

Planavimo organizatorius:  
Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2,  
93123 Neringa

Projekto pavadinimas:  
Žemės sklypo Kalno g. 36, Neringa, detaliojo plano, patvirtinto  
Neringos savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 10 d. sprendimu  
Nr. T1-180, keitimas

**ŽEMĖS SKLYPO KALNO G. 36, NERINGA, DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO  
NERINGOS SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2008 M. RUGSĖJO 10 D. SPRENDIMU NR.  
T1-180, KEITIMAS**

**1. BENDRIEJI DUOMENYS**

**Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas - Žemės sklypo Kalno g. 36, Neringa, detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 10 d. sprendimu Nr. T1-180, keitimas.**

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis** - detalusis planas (urbanizuotos arba urbanizuojamos teritorijos vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas, kuriame nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas).

**Teritorijų planavimo dokumento lygmuo** - vietovės (pagal planuojamos teritorijos dydį ir sprendinių konkretizavimo lygį).

**Detaliojo plano rengimo pagrindas**

- 1) Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. spalio 9 d. įsakymas Nr. V13-496 "Dėl pritarimo žemės sklypo, Kalno g. 36, Neringa, detaliojo plano keitimo iniciatyvai";
- 2) Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. lapkričio 7 d. įsakymas Nr. V13-548 "Dėl žemės sklypo Kalno g. 36, Neringa, detaliojo plano keitimo tikslų nustatymo ir planavimo darbų programos tvirtinimo";
- 3) Planavimo darbų programa, patvirtinta 2019 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. V13-548;
- 4) Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2019 m. lapkričio 14 d. Nr. V31-179;
- 5) Teritorijų planavimo sąlygos:
  1. Neringos savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-12 Nr. REG126213;
  2. Aplinkos apsaugos agentūros teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-05 Nr. REG125411;
  3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-02 Nr. REG125014;
  4. Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-03 Nr. REG125144;
  5. Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-06 Nr. REG125556;
  6. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-12 Nr. REG126153;
  7. UAB "Neringos vanduo" teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-03 Nr. REG125165;
  8. AB "Energinės skirstymo operatorius" teritorijų planavimo sąlygos 2019-11-29 Nr. REG124836;
  9. Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos 2019-12-11 Nr. REG126092.

**Detaliojo plano organizatorius** - Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, 93123 Neringa; administracijos kodas 188754378 (Neringos savivaldybės administracija); tel. (8 469) 52 234, faks. (8 469) 52 572; el. paštas administracija@neringa.lt; www.neringa.lt.

**Detaliojo plano iniciatorius** - UAB PV Holdingas, Kalno g. 36, 93102 Neringa (adresas korespondencijai - Šaulių g.19, 92233 Klaipėda); įmonės kodas 302824087; tel. (8 657) 99 990; el. paštas tomas@vakaru.lt; www.kalnonomai.lt.

**Detaliojo plano rengėjas**

- **UAB "NTH projektai"**, registracijos adresas Tauralaukio g. 18E, 92348 Klaipėda; įmonės kodas 301486533; el. paštas info@nthprojektai.lt; www.nthprojektai.lt.

Atestato Nr.	<b>NTH PROJEKTAI</b> info@nthprojektai.lt www.nthprojektai.lt			AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida
						0
ATP 1088	PV	Tomas Žiulys		9983-DTP-AR	Lapas	Lapų
						1



- **Projekto vadovas Tomas Žiulys**, Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerijos išduotas kvalifikacijos atestatas Nr. ATP 1088, išduotas 2015-08-28; tel. (8 686) 98 993 el. paštas tomas@nthprojektai.lt.

**Planuojama teritorija** - žemės sklypas Kalno g. 36, Neringa.

**Planuojamos teritorijos plotas** - apie 1 ha (orientacinis).

**Detaliojo plano tikslai** - nekeičiant žemės sklypo pagrindinės naudojimo paskirties bei būdo, nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, tame tarpe numatant susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus ir funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį, nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

**Detaliojo plano uždaviniai** - detalizuojant savivaldybės lygmens bendrąjį planą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais; numatyti susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus ir jiems funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus: reikalavimai statiniams, galimos statybos rūšys, servitutų zonos, atliekų surinkimo konteinerių aikštelių zonos, poilsio, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas ir pan.; nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

**Papildomi planavimo uždaviniai** - nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis.

#### **Detaliojo planavimo rengimo etapai**

- Parengiamasis etapas (nustatomos planuojamos teritorijos ribos, parengiama planavimo darbų programa, išduodamos planavimo sąlygos, pasirenkamas detaliojo plano rengėjas);
- Rengimo etapas (esamos būklės įvertinimas, bendrųjų sprendinių formavimas, sprendinių konkretizavimas);
- Baigiamasis etapas (sprendinių viešinimas, derinimas, tikrinimas, tvirtinimas ir registravimas).

