

GINTARO ĮLANKOS TERITORIJOS, JUODKRANTĖJE, NERINGOJE, RYTINĖS DALIES DETALIOJO PLANO, PATVIRTINTO 2023-01-27 NERINGOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIAUS ĮSAKYMU NR. V13-29, KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPUI GINTARO ĮLANKOS G. 1, JUODKRANTĖJE, NERINGOJE, SUPAPRASTINTA TVARKA PAGAL LIETUVOS RESPUBLIKOS TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRI DUOMENYS.

PLANUOJAMO ŽEMĖS SKLYPO SITUACIJOS SCHEMA



Planuojamas žemės sklypas Gintaro įlankos g. 1, Neringoje (Juodkrantė).

1.1. Detaliojo plano iniciatorius – VĮ Valstybinių miškų urėdija, į. k. 132340880, Savanorių pr. 176, Vilnius.

1.2. Detaliojo plano organizatorius. Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, Neringa, tel. +370 469 52665, el. p. administracija@neringa.lt.

1.3. Detaliojo plano koregavimo rengėjas. MB UPA projektai, Liepų g. 64 – 329, Klaipėda, tel. +370 650 43536, el. p. asta@upaprojektai.lt. PV – Asta Taurosevičienė (TPV 0091).

1.4. Planuojama teritorija. Žemės sklypas Gintaro įlankos g. 1, Neringoje (kad. Nr. 2301/0004:110). Planuojamo sklypo plotas – 0,4827 ha.

1.5. Informacija apie planuojamą žemės sklypą Gintaro įlankos g. 1, Neringoje:

Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis – kita, visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Žemės sklypo savininkas – Lietuvos Respublika.

Valstybinės žemės patikėtinis – Neringos savivaldybė.

Žemės sklypo naudotojas – VĮ Valstybinė miškų urėdija, pagal 2020-07-27 panaudos sutartį Nr. 13SUN-28-(14.13.56.).

Žemės sklypo plotas – 0,4827 ha.

Servitutai:

- Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Įregistravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-650.
- Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Įregistravimo pagrindas: 2004-03-09 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 13.6-650.

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS):

- Kelių apsaugos zonos (III sk., 2), teritorijos unikalūs Nr. 100402491 – 1947 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4), teritorijos unikalūs Nr. 100714846 – 2 m².
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III sk., 4), teritorijos unikalūs Nr. 100113072 – 18 m².
- Kultūriniai draustiniai (V sk., 7), teritorijos unikalūs Nr. 100634786 – 4828* m².
- Pajūrio juosta (VI sk., 5), teritorijos unikalūs Nr. 100746198 – 4828* m².
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk., 1), teritorijos unikalūs Nr. 100690289 – 4828* m².
- Valstybiniai parkai (V sk., 23), teritorijos unikalūs Nr. 100635139 – 4828* m².
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III sk., 10), teritorijos unikalūs Nr. 100347294 – 856 m².

Pastaba. Įregistruotų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotai – 4 828 m² – yra 1 m² didesni už Nekilnojamojo turto registre (NTR) įregistruotą sklypo plotą (4 827 m²). Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų plotus reikėtų tikslinti.

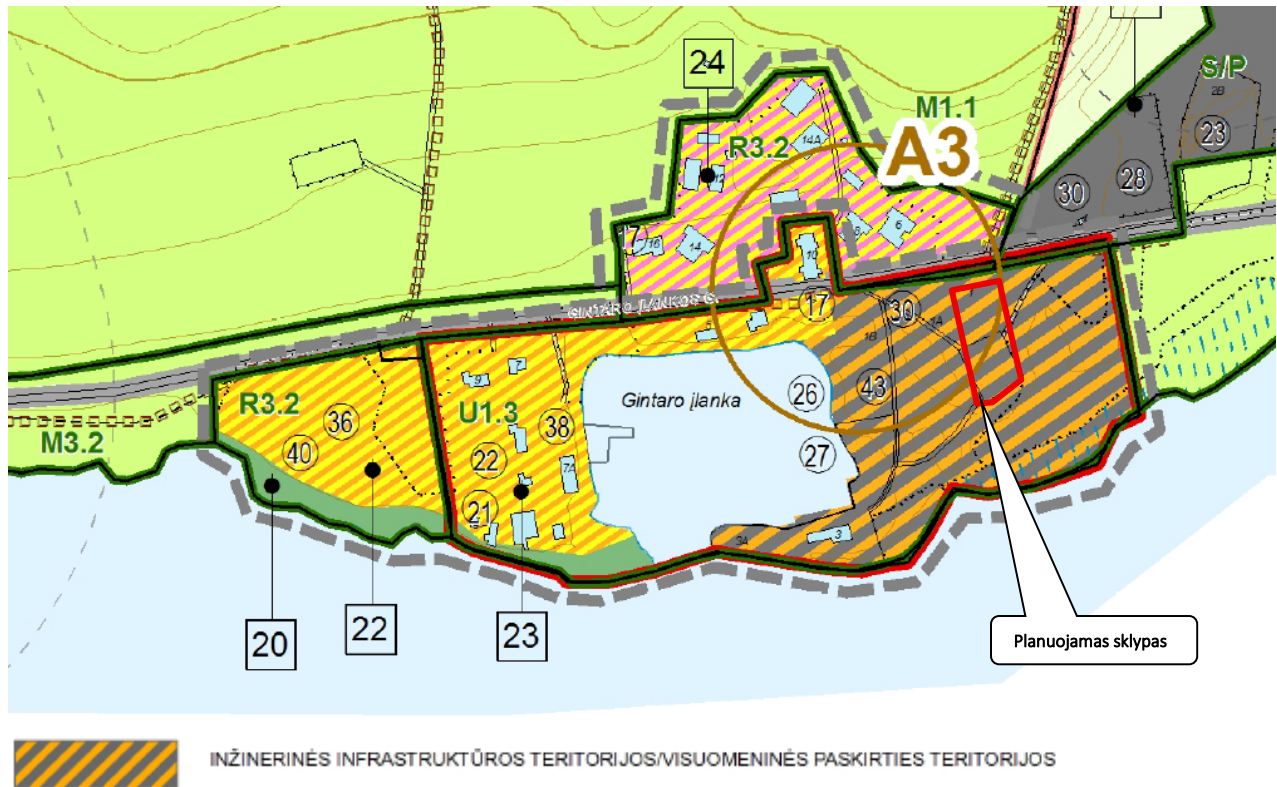
1.6. Koreguojamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas. Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringa, rytinės dalies detalusis planas, patvirtintas 2023-01-27 Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V13-29.

1.7. Rengiamo detaliojo plano koregavimo pavadinimas. Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringa, rytinės dalies detaliojo plano patvirtinto 2023-01-27 įsakymu Nr. V13-29, koregavimas žemės sklypui Gintaro įlankos g. 1, (Juodkrantėje) Neringoje, supaprastinta tvarka pagal Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d.

