

DETALUSIS PLANAS PARENGTAS VADOVAUJANTIS ŠIAIS ĮSTATYMAIS IR
NORMATYVINIAIS DOKUMENTAIS:

- [1] LR Žemės įstatymu (1994-04-26 nr.I-446; red. 1995-06-13 nr.I-939, 1997-06-26 nr. VIII-315)
- [2] LR Teritorijų planavimo įstatymu (2004-01-15, nr. IX-1962)
- [3] LR Nekilnojamo turto kadastro įstatymo pakeitimo įstatymu (2003-05-27 nr. IX-1582)
- [4] LR Aplinkos apsaugos įstatymu (1992-01-21 nr.I-2223)
- [5] LR Saugomų teritorijų įstatymu (1993-11-09 nr.I-301)
- [6] LR Statybos įstatymu (1996-03-19 nr.I-1240)
- [7] LR Nekilnojamo kultūros paveldo apsaugos įstatymu (1994-12-22 nr.I-733)
- [8] LR Želdynų įstatymu (2007-06-28 nr.X-1241)
- [9] Detaliųjų planų rengimo taisyklėmis (LR AM 2004-05-03 įsak.nr.D1-239)
- [10] Specialiosiomis žemės ir miško naudojimo sąlygomis (LRV 1995-12-29 nut.nr.1640)
- [11] Teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašu (LRV 2004-07-160 nut. Nr.920)
- [12] Nuotekų tvarkymo reglamentu (LR AM 2006-05-17 įsak.nr.D1-236)
- [13] Mažų nuotekų kiekių tvarkymo reglamentu (LR AM 2004-10-21 įsak. nr. D1-553)
- [14] Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatais (LRV 1996-09-18 nut. Nr.1079)
- [15] Sanitarinių apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklėmis (LR SAM 2004-08-19 įsak. nr. V-586)
- [16] Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija (LR AM 2005-03-17 įsak. nr. D1-151).
- [17] Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties žemės naudojimo būdų turiniu, žemės sklypų naudojimo pobūdžių sąrašu ir jų turiniu (LR AM ir LR ŽŪM 2005-01-20 įsak. nr. 3D-37/D1-40)
- [18] STR2.02.02:2004 Visuomeninės paskirties pastatai
- [19] STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos
- [20] STR 2.06.04:2011 Gatvės. Bendrieji reikalavimai
- [21] KTR 1.01:2008 Automobilių keliai
- [22] Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai (2010-01-07 įsak. Nr.1-338)
- [23] Neringos savivaldybės teritorijos bendruoju planu (2012-09-21 Nr.T1-164)
- [24] Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu (2012-06-06 LRV nut. Nr.702)
- [25] Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas (2002-08-10 Nr.439)
- [26] Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (2011-03-23 Nr.T1-22)

Organizatorius :	UAB „URBO SLĒNIS“ S.Lozoraičio g. 15A, Garliava, Kauno r.		
Objektas:	Žemės sklypo G.D. Kuverto g.13, Neringa detalusis planas		
Rengėjas:	Projektavimo studija „KATEDRA“ Turgaus a.14, LT 87122 Telšiai , tel. 8-444-75522		
AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Lapo nr.	Lapų sk.
		1	16

AIŠKINAMOJO RAŠTO SUDĖTIS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

- 2.1 Planuojamos teritorijos dislokacija ir urbanistinė struktūra
- 2.2 Planuojamos teritorijos inžinerinis aprūpinimas
- 2.3 Transportas ir eismo intensyvumas
- 2.4 Gamtinė aplinka ir kraštovaizdis
- 2.5 Kultūros paveldas

3. RAIDOS KONCEPCIJA

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

- 4.1 Priimtų sprendinių apžvalga
- 4.2 Ilgalaikių planavimo dokumentų nuostatų įgyvendinimas detalajame plane
- 4.3 Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas
- 4.4 Architektūriniai urbanistiniai apribojimai
- 4.5 Inžineriniai sprendimai
- 4.6 Transporto ir eismo organizavimas
- 4.7 Aplinkos apsauga
- 4.8 Higieninė sauga
- 4.9 Gaisrinė sauga

5. DETALIAUS PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

- 5.1 Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai
- 5.2 Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui
- 5.3 Poveikis socialinei aplinkai

6. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA

1. BENDRIEJI DUOMENYS.

Detalusis planas rengiamas vykdant Neringos savivaldybės tarybos 2012-10-26 sprendimą Nr.T1-210, kuriuo pritariama žemės sklypo G.D.Kuverto g. 13, Neringa, detaliojo plano rengimui, keičiant 2002-09-16 Neringos savivaldybės sprendimu Nr.150 patvirtinto žemės sklypo G.D.Kuverto g.13a, Neringoje, detaliojo plano sprendinius.

Planavimo tikslai - 2002-09-16 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 150 patvirtinto sklypo G.D. Kuverto g. 13A, Neringa detaliojo plano sprendinių keitimas: nekeičiant sklypo paskirties – kita (rekreaciniams objektams statyti ir eksploatuoti), patikslinti naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Sąlygos planavimo dokumentui rengti – 2012-12-13 Neringos savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus išduotas planavimo sąlygų sąvadas Nr.AS1-26.

Detalaus plano organizatoriaus funkcijų vykdytojas pagal 2012-11-16 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartį Nr.AS2-1 – UAB „Urbo slėnis“, įmonės kodas 300149417, S.Lozoraičio g. 15A, Garliava, Kauno r.

Detalaus plano rengėjas – V.Katarskio projektavimo studija „Katedra“, įmonės kodas 180206878, Turgaus a.14, LT-87122 Telšiai, tel./faks. 8 444 75522.