#### **Detaliojo plano koregavimo sprendiniai**

Galiojantis detalusis planas keičiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 straipsnio 1 dalimi (*kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai keičiami sprendimą rengti atitinkamą dokumentą priėmusios valstybės ar savivaldybės institucijos sprendimu dėl dokumento keitimo, taikant šiame įstatyme numatytą teritorijų planavimo procesą ir tą pačią dokumento tvirtinimo procedūrą*) ir 4 dalimi (*kompleksinio teritorijų planavimo dokumentai keičiami tais atvejais, kai sprendimą rengti atitinkamą teritorijų planavimo dokumentą priėmusios valstybės ar savivaldybės institucijos nusprendžia iš esmės keisti kompleksinio teritorijų planavimo dokumento sprendinius*), tai pat "Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių", patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 312 punktu (*detaliųjų planų keitimą ir koregavimą organizuoja savivaldybės administracijos direktorius*), 314 punktu (*detalieji planai keičiami, kai savivaldybės administracijos direktorius nusprendžia iš esmės keisti detaliojo plano sprendinius*), 315 punktu (*detaliojo plano sprendinių esmė keičiama, kai numatomiems detaliojo plano sprendiniams turi būti keičiami planavimo tikslai ir uždaviniai. Konkrečiu atveju planavimo organizatorius nusprendžia, ar detalusis planas turi būti keičiamas, ar jo sprendiniai gali būti koreguojami*).

#### **Plano pagrindiniai tikslai**

Pagrindinis plano rengimo tikslas - darnios plėtros principais vystyti dalį Neringos savivaldybės Juodkrantės gyvenvietės urbanizuotos teritorijos, kuriant kokybišką rekreacinę (stacionaraus poilsio) aplinką, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, suplanuojant inžinerinių komunikacijų tinklą, numatant funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, užtikrinant patogią pėsčiųjų, dviračių ryšių sistemą, susisiekimo komunikacijas ir (ar) joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikį.

#### **Kiti detaliojo plano (planavimo) tikslai**

- Nustatyti naujus (pakeisti esamus nustatytus) užstatytos teritorijos naudojimo reglamentus;
- Nustatyti teritorijos tūrinės ir erdvinės kompozicijos reikalavimus.

9983-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	2	56	0

### 3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

- 1) **Detalioju planu keičiamas žemės sklypo Kalno g. 36, Neringa, detalusis planas**, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 10 d. sprendimu Nr. T1-180 "Dėl žemės sklypo Kalno g. 36, Juodkrantės gyv., Neringa, detaliojo plano patvirtinimo".
- 2) **Nekeičiant pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, keičiami suplanuotos teritorijos - sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui, taip pat nustatomi nauji ir papildomi žemės sklypų naudojimo reglamentai.**
- 3) **Nustatomi žemės sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai:**
  - Žemės sklypo plotas - **0,9383 ha** (9383 m<sup>2</sup>);
  - Teritorijos naudojimo tipas - **paslaugų teritorija (PA)**.
  - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **kita (K)**.
  - Žemės naudojimo būdas - **rekreacinės teritorijos (R)**.
  - Leistinas pastatų aukštis - **16,5 m**.
  - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - **24 %**.
  - Leistinas žemės sklypų užstatymo intensyvumas - **0,81** (vieneto dalys).
  - Užstatymo tipas - **atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (ap)**.
  - Nustatoma **statinių statybos zona ir riba**.
  - Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **40 %**.

