

**KAUNO PLANAS**



**PRIENŲ RAJONO  
SAVIVALDYBĖ**

KOMPLEKSO NR: 596

# **BALBIERIŠKIO MIESTELIO BENDROJO PLANO KEITIMAS**

**S P R E N D I N I Ų   K O N K R E T I Z A V I M A S**

**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

<b>1. BENDRI DUOMENYS</b> .....	4
<b>1.1. INFORMACIJA APIE PLANAVIMO ORGANIZATORIŲ</b> .....	4
<b>1.2. INFORMACIJA APIE BENDROJO PLANO RENGĖJĄ</b> .....	4
<b>1.3. BENDROJO PLANO KEITIMO TIKSLAI</b> .....	5
<b>1.4. BENDROJO PLANO KEITIMO UŽDAVINIAI</b> .....	5
<b>2. SPRENDINIAI</b> .....	7
<b>2.1. TERITORIJOS PLĖTROS PRINCIPAI IR GAIRĖS</b> .....	7
<b>2.2. PLĖTROS POREIKIO ĮVERTINIMAS</b> .....	11
<b>2.3. FUNKCINIS TERITORIJŲ ZONAVIMAS</b> .....	13
<b>2.4. URBANIZUOJAMŲ TERITORIJŲ PROIRITETINĖ TVARKA</b> .....	16
<b>2.5. SUSISIEKIMO SISTEMA</b> .....	16
<b>2.6. INŽINERINĖ IR SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA</b> .....	16
<b>2.7. PRIEŠGAISRINĖ SAUGA</b> .....	17
<b>2.8. TERITORIJOS ERDVINĖS STRUKTŪROS ARCHITEKTŪRINIS FORMAVIMAS</b> .....	17
<b>2.9. SAUGOMOS TERITORIJOS</b> .....	18
<b>2.10. NEKILNOJAMASIS KULTŪROS PAVELDAS</b> .....	18
<b>2.11. REKREACINĖS FUNKCINIO PRIORITETO ZONOS</b> .....	20
<b>2.12. VIEŠOSIOS ERDVĖS IR UŽSTATOMOS TERITORIJOS</b> .....	21
<b>2.13. GAMTINIS KARKASAS, ŽELDYNŲ SISTEMOS</b> .....	22
<b>2.14. MIESTELIO TVARKYMO REGLAMENTAI</b> .....	25
<b>PREDAI</b> .....	32
<b>GRAFINĖ DALIS</b> .....	50

## 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 visavertės 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.

### **1.4. 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 numatyta) 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 priemones 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. SPRENDINIAI

### 2.1. TERITORIJOS PLĖTROS PRINCIPAI IR GAIRĖS

Rengiant bendrojo plano keitimo sprendiniu, išskiriamos atskiros miestelio plėtros sritys ir teritorijų naudojimo tipų 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;
- išsaugomas kultūros paveldo, kraštovaizdžio, miestelio erdvinės struktūros savitumas;
- reikiamos socialinės infrastruktūros užtikrinimas;
- palankios darbo aplinkos kūrimas.

#### Kraštovaizdinė plėtros sritis

Kraštovaizdinei plėtros sričiai priskiriami bendrojo plano rengimo aspektus, kaip: miestelio vidaus erdvių formavimas, miestelio erdvinės struktūros savitumui svarbių elementų išryškinimas, gamtinio karkaso teritorijų formavimas ir kt. Šiai plėtros sričiai nustatomi tokie pagrindiniai vystymo principai:

- Peršekės upės kompozicinė reikšmė stiprinama miestelio erdvinėje planinėje struktūroje;
- išlaikomas ir plėtojamas istorinės miestelio dalies užstatymo pobūdis;
- išlaikomos ir stiprinamos miestelio vidinės erdvės;
- išsaugomos ir puoselėjamos nepertraukiamos gamtinio karkaso teritorijos.

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

Kitame puslapyje 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:

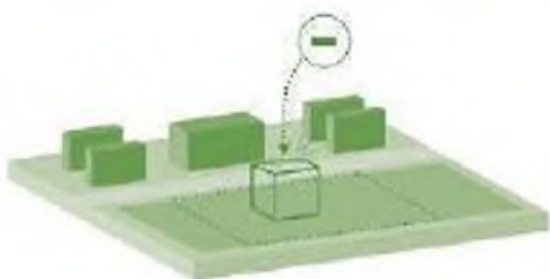
- Prioritetiniai planavimo principai: kompaktiška policentrinė plėtra, plėtros suvaržymas, taikyti monocentrinio arba iš dalies policentrinio planavimo principus;
- Dominuojantys teritorijų vystymo režimai: užbaigto užstatymo vystymas, modernizavimas, konversija, deurbanizacija;
- Urbanizuotos teritorijos 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 įvairesnį 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. 1.** Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo teritorijos vystymo pagrindinės nuostatos ir vystymo gairės (Vadovaujantis Lietuvos Respublikos bendroju planu, patvirtintu 2021-09-29, Nr.789).

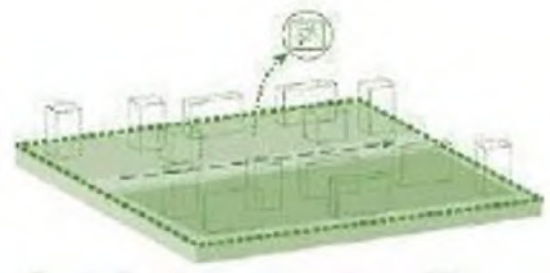
1. Kompaktiška konsoliduota tikslinė plėtra, plėtros ribojimas, policentrinis planavimas



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



## 2.2. PLĖTROS POREIKIO ĮVERTINIMAS

Remiantis Prienų rajono savivaldybės Architektūros ir urbanistikos skyriaus duomenimis (2020 – 2024 m. buvo išduoti tik 6 statybos leidimai Balbieriškio miestelyje, iš kurių 3 - naujai statybai, 1 - rekonstrukcijai ir 2 – nugriauti); bei tuo kad per pastarąjį dešimtmetį realus gyventojų skaičius Balbieriškio miestelyje mažėjo (2015 metais keitėsi miestelio ribos, buvo prijungtas gretimai esantis Gerulių kaimas, todėl statistiniais 2017 - 2025 m. duomenimis Balbieriškio miestelio gyventojų skaičius padidėjo, tačiau išlieka gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija (apie 20 žmonių per metus), bei vadovaujantis ankstesniame skyrelyje aprašytomis miestelių plėtros rekomendacijomis,