Detalaus plano vadovas – Viktoras Katarskis, kvalifikacijos atestato Nr. A303, tel./faks. 8 444 75522, el.p. viktoras.katarskis@gmail.com.

2. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Planuojamos teritorijos dislokacija ir urbanistinė struktūra

Planuojama teritorija (sklypo kadastrinis Nr. 2301/0001:740 Neringos m. k.v.) yra Nidos vakarinėje dalyje ties centriniu įvažiavimu. Planuojamas sklypas – esamas, pagal 2005-04-04 valstybinės žemės nuomos sutartį Nr.23/2005-0065 nuomos teise valdomas žemės sklypas (kadastrinis Nr. 2301/0001:740 Neringos m. k.v.). Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis/ būdas/ pobūdis: paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdis – nenustatytas. Sklype galiojantys žemės naudojimo apribojimai - Nacionalinių ir regioninių parkų, elektros linijų, vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.

Planuojamas sklypas iš pietvakarių pusės ribojasi su daugiabučių gyvenamųjų namų žemės sklypu G.D.Kuverto g. 15B, Neringa sklypo (kad. Nr. 2301/0001:52 Neringos m. k.v.). Sklypo nuomininkai yra gyvenamųjų butų savininkai. Kvartale yra įkurta daugiabučių gyvenamųjų namų savininkų bendrija „Švyturys“, atstovaujanti butų savininkus nustatyta tvarka.

Artimoje sklypo aplinkoje yra: iš pietryčių pusės - UAB „Neringos vanduo“ administracinis pastatas G.D.Kuverto g. 11, Neringa su jam priklausančia teritorija; iš pietų pusės – daugiabutis gyvenamas namas G.D.Kuverto g. 13A; iš šiaurės vakarų pusės - viešbučio „Nidus“ sklypas G.D.Kuverto 15, Neringa. Iš pietų pusės, už daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo adresu G.D.Kuverto g. 15B, Neringa yra gamtos paminklo Urbo kalnas teritorija.

Informacija apie besiribojančius sklypus pridedama (žr. 'PRIDEDAMI DOKUMENTAI', Duomenys apie žemės sklypus, besiribojančius su planuojama teritorija).

Planuojame sklype sovietiniais metais vasaros laikotarpiais veikė saugoma automobilių stovėjimo aikštelė, kuri aptarnavo visą „Nidos rūtos“ poilsio pastatų kompleksą. Po valstybinio turto privatizavimo proceso pabaigos šl aikštelė kaip ir visas „Nidos rūtos“ kompleksas buvo parduota privatiems asmenims. Šiuo metu sklype esamas registruotas nekilnojamas turtas:

- Pastatas-sargo namelis Un. Nr. 2398-0001-2018;
- Pastatas-sargo namelis Un. Nr. 2398-0001-2020;
- Kiemo aikštelė Un. Nr.4400-0174-9711;
- Kiemo aikštelė Un. Nr.2398-0001-2030.

Sklypas yra aptvertas metaline tvora, statiniai-sargo nameliai nusidėvėję, ypatingai prastos būklės stovėjimo aikštelių asfaltas.

Aplinkinės teritorijos urbanistinė struktūra yra laisvo tipo. Statiniai stovi dideliais atstumais vienas nuo kito, erdvėse tarp pastatų natūraliai išaugę Neringai būdingi želdiniai.

Planuojamam sklypui 2002-09-16 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 150 buvo patvirtintas sklypo G.D. Kuverto g. 13A (adresas pakeistas vėliau), Neringa, detalusis planas, kurio sprendiniuose buvo numatyta rekreacinė teritorija – autokempingas, statinių rekonstrukcija su išplėtimu.

2.2. Planuojamos teritorijos inžinerinis aprūpinimas

Planuojamoje teritorijoje arba netoli jos yra visi reikalingi inžineriniai tinklai, t.y. elektros, vandens ir nuotekų, prie kurių galima prisijungti pagal technines sąlygas.

Žiūr. Brėž. „Esamos padėties brėžinys“.

2.3. Transportas ir eismo intensyvumas

Planuojama teritorija yra prie G.D.Kuverto gatvės. Du esami važiavimai į sklypą yra iš bendro pravažiavimo link daugiabučio gyvenamo namo G.D.Kuverto 13A, Neringa.

Duomenų apie eismo intensyvumą teritorijoje nėra. Šiuo pravažiavimu naudojasi tik gyvenamojo namo G.D.Kuverto 13A, Neringa gyventojai ir svečiai.

2.4. Ekonominė, socialinė, gamtinė aplinka ir kraštovaizdis

Ekonominiu požiūriu sklype laikyti automobilių stovėjimo aikštelę nėra tikslinga, nes aplinkiniai pastatai rekonstrukcijos ir/ar statybos metu yra įsirengę pakankamą kiekį automobilių stovėjimo aikštelių, o centrinė miesto dalis su daugiabučių namų kvartalais ir dideliu gyventojų bei poilsiautojų kiekiu yra gana toli.

Socialiniu požiūriu neveikianti automobilių stovėjimo aikštelė jokių darbo vietų Nidos gyventojams nesuteikia. Nesaugoma, žole peraugusio, asfalto teritorija miesto svečiams kuria neūkiškumo dėl netvarkomų ir nepanaudotų teritorijų įspūdį.

Visa urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio zona yra tvarkoma nuosaikiomis priemonėmis, išsaugant žaliuosius plotus ir želdinius, rekonstruojant ir perstatant esamus statinius suteikiant jiems naują kokybinę vertę. Šiuo metu irstančios asfalto dangos aikštelė su baigiančia surūdyti tvora ir apleistais sargų nameliais disonuoja su ją supančia aplinka ir reikalauja esminių teritorijos naudojimo pokyčių.