1.8. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir uždaviniai. Koreguojama detaliajame plane pažymėtame žemės sklype Nr. 1 dalyje nustatyta Pajūrio juostos ūkinės veiklos apribojimų zonos – 50 m nuo Kuršių marių, riba. Kiti detaliojo planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai nekeičiami.

1.9 Ištraukos iš teritorijų planavimo dokumentų

Ištrauka iš 2012-09-21 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano. Juodkrantės urbanistinės struktūros ir reglamentų brėžinio.



23. Gintaro įlankos teritorija

Funkcinio prioriteto zona: konservacinio prioriteto

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: pertvarkančios apsaugos (U1.3)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai):

- 1) prioritetinis naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos; naudojimo turinys – administracinių pastatų, gintaro gavybos muziejaus bei valstybės įstaigų pastatų statyba; lankytojų centro ir KNNP direkcija, muziejinės ekspozicijos sklypai;
- 2) galimas naudojimo būdas (pietinėje dalyje) – gyvenamosios teritorijos; naudojimo turinys – gyvenamųjų pastatų sklypai;
- 3) galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija; naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų, susietų su tradiciniais verslais objektų statyba; naudojimo turinys – gintaro apdirbimo, žvejų verslo bei Kuršių kulinarinio paveldo demonstravimo bazė; žuvų turgus;
- 4) galimas naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos; naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statyba; naudojimo turinys – žvejų laivų ir mažųjų laivų uostas su žvejybai ir žuvų apdorojimui reikalingais objektais;

5) galimas naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorija; naudojimo pobūdis – rekreacinės paskirties želdynai; naudojimo turinys – pakrantės želdynų juosta su pėsčiųjų ir dviračių takais.

Saugotinos savybės: geras Gintaro įlankos vizualinis ryšys su mariomis.

Saugotini elementai: nurodyti brėžinyje 2b ir 2 tomo 2.2.2 poskyryje „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“).

Tvarkymo priemonės: žr. brėž. 2b ir 2 tomo 2.2.2 skyrių „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“; numatytos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipo Mtv-3 zonoje.

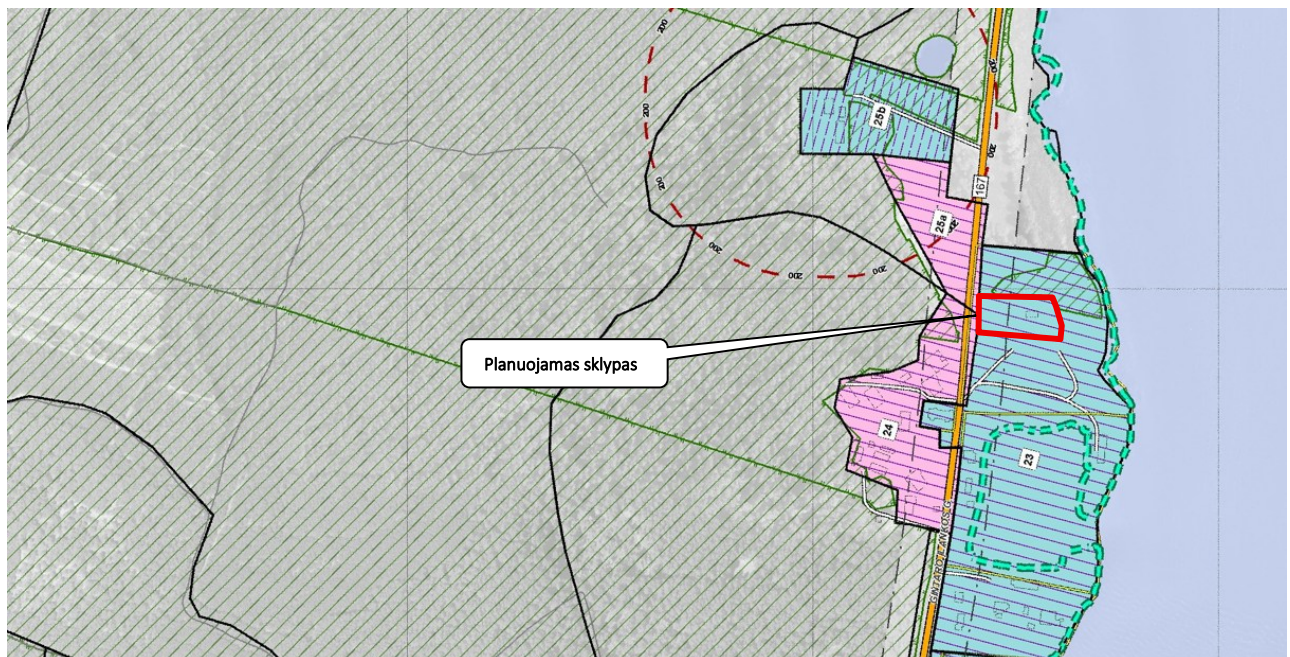
Užstatymo tankumas: iki 15 %;

Užstatymo aukštingumas: 1–2 aukštai su mansarda.

Užstatymo aukštis: 2 aukštų su mansarda, pastatų aukštis – iki 11 m; 1 aukšto su mansarda pastatų aukštis – iki 8 m.

