

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

BENDRIEJI DUOMENYS

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS: Detalusis planas, žemės sklypų Nr.77 ir 78, Purvynės g.87 (kad Nr. 2301/0001:583, plotas- 0,0030 ha ir 2301/0001:582, plotas - 0,0027 ha, žemės sklypų sujungimas.

DETALIOJO PLANO RENGIMO PAGRINDAS: Neringos savivaldybės administracijos architektūros skyriaus, (Taikos g. 2, Nida, Neringa, tel./faksas 52746) **PLANAVIMO SĄLYGŲ SĄVADAS DETALIOJO PLANAVIMO DOKUMENTUI RENGTI, 2009 m. gegužės 21 d. Nr. A11/10**

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS: -124, LT-10318,
Vilnius, ir e, 3, LT-01200, Vilnius, atstovaujami Agnės Tuzovaitės, a/k
47802110653, Šv. Stepono g. 10-6, LT-01138, Vilnius, pagal 2009-02-17 įgaliojimą Nr. 222 ir 2009-02-17
perįgaliojimą Nr. 223

PLANAVIMO TIKSLAS: Žemės sklypų sujungimas

PLANAVIMO PROCESO ETAPAI, DERINIMO IR TVIRTINIMO PROCEDŪRA:
derinimo ir tvirtinimo tvarka supaprastinta.

DETALIOJO PLANO SVARSTYMO SU VISUOMENE TVARKA: supaprastinta

PLANUOJAMOS TERITORIJOS ANALIZĖ

Planuojamos teritorijos vieta- sklypai, Nr.77 ir 78, Purvynės g.87 (kad Nr. 2301/0001:583, plotas- 0,0030 ha ir 2301/0001:582, plotas - 0,0027 ha, . Esama pagrindinė tikslinė žemės paskirtis- kita, naudojimo būdas- inžinerinės infrastruktūros teritorija. Sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, ant abiejų sklypų stovi vienas pastas- garažas su buitinėmis patalpomis. Pastato baigtumas yra 79 %, inventorizuotas bendras pastato plotas 104.99 m². Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema (generaliniu planu) (Žin., 1994,Nr.:99-1977) sujungiami žemės sklypai patenka į XXI šiaurinę komunalinę-ūkinę zoną, kurioje numatoma, pagerinti pastatų išvaizdą ir suteikti jiems tradicinį siluetą bei spalvinę gamą, o taip pat sušvelninti šio naujadaro poveikį bendrai pamario panoramai, stebimai iš marių. Pastatas, stovintis sujungiamuose sklypuose - statomas pagal Techninį projektą Nr. 2004-77,78-TP-AS-12, PV. V.Jablonskienė parengtą 2000 m. Projektas atitinka Kuršių nerijos nacionalinio parko keliamus reikalavimus pasto architektūrai. Pagal individualių garažų Nidoje, Purvynės g. 39 detalų planą, lauko inžinerinių tinklų dalį - patvirtintą 1998-08-12 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr.82, planuojama teritorija turi magistralinius ir vidaus kvartalius vandentiekio tinklus, kurių diametrai pilnai patenkina esamų ir projektuotų pareikalautojų poreikius, buitinis vanduo nuvestas į esamą Nidos buitinių nuotekų kolektorių diametru 400 Purvynės gatvėje, lietaus vanduo nuo individualių garažų teritorijos nuvedamas į rekonstruojamą lietaus kanalizacijos tinklą, elektros tiekimas požeminiais kabeliais, apskaitos suprojektuotos prie sklypų ribų. Esama situacija : nuotekynės ir vandentiekio tinklai šalia sujungiamų sklypo nėra nutiesti, (jie gali būti tiesiami parengus atskirą inžinerinių tinklų techninį projektą), aplinkui -kvartale yra sklypų, kurie naudojasi vietinėmis nuotekynėmis sujungiami sklypai į jų apsaugos zonas nepatenka , elektros apskaita – esama, prie pietinės sklypo ribos. Šalia sklypo preina požeminiai elektros kabeliai, jų apsaugos zonos po 1m į abi puses, vakarinėje dalyje ji patenka į sujungiamo sklypo servitutinę zoną. Privažiavimas prie sujungiamų sklypų esamas, danga – skalda, ateityje numatoma kieta danga – asfaltas, gb trinkelų danga.

GRETIMYBIŲ VERTINIMAS.

Sujungiamas sklypas yra šiaurinėje komunalinėje-ūkinėje zonoje. Aplinkinių sklypų pagrindinė tikslinė žemės paskirtis- kita, naudojimo būdas-inžinerinės infrastruktūros teritorija. Šiaurėje „Komunalinė-ūkinėje zona“ ribojasi su „Pamario rekreacine zona“, kurioje vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema (generaliniu planu) (Žin., 1994,Nr.:99-1977) jokios statybos neleidžiamos, ši teritorija skirta pasivaikščiojimo takams ir apžvalgos aikštelėms įrengti. Vakarinėje pusėje „Komunalinė-ūkinėje zona“, kurioje yra sujungiami sklypai, ribojasi su „Purvynės miško parko zona“. Šioje zonoje remiantis, anksčiau įvardintu generaliniu planu- girininkijos kompleksas neplečiamas, savavališkai susidariusi ūkinė teritorija naikinama, žemės paskirties keitimas čia yra draudžiamas, ši teritorija turėtų būti rekultivuota arba panaudota rekreacinėms miško parko reikmėms (poilsio, žaidimų aikštelėms be statinių ir t.t.)

