

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJA AIŠKINAMASIS RAŠTAS



BENDRIEJI DUOMENYS

Žemės sklypo adresas: Ievos kalno g. 8A, Juodkrantės gyv., Neringos m.
(kad. Nr. 2301/0004:2)

Žemės sklypo plotas: 0.0367 ha

Naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė (sklypo naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija, gyvenamiesiems objektams statyti ir eksploatuoti)

Planavimo organizatorius: N. K.

Užsakovas: N. K.

Detalusis planas rengiamas trimis etapais bendrąja tvarka. Planuojamoje teritorijoje keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas iš gyvenamosios teritorijos į rekreacinės paskirties teritorijos. Nustatomas žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo režimas: užstatymo tankumas ir intensyvumas nekeičiami; sprendžiami aplinkos sutvarkymo, automobilio laikino sustojimo, servitutų ribų nustatymo klausimai, atsižvelgiant į esamas gretimybes. Pateikti sprendiniai neprieštarauja galiojantiems LR įstatymams, parengtiems teritorijų planavimo dokumentams.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis projektavimo sąlygų sąvadu, patvirtintu Neringos architektūros skyriaus vedėjo Ramūno Bartkaus 2011 m. gruodžio 12d., Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendruoju planu, Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotėkų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu, Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu, normatyviniais detaliųjų planų rengimo dokumentais bei užsakovo pageidavimais.

Reikalavimai ir apribojimai planuojamai ūkinei veiklai ir jos įtaka aplinkai bei gretimuose žemės sklypuose vykdomai ūkinei veiklai nustatomi pagal aiškinamojo rašto sprendinius ir pridėdamą įstatymų bei norminių dokumentų sąrašą.

TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPO) NAUDOJIMO BŪDAS IR POBŪDIS

Detaliuoju planu esamoje teritorijoje numatomas keisti žemės sklypo Ievos kalno g. 8A, Juodkrantės gyv., Neringos m. naudojimo būdas iš gyvenamosios teritorijos į rekreacinės paskirties teritorijos. Nustatomi sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai.

Pagrindinė tikslinė žemės paskirtis – kitos paskirties žemės sklypas;

Naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos;

Naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos. Sklypo plotas 367 m².

Atestato Nr.	Projektavimo firma PILIS				Kompleksas:			
A916	PV	R. STAŠEVIČIŪTĖ		2013	Objektas: ŽEMĖS SKLYPO IEVOS KALNO G. 8A, NERINGA DETALUSIS PLANAS			
		G. EIDUKEVIČIENĖ		2013				
					Dokumentas			Laida
					AIŠKINAMASIS RAŠTAS			
					Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis
					Dokum. Nr.		Lapas	Lapų
							1	5

PRIVALOMIEJI IR PASIRINKTIEJI TERITORIJOS TVARKYMO REŽIMO REIKALAVIMAI

Žemės sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis nekeičiama, naudojimo būdas keičiamas iš gyvenamosios teritorijos į rekreacinės paskirties teritorijos. Nustatomi sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai nekeičiant pastatų aukštingumo, sklypo užstatymo ploto bei intensyvumo. Žemės sklypo paviršiaus vidutinė altitudė - +5.54. Pastato aukštis (7m) nurodomas nuo vidutinės altitudės.

Užstatymo rodikliai

Statinių aukštis, m	7
Užstatymo tankumas	0.26
Užstatymo intensyvumas	0.41

Planuojamas sklypas yra Juodkrantės urbanistinio draustinio ribose. Urbanistinio vystymosi raidoje susiformavo privažiavimo kelių ir pėsčiųjų takų sistema, būdinga tik planuojamo žemės sklypo bei gretimų sklypų teritorijai. Privažiavimo kelio dėl užstatymo intensyvumo bei sudėtingo sklypų reljefo keisti nenumatoma. Sklypo ribose planuojama automobilių sustojimo/ keleivių išlaipinimo vieta, taip pat numatoma vieta buitinių atliekų konteineriui iš fasadinės pastato pusės šalia laiptinės į rūšį.

Planuojamas žemės sklypo naudojimo būdas, pobūdis, privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai turi atitikti galiojančius norminius dokumentus ir nepabloginti gretimų savininkų žemės ir kito nekilnojamo turto naudojimo sąlygų, nepažeisti jų interesų. Žemės naudojimo būdas, pobūdis, statinių aukštis, užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas pateikiami pagrindiniame brėžinyje. Planuojamo žemės sklypo ribos pateikiamos pagrindiniame brėžinyje. Numatomi žemės servitutai: S1 servitutas (206, 207) - teisė tiesti ir aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); S2 kelio servitutas (102) - teisė naudotis pėsčiųjų taku (viešpataujantis daiktas).

Žemės sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: ryšių linijos apsaugos zonos - po 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos, 0.0202 ha; vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - po 5 metrus nuo vamzdinių ašies; šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos - po 5 metrus nuo kanalo (vamzdyno) kraštų, 0,0033 ha. Žemės sklypas yra nacionalinio ir regioninio parko teritorijoje.