### **Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimu yra:**

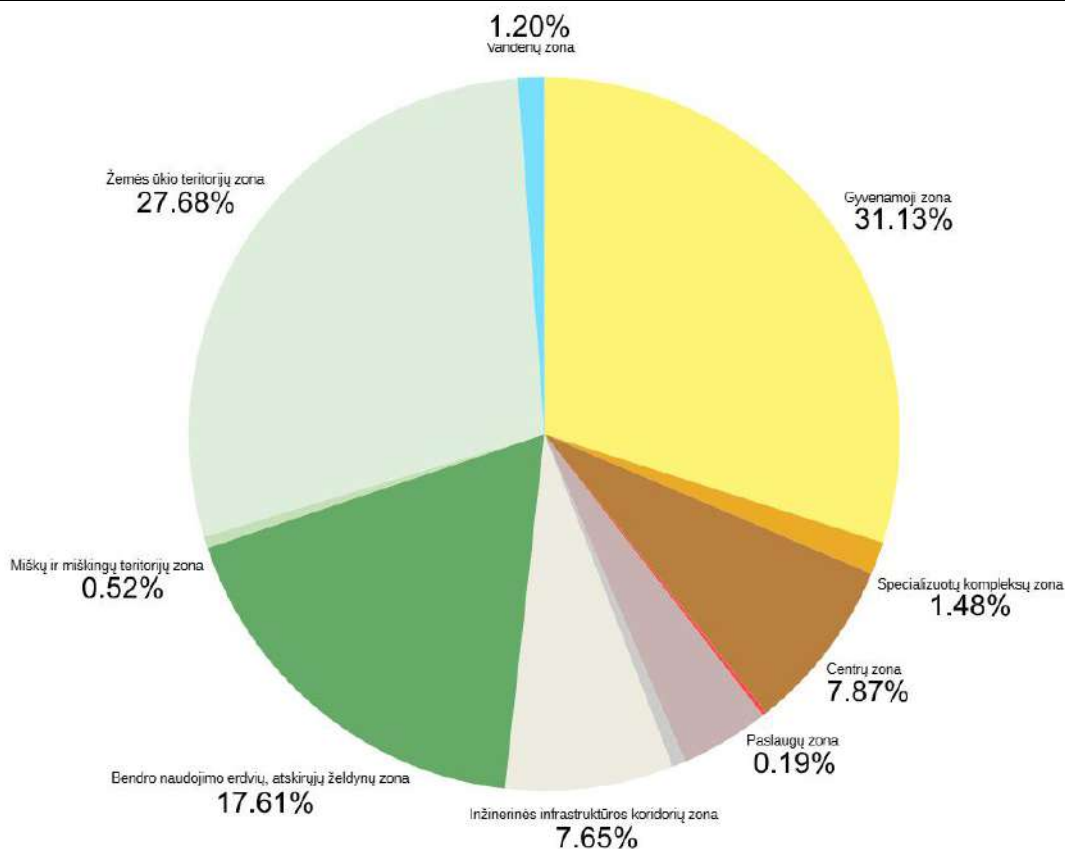
- mažinama ir koncentruojama gyvenamųjų teritorijų plėtra visame miestelyje,
- plečiama mišri centro teritorija miestelio centrinėje ir vakarinėje dalyse,
- tikslinama numatyto kompleksinio centro (prie Klevų g. vakarinėje miestelio dalyje) zona į Specializuotų kompleksų, mišrią gyvenamąją, bei į pramonės ir sandėliavimo teritorijas,
- detalizuojamos bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų teritorijos: koncentruojant jas centrinėje miestelio dalyje ir aplink upių pakrantes; ankstesniame bendrajame plane numatytus bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų plėtros plotus miestelio atokesnėse vietose (palei kelią Nr. 130 Kaunas–Prienai–Alytus (Nemuno g.), ir kitur) išlaikant kaip žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijas (pagal esamą teritorijų naudojimo situaciją).

### Gyvenamųjų teritorijų plėtra:

- dalinai išlieka nauja gyvenamoji linijinė struktūra lygiagrečiai Vilniaus g. vakarinėje pusėje – plėtros plotas sumažintas atsisakant gyvenamųjų teritorijų tarp upelio (lygiagrečios Vilniaus g.) ir žemės ūkio teritorijos (paraleliai tarp Vilniaus g. ir Gėlių g.);
- esamo gyvenamojo išplanavimo pratęsimas prie Gėlių g. – patikslinta pagal sklypų ribas,
- neužstatytų sklypų užpildymas prie Jaunimo g. – patikslinta,
- papildinys tarp kelio 130 ir Saulėtekio g. – atsisakyta gyvenamųjų teritorijų plėtros šioje vietoje, išskyrus prie esamų gyvenamosios paskirties sklypų.

Neurbanizuojamose teritorijose nenumatomas naujų urbanistinių vienetų kūrimas: plėtra galima tik esamose namų valdose. Maksimalus užstatymo intensyvumas namų valdose - 0,5. Gali būti numatoma infrastruktūra (rekreacinė, inžinerinė ir pan., reikalinga tų teritorijų patrauklumui žmonių poilsiui užtikrinti, nesusijusi su gyvenamąja paskirtimi.

Spalvinis žymėjimas	Teritorijos	Indeksas	<u>Esami</u>	<u>Siūloami</u>	<u>Esami</u>	<u>Siūloami</u>
			<u>Sprendiniai</u> 2015 m. Plotas (%)	<u>Sprendiniai</u> 2025 m. Plotas (%)	<u>Sprendiniai</u> 2015 m. Plotas, ha	<u>Sprendiniai</u> 2025 m. Plotas, ha
	Gyvenamoji zona	GV, GM	33.19	31.13	110.1429	103.1626
	Specializuotų kompleksų zona	SI, SK	3.82	1.48	12.6603	4.8922
	Centrų zona	GC	5.98	7.87	19.8494	26.0961
	Paslaugų zona	PA	0.35	0.19	1.1532	0.6452
	Pramonės ir sandėliavimo zona	PER	2.89	4.06	9.5849	13.4428
	Inžinerinės infrastruktūros zona	TI	0.61	0.61	2.0120	2.0239
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	TK	7.62	7.65	25.2922	25.3545
	Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona	BZ.1	21.56	17.61	71.5424	58.3911
	Miškų ir miškingų teritorijų zona	MI	-	0.52	-	1.7266
	Žemės ūkio teritorijų zona	ZU	23.06	27.68	76.5185	91.7305
	Vandenių zona	VA	0.92	1.20	3.0560	3.9850
VISO:					<b>331.8118*</b>	<b>331.455</b>



Viršuje: **Lentelė Nr. 2.** Balbieriškio mstl. teritorijų naudojimo tipų palyginimas prieš ir po bendrojo plano keitimo (\*2015 m. Balbieriškio mstl. plotas – skiriasi nuo 2025 m. dėl pasikeitusių Balbieriškio mstl. ribų ploto).

Apacioje: **Pav. 1.** Bendrojo planu numatomų teritorijų procentinė išraiška, palyginus su viso Balbieriškio miestelio teritorijos plotu.

## 2.3. FUNKCINIS TERITORIJŲ ZONAVIMAS

Bendrojo plano keitimu Balbieriškio miestelio teritorija suskirstyta pagal planuojamus žemės naudojimo interesus, išskiriant kiekvienai teritorijai nustatytą vyraujančią funkciją (Bendrijų sprendinių formavimo etape). Planuojant atskirų teritorijų naudojimo kryptis, atsižvelgiama į tai, kokia veikla šioje teritorijoje turėtų dominuoti.

Bendrojo plano keitimo Sprendiniai nurodo Balbieriškio miestelio teritorijos naudojimo tipus, kuriuose nustatyta galima žemės naudojimo paskirtis ir žemės naudojimo būdai bei užstatymo intensyvumo ir aukštingumo reglamentai. Planuojami teritorijų naudojimo tipai ir nustatyti šių teritorijų tvarkomieji reglamentai pateikti Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo sprendinių pagrindiniame brėžinyje bei reglamentų lentelėje (Lentelė Nr.3).

Funkcinės zonos apima atskiras miestelio dalis, pasižyminčias gamtinės aplinkos ir urbanistinių sąlygų bei planuojamų teritorijos funkcinių interesų panašumu. Sprendiniai nustato esminius funkcinių zonų vystymo principus, formuojančius subalansuotą polifunkcinį miestelio atskirų kvartalų užstatymą.

Konkretizuojant sprendinius, Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo koncepcijoje numatytos funkcinės zonos, sprendinių studijoje susmulkintos į mažesnius teritorinius vienetus ir detalizuotos nurodant teritorijų naudojimo tipus (pažymėti atitinkamomis spalvomis), kuriems nurodoma galima vystymo strategija bei specialieji reglamentai.

Teritorijų naudojimo tipų pagrindiniai tvarkymo, naudojimo ir apsaugos reglamentai nurodyti reglamentų lentelėje. Nustatyti šie reglamentai:

- Vyraujantys teritorijos (naudojimo tipų) požymiai;
- Galima pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdas;
- Galimas maksimalus užstatymo intensyvumas;
- Galimas maksimalus pastatų aukštingumas.

Rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus, miestelio bendrojo plano keitimo sprendiniai (teritorijos naudojimo tipų ribos, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros trasos) tikslinami pagal specifinius gamtinius ir urbanistinius teritorijų požymius, ypatingą svarbą teikiant gamtos ir kultūros paveldo apsaugai.

Sprendiniuose numatyti teritorijų naudojimo tipai miestelio teritorijoje skirstomi į urbanizuojamas ir neurbanizuojamas teritorijas. Planuojamos neurbanizuojamos teritorijos užtikrina miestelio gamtinės aplinkos apsaugą. Urbanizuojamą (užstatytą) miestelio teritoriją sudaro kitos

paskirties žemė be bendro naudojimo teritorijų. Bendrojo naudojimo teritorijos sudaro miestelio neužstatytas teritorijas kitos paskirties žemėje.

Reglamentų lentelėje pateikti Balbieriškio miestelio teritorijoms nustatyti teritorijų naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reglamentai. Saugomų teritorijų apsaugą reglamentuoja specialieji saugomų teritorijų planai ir joms nustatyti specialieji reglamentai. Saugomų teritorijų sąrašas pateiktas Priede Nr. 2.