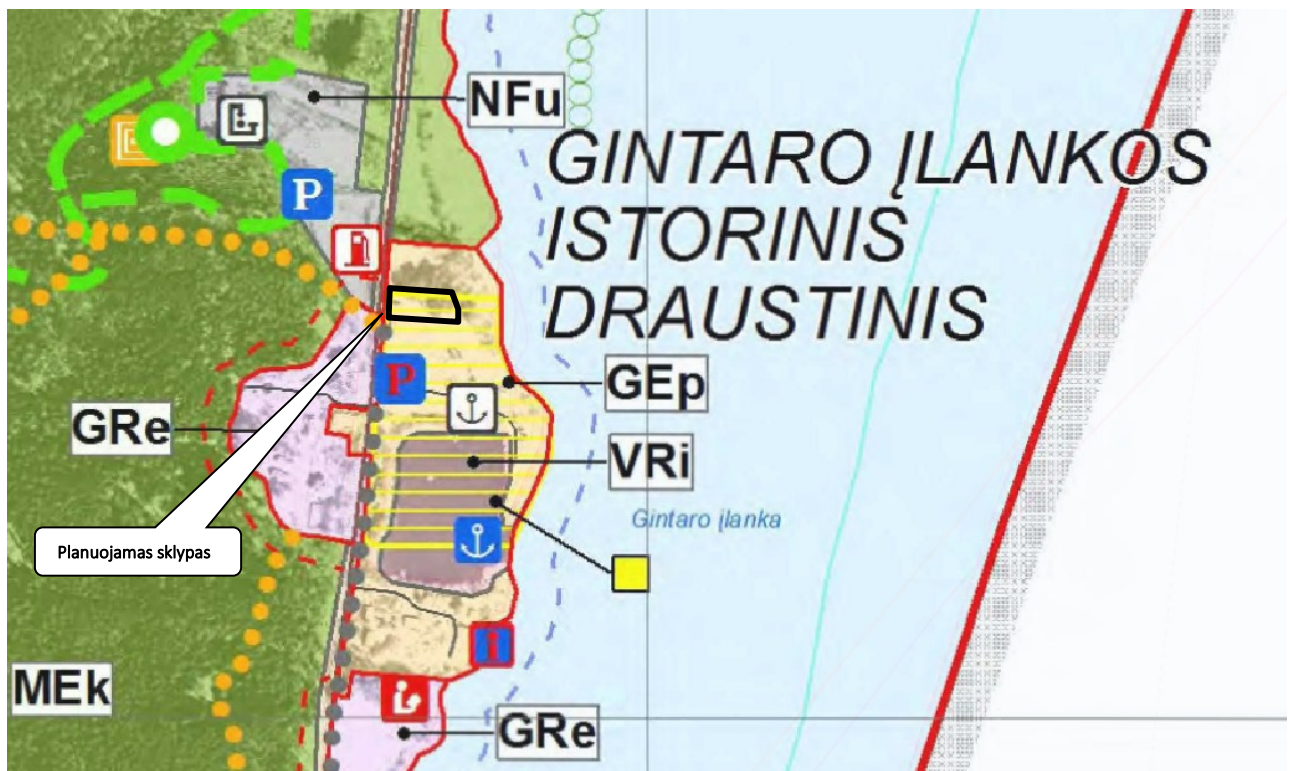
Kiti reikalavimai: 1) negalima intensyvuoti gyvenamųjų namų sklypų užstatymo tankumo; 2) būtina parengti Gintaro įlankos ir jos aplinkos detalų planą ar jo koncepciją, kurioje turi būti nustatyti teritorijos erdvinio ir architektūrinio formavimo reikalavimai. 3) galima tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų aplinkos savybių;

Ištrauka iš 2023-10-26 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-217 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano sprendinių koregavimo, nustatant prioritетines savivaldybės infrastruktūros plėtros teritorijas



Planuojamas žemės sklypas patenka į prioritетinės plėtros teritoriją.

Ištrauka iš 2019-10-30 LRV nutarimu Nr. 1080 patvirtinto Lietuvos Respublikos vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimo Nr. 702 „dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ pakeitimo



Vadovaujantis Kuršių nerijos tvarkymo planu, planuojamas žemės sklypas patenka į kraštovaizdžio pertvarkomojo tvarkymo zoną – GEp.

9.2.3. kraštovaizdžio pertvarkomojo tvarkymo zoną – GEp išskirta vertingų planinės struktūros elementų turinčiose, tačiau praradusiose architektūrinę ir urbanistinę vertę Kuršių nerijos urbanistinių draustinių dalyse, tvarkomose transformavimo ir atnaujinimo priemonėmis pagrįstu būdu. Leidžiama formuoti Kuršių nerijai būdingą architektūrą, taikomas pertvarkomojo tvarkymo reglamentas, užtikrinama planinės struktūros, jos elementų apsauga:

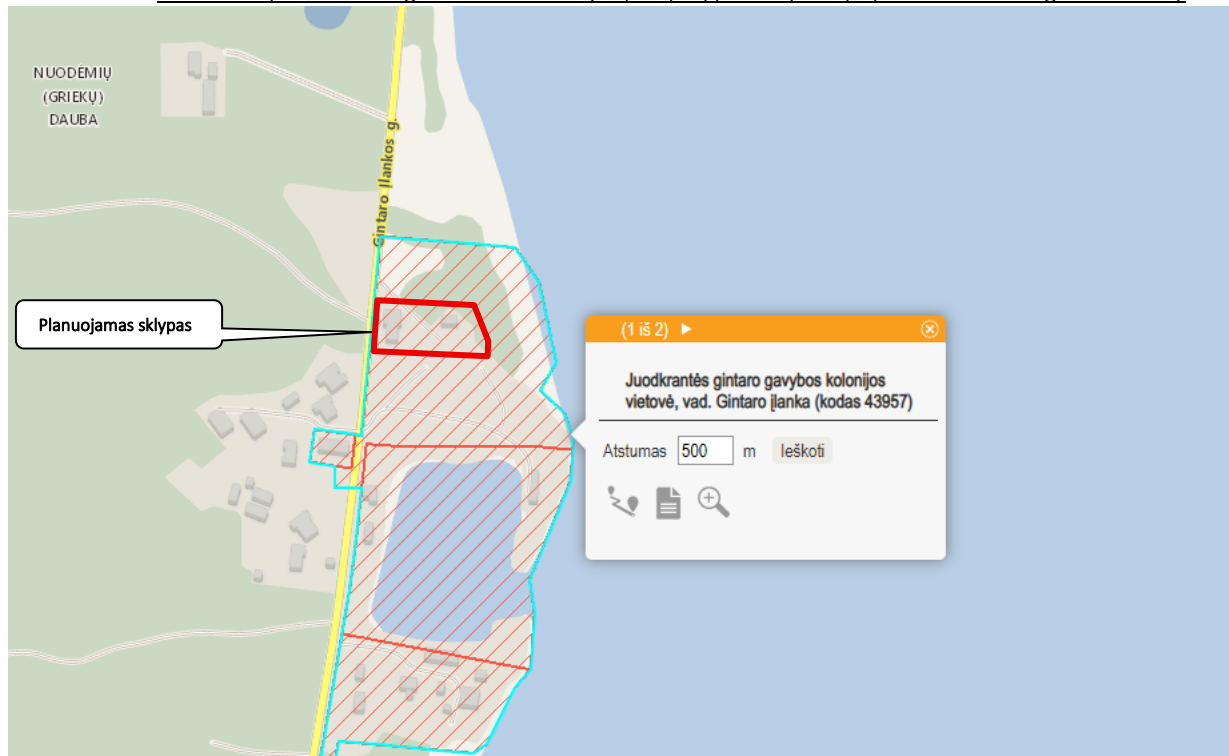
9.2.3.3. **Juodkrantės centrinėje dalyje**, priskirtoje **GEp** kraštovaizdžio tvarkymo zonai, naujų pastatų statyba numatyta tik mažųjų laivų (jachtų) uoste (nenumatant galimybių juose teikti nakvynės paslaugas) ir pietinėje Juodkrantės dalyje esančio stadiono reikmėms (1 aukšto pagalbinį pastatą, skirtą persirengimo kambariams, dušinėms ir kitoms pagalbinėms patalpoms);

9.2.3.5. **Gintaro įlankos** istorinio draustinio šiaurinėje dalyje prioritetas teikiamas visuomeninės paskirties objektams. Kiti galimi objektai: inžinerinės infrastruktūros (žvejų laivų ir mažųjų laivų uostas su žvejybai ir žuvų apdorojimui reikalingais objektais), atskirieji želdynai (rekreacinės paskirties želdynai, pakrantės želdynų juosta su pėsčiųjų ir dviračių takais), gintaro apdirbimo demonstravimui skirta infrastruktūra/statiniai, žvejų turgus;

9.2.3.6. **Gintaro įlankos** istorinio draustinio pietinėje dalyje galima visuomeninės paskirties pastatų statyba, skirta nacionalinio parko lankytojų aptarnavimui.