INŽINERINĖ ĮRANGA

Inžineriniai tinklai, esantys sklype, nekeičiami. Visos inžinerinės komunikacijos yra prijungtos prie gyvenvietės tinklų.

TRANSPORTO ORGANIZAVIMAS, AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS

Remiantis „STR 2.06.01:1999 Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, VI skyriaus 2 punktu, orientacinis automobilių statymo prie poilsio namų skaičius – 1 automobilis kiekvienam kambariui. Esamas poilsio pastatas yra pritaikytas ilsėtis vienai šeimai. Planuojama, kad esamame poilsio pastate vienu metu poilsiaus viena šeima atvykusi vienu automobiliu, todėl planuojamo sklypo ribose numatoma viena automobilio stovėjimo vieta. Kitos susisiekimo galimybės - iki Juodkrantės gyvenvietės galima vykti viešuoju transportu, įrengtas patogus susisiekimas dviračių takais.

ŽELDINIAI

Planuojamame sklype šiaurės vakarinėje pusėje šlaite auga keli dekoratyviniai krūmai, vertingų medžių nėra, naujų želdinių nenumatoma. Esami dekoratyviniai krūmai gali būti keičiami į vertingesnius ir įvairesnius, išlaikant esamą apželdinimo intensyvumą ir erdvinę kompoziciją.

Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
					2	5	

POVEIKIS GYVENTOJAMS IR APLINKAI

Planuojamame žemės sklype numatoma veikla pavojaus aplinkai ir gyventojams nesukelia. Sklype numatoma rekreacinė veikla neturės žymaus poveikio (taršos) tiek supančiai aplinkai, tiek gyventojams.

PLANUOJAMOS VEIKLOS PASEKMIŲ VERTINIMAS

Ūkinės veiklos poveikis aplinkai reguliuojamas Aplinkos apsaugos įstatymu. Planuojama ūkinė veikla žemės sklype adresu Ievos kalno 8A – rekreacinė. Numatomas naudojimo pobūdis - ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos. Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų sklypų ir teritorijų paskirtį bei jose esančių statinių išsidėstymą, naudojimo pobūdį, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, detalizajame plane daroma išvada, kad detaliojo plano sprendiniuose numatyta ūkinė veikla, įvykdžius detalizajame plane nurodytą ūkinę veiklą reglamentuojančių dokumentų reikalavimus, neturės neigiamo poveikio aplinkai ir gretimybėms, neįtakos papildomų apribojimų gretimiems žemės sklypams ar jų paskirčiai. Teigiamos pasekmės būtų – tinkamas teritorijos sutvarkymas, rekreacinių paslaugų kokybės gerinimas ir vystymas, išsaugoma esama teritorijos užstatymo struktūra.

Veiklos įtaka dirvožemio taršai, gruntiniams vandenims minimali (arba taršos visai nėra).

Paviršinis vanduo surenkamas ir nuvedamas į gyvenvietės lietaus kanalizacijos tinklus.

Poveikio gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui vertinimas pagal LRV 2004-07-16 nutarimą Nr.920 "Dėl teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo":

DETALIOJO PLANO, NUMATANČIO KEISTI ŽEMĖS SKLYPO (kad. Nr. 2301/0004:2) IEVOS KALNO G. 8A, JUODKRANTĖS GYV., NERINGOS M. NAUDOJIMO BŪDĄ IŠ GYVENAMOSIOS TERITORIJOS Į REKREACINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS; NUSTATYTI SKLYPO TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMUS, SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO APRAŠAS

I. POVEIKIS TERITORIJOS VYSTYMO DARNAI IR PLANUOJAMAI VEIKLOS SRIČIAI

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius tikimasi gerinti ir vystyti poilsio ir rekreacinių paslaugų kokybę, išsaugoti esamą teritorijos užstatymo struktūrą.

Planuojamos srities plėtra veikiama teigiamai, gerinant poilsio ir rekreacinių paslaugų kokybę.

Prognozuojamas ilgalaikis teigiamas teritorijos poveikis aplinkiniams pastatams bei gyvenvietės kraštovaizdžiui – teritorija sutvarkoma, išsaugoma esama erdvinė struktūra, pastato tūris ir aukštingumas nesikeičia.

Neigiamo poveikio nenumatoma.

Teritorijos sutvarkymas teigiamai veiks aplinkinius gyventojus bei Juodkrantės gyvenvietę. Žemės naudojimo būdo pakeitimas į rekreacinės paskirties pagerins poilsio paslaugos kokybę.

II. POVEIKIS EKONOMINEI APLINKAI

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nesukels poveikio:

- bendrosioms pramonės, žemės ūkio ir kitų ūkio sektorių struktūroms,
- teritorijos gamtinių išteklių fondui ir jo racionaliam naudojimui,

Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
					3	5	

- bendroms investicijoms ir verslo sąlygoms,
- gamybos sąnaudoms,
- gamybos pajėgumui,
- įmonių konkurencingumui,
- valstybės ar savivaldybių biudžetams.