Sprendiniuose išskirti šie urbanizuojamų teritorijų naudojimo tipai:

**Teritorijos, tinkamos gyventi:**

- 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.;
- 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.
- 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. Šios teritorijos, patenkančios į Nemuno kilpų regioninį parką, vystomos (planuojant naują užstatymą ar rekonstrukciją) pagal nustatytus Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemas (ribų ir tvarkymo planų) reikalavimus (T00075161, 2015-03-05);

**Teritorijos, netinkamos gyventi:**

- 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;
- 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. Teritorijos, kuriose vyrauja verslo objektai, darbo vietos, prekyba, paslaugos;
- Pramonės ir sandėliavimo teritorija. Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba;
- Inžinerinės infrastruktūros teritorija. Teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams, komunalinėms įmonėms.
- Inžinerinės infrastruktūros koridorius. Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams;
- 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.

Sprendiniuose išskirti šie neurbanizuojamų teritorijų naudojimo tipai:

- Miškai ir miškingos teritorijos. Ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandenių, visų gamtinių vertybių apsaugai ir gyventojų poilsui skirtų miškų teritorijos;
- Žemės ūkio ir specializuotų ūkių teritorijos, kitos neužstatomos teritorijos. Teritorija, kurioje dominuoja neužstatoma žemės ūkio paskirties žemė su pavieniais žemės ūkio ar alternatyviajai veiklai reikalingais statiniais ir pavienėmis ūkininkų sodybomis.
- Vandenių teritorijos - upės, kiti atviri vandens telkiniai ir jų eksploatavimui reikalinga teritorija;
- Kapinių teritorijos. Kapinėms skirtos teritorijos.

Teritorijos, patenkančios į Nemuno kilpų regioninio parko ribas ir buferinę apsaugos zoną vystomos pagal nustatytus Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schemas (ribų ir tvarkymo planų) reikalavimus (T00075161, 2015-03-05).

## 2.4. URBANIZUOJAMŲ TERITORIJŲ PROIRITETINĖ 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 sumažintas plėtojama teritorijų plotas, padidėjęs plėtros tankumas yra vertinamas kaip teigiamas pokytis, siekiant 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.

## 2.5. 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 didžiaja 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.

## 2.6. INŽINERINĖ IR SOCIALINĖ INFRASTRUKTŪRA

Per paskutinį dešimtmetį dalinai atnaujinta inžinerinė infrastruktūra (vandentiekio tinklai) ir toliau turi būti orientuota į tvarumą ir ekologiją. Numatoma pagal poreikį renovuoti likusius esamus prastos būklės vandens tiekimo vamzdžius. Esant poreikiui (jei didės abonentų skaičius), didinti geriamojo vandens ruošimo ir nuotekų valymo įrenginių pajėgumus. Rekonstruojant nuotekų valymo įrenginius, būtina numatyti priemones azoto ir fosforo šalinimui.

Balbieriškio miestelyje turi būti užtikrintas universalus prieinamumas: 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 įsitraukimą ir kartų dialogą: žaidimų aikštelės, poilsio zonos senjorams ir jaunimo užimtumo erdvės turi būti lengvai pasiekiamos ir įtrauktos į miestelio kasdienį gyvenimą. Vystant Balbieriškio miestelio infrastruktūrą, būtina ne tik atliepti šiuolaikinius poreikius, bet ir stiprinti vietos dvasią, saugoti kraštovaizdžio darnią struktūrą bei kurti patrauklią, gyvą, žmonėms palankią gyvenamąją aplinką.

## **2.7. PRIEŠGAISRINĖ SAUGA**

Užtikrinti tinkamą priešgaisrinę sistemą. Įgyvendinant bendrojo plano keitimo sprendinius, vadovautis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti (patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 -12-31 įsak. Nr. D1-995/1-312).

## **2.8. TERITORIJOS ERDVINĖS STRUKTŪROS ARCHITEKTŪRINIS FORMAVIMAS**

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

Prioritetas teikiamas miestelio identiteto stiprinimui išlaikant istorinį miestelio planą, tradicinę miestelio struktūrą – gatvių tinklą, tradicinę sklypų sistemą. Siektina 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).

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

## 2.9. SAUGOMOS TERITORIJOS

Balbieriškio miestelio apylinkėse yra kelios svarbios saugomos teritorijos: **Nemuno kraštovaizdžio draustinis**, saugantis upės slėnį, jo šlaitus ir biologinę įvairovę, bei **Balbieriškio atodanga**, kuri yra geologinis gamtos paminklas, atskleidžiantis vertingus geologinius sluoksnius.

Šių teritorijų apsauga grindžiama **Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu** ir kitais teisės aktais. Jose taikomi šie principai:

- išsaugoti gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, užtikrinti biologinės įvairovės ir geologinių vertybių išlikimą;
- riboti ūkinę veiklą, kuri galėtų pažeisti gamtinius ar kultūrinius kompleksus;
- skatinti pažintinį ir rekreacinį naudojimą, suderinant jį su apsaugos reikalavimais;
- užtikrinti, kad miestelio plėtra nepažeistų vizualinių kraštovaizdžio vertybių (ypač Nemuno slėnio panoramų).

Saugomos teritorijos yra saugomos jas **integruojant į bendrą Balbieriškio miestelio plėtrą**: vystant turizmą ir rekreaciją, diegiant informacinius standus, tvarkant prieigas, kartu išlaikant griežtą gamtos ir kultūros paveldo vertybių apsaugą.

Balbieriškio miestelyje ir apylinkėse esančių saugomų teritorijų sąrašas pateikiamas Priede Nr. 2.

## 2.10. NEKILNOJAMASIS KULTŪROS PAVELDAS

Balbieriškio miestelio bendrojo plano dalyje, skirtoje nekilnojamajam kultūros paveldui, detalizuojamos Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano bei Prienų rajono savivaldybės bendrojo plano nuostatos dėl kultūros paveldo teritorijų apsaugos, naudojimo ir tvarkymo.

Šios dalies tikslas – užtikrinti, kad kultūros paveldo objektai būtų tinkamai integruojami į bendrą miestelio plėtrą, kartu saugant kultūrinį kraštovaizdį. Esminė apsaugos priemonė – tinkamas paveldo objektų panaudojimas, užtikrinantis jų išlikimą ir įprasminimą. Bendrojo plano keitimo sprendiniai apima tiek platesnes kultūros paveldo teritorijas, tiek pavienius, nedidelę teritoriją užimančius objektus. Jie nustato prioritetus ir priemones, skirtas paveldo išsaugojimui bei tinkamam naudojimui. Vadovaujamosi Lietuvos nacionaline darnaus vystymosi

strategija (Žin., 2003, Nr. 89-2039), kurioje pabrėžiama, kad kultūrinio savitumo išsaugojimas yra vienas svarbiausių darnios plėtros prioritetų.

Bendrojo plano keitimo sprendiniai rengiami atsižvelgiant į miestų ir miestelių lygmens teritorijų planavimo reikalavimus, o naudojamos sąvokos atitinka Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin., 2004, Nr. 153-5571) bei kitų nacionalinių ir tarptautinių teisės aktų reikalavimus

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga Balbieriškyje vertinama kaip neatsiejama miestelio plėtros dalis. Strateginis tikslas – užtikrinti integralios paveldo apsaugos principų įgyvendinimą, išsaugant objektus ir pritaikant juos visuomenės reikmėms. Paveldo objektai, jų teritorijos ir apsaugos zonos pažymėtos bendrojo plano brėžiniuose.

Bendrojo plano keitimo sprendiniai įgyvendinami laikantis šių kultūros paveldo apsaugos nuostatų:

- išsaugoti ir gaivinti regiono kultūrinį savitumą atspindintį paveldą;
- stiprinti valstybės institucijų ir visuomenės atsakomybę už kultūros paveldo išsaugojimą.
- Kultūros paveldo objektų teritorijose ir jų apsaugos zonose planuojama veikla vykdoma pagal specialiuosius planus ir kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančius teisės aktus.
- Paveldo objektai laikomi svarbiais kultūrinio turizmo ištekliais, todėl jų apsauga turi būti derinama su pritaikymu viešajam naudojimui ir turizmo plėtrai.