1.10 Kiti duomenys

Kultūros paveldo registro duomenys (<https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>)



Planuojamas žemės sklypas patenka į Juodkrantės gintaro gavybos kolonijos vietovę, vad. Gintaro įlanka (kodas 43957). Žemės sklypui NTR įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga – kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V sk., 1), teritorijos unikalūs Nr. 100690289. **Statusas** – registrinis

Objekto reikšmingumo lygmuo yra - nacionalinis

Rūšis – nekilnojamasis

Teritorijos KVR objektas: 94213.00 kv. m

Vertybė pagal sandarą – vietovė

Amžius – XIX a. 6 deš. – XIX a. pab.

Vertingųjų savybių pobūdis

- Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus);
- Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus);
- Povandeninis (lemiantis reikšmingumą retas);
- Želdynų (lemiantis reikšmingumą tipiškas);

Vertingosios savybės

Plano struktūros tipas - **netaisyklingo plano teritorija Kuršių marių V pakrantėje su centrinėje dalyje esančia Gintaro įlankos uosto vieta** (-; -; TRP; BR Nr. 1-4; IKONOGN Nr. 1-15; FF Nr. 1-25; 2019 m.);

Gamtiniai elementai - **reljefas** (lygus Kuršių marių V pakrantės reljefas; -; BR Nr. 3; IKONOGN Nr. 9-15; FF Nr. 1-20, 24, 25; 2019 m.); **teritorijos V dalies primetrinio apželdinimo lapuočiais medžiais pobūdis** (-; būklė patenkinama; IKONOGN Nr. 9; FF Nr. 1, 5, 18, 19; 2019 m.); **teritorijos Š dalies apželdinimo spygliuočiais medžiais pobūdis** (-; būklė patenkinama; IKONOGN Nr. 9; FF Nr. 1, 2; 2019 m.);

m.); **marių kranto linija** (apibrėžtose teritorijos ribose; iš dalies pakitusi; TRP; BR Nr. 1-4; IKONOGN Nr. 4-9; FF Nr. 12-14, 24, 25; 2019 m.);

Tūrinės erdvinės struktūros sandara - **tūrinė erdvinė struktūra su vyraujančiais gamtiniais elementais** - reljefu, želdiniais, buv. mokyklos pastatu teritorijos V dalyje, koplytstulpiu Juodkrantės girininkijos įkūrėjui Jonui Staniui atminti teritorijos PV dalyje (koplytstulpio autorius tautodailininkas V. Žilinskas, kryžiaus autorius kalvis Z. Žilinskas, 1989 m.; gintaro gavybos vietovės, buv. Gintaro kolonijos, užstatymas neišlikęs, išskyrus mokyklos pastatą - namą, u.k. 42427; -; TRP; BR Nr. 1-4; IKONOGN Nr. 1-15; FF Nr. 1-23; 2019 m.);

Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - **Gintaro įlankos istorinis draustinis, Kuršių Nerijos nacionalinis parkas** (TRP; 2019 m.).

JUODKRANTĖS GINTARO GAVYBOS KOLONIJOS VIETOVĖ, VAD. GINTARO ĮLANKA (43957)

APIBRĖŽTŲ TERITORIJOS RIBŲ PLANAS, 2 LAPAS.

RIBOS, PLANO STRUKTŪRA, KULTŪROS PAVELDO OBJEKTAI IR KT.

Gintaro įlankos g., Neringos m., Neringos sav.

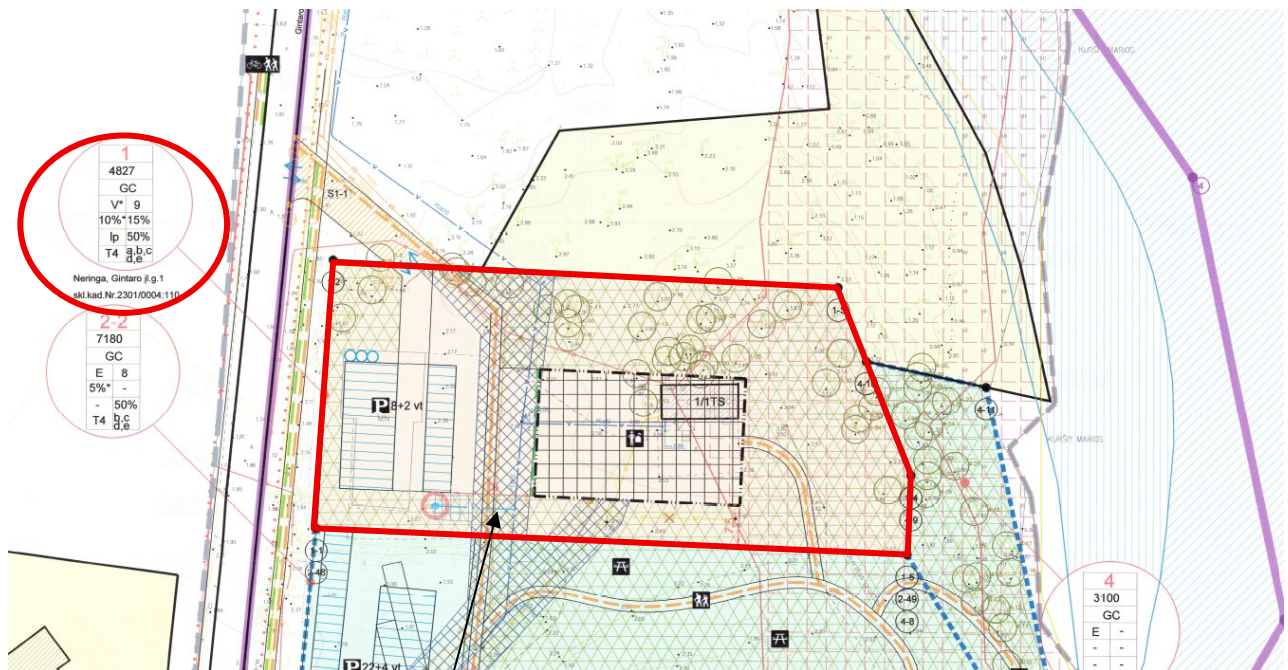


Rengiant detaliojo plano koregavimą, žemės sklype Gintaro įlankos g. 1, Neringoje, naujas užstatymas neplanuojamas. Išlieka galiojančiu Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringoje, rytinės dalies detaliuoju planu (T00088750) suplanuotas užstatymas. Todėl šio detaliojo plano koregavimo sprendiniai neturės įtakos nekilnojajai kultūros vertybei ir jos vertingosioms savybėms.

