



I. BENDRIEJI DUOMENYS

1.1. Objekto pavadinimas, adresas – Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijos vystymas, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies koregavimas

1.2. Planavimo organizatorius – Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, Neringa, tel. 8 469 52746;

1.3. Detaliojo plano korektūros rengėjas:

V. Dantienės projektavimo firma 240730450

Taikos g. 24 - 432, 91222, Klaipėda

tel. +3706 864 1825, el. paštas vdantiene@yahoo.com

Projekto vadovė Virginija Dantienė, atestato Nr. ATP388;

1.4. Planavimo pagrindas – 2016 m. spalio 24 d. Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V13-583 Dėl Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijų vystymas, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies koregavimo proceso iniciavimo; 2016 m. gruodžio 16 d. Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. V13-670 Dėl Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijų vystymas, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies koregavimo tikslų;

2017-01-30 Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas Nr. V13-63 Dėl Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijų vystymas, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies koregavimo planavimo darbų programos patvirtinimo;

1.5. Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento tikslai – panaikinti Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijų vystymas, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies 28 reglamentinėje zonoje „28. Visuomeninė – komercinė teritorija prie VDA kūrybinių dirbtuvių“ sprendinių prieštaravimą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702 patvirtinto Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, 9.4.2.urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonos –NRu ir NR10 sprendiniams.

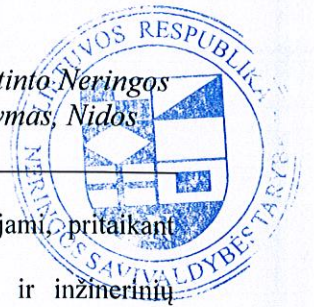
1.6. Planavimo uždaviniai – panaikinti Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijų vystymas, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies 28 reglamentinėje zonoje „28. VDA kūrybinių dirbtuvių“ sprendinių prieštaravimą Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu nr. 702 patvirtinto Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, 9.4.2.urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonos –NRu ir NR10 sprendiniams

1.7. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapai - pagal 2017m sausio 30 d Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V13-63 patvirtintą Planavimo darbų programą nustatomi koregavimo rengimo etapai –rengimo (koregavimo) ir baigiamasis; esamos būklės įvertinimo stadija nenumatoma, koncepcijos rengimas neatliekamas.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

2.1. Teritorijos apibūdinimas, bendrojo plano koregavimo priežastys.

Teritorija, kuriai rengiamas bendrojo plano koregavimo projektas, yra Nidos gyvenvietės pietinėje dalyje, kuri anksčiau buvo Nidos I ūkinis sektorius arba I-oji komunalinė zona. Komunalinė zona šioje teritorijoje buvo suformuota XX a, antroje pusėje, sovietmečiu. Kiek vėliau pietinėje komunalinės zonos



dalyje buvo įsteigtas kempingas, pavieniai sandėliavimo, garažų pastatai rekonstruojami, pritaikant poilsui, kitai paskirčiai, nesusijusiai su komunaline ar gamybine veikla.

Teritorija yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdai – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija; visuomeninės paskirties teritorija. Žemės sklypai yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomi Nacionalinės žemės tarnybos.