Kultūros paveldo apsaugos ir naudojimo prioritetai Balbieriškyje:

- Miestelio plėtra neturi pažeisti istoriškai susiformavusio kultūrinio kraštovaizdžio – būtina išsaugoti panoramas.
- Išlaikyti istorinių statinių vizualinį poveikį miestelio gatvių erdvėse.
- Įtraukti išlikusį senąjį užstatymą, paminklus bei kitas vertingas vietas į turistinius maršrutus.
- Vadovaujantis Europos kultūros paveldo apsaugos dokumentais, užtikrinti kultūros vertybių tinkamą naudojimą. Balbieriškio paveldas turi būti pritaikytas viešajam pažinimui, turizmui (vietiniam ir tarptautiniam), kartu išlaikant pagarbą sakraliniams ir memorialiniams objektams.
- Paveldo išsaugojimui būtinas informacijos sklaidos stiprinimas ir visuomenės švietimas – informacija turi būti prieinama ir tinkamai pateikta.
- Vystyti informacinę infrastruktūrą: įrengti informacinius ženklus strategiškai patogiose miestelio vietose.
- Pagrindinis prioritetas – kultūros paveldo integracija į miestelio gyvenimą, užtikrinant tinkamą jo priežiūrą, naudojimą ir aktualizavimą.

Bendrojo plano keitimo rengimu didesnio poveikio kultūros paveldo objektams nėra numatoma. Bendrojo plano keitimo sprendiniai užtikrina esamų kultūros paveldo objektų apsaugą. Nustatant kultūros paveldo objektams gretimų teritorijų tvarkymo ir naudojimo reikalavimus, užtikrinamos sąlygos kultūros paveldo objektų išsaugojimui.

Balbieriškio miestelyje ir apylinkėse esančių nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių sąrašas pateikiamas Priede Nr. 3.

## **2.11. REKREACINĖS 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 stendus.

Greta gamtinės zonos būti aktualu įrengti aktyvios rekreacijos zoną – tai atviros pievos ar mažai naudojamos teritorijos arčiau gyvenvietės, kuriose galima įrengti sporto ir žaidimų aikštes, 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.

## **2.12. VIEŠOSIOS ERDVĖS IR UŽSTATOMOS TERITORIJOS**

### **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 turi remtis kompaktiško, daugiafunkcio ir vietos identitetą atspindinčio urbanistinio modelio principais. Užstatymas turi 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 Peršekės 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 (Peršekės, Nemuno upių), sakralinių (bažnyčios) ar istorinių objektų, atvirų erdvių (Balbieriškio dvaro sodybos parkas).

## 2.13. GAMTINIS KARKASAS, ŽELDYNŲ SISTEMOS

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 Peršėkės 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):

- ribojamos statybos ir ūkinė veikla;
- taikomi konservacinio pobūdžio tvarkymo sprendiniai;
- skatinamas ekologinė rekreacija ir pažintinis turizmas;
- įgyvendinamos renatūralizacijos, buveinių atkūrimo ir biologinės įvairovės gausinimo priemonės.

#### ***Vidutinio geoekologinio potencialo teritorijose***

(gamtinio karkaso perėjimo zonose, mažiau pažeistose agrarinėse ar rekreacinėse teritorijose):

- plėtojama rekreacinė infrastruktūra su poveikio aplinkai kontrole;
- įgyvendinami kraštovaizdžio atkūrimo ar želdynų plėtros sprendiniai;
- galima diegti mažos įtakos urbanistinius elementus (ekologiškai integruotus takus, poilsio aikšteles).

#### ***Žemo geoekologinio potencialo teritorijose***

(urbanizuotose, buvusios pramonės ar infrastruktūros zonose) būtina:

- taikomos aplinkos kokybės gerinimo priemonės (želdinimas, oro ir vandens taršos mažinimas, triukšmo izoliacija);
- įgyvendinamos želdynų kompensavimo priemonės (viešųjų želdynų ar žaliųjų erdvių įrengimas už urbanizuotų teritorijų ribų);
- teritorijų funkcijų perorientavimas tvaresniam panaudojimui.

Atsižvelgiant į teritorijų geoekologinį potencialą, urbanizuojamų ir gamtinių teritorijų sandūrose mažinamas neigiamas poveikis 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:

- išsaugoma esama ir siūloma nauja želdynų struktūros plėtra;
- nauji želdynai integruojami į esamą miestelio urbanistinę struktūrą;
- želdynai, kaip tiesioginis aplinkos kokybės gerinimo elementas (mikroklimato gerinimas, oro valymas, triukšmo mažinimas).
- integruojama gamtos ir kultūros paveldą į regioninius turizmo maršrutus.

Teritorijos, esančios arčiau parko ar turinčios gamtinį jautrumą, turi 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.

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 specialiųjų 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). Ateityje atsiradus poreikiui statyti atsinaujinančių išteklių energijos gamybos objektus Balbieriškio miestelyje būtina laikytis visų tuo metu galiojančių teisė aktų ir reglamentuojančių dokumentų.

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).

## **2.14. MIESTELIO TVARKYMO REGLAMENTAI**

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo sprendiniuose taikomas polifunkcinio zonavimo metodas, kai miestelio teritorija dalinama į zonas pagal naudojimo tipus, išskiriant vyraujančią žemės naudojimo funkciją. Vyraujanti (dominuojanti) funkcija reiškia, kad teritorijoje pirmiausia numatoma vystyti nurodytą veiklą ir kitos galimos veiklos rūšys negali šiai veiklai daryti neigiamo poveikio. Vyraujanti funkcija nustatyta pagrindiniame brėžinyje parodytai funkciniai zonos, kuri išskiriama spalva (ne kvartalui ar konkrečiam sklypui).

Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo planuojamos teritorijos žemės naudojimo reglamentai pateikiami Lentelėje Nr.3 – naudoti kartu su Sprendinių brėžiniais.

Objektams Balbieriškio miestelio ribose:

- leidžiama pradėti ar tęsti statybų darbus pagal statybą leidžiančius dokumentus, išduotus iki miestelio bendrojo plano keitimo patvirtinimo;
- nesant išduotiems statybą leidžiantiems dokumentams iki miestelio bendrojo plano keitimo patvirtinimo, projektavimo ir planavimo darbai bei statybos vykdomi pagal miestelio bendrojo plano keitimo sprendinių reglamentus.

Lentelė Nr. 3. Balbieriškio miestelio teritorijos naudojimo tipai (naudoti kartu su Sprendinių brėžiniais)

TERITORIJŲ NAUDOJIMO TIPAI				
Žymėjimas brėžinyje	Pavadinimas	Teritorijų aprašymas	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Užstatymo intensyvumas/ aukštingumas
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS				
<b>GC</b>	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.	Kitos paskirties žemė:  G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos K - Komercinės paskirties objektų teritorijos V - Visuomeninės paskirties teritorijos R - Rekreacinės teritorijos B - Bendrojo naudojimo teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	iki 1,0 / iki 15 m.
<b>SI</b>	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.	Kitos paskirties žemė:  V - Visuomeninės paskirties teritorijos B - Bendrojo naudojimo teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	iki 1,0 / iki 15 m.
<b>SK</b>	Specializuotų kompleksų teritorija	Teritorija, skirta ligoninių, sanatorijų, aukštųjų mokyklų, krašto apsaugos, visuomenės saugos kompleksams ir kitiems specializuotiems kompleksams, nurodant jų tikslinę paskirtį.	Kitos paskirties žemė:  V - Visuomeninės paskirties teritorijos K - Komercinės paskirties objektų teritorijos R - Rekreacinės teritorijos A1 - Teritorijos krašto apsaugos tikslams B - Bendrojo naudojimo teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	iki 1,0 / iki 15 m.
<b>GG</b>	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	Kitos paskirties žemė:  G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos K - Komercinės paskirties objektų teritorijos V - Visuomeninės paskirties teritorijos R - Rekreacinės teritorijos B - Bendrojo naudojimo teritorijos	iki 0,5 / iki 12 m.