2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.

2.1. Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas

Ištrauka iš Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringa, rytinės dalies detaliojo plano, patvirtinto 2023-01-27 Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V13-29.



Planuojamas žemės sklypas detaliojame plane pažymėtas Nr. 1

6.0.1.0.0.0 - PAJŪRIO TERITORIJŲ PLANAVIMAS	
	Detaliojo plano galiojimo ribos
	Esamų sklypų ribos
	Planuojamų sklypų ribos
	Skirtingų reglamentų ribos
	Statybos riba
	Statybos linija
	Statybos zona
	Esami statiniai
	Neringos sav. ribos visa planuojama teritorija
	Kuršių nerijos nacionalinio parko ribos visa planuojama teritorija
	Pajūrio juostos ribos - Kuršių marių kranto linija
	Pajūrio juostos ūkinės veiklos apribojimų zona 50m nuo Kuršių marių

TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMŲ NUSTATYMO SPRENDINIŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Sklypo Nr.	Sklypo Nr. kampų pažymėjimas plane	Sklypo kampų koordinatės		Sklypo plotas, kv.m	Teritorijos naudojimo tipas	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Teritorijos naudojimo reglamentas					Užstatymo tipas
		X	Y				Žemės sklypo naudojimo būdas	Leidžiamasis pastatų aukštis Nuo žemės paviršiaus,m	Altitudė, m	Leidžiamasis užstatymo tankis	Leidžiamasis užstatymo intensyvumas	
1	1-1	6161444.97	318701.94	4827	Mišri centro teritorija GC	Kitos paskirties žemė	Visuomeninės paskirties teritorijos V* *Esamas žemės sklypo naudojimo būdas iš Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų I1 keičiamas į V	+ 9,00	+11,70	10 %* *planuojamas maksimalus tankumo rodiklis turi koreliuoti archeologinių tyrimų rezult. archeologinius tyrimus atlikti prieš paveldo tvarkybos ir tvarkomųjų statybos projektų darbus	15 %	Ip laisvo planavimo
	1-2	6161493.32	318704.91									
	1-3	6161488.39	318795.62									
	1-4	6161454.65	318808.80									
	1-5	6161454.65	318808.80									
Pastabos: Sklype numatoma esamo 1/1TS administracinės paskirties pastato (Gintaro įl.g.1 un.Nr.2395-4000-4014) tvarkomieji statybos darbai, naujo pastato tvarkomieji statybos darbai.												

			Papildomi reglamentai			
Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys krantotvarka	Urbanistinės struktūros saugojimo režimai	Servitutai	Statinių aukštų skaičius (nuo-iki)	Statinių paskirtys	Kiti reglamentai	Specialiosios žemės naudojimo sąlygos
50 %	Tausojamo naudojimo režimas T4 (Buvusios urbanistinės struktūros pagal turimą ikonografinę medžiagą atkūrimas)	S1-1 Kelio servitutas(tamaujantis) nesuformuoto sklypo dalis 210 kv.m tarp taškų 1-1s-1-5s suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku bei transporto priemonėmis į sklypą Nr.1	a - Z+M	b - 1/1TS esamas administracinės paskirties pastatas, paskirtis nekeičiama; pagalbinio ūkio paskirties pastatas	c - pastatai priderinami prie pamario istorinio užstatymo pastatų mastelio bei jų architektūrinio charakterio (šlaitiniai stogai) būtinas Lietuvos architektų rūmų ekspertinis vertinimas d - galioja Pajūrio juostos įstatymo 6 straipsnis. 7 straipsnis. e - tvoros 0,8m	Elektros įvadas esami/iškeliami ant sklypo ribos, todėl Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, 4 skirsnis) nėra Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 10 skirsnis) po 2,5 m nuo vamzdinių ašies 685,0 kv.m; Viešųjų ryšių tinklų el ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, 11 skirsnis) po 1m nuo laidinių linijų 33,0 kv.m Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos(V skyrius, 1 skirsnis) Juodkrantės Gintaro gavybos kolonijos vietovės, vad. Gintaro įlanka (kodas 43957) teritorija 4827,0 kv.m; Kultūrinio draustinio teritorija (V skyrius, 7 skirsnis) Gintaro įlankos istorinio draustinio teritorija 4827,0 kv.m; Valstybiniai parkai (V skyrius, 23 skirsnis) Kuršių nerijos nacionalinis parkas ir jo zonos 4827,0 kv.m; Pajūrio apsaugos juosta (VI skyrius, 5 skirsnis) 4827,0 kv.m; Sklypo saugotini medžių ir krūmų želdiniai, žr.3 lapas

2023-01-27 įsakymu Nr. V13-29 patvirtintu Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringa, rytinės dalies detalioju planu (T00088750) žemės sklypui Nr. 1 nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai:

Žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, pobūdis – kitos paskirties žemė, visuomeninės paskirties teritorijos (V).

Statinių aukštis nuo žemės paviršiaus - 9 m.

Sklypo užstatymo tankio procentas – 10 %. *Planuojamas maksimalus užstatymo tankumo rodiklis turi koreliuoti su archeologinių tyrimų rezultatais. Archeologiniai tyrimai privalo būti atlikti prieš pradedant paveldo tvarkybos ir tvarkomųjų statybos projektų darbus.*

Sklypo užstatymo intensyvumo indeksas – 0,15.

Užstatymo tipas – laisvo planavimo (Ip).

Priklausomieji želdynai - 50 %.

Urbanistinės struktūros saugojimo režimas – tausojamo naudojimo režimas T4 (buvusios urbanistinės struktūros pagal turimą ikonografinę medžiagą atkūrimas).

Papildomi reglamentai:

a- Statinių aukštų skaičius – 2a+M;

- b- Statinių paskirtys - 1/1TS esamas administracinės paskirties pastatas, paskirtis nekeičiama; pagalbinio ūkio paskirties pastatas.
- c- Pastatai priderinami prie pamario istorinio užstatymo pastatų mastelio bei jų architektūrinio charakterio (šlaitiniai stogai) būtinas Lietuvos architektų rūmų ekspertinis vertinimas.
- d- Galioja Pajūrio juostos įstatymo 6 str., 7 str.
- e- Tvoros 0,8 m.

Pastabose nurodyti leistini tvarkomieji statybos darbai: Galimi esamo 1/1TS administracinės paskirties pastato (Gintaro įl.g.1, Un.Nr.2395-4000-4014) ir naujo pastato tvarkomieji statybos darbai, neviršijant detaliojo planu nustatytų rodiklių.