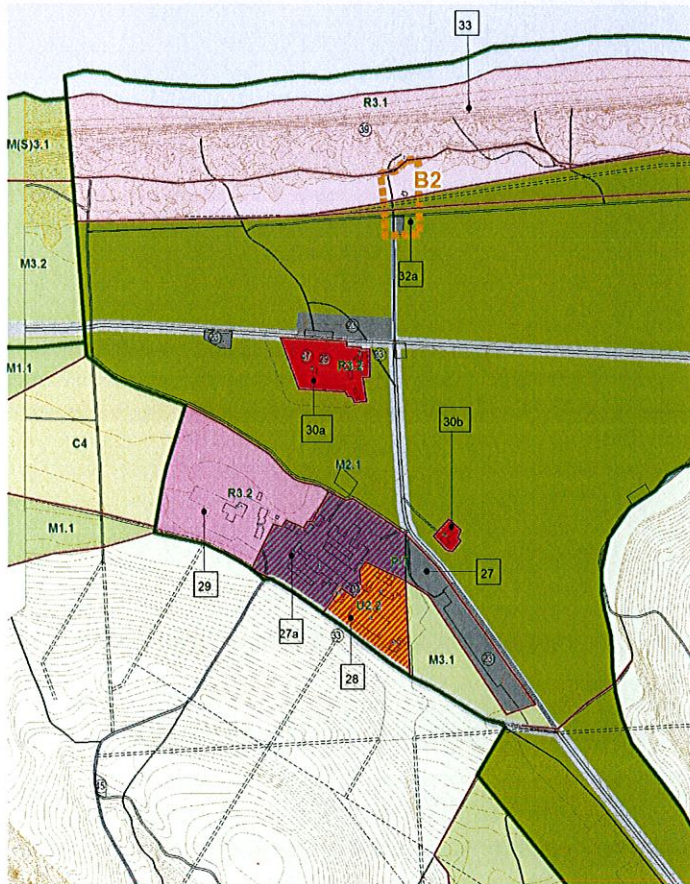
Šiai teritorijai, patvirtinus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702 Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planą, buvo nustatyti 9.4.2.urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonos –NRu ir NR10 sprendiniai, kuriais dalis esamos pietinės komunalinės zonos transformuojama į rekreacinę urbanizuojamą teritoriją su stacionarių rekreacinių statinių kompleksų užstatymu, **nenumatant kaip galimo naudojimo būdo - gyvenamosios statybos, kas yra reglamentuojama Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 patvirtintame Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano sprendiniuose reglamentų zonoje „28“**. Šiems sprendiniams suderinti ir prieštaravimams panaikinti rengiamas bendrojo plano koregavimo projektas.

Taip pat planuojamoje teritorijoje yra žemės sklypas Taikos g. 43B, kadastrinis Nr. 2301/0001:156, 0,0974 ha ploto, kuriam pradėtas detaliojo plano korektūros procesas su tikslu koreguoti Neringos savivaldybės tarybos 2000 m. birželio 9 d. sprendimu Nr. 41 patvirtinto Teritorijos Nidos gyvenvietės I-ūkinio sektoriaus rytinės dalies detalųjį planą, žemės sklypui Taikos g. 43B, Neringa, kad. Nr. 2301/0001:156, keičiant žemės sklypo naudojimo būdą iš inžinerinės infrastruktūros teritorijos į rekreacinę teritoriją (R).

2.2. Patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų analizė

2.2.1. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, Nidos urbanistinė struktūra ir reglamentai.

Neringos savivaldybės Tarybos sprendimu 2012-09-21 . Nr. T1-164 patvirtintame Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų brėžinyje, teritorija, kuriai rengiama detaliojo plano korektūra, įvardinama indeksu 28. **Visuomeninė- komercinė teritorija prie VDA kūrybinių dirbtuvių.**



Funkcinio prioriteto zona:
technologinio prioriteto teritorijos ir rekreacinio prioriteto teritorijos.

Kraštovaizdžio tvarkymo zona:
intensyvaus užstatymo rekreacinės gyvenvietės ar jų dalys (U 2.2)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai) :
1) prioritetinis naudojimo būdas- visuomeninės ir komercinės paskirties objektų teritorijos; naudojimo pobūdžiai- visuomeninių ir komercinių objektų statyba; naudojimo pobūdžio turinys- visuomeninių ir komercinių objektų sklypai;

