



## Neringos savivaldybė

Projekto pavadinimas: **NERINGOS SAVIVALDYBĖS IR JOS DALIŲ BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS**

Planavimo organizatorius: **NERINGOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Plano rengėja: **UAB „SOSTINĖS STUDIJA“**

Teritorijų planavimo rūšis: **BENDRASIS PLANAS**

Etapas: **RENGIMO ETAPAS**

Stadija: **SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

Tomas: **II**

Metai: **2024**

Projekto Nr. TPDRIS **TPD Nr.K-RJ-23-24-60**

Pareigos	Vardas, pavardė	Atestato Nr.	Parašas
Direktorė	Andželika Kažienė	ATP 1682	
Projekto vadovė	Andželika Kažienė	ATP 1682	

## NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS IR JOS DALIŲ BENDROJO PLANO KOREGAVIMAS

- |                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| 1 TOMAS        | ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS         |
| <b>2 TOMAS</b> | <b>SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS</b> |
| 3 TOMAS        | VISUOMENĖS DALYVAVIMO ATASKAITA   |

---

**TURINYS**

1	BENDROJI DALIS .....	4
1.1	Planavimo tikslai ir uždaviniai .....	4
1.2	Bendrojo plano rengimo etapai .....	4
1.3	Plano koncepcijos rengimas .....	4
1.4	Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas .....	4
1.5	Tyrimai ir galimybių studijos .....	4
1.6	Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas .....	4
1.7	TPDRIS .....	4
1.8	Planuojama teritorija .....	5
1.9	Planavimo sąlygos .....	5
2.	Sprendinių koregavimas .....	6
2.1.	Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies koregavimo sprendiniai .....	6
2.1.1.	Trumpa 24 reglamentinės zonos charakteristika .....	6
2.1.2.	24 reglamentinės zonos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai .....	8
2.1.3.	Galutinė Bendrojo plano „2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai“ skyriaus redakcija .....	10
2.2.	Koreguojamos teritorijos sprendiniai Kuršių Nerijos nacionalinio parko funkcinų zonų kontekste .....	11
2.3.	Nekilnojamas kultūros paveldas .....	13
2.4.	Visuomenės sveikatos reikalavimai .....	16
2.5.	Gamtinė aplinka .....	17
2.6.	Kraštovaizdžio apsauga .....	17
2.7.	Inžinerinė infrastruktūra .....	20
2.8.	Priešgaisrinė sauga .....	20
2.9.	Susisiekimas .....	21

## 1 BENDROJI DALIS

**Rengiamo teritorijų planavimo dokumento pavadinimas:** Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano koregavimas (toliau – Bendrasis planas).

**Planavimo pagrindas:**

- Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 18 d. įsakymas Nr. V13-9 „Dėl Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies koregavimo“.
- Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. sausio 21 d. įsakymas Nr. V13-14 „Dėl planavimo darbų programos Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies koregavimui patvirtinimo“ patvirtinta planavimo darbų programa (toliau – Planavimo darbų programa).

**Teritorijų planavimo dokumento rūšis:** Kompleksinis teritorijų planavimo dokumentas, bendrasis planas.

**Teritorijų planavimo lygmuo:** Savivaldybės lygmuo.

**Planavimo organizatorius:** Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, Neringa, tel. (8 469)-52248, el.p. [administracija@neringa.lt](mailto:administracija@neringa.lt).

**Teritorijų planavimo dokumento rengėjas:** UAB „SOSTINĖS STUDIJA“, Preilos g.39b-7, Neringa, tel. 868674252, el. paštas: [andzelika.studija@gmail.com](mailto:andzelika.studija@gmail.com).

### 1.1 Planavimo tikslai ir uždaviniai

Planavimo tikslai:

- koreguoti Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164, Juodkrantės urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies, reglamentinės zonos *24. Gyvenamoji rekreacinė zona prie Gintaro įlankos* sprendinius kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam bendrajam planui;

Planavimo uždaviniai:

- keisti ir (ar) papildyti koreguojamos reglamentinės zonos sprendinius kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam bendrajam planui;
- keisti ir (ar) nustatyti papildomus koreguojamos reglamentinės zonos privalomuosius ir papildomus reikalavimus.