Planuojamas S1-1 Kelio servitutas (tarnaujantis) nesuformuoto sklypo dalis 210 m² tarp taškų 1-1s ir 1-5s suteikiantis teisę naudotis pėsčiųjų taku bei suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis į Sklypą Nr. 1.

2.2. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO SPRENDINIAI

Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d. ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių (toliau - Taisyklių) 318.3 punktu, rengiamas 2023-01-27 įsakymu Nr. V13-29 patvirtinto detaliojo plano (T00088750) koregavimas, žemės sklypui Gintaro įlankos g. 1, Neringoje (kad. Nr. 2301/0004:110).

Koreguojama detaliojame plane pažymėtam sklypui Nr. 1 nustatytos Pajūrio juostos ūkinės veiklos apribojimų zonos – 50 m nuo Kuršių marių – riba, nes galiojančiame detaliojame plane (T00088750) ji pažymėta netiksliai.

Vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 97 str. aprašytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos 5 p. nurodyta, kad „Pajūrio juostoje draudžiama: <...> „5) arčiau kaip 100 m nuo Baltijos jūros kranto ir 50 m nuo Kuršių marių kranto statyti, rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, išskyrus atvejus, kai, vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais:“.

Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių kadastras (toliau - UETK) yra oficialus valstybės kadastras, kuriame registruojami vandens telkiniai ir jų krantų linijos. Kuršių marios registruotos UETK (kodas 00070001, tarpinis vandens telkinys). UETK duomenys integruojami į NTR ir tampa privalomi rengiant teritorijų planavimo ir statybos projektus.

Rengiant detaliojo plano koregavimą, Pajūrio juostos ūkinės veiklos apribojimų zonos 50 m riba žymima nuo UETK registruotos Kuršių marių (kodas 00070001) ribos.

Kiti detaliojo planu (T00088750) patvirtinti sprendiniai nekeičiami, lieka galioti.

2.3. Inžineriniai tinklai.

Pagal galiojančio detaliojo plano (T00088750) sprendinius jungiamasi prie esamų centralizuotų inžinerinių tinklų. Prijungimas sprendžiamas statybos projekto rengimo metu parengus atskirų inžinerinių tinklų projektų dalis.

2.4. Želdiniai

Pagal galiojančio detaliojo plano (T00088750) sprendinius planuojamam žemės sklypui Gintaro įlankos g. 1, Neringoje (Juodkrantės gyvenvietėje) nustatytas mažiausias priklausomųjų želdynų plotas – 50 % nuo viso žemės sklypo ploto, lieka esamas, nekeičiamas.

Planuojamame žemės sklype Gintaro įlankos g. 1, Neringoje (Juodkrantės gyvenvietėje) 2026 m. liepos mėn. atliktas želdinių būklės vertinimas (pridedamas).

Planuojamoje teritorijoje medžiai daugiausia sutelkti šiaurės rytų pusėje ir užima apie trečdalį teritorijos. Teritorijoje vyrauja paprastosios pušys, kurių daugumos apatinės šakos labai nudžiūvusios. Tarp pušų išplitęs paprastas klevas. Paprastoji pušis – ilgaamžis, šviesomėgis medis, paprastas klevas – ilgaamžis, pakantus ūksmei medis. Klevas greitai užaugina tankią lają ir meta šešėlį ant pušies šakų, kurios, ilgą laiką negaudamos apšvietimo, pradeda džiūti. Abiejų medžių augimo sąlygos dirvožemio atžvilgiu taip pat labai skirtingos, todėl jų kaimynystė visai nėra draugiška. Pušis toleruoja rūgštų dirvožemį, klevas – neutralų. Klevas turi plačią šaknų sistemą, kuri siurbia iš paviršinio sluoksnio vandenį ir maistingas medžiagas, pušis – leidžia gilia inkarinę šaknį. Todėl, norint išauginti gražius, sveikus medžius, pageidautina tarp šių medžių išlaikyti pakankamą atstumą, neleidžiant klevui užimti, bent per medžio aukštį, pušies teritorijos.

Čia augančių paprastųjų pušų vidutinis amžius – apie 70–80 metų, tačiau 13 pušų amžius siekia apie 100–150 ar net daugiau metų. Deja, ne visos yra geros išvaizdos. Teritorijos dalyje, kur paprastosios pušys auga vienos, be klevų kaimynystės, yra išlikusių labai įspūdingų daugiakamienių senų pušų. Pagal Gintaro įlankos gatvę labai tankiai auga jauni paprastojo klevo, beržo, juodalksnio ir kt. medžių savaiminukai, ir savaiminių paprastųjų pušelių grupė. Dauguma šių medžių neturi saugomų medžių statuso, išskyrus kelis beržus ir juodalksnį.

Išvados ir siūlymai:

Teritorijoje auga nemažai brandžių paprastųjų pušų, kurios, kažkada augusios ir susiformavusios laisvoje, gerai apšviestoje erdvėje, dabar matomos nudžiūvusiomis apatinėmis šakomis, iškėlusios žaliuojančias viršūnes virš tankiai suaugusių paprastųjų klevų lajų, kurie savaime išaugo net ir visai šalia pušų. Nebūdingas Kuršių marių pakrančių buveinėms medis – paprastas klevas, nevaldomas labai išplinta, o šioje vietoje jis pradėjo konkuruoti su brandžiomis pušimis, tarp kurių yra ir labai įspūdingų daugiakamienių egzempliorių. Todėl, nors dauguma augančių čia klevų pagal AM nutarimus atitinka saugomų medžių kriterijus, bet, kai kurie turėtų būti šalinami ir dėl kraštovaizdinių motyvų, ir, kaip trukdantys, užstojantys brandžioms paprastosioms pušims reikalingą apšviestą augimo erdvę (žiūr. želdinių vertinimo lentelę).

Savaiminių pušų jaunuolyną (plane pažymėtą Nr. 55) ir įvairių medžių savaiminukus vakariniame sklypo pakraštyje (Nr. 56) tvarkyti pagal poreikį (retinti, šalinti).

Šalinti sausuolius.

Želdinių tvarkymą patikėti profesionaliems arboristams.

2.5. Susisiekimas.

Susisiekimas su planuojamu žemės sklypu lieka esamas, kaip numatyta galiojančio detaliojo plano (T00088750) sprendiniuose.

Į sklypą patenkama esama nuovaža iš D kat. Gintaro įlankos gatvės / krašto kelio Nr. 167 Smiltynė–Nida. Galiojančiu detaliuoju planu (T00088750) suplanuoto S1-1 Kelio servituto (tarnaujantis) nesuformuoto sklypo dalis 210 m² tarp taškų 1-1s ir 1-5s suteikianti teisę naudotis pėsčiųjų taku bei suteikianti teisę važiuoti transporto priemonėmis į Sklypą Nr. 1.

