldo apsauga bus ribota, rekreacinės zonos prie vandens nebus plėtojamoms, urbanistinis ir architektūrinis paveldas liks neapsaugotas dėl specialių planų nebuvimo, sveikatos priežiūros paslaugų struktūra nebus optimizuota, o transporto bei inžinerinė infrastruktūra liks neefektyvi.

Balbieriškio urbanistinė koncepcija siekia kompaktiško, tvaraus ir vietos tradicijoms bei gamtai jautraus miestelio vystymo, pagrindinį dėmesį skiriant centrines Vilniaus gatvės ašiai ir upių – Peršekės bei Nemuno – pakrančių plėtrai. Plėtra orientuota į miestelio centro tankinimą, o atokesnės gyvenamosios teritorijos ribojamos, atsižvelgiant į gyventojų mažėjimą ir kompaktiško miestelio plėtros rekomendacijas. Specializuotos, pramonės ir sandėliavimo zonos suplanuotos pietiniuose kvartaluose, o inžinerinė infrastruktūra išlaikoma efektyvi, atsisakant perteklinių susisiekimo jungčių. Prioritetas teikiamas pėsčiųjų ir dviračių susisiekimui, viešosioms erdvėms ir želdynams, kurių ekologinė ir rekreacinė funkcija ypatingai svarbi. Architektūrinis formavimas grindžiamas tradicijų ir vietos identiteto išlaikymu, suderinant naujus statinius su istoriniu kontekstu. Socialinė infrastruktūra plėtojama tvariai, integruojant multifunkcines erdves, skaitmenines paslaugas ir skatinant socialinį įtraukimą. Gamtinio karkaso apsauga užtikrina ekologinių ryšių tęstinumą ir žaliosios infrastruktūros plėtrą, o urbanistinė plėtra derinama su kraštovaizdžio apsaugos principais. Ši koncepcija siekia išlaikyti miestelio ekologinę pusiausvyrą, identitetą ir sudaryti palankias sąlygas tvariam gyvenimui bei rekreacijai.

## IŠVADOS

Koncepcija Nr. 1 vertinamas kaip palankesnis variantas, nes ja siūloma kryptinga, racionali ir tvari miestelio plėtra, kuri atitinka šiuolaikinius urbanistinius ir ekologinius reikalavimus. Ši koncepcija efektyviau naudoja esamą teritoriją, mažina perteklinę plėtrą, tuo pačiu užtikrindama gyvenamosios aplinkos kokybę. Didesnis dėmesys viešųjų erdvių funkcionalumui skatina bendruomeniškumą ir saugumą. Tvarumo principų įgyvendinimas gerina miestelio ekologinę būklę ir prisideda prie ilgalaikio vystymosi. Rekreacinių ir gamtinių zonų išplėtimas stiprina miestelio patrauklumą ir gyventojų gyvenimo kokybę. Atsižvelgiant į tai, Koncepcija Nr. 1 yra strateginis ir racionalus pasirinkimas Balbieriškio miestelio plėtrai.

## GRAFINĖ DALIS

1. BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS. M 1:5000  
**STATUS QUO ALTERNATYVA**

žymuo: 596-BP-(K-VT-69-24-457)-K-SQ

2. BENDRŪJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS. M 1:5000  
**KONCEPCIJA. ALTERNATYVA NR. 1**

žymuo: 596-BP-(K-VT-69-24-457)-K-K1