### 1.2 Bendrojo plano rengimo etapai

Bendrojo plano rengimo etapai - parengiamasis, rengimo ir baigiamasis (Planavimo darbų programos 11 p.).

### 1.3 Plano koncepcijos rengimas

Bendrojo plano rengimo etape Koncepcija nebus atliekama (Planavimo darbų programos 12 p.).

### 1.4 Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas

Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimas neprivalomas (Planavimo darbų programos 9 p.).

### 1.5 Tyrimai ir galimybių studijos

Tyrimai ir galimybių studijos nerengiamos (Planavimo darbų programos 8 p.).

### 1.6 Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas

Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas nebus atliekamas (Planavimo darbų programos 13 p.).

### 1.7 TPDRIS

Teritorijų planavimo dokumento Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje [www.tpdris.lt](http://www.tpdris.lt), **TPD Nr. K-RJ-23-24-60**.

## 1.8 Planuojama teritorija

Planuojama teritorija: Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, 2. Gyvenviečių teritorijų vystymas, Juodkrantės urbanistinės struktūros ir reglamentų dalies, reglamentinės zonos - 24. Gyvenamoji rekreacinė teritorija prie Gintaro įlankos.

## 1.9 Planavimo sąlygos

1.9.1 lentelė. Teritorijų planavimo sąlygų sąrašas

Eil. Nr.	Institucijos pavadinimas	Planavimo sąlygų numeris	Planavimo sąlygų data
1	Neringos savivaldybės administracija	REG15532	2024-02-15
2	Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija	REG15574	2024-02-14
3	Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas	REG15581	2024-02-13
4	Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos	REG315236	2024-02-09
5	NVSC prie Sveikatos apsaugos ministerijos	REG315021	2024-02-08
6	AB Lietuvos automobilių kelių direkcija	REG316158	2024-02-15
7	Valstybinė miškų tarnyba	REG314574	2024-02-15
8	Aplinkos apsaugos agentūra	REG14914	2024-02-05

## 2. Sprendinių koregavimas

### 2.1. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies koregavimo sprendiniai

Koreguojami Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies sprendiniai 24 reglamentinėje zonoje. Reglamentinė zona plyti Neringos savivaldybei priklausančios Juodkrantės gyvenvietės rytinėje dalyje prie Gintaro įlankos. Tuo pačiu ji yra ir Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje, jai taikomi šio parko tvarkymo plano GRe tvarkymo zonos – ekstensyvaus (palaikomojo) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zonos reikalavimai.

#### 2.1.1. Trumpa 24 reglamentinės zonos charakteristika

**Žemėvalda.** VĮ „Registrų centras“ 2024 metų duomenimis koreguojamoje teritorijoje yra 3 įteisinti žemės sklypai ir 2-jų žemės sklypų dalys, kurie bendrai užima 0,8457 ha plotą, kas sudaro 35,12 proc. reglamentinės zonos teritorijos ploto. Į 24 reglamentinės zonos teritoriją patenka Gintaro Įlankos gatvės, kuri sutampa su krašto keliu Nr.167 Smiltinė-Nida, dvi dalys ir ekosistemų apsaugos miškų žemės sklypo dalis.

24 reglamentinėje zonoje yra 15 registruotų turtinių vienetų (pastatų), iš kurių tik prie 4 yra suformuoti žemės sklypai. Įteisintų žemės sklypų struktūroje dominuoja gyvenamoji teritorija, kuri užima 0,2644 ha, t. y. 10,98 proc. reglamentinės zonos ploto.

Teritorija, kurioje neįregistruoti žemės sklypai, užima 1,5626 ha, t. y. 35,12 proc. reglamentinės zonos ploto, tačiau žemė nėra laisva. Prie daugiabučių gyvenamųjų namų ir negyvenamosios paskirties pastatų žemės sklypai dar nesuformuoti.