Automobilių stovėjimas sprendžiamas sklypo ribose vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Planuojamas žemės sklypas yra apie 9,6 m atstumu nuo krašto kelio Nr. 167 Smiltynė – Nida briaunos. Pagal LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III sk. 2 skirsnį krašto kelio apsaugos zona – žemės juosta po 50 m nuo kelio briaunos. Dalis planuojamo žemės sklypo patenka į krašto kelio Nr. 167 apsaugos zonos ribas.

2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintame tvarkos apraše nurodyta, kad:

“5. <...> Kelio valdytojas pritaria projektui, jeigu miestuose, miesteliuose ir šalia valstybinės reikšmės kelių ruožų, pažymėtų nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“, kaimų kompaktiškai užstatytose teritorijose, patenkančiose į apsaugos zonų ribas, numatoma vykdyti šias veiklas:

5.1. statyti ir (ar) rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius, įskaitant pastatus, kurie susiję su transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, šiomis sąlygomis:

5.1.1. ne mažesniu atstumu nuo kelio dangos išorinio krašto nei atstumas nuo kelio dangos išorinio krašto iki artimiausių pastatų ir antžeminių statinių (išskyrus susisiekimo komunikacijas, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), esančių šalia tos pačios kelio pusės ruožo, ribojamo sankryžų, jeigu toje pačioje kelio ruožo, ribojamo sankryžų, pusėje kelio apsaugos zona yra kompaktiškai užstatyta.

5.1.1.1. miestų ir miestelių teritorijose galiojančiuose detaliuosiuose planuose suplanuotose statybos zonose;

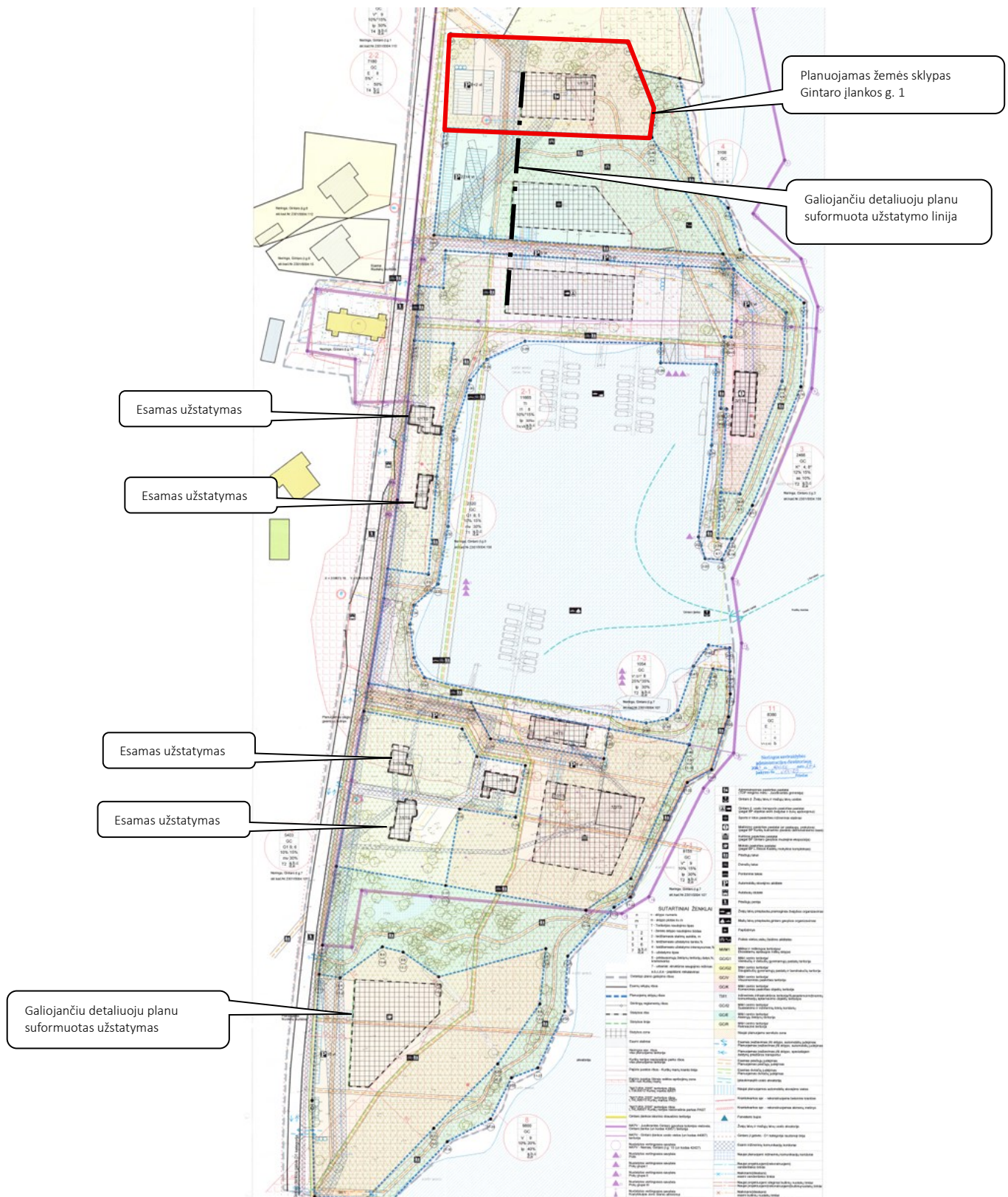
5.1.1.2. miestų ir miestelių teritorijose, įsiterpusiose tarp šalia (nutolusių ne didesniu kaip po 300 metrų atstumu į abi puses išilgine kelio kryptimi) tos pačios kelio pusės apsaugos zonoje esančių ir (ar) galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotų pastatų ir (ar) antžeminių statinių (išskyrus kitus automobilių kelius, šių kelių statinius, gatves, aikšteles, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), kuriuose nustatyta tiksli jų padėtis kelio atžvilgiu, neartinant esamo arba suplanuoto užstatymo į kelio pusę;

5.1.1.3. miestų ir miestelių teritorijose, atskirtose nuo kelių (statmena kelio ašiai kryptimi) tos pačios kelio pusės apsaugos zonoje esančiais ir (ar) galiojančiuose teritorijų planavimo dokumentuose suplanuotais pastatais ir (ar) antžeminiiais statiniais (išskyrus kitus automobilių kelius, šių kelių statinius, gatves, aikšteles, inžinerinius tinklus ir hidrotechninius statinius), kuriuose nustatyta tiksli jų padėtis kelio atžvilgiu;

Detaliojo plano sprendinių atitiktis LR 2021-07-20 įsakymu Nr. 3-353 „Dėl pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo patvirtinimo“, 5 p. nuostatomis:

- Neringos mieste, Juodkrantės gyvenvietėje, šalia krašto kelio Nr. 167 Smiltynė–Nida ruožo, kuris yra pažymėtas nurodomaisiais kelio ženklais Nr. 550 „Gyvenvietės pradžia“ ir Nr. 551 „Gyvenvietės pabaiga“, yra susiformavusi kompaktiško užstatymo teritorija.
- Planuojamas žemės sklypas Gintaro įlankos g. 1, Neringoje, yra įsiterpęs tos pačios kelio pusės apsaugos zonoje tarp esamų pastatų ir antžeminių statinių, kurie išilgine kelio kryptimi į abi puses yra nutolę ne didesniu kaip 300 metrų atstumu (neįskaičiuojant kitų automobilių kelių, jų statinių, gatvių, aikštelių, inžinerinių tinklų ir hidrotechninių statinių).
- Planuojamas žemės sklypas yra urbanizuotoje Neringos miesto Juodkrantės gyvenvietės dalyje, kurios esamas ir planuojamas užstatymas suformuotas Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringoje, rytinės dalies detaliuoju planu (T00088750). Rengiant šį planą įvertintas planuojamoje teritorijoje ir greta jos esamas susiklosčiusio užstatymas, kuriuo užtikrinamas vizualinis ir funkcinis vientisumas.

- Rengiamu detaliojo plano koregavimu naujas užstatymas neplanuojamas. Išlieka esamas užstatymas, suplanuotas Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringa, rytinės dalies detaliuoju planu (T00088750), išlaikoma vientisa užstatymo linija.



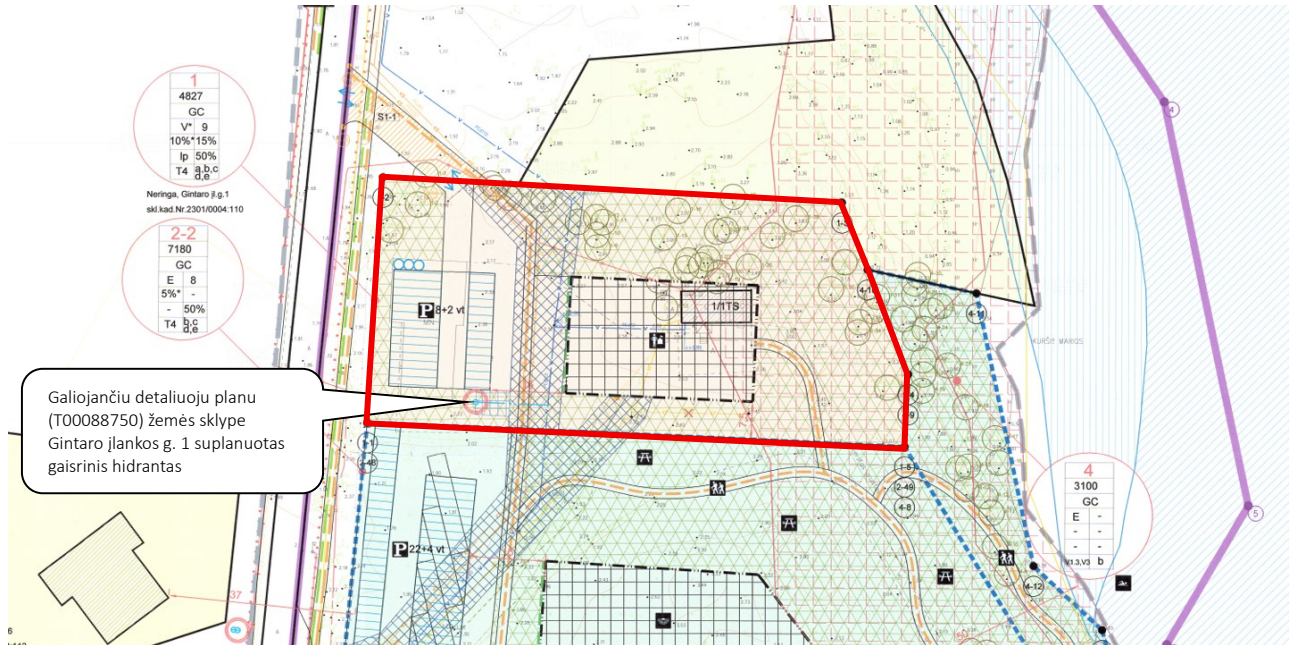
Ištrauka iš galiojančio Gintaro įlankos teritorijos, Juodkrantėje, Neringa, rytinės dalies detaliojo plano (T00088750)

2.6. Atliekų surinkimas ir tvarkymas.

Buitinės ir ūkio atliekos būtų surenkamos į sklype stovinčius kontenerius ir pagal sutartis su buitinių atliekų išvežėjais išvežamos į buitinių atliekų sąvartyną, pagal galiojančio detaliojo plano (T00088750) sprendinius.

2.7. Gaisrinė sauga.

Gaisro atveju vandens paėmimas numatomas pagal galiojančio detaliojo plano (T00088750) sprendinius iš sklype suplanuoto gaisrinio hydranto, kuris turi būti suprojektuotas ir įrengtas vadovaujantis Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis.



Detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti minėtuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir prie gaisro gesinimo vandens šaltinio.

Statiniai statomi vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Statiniai sklype turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 2 priedu).

Rengiant pastatų statybos projektus turi būti išlaikomi priešgaisriniai atstumai tarp namų ir kitų pastatų priklausomai nuo jų atsparumo ugniai laipsnio. Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų atsižvelgiant į jų atsparumo ugniai laipsnį pateikiami lentelėje.

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Biudžetinė įstaiga "Paslaugos Neringai" atlieka Neringos savivaldybės priešgaisrinės tarnybos funkcijas, įgyvendinant Lietuvos Respublikos priešgaisrinės saugos įstatymo reikalavimus. Juodkrantės gyvenvietėje yra įkurta Juodkrantės ugniagesių komanda (JUK), adresu Žaliasis kelias 2, Juodkrantė, kuri nuo planuojamos teritorijos yra nutolusi apie 2,81 km (Baltijos jūros pusėje).

2.8. Gretimų poveikis

Esamų taršos šaltinių, turinčių sanitarinės apsaugos zonas (SAZ) ir galinčių neigiamai paveikti planuojamą veiklą, nėra.

Įvertinus ūkinės veiklos pobūdį, gretimų žemės sklypų ir teritorijų paskirtį, juose esančių statinių išdėstymą, planuojamos teritorijos inžinerinį aprūpinimą, cheminę, fizinę ir biologinę taršą bei psichogeninį poveikį, daroma išvada, kad gretimybėse vykdoma ir numatoma veikla neturės neigiamo poveikio planuojamai veiklai.

Projekto vadovė (TPV 0091)..... ..... A. Taurosevičienė