<b>TERITORIJŲ NAUDOJIMO TIPAI</b>				
<b>Žymėjimas brėžinyje</b>	<b>Pavadinimas</b>	<b>Teritorijų aprašymas</b>	<b>Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai</b>	<b>Užstatymo intensyvumas/ aukštingumas</b>
		skirtais atskiraisiais želdynais.	I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	
<b>GM</b>	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.	Kitos paskirties žemė:  G1 - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos K - Komercinės paskirties objektų teritorijos V - Visuomeninės paskirties teritorijos R - Rekreacinės teritorijos B - Bendrojo naudojimo teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	iki 1,0 / iki 17 m.
<b>PA</b>	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.	Kitos paskirties žemė:  K - Komercinės paskirties objektų teritorijos V - Visuomeninės paskirties teritorijos R - Rekreacinės teritorijos B - Bendrojo naudojimo teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	iki 1,0 / iki 15 m.
<b>PER</b>	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	Teritorija, skirta viso miesto ar jo rajono gyventojų aptarnavimui reikalingiems prekybos, paslaugų objektams, administracinės paskirties pastatams, kitiems negyvenamosios paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesusijusi su taršia gamyba.	Kitos paskirties žemė:  P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos I1 - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos S - Atliekų saugojimo, rūšiavimo ir utilizavimo (sąvartynai) teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos K - Komercinės paskirties objektų teritorijos B - Bendrojo naudojimo teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	iki 1,0 / iki 15 m.
<b>TI</b>	Inžinerinės Infrastruktūros teritorija	Teritorija, skirta susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams, komunalinėms įmonėms.	Kitos paskirties žemė:  I1 - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos P - Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos B - Bendrojo naudojimo teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos	-

TERITORIJŲ NAUDOJIMO TIPAI				
Žymėjimas brėžinyje	Pavadinimas	Teritorijų aprašymas	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai	Užstatymo intensyvumas/ aukštingumas
<b>TK</b>	Inžinerinės infrastruktūros koridorius	Linijinė neužstatyta teritorija skirta susisiekimo komunikacijoms ir inžineriniams tinklams	Kitos paskirties žemė:  I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-
<b>BZ</b>	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.	Kitos paskirties žemė:  B - Bendrojo naudojimo teritorijos E - Atskirųjų želdynų teritorijos V - Visuomeninės paskirties teritorijos R - Rekreacinės teritorijos I2 - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	-
NEURBANIZUOJAMOS TERITORIJOS				
<b>MI</b>	Mišškai 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	Miškų ūkio paskirties žemė:  M1 - Ekosistemų apsaugos miškų sklypai M2 - Rekreacinių miškų sklypai M3 - Apsauginių miškų sklypai M4 - Ūkinių miškų sklypai	-
<b>ZU</b>	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.	Žemės ūkio paskirties žemė:  Z1 - Mėgėjų sodų žemės sklypai, Z2 - Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai, Z3 - Rekreacinio naudojimo žemės sklypai, Z4 - Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai, Z5 - Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai	-
<b>VA</b>	Vandenių teritorijos	Vandens telkiniai ir jų eksploatavimui reikalinga teritorija. Gali būti diferencijuojama pagal vandens ūkio paskirties žemės naudojimo būdus.	Vandens ūkio paskirties žemė:  H1 - Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai H2 -Rekreaciniai vandens telkiniai H3 - Ekosistemas saugantys vandens telkiniai H4 - Bendrojo naudojimo vandens telkiniai	-

### **Tekstinių reglamentų pastabos:**

1. Bendrojo plano keitimo sprendiniai parengti pagal 2025-09-25 patvirtintą Balbieriškio miestelio bendrojo plano keitimo koncepciją (Prienuų rajono savivaldybės sprendimas Nr. T3-283).
2. Bendrojo plano sprendiniai parengti masteliu 1 : 5000 ir negali būti tiesiogiai transformuojami į tikslesnį mastelį. Parodytos teritorijų naudojimo tipų ribos, administracinės ribos, SAZ ribos ir kitų teritorijų, kurioms taikomi specialūs naudojimo reikalavimai, ribos yra tikslinamos rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus.
3. Kultūros paveldo objektų teritorijose ir apsaugos zonose planuojama veikla turi būti reglamentuojama kultūros paveldo specialiaisiais planais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisiniais dokumentais.
4. Gatvių raudonosios linijos nėra bendrojo planavimo dalykas ir turi būti nustatomos rengiant detaliuosius ir / arba specialiuosius planus (kompleksinius teritorijų planavimo dokumentus).
5. Nauji inžineriniai tinklai turi būti projektuojami už kelio juostos ribų, bei tikslinami statybos projektais.
6. Numatomi dviračių ar pėsčiųjų takai šalia valstybinės reikšmės kelių įrengiami už kelio juostos ribų, rengiant statybos projektus.
7. Miestelio bendrojo plano keitimas patikslina Pakoreguoto Prienuų rajono savivaldybės bendrojo plano koregavimo, patvirtinto 2023-03-09 Prienuų raj. sav. sprendimu Nr.3-58 sprendinius.
8. Planuojamose gyvenamųjų teritorijų funkcinėse zonose, vykdoma žemės ūkio paskirties žemėje turi nekelti poveikio gyvenamajai aplinkai.
9. Visos teritorijos, patenkančios į Nemuno kilpų regioninio parko ribas, turi vadovautis Nemuno kilpų regioninio parko planavimo schema, 2015-02-18 patvirtinta Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 186.
10. Brėžinyje nurodytos paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zonos yra preliminaros (nustatytos vadovaujantis "Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. 540 "Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo"), bei turi būti tikslinamos rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar statybos projektus.

11. Vadovaujantis Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.13.01:2022 „Archeologinio kultūros paveldo tvarkyba“ 7.8 p. archeologiniai tyrimai privalomi kai „numatoma vykdyti didelės apimties žemės judinimo darbus (rengti karjerus, kasti tvenkinius, tiesti susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus bei statyti jiems funkcionuoti būtinus statinius ir kt.), keičiančius reljefą daugiau nei 1 ha plote“. Prieš pradėdant vykdyti žemės judinimo darbus (didesniame nei 1 ha plote) privaloma atlikti archeologinius tyrimus.

PV Laurynas Byla

## **PREDAI**

1. **PRIEDAS NR. 1  
BENDROJO PLANO KEITIMO SĄSAJA SU KITAIŠ PLANAIŠ IR PROGRAMOMIS  
STATUS QUO ALTERNATYVA**
2. **PRIEDAS NR. 2  
SAUGOMOS TERITORIJOS**
3. **PRIEDAS NR. 3  
KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI**
4. **PRIEDAS NR. 4  
ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDŲ SĄRAŠAS**

## PRIEDAS NR. 1

### **BENDROJO PLANO KEITIMO SĄSAJA SU KTITAIŠ 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.

### **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 lokaliųjų 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.