2.5. Kultūros ir gamtos paveldas

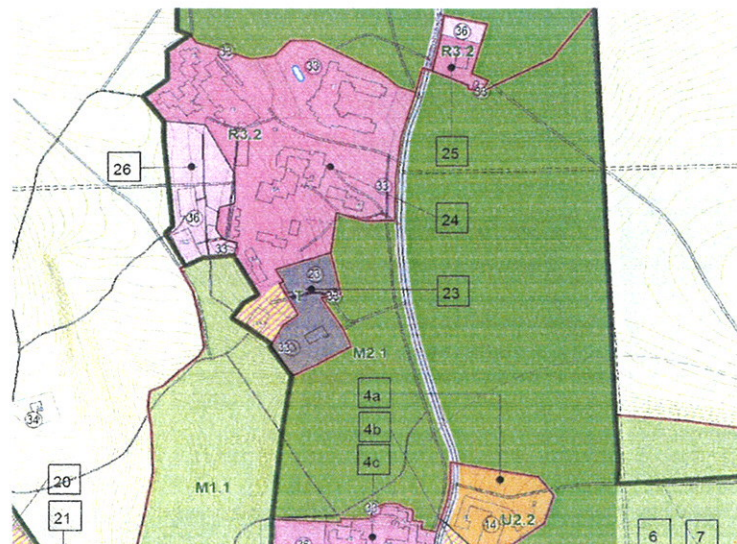
Planuojama teritorija nepatenka į Nidos centrinės dalies kultūrinio draustinio (Un.k. 17098) teritoriją ir jos pasaugos zoną.

Iš pietų pusės nuo planuojamos teritorijos, už daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo adresu G.D.Kuverto g. 15B, Neringa, yra gamtos paminklo Urbo kalnas teritorija. Planuojama teritorija su ja nesiriboja.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos kultūros paveldo objektų nėra.

2.6. Bendrųjų ir specialiųjų planavimo dokumentų nuostatos.

Neringos savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai planuojamam sklypui numato:



23. Inžinerinės infrastruktūros teritorija prie Urbo kalno

Funkcinio prioriteto zona: technologinio/ rekreacinio prioriteto Kraštovaizdžio tvarkymo zona: inžinerinių komunikacijų aptarnavimo (T) / urbanizuojamų rekreacinių teritorijų (R3.2);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė;

Žemės naudojimo budai (pobūdžiai):

1) prioritetinis naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorija; naudojimo pobūdis inžinerinės infrastruktūros statyba; naudojimo pobūdžio turinys – inžinerinės infrastruktūros aptarnavimo objektu sklypai;

2) galimas naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statiniu statyba.

Tvarkymo priemonės: žr. brėž. 1a; naudojamos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipo Mtn-1 zonoje.

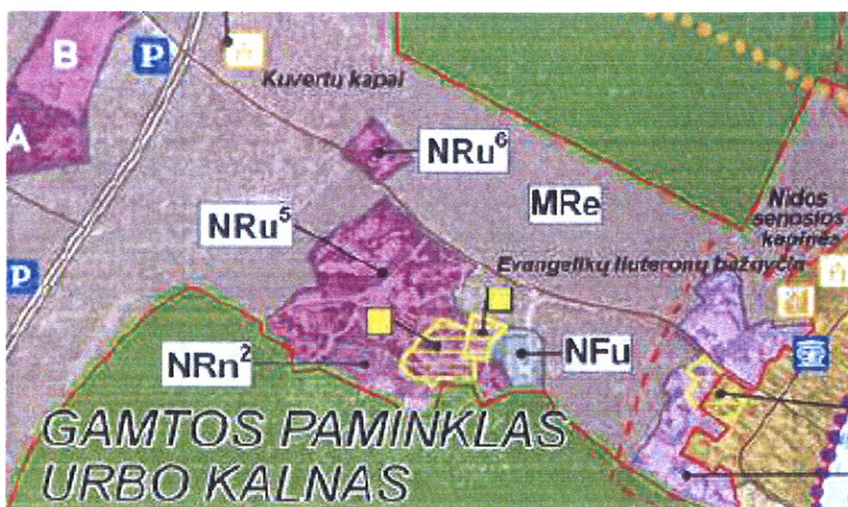
Užstatymo tankumas: iki 10 %.

Užstatymo aukštingumas: 1 aukštas su mansarda; inžinerinių komunikacijų aptarnavimo sklype - esamas.

Užstatymo aukštis: inžinerinių komunikacijų aptarnavimo sklypuose – esamas, rekreacinio objekto sklype – iki 8 m.

Mtn	Naujos statybos morfotipas urbanistinės vertybės teritorijoje	Pakitusi ir neišlikusi senoji urbanistinė struktūra. Naujų statinių kultūrinė vertė formaliais kriterijais nenustatyta.	----- -----	----- -----	Statybinė veikla reglamentuojama atsižvelgiant į " Vienos " memorandumo nuostatas . Galimos statybos rūšys : Paprastasis remontas – REM ; kapitalinis remontas - KREM; reglamentuota rekonstrukcija – RREK Reglamentuota nauja statyba – RNS Šių darbų planavimas ir projektavimas.
-----	---	---	----------------	----------------	--

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniai teritorijai, kurioje yra planuojamas sklypas, numato:



9.4.2. urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona – NRu išskirta esamose ir siūlomose stacionarių rekreacinių statinių kompleksų teritorijose. Taikomas urbanizuotos rekreacinės aplinkos formavimo reglamentas, užtikrinamas principinis pastatų tūrio ir formų suderinamumas su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenviečių erdvine-planine struktūra ir architektūra:

9.4.2.5. NRu5 – plokščiastogiai pastatai uždengiami raudonų čerpių šlaitiniais stogais, suteikiant pastatams senųjų vilų architektūrinę išraišką arba jų elementus. Rekonstruojamų garažų aukštis – iki 7,5 metro. Ant Urbo kalno nedidinamas užstatymo tankumas. Teritorijoje turi vyrauti su poilsiu susijusi pastatų paskirtis, po gyvenamosios paskirties pastatais (esamais ir numatytais galiojančiuose detaliuosiuose planuose) esantiems žemės sklypams gali būti nustatytas kitos pagrindinės žemės naudojimo paskirties gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdas. Automobilių stovėjimo aikštelės sklype G. D. Kuverto g. 13, jo žemutinėje dalyje, vietoj žemės sklype esančių pastatų galima statyti naują poilsio paskirties pastatą (pastatus), užstatant ne daugiau kaip 10 procentų sklypo ploto, pastato (pastatų) aukštis – iki 8 metro. Į želdynus pertvarkoma pusė šiame sklype esančios automobilių stovėjimo aikštelės ploto.

3. RAIDOS KONCEPCIJA

Planuojama teritorija (sklypo kadastrinis Nr. 2301/0001:740 Neringos m. k.v.) yra Nidos vakarinėje dalyje ties centriniu įvažiavimu. Planuojamas sklypas – esamas, pagal 2005-04-04 valstybinės žemės nuomos sutartį Nr.23/2005-0065 nuomos teise valdomas žemės sklypas (kadastrinis Nr. 2301/0001:740 Neringos m. k.v.). Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis/ būdas/ pobūdis: paskirtis – kita, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdis – nenustatytas.

Neringos savivaldybės teritorijos bendrajame plane tvarkomam sklypui numatomos dvi galimos vystymo kryptys: technologinio/ rekreacinio prioriteto Kraštovaizdžio tvarkymo zona: inžinerinių komunikacijų aptarnavimo (T) / urbanizuojamų rekreacinių teritorijų (R3.2);

KNNP tvarkymo plane teritorija priskirta urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonai - poilsio ir turizmo kompleksai (NRu). Tai urbanizuotos rekreacinės aplinkos formavimo reglamentas. Pagrindinis tvarkymo uždavinys – užtikrinti principinį pastatų tūrio ir formų suderinamumą su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenviečių erdvine – planine struktūra ir architektūra. Tai urbanizuota teritorija, kurios užstatymas formavosi XX a. antroje pusėje kaip vyriausybinių poilsio namų „Nidos rūta“ teritorija. Planuojame sklype sovietiniais metais vasaros laikotarpiais veikė saugoma automobilių stovėjimo aikštelė, kuri aptarnavo visą „Nidos rūtos“ poilsio pastatų kompleksą. Po valstybinio turto privatizavimo proceso pabaigos ši aikštelė kaip ir visas Nidos rūtos kompleksas buvo parduota privatiems asmenims.

Urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio zona yra tvarkoma nuosaikiomis priemonėmis, išsaugant žaliuosius plotus ir želdinius, rekonstruojant ir perstatant esamus statinius suteikiant jiems naują kokybinę vertę. Šiuo metu irstančios asfalto dangos aikštelė su baigiančia surūdyti tvora ir apleistais sargų nameliais disonuoja su ją supančia aplinka ir reikalauja esminių teritorijos naudojimo pokyčių.

Rengiamo detaliojo plano tikslas – 2002-09-16 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 150 patvirtinto sklypo G. D. Kuverto g. 13A, Neringa, detaliojo plano sprendinių keitimas: nekeičiant sklypo paskirties – kita (rekreaciniams objektams statyti ir eksploatuoti), patikslinti naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano teiginiais, automobilių stovėjimo aikštelės sklypo G. D. Kuverto g. 13 žemutinėje dalyje, vietoj žemės sklype esančių pastatų planuojami du nauji poilsio paskirties pastatai, užstatant ne daugiau kaip 10 procentų sklypo ploto, pastatų aukštis – iki 8 metrų. Į želdynus pertvarkoma pusė šiame sklype esančios automobilių stovėjimo aikštelės ploto (pietinėje sklypo dalyje). Esami pastatai – sargų nameliai nugriaunami, tvora ir aikštelių asfalto danga išardomi, prie pastatų įrengiamas minimalus kiekis kietų dangų, likusi teritorija apželdinama.

Pagrindinis teritorijos tvarkymo uždavinys – užtikrinti principinį pastatų tūrio ir formų suderinamumą su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenviečių erdvine – planine struktūra ir architektūra.

Įvažiavimas į sklypą paliekamas vienas iš dviejų esamų – šiaurinis. Šiauriniame sklypo kampe numatomos vietos poilsiautojų automobilių stovėjimui. Teritorija apželdinama Neringai būdingais želdiniais.

Inžineriniai tinklai projektuojami pagal tinklus eksploatuojančių įmonių prisijungimo sąlygas:

- elektros tiekimo linija atvedama nuo TRN-3, esančios UAB „Neringos vanduo“ teritorijoje G.D.Kuverto 11 sklype;
- vandens tiekimas planuojamas iš naujos vandentiekio linijos esančios ties įvažiavimu į UAB „Neringos vanduo“ teritoriją;
- buitinės nuotekos pajungiamos į šalia sklypo esančius tinklus.

Detaliojo plano koncepcija patvirtinta Neringos savivaldybės tarybos 2013 05 23 sprendimu Nr. T1-116.

4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

4.1. Priimtų sprendinių apžvalga

Detalusis planas rengiamas vykdant Neringos savivaldybės tarybos 2012-10-26 sprendimą Nr. T1-210, kuriuo leidžiama rengti žemės sklypo G. D. Kuverto g. 13, Neringoje detalųjį planą, taip pat vadovaujantis planavimo sąlygų sąvadu Nr. AS1-26, išd. 2012-12-13 (žr. <PROCEDŪRŲ DOKUMENTAI>).