#### 2.2.1. Žemės sklypų struktūra koreguojamoje teritorijoje

Eil. Nr.	Žemės sklypai	Žemės sklypų skaičius, vnt	Plotas	
			ha	proc.
1.	Gyvenamosios teritorijos (Gintaro Įlankos g. 6)	1	0,2644	10,98
2.	Rekreacinės teritorijos (Gintaro Įlankos g. 8)	1	0,1595	6,62
3.	Komercinės paskirties objektų teritorijos Rekreacinės teritorijos (Gintaro Įlankos g. 16)	1	0,1771	7,35
4.	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (kelio Nr. 167 sklypo dalis)	1	0,1453	6,04
5.	Ekosistemų apsaugos miškų sklypai (sklypo dalis)	1	0,0994	4,13
	<b>Viso:</b>	<b>5</b>	<b>0,8457</b>	<b>35,12</b>
6.	Teritorija, kurioje neįregistruoti žemės sklypai	0	1,5626	64,88
	<b>Iš viso:</b>	<b>5</b>	<b>2,4083</b>	<b>100</b>

**Žemėnauda.** 24 reglamentinė zona yra urbanizuota. VĮ „Registrų centras“ duomenimis koreguojamoje teritorijoje yra 15 pastatų, iš jų:

- 4 daugiabučiai gyvenamieji namai, kurių bendras plotas 3197,9 kv.m, t. y. 70 proc. viso bendro ploto ir 48,48 proc. užstatyto ploto reglamentinėje zonoje;
- 2 poilsio pastatai, kurių bendras plotas 886,36 kv.m., t. y. 19,5 proc. viso bendro ploto 20,85 proc. užstatyto ploto reglamentinėje zonoje;
- 9 pagalbiniai ūkio pastatai, kurių bendras plotas sudaro 10,5 proc. viso bendro ploto 30,67 proc. užstatyto ploto 24 reglamentinėje zonoje.

24 reglamentinėje zonoje esamoje padėtyje pagal pastatų funkciją ir užstatytą plotą dominuoja gyvenamoji funkcija.

Bendri 24 reglamentinės zonos rodikliai esamoje padėtyje:

- esamas užstatymo tankis – 11%;
- esamas užstatymo intensyvumas – 0,19;
- dominuojantis aukštingumas (gyvenamųjų namų ir poilsio pastatų) – 2 su mansarda. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų 24 reglamentinėje zonoje nėra.

VĮ „Registru centras“ registruotų žemės sklypų rodikliai:

- unikalus kodas Nr.2301-0004-0112 (Gintaro Įlankos g. 6) užstatymo tankis – 16%;
- unikalus kodas Nr.2301-0004-0015 (Gintaro Įlankos g. 8) užstatymo tankis – 20%;
- unikalus kodas Nr.2301-0004-0112 (Gintaro Įlankos g. 6) užstatymo intensyvumas – 0,33;
- unikalus kodas Nr.2301-0004-0015 (Gintaro Įlankos g. 8) užstatymo intensyvumas – 0,45;

#### 2.2.2. Pastatai koreguojamoje teritorijoje

Eil. Nr.	Pastato pavadinimas ir adresas	Unikalus Nr.	Plotas	
			Aukštų sk.	Bendras plotas/užstatytas plotas, kv.m.
1.	Pastatas – Gyvenamasis namas Adresas: Gintaro Įlankos g. 6 Pagrindinė naudojimo paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Yra priklausinių.	2397-6001-0016	2	871,00 / 336,0
2.	Pastatas – Poilsio pastatas Adresas: Gintaro Įlankos g. 8 Pagrindinė naudojimo paskirtis – Poilsio	2397-6001-1013	2	716,60 / 331,0
3.	Pastatas - Sandėlis Adresas: Gintaro Įlankos g. 10A Pagrindinė naudojimo paskirtis – Pagalbinio ūkio	2392-0002-8087	1	51,59 / 92,0
4.	Pastatas - Sandėlis Adresas: Gintaro Įlankos g. 10B Pagrindinė naudojimo paskirtis – Pagalbinio ūkio	2392-0002-8087	1	80,60 / 78,0
5.	Pastatas – Gyvenamasis namas Adresas: Gintaro Įlankos g. 12 Pagrindinė naudojimo paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Iš viso pastate registruoti 8 butai.	2398-9000-3018	2	768,71 / 326,0
6.	Pastatas – Gyvenamasis namas Adresas: Gintaro Įlankos g. 14 Pagrindinė naudojimo paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Iš viso pastate registruoti 11 butų.	2397-0000-7017	2	830,57 / 275,0
7.	Pastatas – Gyvenamasis namas Adresas: Gintaro Įlankos g. 14A Pagrindinė naudojimo paskirtis – Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Iš viso pastate registruoti 8 butai.	2398-9000-5012	2	727,62 / 321,0
8.	Pastatas -Garažas Adresas: Gintaro Įlankos g. 14B Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – Garažų	2397-0000-7028	1	108,74 / 130,0
9.	Pastatas – Poilsio pastatas Adresas: Gintaro Įlankos g. 16 Pagrindinė naudojimo paskirtis – Poilsio	2396-9000-3010	1	169,76 / 210,10
10.	Pastatas – Prekybos paviljonas Adresas: Gintaro Įlankos g. 16 Pagrindinė naudojimo paskirtis – Prekybos	2396-9000-3021	1	27,72 / 32,0