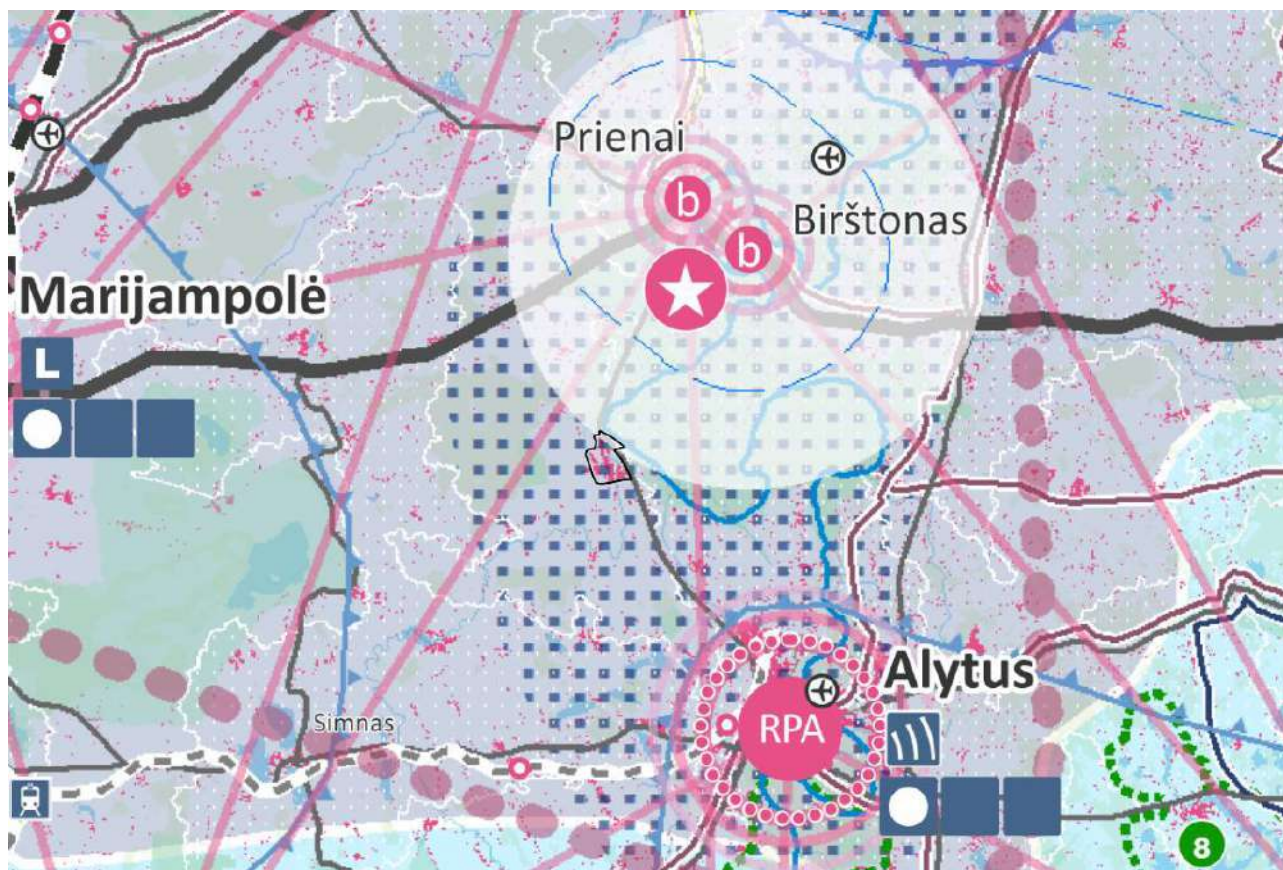
Šalia Balbieriškio miestelio esančia Nemuno upe nurodyta vandens turistinė trasa. Miestelyje pažymėti Dvarų fragmentai (Balbieriškio dvaro sodybos parkas, unikalus objekto kodas 458).

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 miestelis 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
- Būtinio 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

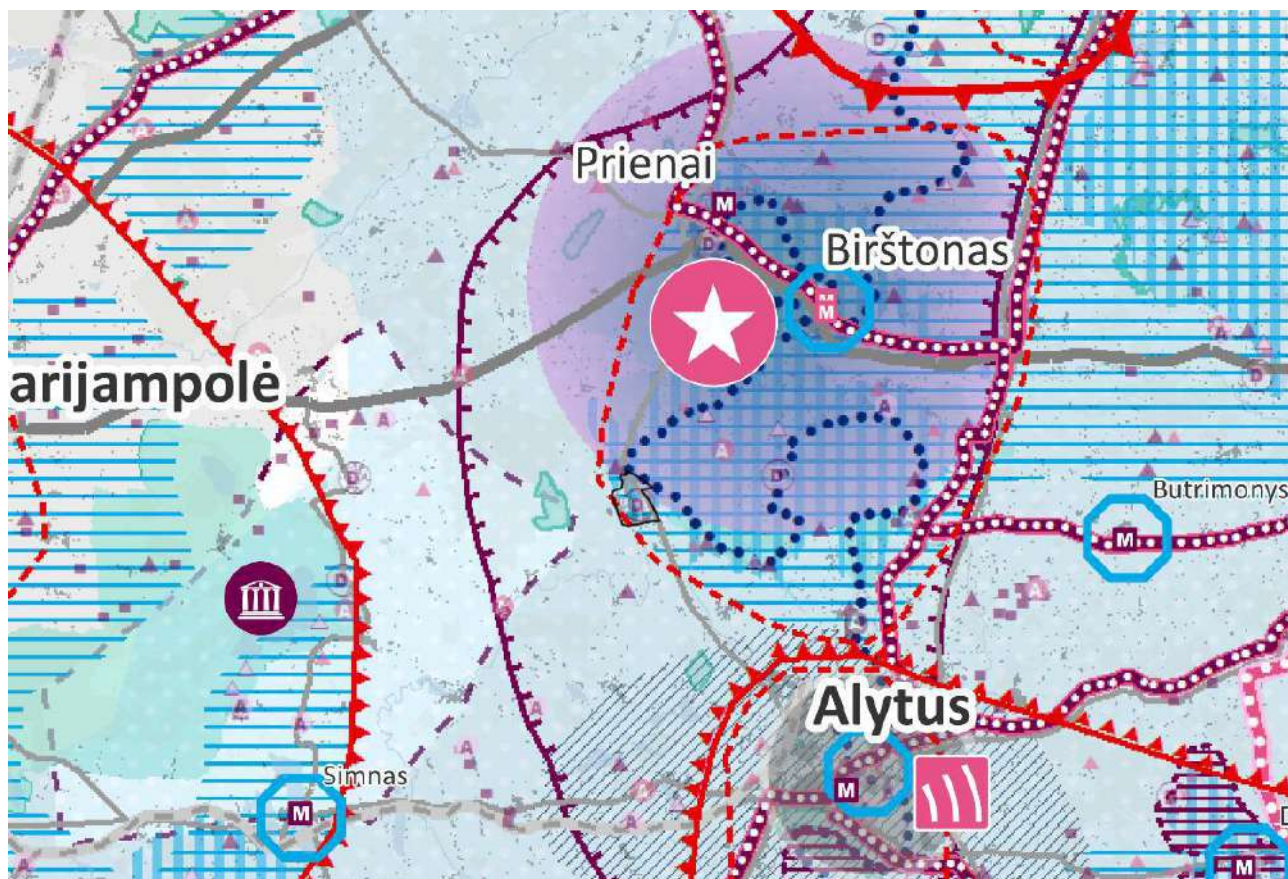
### Gamtinių rekreacinių išteklių įveiklinimo prioriteto arealai

- 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. 2. 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**