„Komunalinės-ūkinės zonos“ šiaurėje preinanti Purvynės gatvė veda į tamybinių oro uostą, kuris nuo sujungiamų sklypų nutolęs 1.2 km atstumu. (Aerodromų apsaugos zonoje, nesuderinus su Civilinės aviacijos administracija ir kariuomenės vadu (karinių aerodromų apsaugos zonoje), draudžiama statyti, rekonstruoti ir įrengti iki 300 metrų atstumu nuo aerodromo kilimo ir tūpimo tako ir aerodromų prieigų zonose – nepriklausomai nuo objektų aukščio). Sujungiami sklypai į aerodromų apsaugos zoną nepatenka.

Atstumas iki artimiausios vandenvietės – apie 800 m, iki nuotekų valymo įrengimų 350 m, kryptis rytų, pietryčių. (Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 5 metrus nuo vamzdinių ašies. Magistralinių vamzdinių, kurių skersmuo yra 400 milimetrų ir didesnis, apsaugos zona yra žemės juosta, kurios plotis po 10 metrų nuo vamzdinių ašies sausame grunte, o drėgname grunte - ne mažiau kaip po 25 metrus. Vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zonos plotis po 30 metrų, o vandentiekio bokštų ir kitų įrenginių - ne mažiau kaip po 15 metrų nuo išorinių sienelių.) Sujungiami sklypai į vandens rezervuarų, skaidrintuvų, kaupiklių apsaugos zoną nepatenka.

Vakruose apie 50 m atstumu nuo sujungiamų sklypų yra esama transformatorinė, artimiausia transformatorinės pastotė yra nutolusi apie 2 km atstumu šiaurės vakarų kryptimi. Sujungiami sklypai į jų apsaugos zonas nepatenka. Į Purvynės gatvės apsaugos zoną sujungiami sklypai nepatenka.

ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMAI

Numatomi žemės naudojimo apribojimai „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ LR V 1992-05-12 nutarimas Nr.343 1995-12-29 nutarimo Nr.1640 redakcija 2003-01-28 Nr.110 pakeitimo kelių apsaugos zonos.

Eil/Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Apribojimo Nr.	II	VI	XX	XLIX	XLIX	XLIX	XLIX		LII	XXI	XXIX	
Apribojimas	Kelio SAZ	Elektros kabelio 0,4kV SAZ nuo kabelio konstrukcijų kraštinių kraštų	Vandens šulinio SAZ	Vandentiekis (nuo vamzdžio sien.)	Lietaus nuotekos (nuo vamzdžio sien.)	Nuotekų kaupimo rezervuaras	Buitinės nuotekos (nuo vamzdžio sien.)	Gaisrų gesinimo įrenginiai Vandens telkinys	Dirvožemio apsauga	Melioracijos įrenginiai	Vandens telkinių apsaugos juosta	Servitutas *
SAZ (po m iš abiejų pusių)	10 m	po 1m	R-5m	po 5m	po 5m	R 5m	po 5m					
Žemės plotas	0 m ²	5,2 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²		0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	15,1
57 M ²	1											

RENGIAMO DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ PASEKMIŲ POVEIKIO VERTINIMAS:

Šiuo detaliojo planu yra sujungiami du vienodos paskirties sklypai į vieną- jokie kiti sprendiniai nėra daromi, todėl vertinimai visais galimais atvejais yra neutralūs.

PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

- 1..Dviejų sklypų sujungimas į vieną sklypą.
2. Užstatymo tankis ir intensyvumas nedidinami, užstatymas esamas.
3. Įvažiavimas į sklypą esamas-šiaurvakarinėje sklypo dalyje.
4. Sklypo ribose įrengti kietą dangą savo lėšomis.
5. Servitutinių privažiavimo kelių dangos šiuo det. planu nesprendžiamos, esama danga – žvyras, dėl servitutinių kelių dangų įrengimo bus sudaromos papildomos sutartys.
6. Inžineriniai tinklai- vandentiekis, nuotekos ir elektra- pagal individualių garažų Nidoje, Purvynės g. 39 detalų planą, patvirtintą 1998-08-12 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr.82,

1.- Formuojamas žemės sklypas Nr.1:

- 1.1.- 57.00 kv.m ploto;
- 1.2.- nustatoma pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis- kita,
 - naudojimo būdas- inžinerinės infrastruktūros,
 - pobūdis- garažai su pagalbinėmis patalpomis eksploatacijai.
- 1.3 - Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas),
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas)
- 1.4 - statinių aukštų skaičius- esamas, užstatymo tankis - esamas, užstatymo intensyvumas- esamas.
- 1.5 - Specialios naudojimo sąlygos:
Nacionaliniai ir regioniniai parkai

Planuojant žemės sklypų sujungimą vadovautasi : Kuršių nerijos nacionalinio parko planavimo schema (generaliniu planu) (Žin., 1994,Nr.:99-1977) ir Individualių garažų Nidoje, Purvynės g. 39 detaliuoju planu, patvirtintu 1998-08-12 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 82.

P.V. V.Naujalis A1479 