11.	Pastatas – Kiemo rūsys (4I <sup>1</sup> /p) Adresas: Nesuteiktas, Gintaro Įlankos g. 14 priklausinys Pagrindinė naudojimo paskirtis – Pagalbinio ūkio	2392-0002-8076	1	- / 64,0
12.	Pastatas - Sandėlis (6I <sup>1</sup> /p) Adresas: Nesuteiktas, Gintaro Įlankos g. 14 priklausinys Pagrindinė naudojimo paskirtis – Pagalbinio ūkio	2392-0002-8098	1	206,43 / 153,0
13.	Pastatas - Sandėlis (7I <sup>1</sup> /p) Adresas: Nesuteiktas, Gintaro Įlankos g. 14 priklausinys Pagrindinė naudojimo paskirtis – Pagalbinio ūkio	2392-0002-8102	1	- / 102,0
14.	Pastatas - Sandėlis (12I <sup>1</sup> /p) Adresas: Nesuteiktas, Gintaro Įlankos g. 10 ir 14 priklausinys Pagrindinė naudojimo paskirtis – Pagalbinio ūkio	2392-0002-8102	1	- / 89,0
15.	Pastatas - Sandėlis (16I <sup>1</sup> /ž) Adresas: Nesuteiktas, Gintaro Įlankos g. 14 ir 16 priklausinys Pagrindinė naudojimo paskirtis – Pagalbinio ūkio	2392-0002-8102	1	- / 56,0
	<b>Viso:</b>	-	-	<b>4559,34/2595,00</b>

## 2.1.2. 24 reglamentinės zonos tvarkymo ir naudojimo reikalavimai

### 24 reglamentinės zonos plotas.

24 reglamentinės zonos plotas - 2,4083 ha.

### Reglamentų, pateiktų Bendrojo plano skyriuje „2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai“, koregavimas

**Reglamentai** (nuo 2014 m. sausio 1 d. atitinka sąvoką Teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai).

Vadovaujantis Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-8 „Dėl kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių patvirtinimo“, Teritorijų planavimo normų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr.D1-7 „Dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo“ reikalavimais, Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr.D1-1009 „Dėl teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacijos patvirtinimo“, Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniais koreguojami ir papildomi naujais galiojantys teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai, kurie nustatyti Bendrojo plano „2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai“ skyriuje.

Bendrojo plano „2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai“ skyriuje pateikti reglamentai (privalomieji reikalavimai) koreguojami sekančiai:

<b>Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies galiojantys reglamentai:</b>	<b>Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies koregavimo teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai</b>
Funkcinio prioriteto zona: rekreacinio prioriteto	<b>Nekeičiamas reikalavimas:</b> Funkcinio prioriteto zona: Rekreacijos (R)
Kraštovaizdžio tvarkymo zona: urbanizuojamos rekreacinės teritorijos (R3.2)	<b>Papildomas reikalavimas:</b>