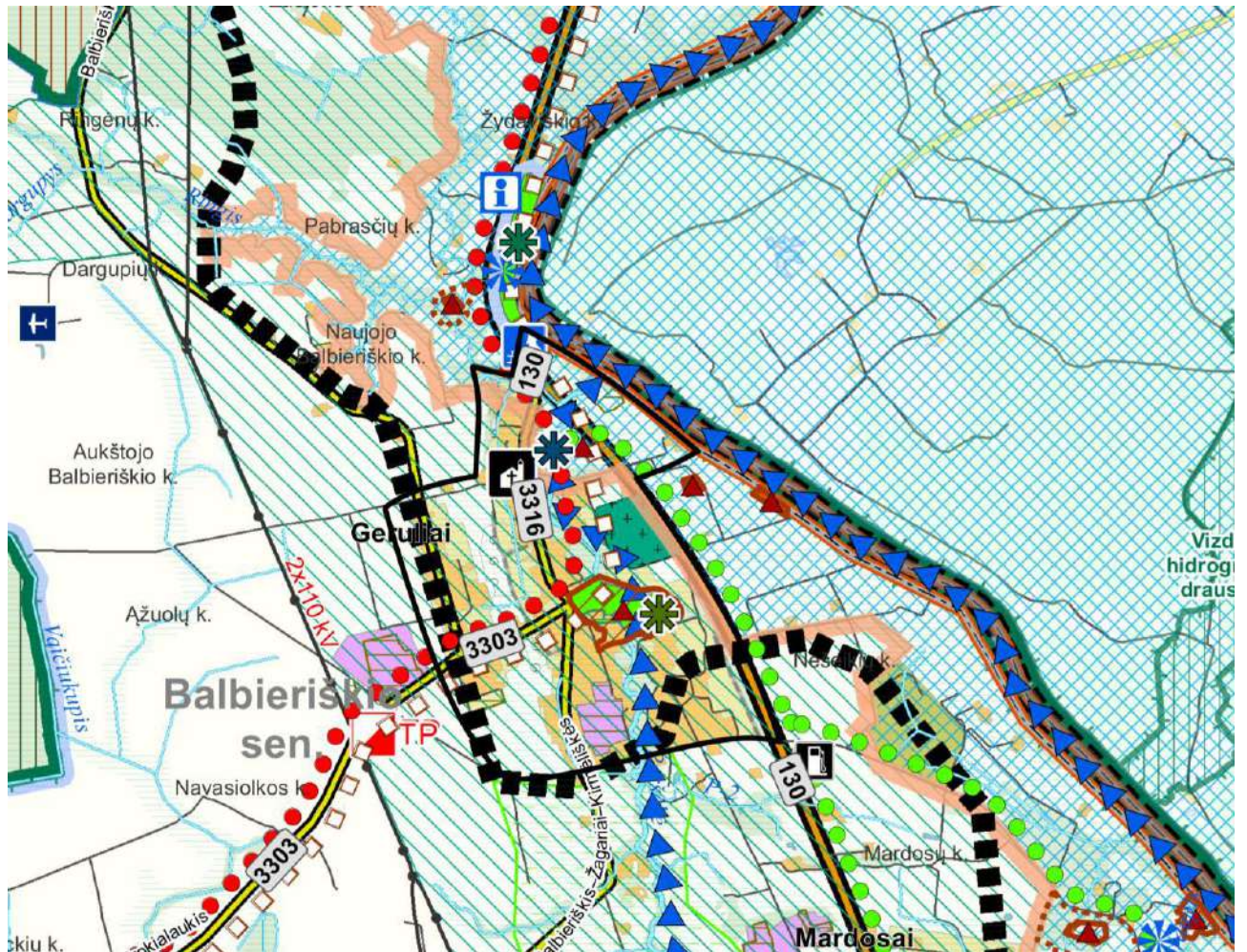
- Užstatytos teritorijos
- Miškai

**Upės ir ežerai**

- Upės ir ežerai
- Upės

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

*Pav. 3. Ištrauka iš Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano (brėžinys: Kultūros politika ir rekreacija).*



### Rekreacijos ir turizmo infrastruktūra

#### Esami rekreaciniai, poilsio objektai

- Regyklos
- Alokavimo 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 elektros 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

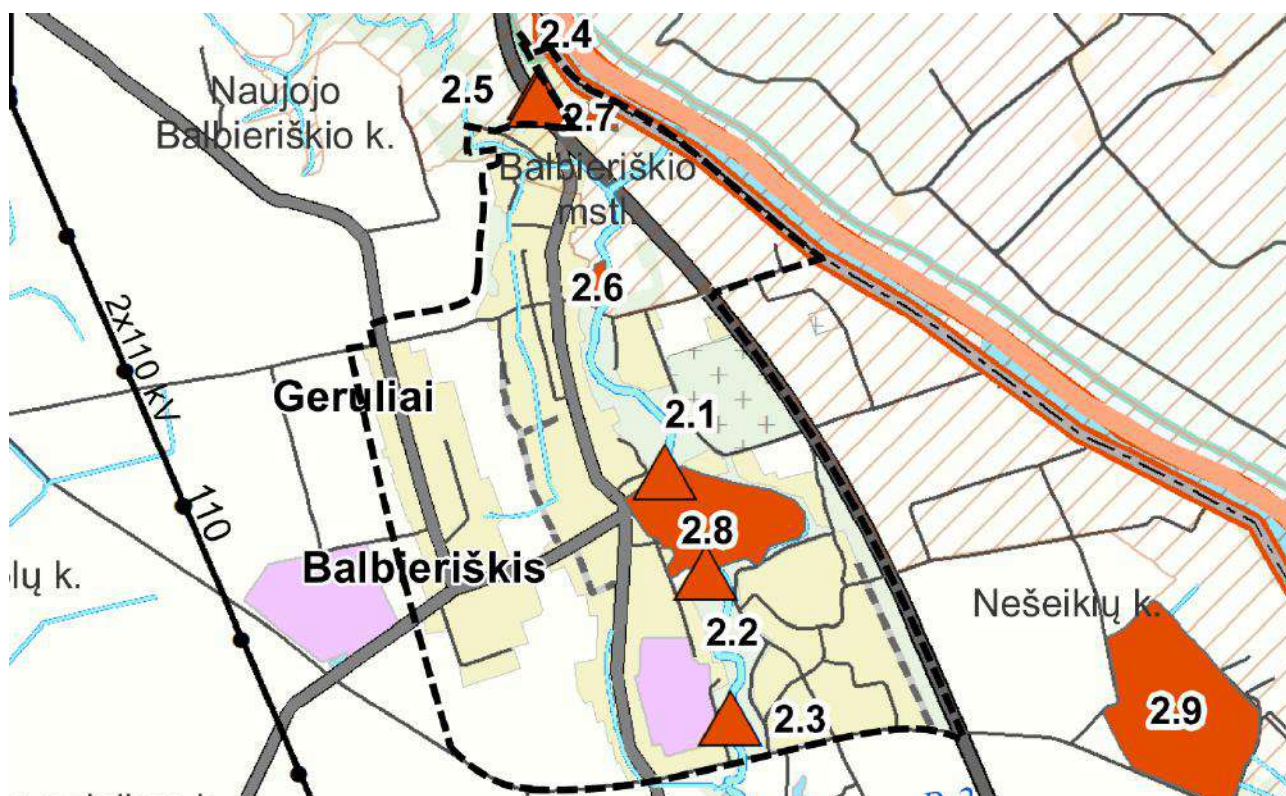
V2 - vidutinė vertikalioji sąskaida (kalvotos ir ryškios sričių kraštovaizdis su trijų lygumų vidurinio kompleksais)

H2 - vyraujančių pusiau atvirų didžioje dalyje apžvelgiamų erdvių kraštovaizdis

Pav.4. 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 priegose:

- 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 Priegos 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>Susiekimo 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)

## PRIEDAS NR. 2

## SAUGOMOS TERITORIJOS

Balbieriškio miestelyje ir jo apylinkėse gausu įvairaus lygmens saugomų teritorijų.

**Lentelė 4.:**

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
Natura 2000 teritorijos	PAST (paukščių apsaugai svarbios teritorijos)	Nemunas tarp Pelėšiškių ir Balbieriškio
	BAST (gamtinių buveinių apsaugai svarbios teritorijos)	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.

Identifikavimo kodas: 0700000000024

**Plotas, ha:** 25079.76300211

**Saugomos teritorijos arba jos dalies tarptautinė svarba:** Paukščių ir buveinių apsaugos

**Reikšmė:** Valstybinis

**Steigėjas – institucija:** Lietuvos Respublikos Aukščiausioji Taryba - Atkuriamasis Seimas

**Steigimo data:** 1992-09-24

**Steigimo tikslas:** Išsaugoti vertingiausias Didžiųjų Nemuno kilpų regiono gamtinius kompleksus ir objektus, kultūros paveldo objektus ir vietas, savitą Didžiųjų Nemuno kilpų regionui būdingą gamtinį ir kultūrinį kraštovaizdį, vertingas (tipiškas ir unikalias) ekosistemas, juos tvarkyti,

racionaliai naudoti, sudaryti sąlygas darniai teritorijos raidai. Išsaugoti biologinę įvairovę, ekosistemų stabilumą, sudaryti sąlygas vykdyti taikomuosius kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros vertybių tyrimus ir stebėjimus, kaupti informaciją kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros vertybių apsaugos ir kitose srityse. Puoselėti regioninio parko išskirtinę vertę propaguojančią edukacinę, muziejinę ir kultūrinę veiklą, propaguoti Dzūkijos (Dainavos) ir Suvalkijos (Sūduvos) etnografinių regionų etnokultūros tradicijas (statybos, amatų, nematerialaus paveldo). Sudaryti sąlygas pažintinio turizmo plėtrai, propaguoti ekologinę žemdirbystę. Plėtoti visuomenės ekologinį ir gamtosauuginį švietimą. Atkurti sunaikintus, pažeistus gamtinius kompleksus ir objektus, kultūros paveldo objektus ir vietas.