Detalaus plano organizatoriaus funkcijų vykdytojas – UAB „Urbo slėnis“, S. Lozoraičio g. 15A, Garliava, Kauno r., atstovaujama direktoriaus Nemuno Dagilio, veikiantis pagal detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartį Nr. AS2-1.

Detaliojo plano tikslai – 2002-09-16 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 150 patvirtinto sklypo G. D. Kuverto g. 13A, Neringa, detaliojo plano sprendinių keitimas: nekeičiant sklypo paskirties – kita (rekreaciniams objektams statyti ir eksploatuoti), patikslinti naudojimo būdą – rekreacinės teritorijos, naudojimo pobūdį – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos; nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą.

Detaliojo plano sprendiniai įgyvendinami vadovaujantis LR Žemės įstatymo 30 str. nuostatomis.

Detaliojo plano uždaviniai atitinka Teritorijų planavimo įstatymo 19 str. 3 d. apibrėžtus uždavinius, t.y.:

1) detalizuojant bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytus teritorijų tvarkymo ir naudojimo reikalavimus, nustatyti planuojamos teritorijos naudojimo ir užstatymo kokybinius ir kiekybinius parametrus;

2) suformuoti žemės sklypus statinių statybai, sudarant sąlygas investicijoms ir ūkinei veiklai plėtoti;

3) nustatyti ar pakeisti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimą statinių statybos projektams rengti ir žemės sklypui naudoti;

4) suformuoti žemės juostas komunikaciniams koridoriams ir susisiekimo komunikacijoms įrengti, inžinerinės ir miesto infrastruktūros plėtrai;

5) nustatyti ar pakeisti užstatymo, erdvių, socialinės infrastruktūros išdėstymo principus ir teritorijų naudojimo tipus.

Vadovaujantis Žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacija, formuojamiems sklypams nustatomi sklypų naudojimo paskirtis, būdai ir pobūdžiai.

Atsižvelgiant į STR 2.02.01:2004, STR 2.02.02:2004 keliamus reikalavimus, nustatomi architektūriniai urbanistiniai apribojimai planuojamų statinių statybai.

Pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas tikslinami ir nustatomi nauji žemės naudojimo apribojimai esamų ir planuojamų inžinerinių tinklų apsaugos zonose.

Pagal išduotas planavimo sąlygas planuojami inžineriniai tinklai ir jų prijungimas prie bendramiestinių sistemų.

4.2. Ilgalaikių planavimo dokumentų nuostatų įgyvendinimas detaliojame plane

Rengiant detalųjį planą, įgyvendinami Neringos savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniai.

Detaliojo plano sprendinių atitikimas bendrojo ir tvarkymo plano sprendiniams pateikiamas palyginamojoje lentelėje.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapo nr.	Lapų sk.
	7	16

	Neringos savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniai	Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniai	Žemės sklypo G. D. Kuverto g. 13, Neringoje detaliojo plano sprendiniai
Teritorijos paskirtis	<i>R3.2 urbanizuojamų rekreacinių teritorijų</i>	<i>NRu urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona - poilsio ir turizmo kompleksai</i>	<i>Rekreacinė teritorija</i>
Žemės naudojimo paskirtis ir būdai	<i>Rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statiniu statyba, užstatymo morfotipas Mtn-1</i>	<i>NRu urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona - poilsio ir turizmo kompleksai; užstatymo tipas NRu5</i>	<i>R1 Kita (Ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos)</i>
Gyvenamosios/ rekreacinės teritorijos užstatymo tipai Vidutinis aukštingumas (užstatymo intensyvumas)	<i>Pastatų aukštis iki 8 m (0,1)</i>	<i>Pastatų aukštis iki 8 m (0,1)</i>	<i>1 + mansarda (0,10) Pastatų aukštis iki 8 m</i>
Atskirųjų želdynų tvarkymo režimai	-	<i>Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniais</i>	<i>≥70%</i>

4.3. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas nustatomas pagal Neringos savivaldybės bendrojo plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatas. (žr. <GRAFINĖ DALIS> „Pagrindinis brėžinys. Teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas“).

Sklype pažymima užstatyti leidžiama teritorija ir orientacinė statinių vieta, kuri gali būti keičiama techninio projekto rengimo metu užstatyti leidžiamos teritorijos ribose. Numatomas įvažiavimas į sklypą ir poilsio pastatų paskirtį atitinkantis automobilių stovėjimo vietų skaičius. 5-7 poilsio apartamentams suplanuota 11 automobilių stovėjimo vietų.

Sklypui nustatomi žemės naudojimo apribojimai, sąlygojami esamų ir planuojamų inžinerinių tinklų.

Nustatomi sklypo apželdinimo rodikliai: rekreacinės paskirties sklypuose ne mažiau 70%.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapo nr.	Lapų sk.
	8	16

SKLYPAS NR. 1		
Sklypo kampų koordinatės		
Kampo Nr.	X	Y
1	6134463.11	309527.25
2	6134454.25	309524.99
3	6134454.31	309519.96
4	6134436.39	309504.00
5	6134423.25	309498.02
6	6134407.87	309495.39
7	6134411.00	309478.31
8	6134412.54	309459.29
9	6134414.51	309459.71
10	6134456.06	309468.65
11	6134480.01	309473.80
Adresas		G. D. Kuverto g. 13
Sklypo plotas		2761 m ²
G kodas		tp13
Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis		Kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdas		Rekreacinės teritorijos (R1)
Galima statinių statyba		Du poilsio paskirties pastatai
Maksimalus statinio aukštis (nuo žemės paviršiaus iki kraigo)		8 m
Statinio aukštingumas		1 (M)
Leistinas užstatymo tankumas		10 %
Leistinas užstatymo intensyvumas		20 %
Įvažiavimas į sklypą		Esamu keliuku iš G. D. Kuverto gatvės
Servitutai		Nėra
Inžinerinių tinklų apsaugos zonos	Esama:	Projektuojama:
	VI – 26,70m ² XLIX – 32,20 m ²	VI – 6,44 m ² XLIX – 138,17 m ²
Kiti žemės naudojimo apribojimai	Esama:	Projektuojama:
	XXXIV – 2761,00 m ²	XXXIV – 2761,00 m ²

Pastaba: sklypo koordinatės nustatytos LKS94 sistemoje, pagal VĮ „Registro centras“ grafinius duomenis topografiniame plane.