Galimas teigiamas poveikis regiono bei vietovės ekonominei plėtrai. Pagerinus poilsio paslaugų kokybę gali didėti vietovės patrauklumas bei ekonominė nauda.

III. POVEIKIS SOCIALINEI APLINKAI

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas nepaveiks:

- atskirų regionų ar rajonų bendrosios socialinės būklės,
- gyventojų užimtumo,
- vietos savivaldos ir (ar) vietos bendruomenės raidos,
- švietimo, kultūros ir sveikatos apsaugos,
- atskirų socialinių grupių (socialiai pažeidžiamų asmenų, jaunimo, jaunų šeimų, vaikų, pagyvenusių ir kitų asmenų).

Pagerinus poilsio paslaugų kokybę galimas teigiamas poveikis žmonių sveikatai.

IV. POVEIKIS GAMTINEI APLINKAI IR KRAŠTOVAIZDŽIUI

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo poveikis:

- planuojamos teritorijos oro kokybei – nesikeis (pastatas šildomas kietu kuru, kaip ir iki detaliojo plano rengimo),
- paviršinių ir požeminių vandenų kokybei – nėra,
- dirvožemio ištekliais ir žemės ūkio naudmenims – nėra,
- ekosistemai ir biologinei įvairovei – nėra,
- saugomoms gamtos vertybėms – nėra,
- gamtinei rekreacinei aplinkai – nėra,
- kraštovaizdžio ekologinei pusiausvyrai – nėra.
- kultūros paveldo objektams – nėra,

Kraštovaizdžio estetinė kokybė, gamtinė rekreacinė aplinka nepakis, iš dalies dėl teritorijos sutvarkymo net pagerės.

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTŲ SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMO LENTELE

1.	Teritorijų planavimo dokumento organizatorius: <i>N K</i>
2.	Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: <i>R. Staševičiūtės Projektavimo firma "Pilis"</i>
3.	Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: <i>Žemės sklypo Ievos kalno g. 8A, Neringa detalusis planas</i>
4.	Ryšys su planuojamai teritorijai galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais: <i>1) Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, patvirtintas 2012 09 21 Nr. T1-164.</i> <i>2) Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2011-03-23 d. sprendimu Nr. T1-22.</i> <i>3) Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas, patvirtintas LR vyriausybės 2012 06 06 nutarimu Nr. 702.</i>
5.	Ryšys su patvirtintais ilgalaikiais ar vidutinės trukmės strateginio planavimo dokumentais: <i>nerasta</i>

Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
					4	5	

6.	<i>Status quo situacija: Žemės sklypas – kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos. Sklypas yra Juodkrantės urbanistinio draustinio ribose, intensyvaus (formuojančiojo) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zonoje, kuri apima esamas architektūrinę ir urbanistinę vertę nepasižyminčias užstatytas Nidos ir Juodkrantės rekreacinio prioriteto gyvenamųjų vietovių dalis su vyraujančiu daugiabučių užstatymu. Planuojamas sklypas yra Kuršių nerijos nacionaliniame ir regioniniame parke.</i> <i>Žemės sklype esantis pastatas: 1 aukšto mūrinis poilsio pastatas.</i>		
7.	Tikslas, kurio siekiama įgyvendinant teritorijų planavimo sprendinius: <i>nekeičiant pagrindinės tikslinės žemės paskirties, keisti žemės sklypo levos kalno g. 8A, Juodkrantės gyv., Neringos m. naudojimo būdą iš gyvenamosios teritorijos į rekreacinės paskirties teritorijos. Nustatyti sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.</i>		
8.	Galimo sprendinių poveikio vertinimas (pateikiamas apibendrintas poveikio aprašymas ir įvertinimas)		
9.	Vertinimo aspektai	Teigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis	Neigiamas (trumpalaikis, ilgalaikis) poveikis:
	Sprendinio poveikis:		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai	<i>Ilgalaikis poveikis - pagerinta poilsio ir rekreacinių paslaugų kokybė; teritorijos sutvarkymas.</i>	<i>Nerasta</i>
	ekonominei aplinkai	<i>Ilgalaikis poveikis – didinamas vietovės patrauklumas, galima ekonominė nauda.</i>	<i>Nerasta</i>
	socialinei aplinkai	<i>Ilgalaikis poveikis -- gerinant poilsio kokybę gerės žmonių sveikata.</i>	<i>Nerasta</i>
10.	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui	<i>Ilgalaikis poveikis – sutvarkius planuojamą teritoriją gerės gamtinės aplinkos ir kraštovaizdžio estetiškas vaizdas.</i>	<i>Nerasta</i>
	Siūlomos alternatyvos poveikis: --- ---		
	teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai		
	ekonominei aplinkai		
	socialinei aplinkai		
	gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui		

Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
					5	5	