#### **Nustatomi papildomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai:**

- a. Pastatų aukštų skaičius - **1-3 su mansarda**.
  - b. Gamtos, saugomų teritorijų apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai - **tvarkyti želdinius taip, kad nebūtų pažeidžiamos estetinės kraštovaizdžio vertybės ir nebūtų daroma vizualinė įtaka artimoje aplinkoje esančioms vertybėms, statinių rekonstravimo ir tvarkymo priemonės turi iš esmės gerinti poilsio sąlygas ir aplinkos kokybę, plėtojamas intensyvus rekreacinis žemės sklypo naudojimas**.
  - c. Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros (tūrinės ir erdvinės kompozicijos) reikalavimai - **pastatai rekonstruojami pagal senųjų vilų užstatymo pobūdį, pastatų analogus, interpretacijas, naudojamos atitinkamos medžiagos, puošybos elementai; rekonstruojamų pastatų architektūra turi būti tokia, kad užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) supančios gamtinės ir (ar) dirbtinės aplinkos elementais, architektūra turi būti kontekstuali; siekiant darnaus formų sambūvio, statiniai neturi išsiskirti iš kultūrinės aplinkos, jie turi aplinką vizualiai papildyti, bet nedominuoti**.
  - d. Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų tinklų išdėstymas - **įvažiavimas į žemės sklypą esamas iš Kalno gatvės šiaurinėje teritorijos dalyje, servituto teise per žemės sklypus Kalno g. 32D, Kalno g. 36T, taip pat numatomas įvažiavimas pietinėje dalyje, įrengiant pravažiavimą laisvoje valsybinėje žemėje tarp sklypų Kalno g. 34 ir Kalno g. 36; prisijungiama prie centralizuotų komunalinių gyvenvietės inžinerinių tinklų**.
  - e. Automobilių stovėjimas - **numatomas sklypo ribose**.
- 4) **Žemės sklype yra esami poilsio paskirties pastatai su kitais pagalbiniais pastatais (skirtais aptarnaujančiais veiklai), jokia kita veikla, kuri sukeltų neigiamą poveikį aplinkai, nevykdoma.**
  - 5) **Detalioju planu žemės sklype numatomas esamų poilsio paskirties pastatų (unikalus Nr. 2399-0000-3013, 2399-0000-3024) rekonstravimas, garažo pastato (unikalus Nr. 2399-0000-3080) rekonstravimas, taip pat teniso aikštelės statinio (unikalus Nr. 2399-0000-3094) rekonstravimas pakeičiant statinio paskirtį, įrengiant automobilių saugyklą, pagalbinio ūkio paskirties pastato (unikalus Nr. 2399-0000-3035) ir metalinių rezervuarų griovimas.**
  - 6) **Galiojančio detaliojo plano sprendinių keitimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių keitimų atlikimo.**

9983-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	15	56	0



Planavimo organizatorius:  
Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2,  
93123 Neringa

Projekto pavadinimas:  
Žemės sklypo Kalno g. 36, Neringa, detaliojo plano, patvirtinto  
Neringos savivaldybės tarybos 2008 m. rugsejo 10 d. sprendimu  
Nr. T1-180, keitimas

## TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOSIOS LENTELĖS

### ŽEMĖS SKLYPAS NR. 1

Teritorijos (jos dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) Nr.	Sklypo (jo dalies) plotas, m <sup>2</sup>	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai										Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai				
			Teritorijos naudojimo tipas	Žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdai	Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus, m	Leistinas pastatų aukštis altitūde, m	Užstatymo tankis, %	Užstatymo intensyvumas (indeksas)	Atskirai stovintys pastatai (pavienis užstatymas) (erdvino objekto kodas ap)	Užstatymo tipas	Galimi žemės sklypų dydžiai		Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, %	Pastatų aukštų skaičius	Statinų paskirtys	Kiti reglamentai
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	
-	1 Kalno g. 36	9383	Pastatų teritorija (erdvino objekto kodas PA)	Kita	Rekreacinės teritorijos (erdvino objekto kodas R)	16,5	Zona 1 23,50 Zona 2 24,50 Zona 3 25,50 Zona 4, 5 26,10	24	0,81	Atskirai stovintys pastatai (erdvino objekto kodas ap)	-	-	40	1-3 aukštai su mansarda	Polisio paskirties pastatai (7.13), pagalbinių ūkio paskirties pastatai (7.17), kitos paskirties inžineriniai statiniai (12)		a. Pastatų aukštų skaičius b. Gamtos, saugomų teritorijų apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai c. Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros (laimės ir erdvines kompozicijos) reikalavimai. d. Susisiekimo komunikacijų, inžinerinių tinklų išdėstymas. e. Automobilų stovėjimas.

Pastaba: Lentelėje nepildoma skiltis (Nr. 1), nurodanti teritoriją ar jos dalį (numatant skirtingus teritorijos naudojimo tipus), nes neformuojami atskiri žemės sklypai. Detalesnį planą formuojami atskiri žemės sklypai, todėl pildoma skiltis (Nr. 2, 3), nurodanti sklypo numerį ir plotą.

Planuojamam žemės sklypui pagal naujai įsigaliojusį (nuo 2020-01-01) Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):

1) **Elektros tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis); 2) **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, dešimtas (10) skirsnis, 41 straipsnis); 3) **Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis); 4) **Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos** (III skyrius, dvylikasis (12) skirsnis, 47 straipsnis); 5) **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos valstybiniuose parkuose** (V skyrius, dvidešimt trečiasis (23) skirsnis, 84 straipsnis).

9970-DTP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	16	56	0