4.7. Aplinkos apsauga

Vandentiekis. Planuojami statiniai teritorijoje vandeniui aprūpinami iš centralizuotų vandentiekio tinklų rytinėje sklypo pusėje. Visi įrenginiai turi būti sertifikuoti LR įstatymų numatyta tvarka.

Buitinės nuotekos. Buitinių nuotekų tinklai prijungiami prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų sklypo rytinėje pusėje.

Lietaus nuotekos. Lietaus vandens surinkimas nuo rekreacinės teritorijos bei nuo joje esančių kietų dangų į lietaus nuotekų tinklus nenumatomas. Galimas vietinių lietaus vandens surinkėjų - sėsdintuvų įrengimas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma didelių automobilių stovėjimo aikštelių, nevykdoma jokia pavojinga veikla, todėl grunto užteršimo pavojaus nėra. Lietaus vandens valymo, naftos gaudymo įrenginiai neplanuojami.

Techninis projektas rengiamas pagal techninių reglamentų nustatyta tvarka išduotas technines sąlygas.

Visos patikslintos ir naujai rezervuojamos apsaugos zonos ir tarnaujantys servitutai detalizuoti brėžiniuose (žr. <GRAFINĖ DALIS>, „Inžinerinių tinklų brėžinys“).

Aplinkos oras. Statinių šildymui šiuo metu nėra galimybės naudoti gamtines dujas. Planuojamas elektrinio arba geoterminio šildymo įrengimas. Techninis projektas turės būti rengiamas pagal techninių reglamentų nustatyta tvarka išduotas technines sąlygas.

Sklype stacionarių taršos šaltinių (statinių, susijusių su veikla, dėl kurios į aplinkos orą išmetami teršalai) nebus, todėl šiuo aspektu sprendiniai nenagrinėjami.

Atliekų tvarkymas. Teritorijoje negali būti kaupiamos ir sandėliuojamos medžiagos, galinčios sukelti ekologinę taršą.

Vykdamt ūkinę veiklą, susidariusios komunalinės atliekos turi būti kaupiamos konteineriuose ir reguliariai išvežamos pagal sutartį su atliekas tvarkančia organizacija. Atliekų konteinerių pastatymo vietos sklype nenumatoma, nes šalia įvažiavimo į sklypą yra bendra keliems pastatams UAB „Neringos komunalininkas“ atliekų konteinerių aikštelė.

Atliekas surenkančios, rūšiuojančios, gabenančios, saugančios, naudojančios bei šalinančios įmonės turi būti registruotos Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka.

Eksplotacijos metu susidarantių atliekų kiekiai ir kategorijos.

Kodas (pagal Atliekų sąrašą)	Pavadinimas	Pavojingumas	Planuojamas susidarymas, t/m.
20 03 01	Mišrios komunalinės atliekos	Nepavojingos	1,35

Statybinių atliekų kiekiai, rūšys ir surinkimas nustatomi techninio projekto rengimo metu. Jų surinkimas, išvežimas ir utilizavimas turi būti atliekami pagal galiojančių norminių dokumentų reikalavimus.

Dirvožemis. Žemės savininkai ir kiti fiziniai ar juridiniai asmenys, vykdamtys darbus, susijusius su žemės paviršiaus pažeidimu, privalo saugoti nukastą derlingąjį dirvožemio sluoksnį ir jį naudoti pažeistai žemei rekultivuoti.

Leidimai vykdyti kitus tyrinėjimo, projektavimo ir statybos darbus, susijusius su derlingojo dirvožemio sluoksnio pažeidimu, žemės plotuose, kurių, baigus šiuos darbus, nenumatoma užstatyti arba naudoti keliams tiesti, aikštelėms įrengti, kitiems įrenginiams išdėstyti, išduodami tik šiuos darbus vykdamtiems asmenims įsipareigojus žemę sutvarkyti taip, kad ji būtų tinkama naudoti pagal paskirtį, buvusią leidimo išdavimo metu.

Žemės gelmės. Duomenų apie planuojamos teritorijos žemės gelmių išteklius ir inžinerines-geologines sąlygas nėra.

Inžineriniai-geologiniai tyrimai turi būti atlikti prieš rengiant techninį projektą.

Biologinė įvairovė. Teritorija dislokuota į rytus nuo Nidos – Smiltynės plento, netoli Urbo kalbo, G. D. Kuverto g. 13. Į Raudonąją knygą įrašytų augalų ir gyvūnų rūšių planuojamame sklype nėra.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapo nr.	Lapų sk.
	11	16

Želdinius (medžius ir krūmus), augančius ne miško žemėje, prižiūri, saugo ir tvarko žemės ar želdinių valdytojai, savininkai ir naudotojai, vadovaudamiesi nustatyta tvarka. Sklype vertingų želdinių nėra.

Želdinių tvarkymo darbai vykdomi pagal nustatytą tvarka parengtus ir patvirtintus (suderintus) želdinių tvarkymo, rekonstrukcijos ar kitus projektus bei schemas.