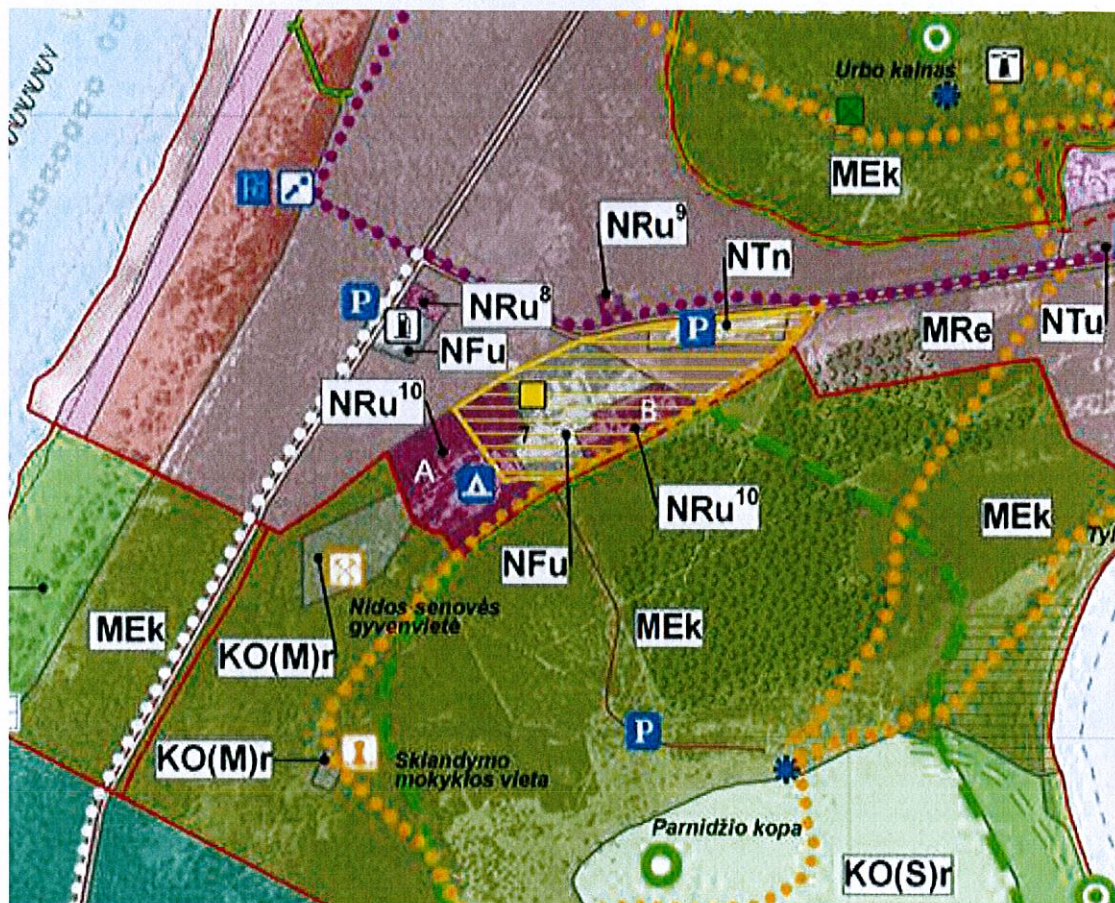
2) galimas naudojimo būdas- gyvenamoji statyba; naudojimo pobūdis- gyvenamųjų namų statyba; naudojimo pobūdžio turinys- gyvenamųjų namų sklypas;

Tvarkymo priemonės:
rekonstrukcija, nauja statyba;
Užstatymo tankumas: iki 25%;



Užstatymo aukštingumas: 1-2 aukštai su mansarda;
Užstatymo aukštis: maksimalus- 10m

2.2.2. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas.



LR Vyriausybės nutarimu Nr. 702 "Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano", patvirtinto 2012 m. birželio 6 d., teritorija kuriai rengiama detaliojo plano korektūra (Taikos g. 43B) pagal kraštovaizdžio tvarkymo zonas priskiriama:

-urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zoni (NRu), kuri 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:

NRu¹⁰- dalis esamos pietinės komunalinės zonos transformuojama į rekreacinę urbanizuojamą teritoriją. Negalima didinti esamo teritorijos užstatymo tankumo ir pastatų aukščio. Ši teritorija susideda iš 2 reglamentinių zonų: A- esamo kempingo zona, B- zona, apimanti esamą sodybą ir kūrybines dirbtuves (menininkų koloniją). Rekonstruojant ūkinės paskirties pastatą B zonoje, būtina mažinti jo tūrį. dalyje išsaugoti 2 brandūs beržai.

III. KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Rengiant teritorijų planavimo dokumento *Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijos vystymas, Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies koregavimo projektą* buvo vadovautasi šiais galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais - Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo planu, patvirtintu Neringos savivaldybės Tarybos sprendimu 2012-09-21,



Nr. T1-164 ir LR Vyriausybės nutarimu Nr. 702, 2012 m. birželio 6 d patvirtintu Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu.

Taip pat vadovautasi LR teritorijų planavimo įstatymu, suvestine redakcija nuo 2017-01-01, LR aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d. įsakymu patvirtintomis Teritorijų planavimo normomis Nr.D1-7; LR aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis Nr. D1-8, suvestine redakcija nuo 2017-01-01, vadovaujantis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu“ Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 2005 m. sausio 20 d. Nr. 3D-37/D1-40 galiojančia redakcija ir kt. teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

Koreguojamame bendrajame plane pagal teritorijų planavimo lygmenį ir uždavinius nustatoma koreguojamos teritorijos urbanistinė struktūra ir teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos ir reikalavimai bei apsaugos principai.

3.1. Pagrindiniai sprendiniai. Urbanistinė struktūra, reglamentai.

Sprendiniais koreguojama viena iš bendrojo plano gyvenviečių teritorijų - Nidos gyvenvietės teritorijos dalies, pietinės komunalinės zonos su iš dalies konvertuota polifunkcine teritorija, „28. Visuomeninė- komercinė teritorija prie VDA kūrybinių dirbtuvių“ reglamentinė zona.

Įvertinant Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano NRu ir NRu¹⁰ zonų nuostatas, koreguojamas reglamentas „galimas naudojimo būdas – gyvenamoji statyba; naudojimo pobūdis – gyvenamųjų namų statyba, naudojimo pobūdžio turinys – gyvenamųjų namų sklypas“ taikant naują reglamentą „ galimas naudojimo būdas – rekreacinė teritorija, skirta ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais“.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymu“ Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“ 2005 m. sausio 20 d. Nr. 3D-37/D1-40 galiojančia redakcija, naikinamas reglamentas - teritorijos naudojimo pobūdis.

Kiti, 2012-09-21 Neringos savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. T1-164 patvirtintame Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane, nustatyti ir nekeičiami „28“ reglamentinės zonos reikalavimai:

Funkcinio prioriteto zona: technologinio prioriteto teritorijos ir rekreacinio prioriteto teritorijos.

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: intensyvaus užstatymo rekreacinės gyvenvietės ar jų dalys (U 2.2)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdai:

- 1) prioritetinis naudojimo būdas-visuomeninės ir komercinės paskirties objektų teritorijos;
- 2) galimas naudojimo būdas - rekreacinė teritorija, skirta ilgalaikiam (stacionariam) poilsiui su poilsio paskirties pastatais“

Tvarkymo priemonės: rekonstrukcija, nauja statyba;

Užstatymo tankumas: iki 25%;

Užstatymo aukštingumas: 1-2 aukštai su mansarda;

Užstatymo aukštis: maksimalus - 10m

3.2. Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas yra patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164. Nuo 2014 m vadovaujantis LR aplinkos ministro 2014 m sausio 2 d. įsakymu patvirtintos Teritorijų planavimo normomis Nr.D1-7 ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis Nr. D1-8, rengiant savivaldybės ir vietovės lygmens bendruosius planus, nustatomos teritorijų pagrindinės plėtos kryptis, funkcinės zonos, teritorijų naudojimo tipai.

Vadovaujantis aukščiau įvardintomis teisinėmis nuostatomis „ 28. Visuomeninei - komercinei teritorija prie VDA kūrybinių dirbtuvių“ reglamentinei zonai nustatomi papildomi reglamentai:

Pagrindinės plėtos kryptys – užstatomos, urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos;

Funkcinė zona – centrų zona;

Teritorijos naudojimo tipas – mišri centro teritorija.

Architektė

Virginija Dantiene