**Įsteigimo teisės aktas:** LR AT 1992-09-24 nutarimas Nr. I-2913 (Žin., 1992, Nr. 30-913)

**Teisės aktas, nustatęs dabartines teritorijos ribas (aktuali redakcija):** LRV 2022 m. gegužės 4 d. nutarimas Nr. 467

**Įregistravimo į kadastrą data:** 2005-10-13

**Atsakinga institucija:** Dzūkijos - Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija

**Buferinės apsaugos zona:** Buferinės apsaugos zona nustatyta LRV 2015-02-18 nutarimu Nr. 186 (TAR, 2015-02-26, Nr. 2996)

**Tvarkymo priemonės nustatantys dokumentai:** Nemuno kilpų regioninio parko tvarkymo planas patvirtintas LRV 2022 m. gegužės 4 d. nutarimas Nr. 467

**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 - vėdo, 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.

Identifikavimo kodas: 0310300010016

**Statusas:** Saugomi gamtos paveldo objektai

**Plotas, ha:** 0.02648079

**Kompleksinės saugomos teritorijos, į kurią patenka ši teritorija, pavadinimas:** Nemuno kilpų regioninis parkas

**Reikšmė:** Valstybės saugomas

**Objekto rūšis:** Šaltiniai, versmės

**Debitas, l/s:** 0.13

**Bendra vandens mineralizacija, mg/l:** 1132.3

**Vieta:** Prienų r. sav. Balbieriškio sen., Balbieriškio mstl., Nemuno kilpų regioninis parkas

**Ar gamtos paminklas:** Taip

**Steigėjas – institucija:** Lietuvos TSR Valstybinis gamtos apsaugos komitetas

**Steigimo data:** 1985-11-25

**Įsteigimo teisės aktas:** Lietuvos TSR Valstybinio gamtos apsaugos komiteto 1985 m. lapkričio 25 d. įsakymas Nr. 114

**Teisės aktas, nustatęs dabartines teritorijos ribas (aktuali redakcija):** Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. birželio 14 d. įsakymas Nr. D1-184

**Įregistravimo į kadastrą data:** 2005-10-03

**Atsakinga institucija:** Dzūkijos - Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija

**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.

Identifikavimo kodas: 0310504000001

**Statusas:** Saugomi gamtos paveldo objektai

**Plotas, ha:** 10.75324709

**Reikšmė:** Valstybės saugomas

**Porūšis:** Parkai ir skverai

**Vieta:** Prienų r. sav., Balbieriškio sen., Balbieriškio mstl.

**Steigėjas – institucija:** Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija

**Steigimo data:** 2007-07-07

**Steigimo tikslas:** Išsaugoti gamtos paveldo objektą-dendrologinę vertę turintį parką, kurį sudaro dendrologiniu požiūriu vertingi želdynai bei kiti estetiniu požiūriu vertingi augalai

**Įsteigimo teisės aktas:** Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. birželio 21 d. įsakymas Nr. D1-352

**Teisės aktas, nustatęs dabartines teritorijos ribas (aktuali redakcija):** Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. birželio 14 d. įsakymas Nr. D1-184

**Įregistravimo į kadastrą data:** 2007-07-25

**Atsakinga institucija:** Dzūkijos - Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija

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 uolienu sluoksniais ir su šaltiniuotu dugnu (teka upokšnis).

Identifikavimo kodas: 0310100020022

**Statusas:** Saugomi gamtos paveldo objektai

**Plotas, ha:** 8.24829776

**Kompleksinės saugomos teritorijos, į kurią patenka ši teritorija, pavadinimas:** Nemuno kilpų regioninis parkas

**Reikšmė:** Valstybės saugomas

**Objekto rūšis:** Atodangos

**Aukštis, m:** 40

**Ilgis, m:** 1700

**Ar gamtos paminklas:** Taip

**Steigėjas – institucija:** Gamtos apsaugos komitetas prie Lietuvos TSR Ministrų Tarybos

**Steigimo data:** 1974-02-28

**Steigimo tikslas:** Išsaugoti atodangą, kurioje galima pamatyti visą pleistoceno pabaigoje buvusiam Simno-Stakliškių priedyniniame baseine susiklosčiusių limnoglacialinių nuogulų stovymės pjūvį

**Įsteigimo teisės aktas:** Gamtos apsaugos komiteto prie Lietuvos TSR Ministrų Tarybos 1974 m. vasario 28 d. įsakymas Nr. 17

**Teisės aktas, nustatęs dabartines teritorijos ribas (aktuali redakcija):** Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. birželio 14 d. įsakymas Nr. D1-184

**Įregistravimo į kadastrą data:** 2005-10-03

**Atsakinga institucija:** Dzūkijos - Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija

**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.)

Identifikavimo kodas: 1000000000184

**Vietovės kodas:** LTPRI0007

**Plotas, ha:** 8.02055094

**Steigimo data:** 2005-08-31

**Steigimo tikslas:** 8220 Silikatinių uolienu atodangos

**Įsteigimo teisės aktas:** LR aplinkos ministro 2024-03-01 įsakymas Nr. D1-65 (TAR, 2024-03-01, Nr. 3813)

**Įregistravimo į kadastrą data:** 2007-03-20

**Atsakinga institucija:** Dzūkijos - Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija

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

Identifikavimo kodas: 1000000000116

**Vietovės kodas:** LTPRI0010

**Plotas, ha:** 1345.76015187

**Steigimo data:** 2005-08-31

**Steigimo tikslas:** 3270 Dumblingos upių pakrantės, Kartuolė, Kirtiklis, Pleištinė skėtė, Salatis, Ūdra

**Įsteigimo teisės aktas:** LR aplinkos ministro 2024-03-01 įsakymas Nr. D1-65 (TAR, 2024-03-01, Nr. 3813)

**Įregistravimo į kadastrą data:** 2007-01-04

**Atsakinga institucija:** Dzūkijos - Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija

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

Identifikavimo kodas: 1100000000048

**Vietovės kodas:** LTPRIB006

**Plotas, ha:** 404.16264436

**Steigimo data:** 2004-04-17

**Steigimo tikslas:** Mažoji žuvėdra (Sterna albifrons)

**Įsteigimo teisės aktas:** LR aplinkos ministro 2024-07-19 įsakymas Nr. D1-245 (TAR, 2024-07-19, Nr. 13317)

**Įregistravimo į kadastrą data:** 2006-06-15

**Atsakinga institucija:** Dzūkijos - Suvalkijos saugomų teritorijų direkcija

## PRIEDAS NR. 3

## KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI

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><b>Kodas registre iki 2005.04.19: S887</b></li> </ul>
<b>Amžius:</b>	<b>nutiesta XVII-XVIII a.</b>
<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, 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 sąraše:</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](http://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 aukštumos 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.

## PRIEDAS NR. 4

## ŽEMĖS BŪDŲ NAUDOJIMO SĄRAŠAS

## Lentelė 5.:

Bendrojo plano keitime naudojamų žemės naudojimo būdų sąrašas

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Indeksas	Žemės naudojimo būdai
Žemės ūkio paskirties žemė	Z1	Mėgėjų sodų žemės sklypai
	Z2	Specializuotų sodininkystės, gėlininkystės, šiltnamių, medelynų ir kitų specializuotų ūkių žemės sklypai
	Z3	Rekreacinio naudojimo žemės sklypai
	Z4	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
	Z5	Sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės sklypai
Miškų ūkio paskirties žemė	M1	Ekosistemų apsaugos miškų sklypai
	M2	Rekreacinių miškų sklypai
	M3	Apsauginių miškų sklypai
	M4	Ūkinių miškų sklypai
Vandens ūkio paskirties žemė	H1	Ūkinei veiklai naudojami vandens telkiniai
	H2	Rekreaciniai vandens telkiniai
	H3	Ekosistemas saugantys vandens telkiniai
	H4	Bendrojo naudojimo vandens telkiniai
Konservacinės paskirties žemė	C2	Kultūros paveldo objektų žemės sklypai
Kitos paskirties žemė	G1	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
	G2	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
	V	Visuomeninės paskirties teritorijos
	P	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
	K	Komercinės paskirties objektų teritorijos
	I1	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
	I2	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
	R	Rekreacinės teritorijos
	B	Bendrojo naudojimo teritorijos
	A1	Teritorijos krašto apsaugos tikslams
E	Atskirųjų želdynų teritorijos	

**Pastaba.** Žemės naudojimo būdai pateikti pagal Žemės naudojimo būdų turinio aprašą, patvirtintą Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 (Žin., 2005, Nr. 14-450; 2013, Nr.128-6536).

## GRAFINĖ DALIS

1. SPRENDINIAI. M 1:5000  
**ŽEMĖS NAUDOJIMO REGLAMANETŲ BRĖŽINYS**  
  
žymuo: 596-BP-(K-VT-69-24-457)-S-1
2. SPRENDINIAI. M 1:5000  
**INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMAS**  
  
žymuo: 596-BP-(K-VT-69-24-457)- S-2
3. SPRENDINIAI. M 1:5000  
**REKREACIJOS IR KULTŪROS VYSTYMO BRĖŽINYS**  
  
žymuo: 596-BP-(K-VT-69-24-457)- S-3