KITI ASPEKTAI

Susiklosčiusi žemėnaudos struktūra keičiama įgyvendinant Neringos savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendinius.

Planuojama teritorija nepatenka į Nidos centrinės dalies kultūrinio draustinio (Un.k. 17098) teritoriją ir jos pasaugos zoną.

Iš pietų pusės nuo planuojamos teritorijos, už daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo adresu G.D.Kuverto g. 15B, Neringa, yra gamtos paminklo Urbo kalnas teritorija. Planuojama teritorija su ja nesiriboja.

Planuojamoje teritorijoje nustatomos apsaugos zonos: po 2,5 m buitinių nuotekų, vandentiekio tinklams, 1 m požeminiams elektros kabeliams.

Planuojami statiniai gaisro ir sprogimo požūri nepavojingi.

4.8. Higieninė sauga

Higieninės saugos reikalavimus sąlygoja:

- vidaus aplinka;
- vandens tiekimas;
- nuotekų šalinimas;
- kietųjų atliekų šalinimas;
- išorės aplinka.

Vidaus aplinkos sprendiniai priimami techninio projekto stadijoje.

Vandens tiekimas, buitinės nuotekos, lietaus nuotekos ir atliekų šalinimas aprašytas skyriuje „Aplinkos apsauga“.

Teritorijos gretimybės – gyvenamosios, rekreacinės, inžinerinės infrastruktūros paskirties teritorijos.

Planuojamoje teritorijoje ir greta jos nebus vykdoma jokia pramonės ar žemės ūkio veikla, nebus kitaip aplinką teršiančių pavojingų objektų.

Planuojamoje teritorijoje triukšmo šaltinių nėra; įgyvendinus detaliojo plano sprendinius foninis akustinis teritorijos triukšmas nepadidės. Rengiant techninį projektą vadovautis HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (Žin., 2011, Nr. 75-3638).

Sklypai planuojamoje teritorijoje yra neapželdintoje ir neužstatytoje vietoje, buvusiame automobilių parkavimo aikštelės sklype, planuojami pastatai numatomi statyti išlaikant norminius atstumus, užtikrinančius natūralų patalpų apšvietimą.

Planuojama teritorija nuo artimiausio esamo Televizijos centro judriojo ryšio bokšto yra nutolusi apie 0,4 m. Neigiamas radiotechninių objektų elektromagnetinės spinduliuotės poveikis, remiantis HN 81:2005 „Judriojo radijo ryšio bazinės stotys“, nenumatomas.

2.9. Gaisrinė sauga

Planuojami statyti pastatai gaisro grėsmės atžvilgiu priskiriami šiai gaisro grėsmės grupei: P.2.13 – poilsio pastatai (kempingai, poilsio namai, vasarnamiai, medžioklės nameliai ir kiti poilsio pastatai).

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų bei kitų statinių

Gyvenamojo bei kitos paskirties pastato atsparumo laipsnis	Atstumas (m) iki gyvenamųjų pastatų bei kitų pastatų, kurių ugniai atsparumo laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Priešgaisriniai atstumai įvertinami tarp pastatų išorinių sienų; jei pastatuose yra išsikišančių daugiau kaip 1 m konstrukcijų, pagamintų iš E ar F degumo klasių statybos produktų, atstumas skaičiuojamas nuo šių konstrukcijų.

Priešgaisriniai atstumai tarp vienos paskirties pastatų (gyvenamųjų arba kitos paskirties – ūkinių pastatų, garažų, pirčių ir pan.) gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija gyvenamiems pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto. Šiuo atveju tarp skirtingų paskirčių pastatų grupių (gyvenamųjų ir kitos paskirties pastatų) turi būti išlaikomi 3 lentelėje nurodyti priešgaisriniai atstumai.

Priešgaisriniai atstumai tarp įvairios paskirties pastatų (gyvenamųjų, ūkinių, garažų, pirčių ir pan.) gali būti neišlaikomi, juos pakeičiant priešgaisrinėmis REI–M 180 sienomis, kurios įrengiamos pagal didesnio iš besiribojančių pastatų kontūrus.

Atstumas tarp I atsparumo ugniai pastatų, kurių besiribojančiose sienose nėra langų, gali būti sumažintas 20%.

Pastatams, kurių išorės danga (fasadų ar stogo) įrengiama iš E ar F degumo klasių statybos produktų, priešgaisriniai atstumai turi būti padidinti 20%.

Atstumai tarp gyvenamųjų namų ir kitos paskirties pastatų (ūkinio pastato, garažo, pirties ir pan.) vieno sklypo ribose nenormuojami.

Išorės gaisrų gesinimui iš projektuojamų vandentiekio tinklų.

Privažiavimas prie pastatų nesudėtingas, esamomis bei naujai projektuojamomis gatvėmis.

Detaliojo plano vadovas

architektas Viktoras Katarskis

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

3.1. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai

Planuojama teritorija, įgyvendinus Neringos savivaldybės teritorijos bendrojo plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatas, urbanizuojama, numatant rekreacines zonas bei poilsio pastatų statybą. Planuojamoje teritorijoje numatoma pastatyti du poilsio pastatus, kuriuose bus įrengti 5-7 poilsio apartamentai, taip pat numatoma nedidelė automobilių stovėjimo aikštelė.

Teritorija bus aprūpinta inžinerine infrastruktūra ir tinkama statybai, poilsiui ir rekreacijai.

Teritorijos užstatymo sprendinių poveikis vystymo darnai išanalizuotas rengiant Neringos savivaldybės teritorijos bendrąjį planą ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planą.

Sprendinių įgyvendinimo neigiamo poveikio teritorijos vystymo darnai ar planuojamai veiklai neprognuzuojama.

3.2. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Teritorijos užstatymo sprendinių poveikis vystymo darnai išanalizuotas rengiant Neringos savivaldybės teritorijos bendrąjį planą ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planą.

Dėl planuojamos veiklos neigiamo poveikio gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui nebus.

Planuojama teritorija paviršinių ir požeminių vandenų kokybei įtakos neturės, kadangi nebus vykdoma jokia gamybinė veikla, nebus jokio pavojaus dėl cheminių ar biologinių teršalų nutekėjimo.

Planuojamos teritorijos ekosistemai, biologinei įvairovei, kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai poveikio nebus, nes joje nėra saugotinių gamtinių objektų.

Įsisavinant teritoriją tikimasi kraštovaizdžio estetiškos kokybės teigiamų pokyčių, nes eksploatuojama teritorija bus prižiūrima, statant naujus pastatus bus naudojamos šiuolaikiškos medžiagos, įgyvendinami Nidos architektūrai būdingi modernūs sprendimai. Visuomeniniu požiūriu svarbus planuojamos teritorijos vizualinis aspektas, kadangi šiuo metu teritorija nenaudojama, fiziškai ir morališkai susidėvėjusi..

Želdiniai planuojamoje teritorijoje bus tvarkomi pagal techninio projekto sprendinius. Numatomas ne mažesnis kaip 70% rekreacinės paskirties sklypo apželdinimas.

Atliekos rūšiuojamos, kaupiamos konteineriuose, esančiuose prie įvažiavimo į sklypą, ir reguliariai išvežamos į sąvartyną nustatyta tvarka.

3.3. Poveikis socialinei aplinkai

Dėl planuojamos veiklos neigiamo poveikio socialinei aplinkai nebus. Numatoma pagerinti gyventojų poilsį įrengiant ir sutvarkant rekreacinės paskirties sklypą, pastatant jame poilsio paskirties pastatus. Bus suskurtos 1-2 darbo vietos statinių ir teritorijos priežiūrai.

Detaliojo plano vadovas

architektas Viktoras Katarskis

4. SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO ATASKAITA

4.1. Numatoma veikla

Planuojamoje teritorijoje rekreacinės paskirties sklype numatoma statyti poilsio paskirties pastatus; įrengti reikalingą infrastruktūrą.

Dėl veiklos pobūdžio, masto ir numatomų įgyvendinti inžinerinių sprendinių ši veikla aplinkai nepavoja.

4.2. Sprendinių atitiktis numatomiems planavimo tikslams įgyvendinti

Detaliojo plano sprendiniais nustatomos statybos ribos ir užstatyti leidžiamos teritorijos dydis, apibrėžiamas teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimas, įvertinamas poveikis įvairiems aplinkos komponentams.

4.3. Dokumento ryšys su galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais ir (ar) patvirtintais ilgalaikiais ir vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais

Rengiamu detaliuoju planu keičiamas 2002-09-16 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 150 patvirtintas sklypo G.D. Kuverto g. 13A, Neringa detalusis planas.

Detalus planas rengiamas, įgyvendinant Neringos savivaldybės teritorijos bendrojo plano, Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano ir Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano nuostatas.

4.4. Sprendinių poveikis

Sprendinių poveikis įvairiems aplinkos komponentams nereikšmingas.

4.5. Neigiamą sprendinių poveikį pašalinančios ar mažinančios priemonės

Sutvarkyta, apšviesta ir saugi teritorija. Įrengtos visos saugiam ir sveikam poilsiui reikalingos inžinerinio aprūpinimo sistemos.

4.6. Numatytos taikyti priemonės teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimo stebėsenai (monitoringui) atlikti

Aplinkos oro kokybės ir paviršinių (lietaus) nuotekų užterštumo stebėseną bus vykdoma pagal norminių teisės aktų reikalavimus.

4.7. Sprendinių (jų alternatyvų) įvertinimo išvadinė santrauka pateikiama lentelėje

Detaliojo plano vadovas

architektas Viktoras Katarskis

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO SPRENDINIŲ
POVEIKIO VERTINIMO LENTELĖ

1.	<i>Teritorijų planavimo dokumento organizatorius:</i> UAB „URBO SLĒNIS“ S.Ložoraičio g. 15A, Garliava, Kauno r.		
2.	<i>Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:</i> V. Kataraskio projektavimo studija „Katedra“		
3.	<i>Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:</i> Žemės sklypo G.D. Kuverto g.13, Neringa detalusis planas		
4.	<i>Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:</i> keičiamas 2002-09-16 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 150 patvirtintas sklypo G.D. Kuverto g. 13A, Neringa detalusis planas.		
5.	<i>Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais:</i> - Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas - Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas - Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas - Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas		
6.	<i>Status quo situacija:</i> Kitos paskirties žemės sklypas (rekreacinės teritorijos), kuriame pastaruoju metu nevykdoma rekreacinė ar kitokia ūkinė veikla		
7.	<i>Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius:</i> Sukurti rekreacinės paskirties (R) teritoriją su reikalinga infrastruktūra		
8.	<i>Galimo sprendinių poveikio vertinimas:</i> Dėl veiklos masto ir numatomų įgyvendinti inžinerinių sprendinių neigiamo poveikio aplinkai neprognozuojama.		
	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis
9.	<i>Sprendinio poveikis:</i>		
	teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai	ilgalaikis	-
	gamtei aplinkai ir kraštovaizdžiui	ilgalaikis	-
10.	<i>Nulinės alternatyvos poveikis:</i>		
	teritorijos vystymo darnai ir planuojamai veiklai	-	ilgalaikis
	gamtei aplinkai ir kraštovaizdžiui	-	ilgalaikis

Detaliojo plano vadovas

architektas Viktoras Kataraskis

AIŠKINAMASIS RAŠTAS	Lapo nr.	Lapų sk.
	16	16