<b>Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies galiojantys reglamentai:</b>	<b>Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies koregavimo teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai</b>
	Kraštovaizdžio tvarkymo zona: urbanizuojamos rekreacinės teritorijos (R3.2) ir/ar ekstensyvaus užstatymo rekreacinės gyvenvietės ar jų dalys (U2.1)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kitos paskirties žemė	<b>Papildomas reikalavimas:</b> Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: <ul style="list-style-type: none"> <li>• kitos paskirties žemė;</li> <li>• miškų ūkio paskirties žemė.</li> </ul>
Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai): 1) prioritetinis naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos; naudojimo turinys – gyvenamųjų namų sklypai; 2) prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio namų statyba; naudojimo turinys – poilsio namų sklypai; 3) galimas naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos.	<b>Koreguojamas reikalavimas:</b> Žemės naudojimo būdai: <ul style="list-style-type: none"> <li>• daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);</li> <li>• rekreacinės teritorijos (R);</li> <li>• visuomeninės paskirties teritorijos (V);</li> <li>• komercinės paskirties teritorijos (K);</li> <li>• susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);</li> <li>• susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);</li> <li>• atskirųjų želdynų teritorijos (E);</li> <li>• miškų sklypai (M1).</li> </ul>
Saugotinos savybės: esamas užstatymo intensyvumas ir aukštingumas.	<b>Naikinamas reikalavimas</b> Saugotinos savybės neaktualios, nustatomi tikslūs rodikliai.
Tvarkymo priemonės: žr. brėž. 1b ir 2 tomo 2.2.2 poskyrį „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“, numatytos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipo <b>Mtn-1</b> .	<b>Nekeičiamas reikalavimas:</b> Tvarkymo priemonės: <ul style="list-style-type: none"> <li>• žr. brėž. 1b ir 2 tomo 2.2.2 poskyrį „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“, numatytos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipo <b>Mtn-1</b> zonoje.</li> </ul> <p>Tvarkymo priemonė „galimas naujos statybos morfotipas nedidinant esamo tankio, intensyvumo ir aukščio rodiklių“ naikinama.</p>
Užstatymo tankumas: paliekamas esamas.	<b>Patikslinamas reikalavimas:</b> Užstatymo tankis: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gyvenamosios paskirties sklypams – 20%*.</li> <li>• Negyvenamosios paskirties sklypams – 30%**.</li> </ul>
Užstatymo aukštingumas: 1-2 aukštai su mansarda.	<b>Nekeičiamas reikalavimas:</b> Užstatymo aukštingumas: 1-2 aukštai su mansarda.
Aukštis: paliekamas esamas, išskyrus plokščiaстogius pastatus, kuriems įrengiami šlaitiniai stogai.	<b>Keičiamas reikalavimas:</b> Aukštis: maksimalus aukštis 10 m.
<b>Kiti reikalavimai:</b> 1) sutvarkyti esamų pastatų aplinka, įrengiant poilsio ir vaikų žaidimų aikštelę; 2) būtina parengti Gintaro įlankos ir jos aplinkos detalų planą ar jo koncepciją, kurioje turi būti nustatyti teritorijos erdvinio ir architektūrinio formavimo reikalavimai.	<b>Patikslinamas reikalavimas:</b> 1) sutvarkyti esamų pastatų aplinka, įrengiant poilsio ir vaikų žaidimų aikštelę (paliekamas reikalavimas); 2) suformuoti atskirojo želdyno žemės sklypą, kurio plotas 300-500 kv.m; 3) Reikalavimas parengti Gintaro įlankos ir jos aplinkos detalų planą ar jo koncepciją, kurioje turi būti nustatyti teritorijos erdvinio ir architektūrinio formavimo reikalavimai neaktualūs. Detalusis planas yra parengtas.

<b>Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies galiojantys reglamentai:</b>	<b>Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano dalies koregavimo teritorijos naudojimo privalomieji reikalavimai</b>
	4) Parengti 24 tvarkymo zonos detalų planą ir koncepciją.
<b>Nustatomi nauji reikalavimai pagal galiojantį teisinį reguliavimą:</b>	
Funkcinė zona: nenustatyta	Funkcinė zona: Kita specifinė zona (U_KZ_F). (Mišri gyvenamoji – rekreacinė zona)
Teritorijos naudojimo tipas: nenustatytas	Teritorijos naudojimo tipas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mišri gyvenamoji teritorija (GM);</li> <li>• Miškai ir miškingos teritorijos (MI).</li> </ul>
Užstatymo intensyvumas: nenustatytas	Užstatymo intensyvumas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gyvenamosios paskirties sklypams – 0,45*;</li> <li>• Negyvenamosios paskirties sklypams – 0,98***.</li> </ul>
Teritorijos vystymo režimas: nenustatytas	Teritorijos vystymo režimas: <ol style="list-style-type: none"> <li>1) modernizavimas (mod). Galimi modernizavimo būdai: <ul style="list-style-type: none"> <li>• rekonstravimas - pagal 12.3.5 p. pastatų rekonstravimas pagal tai teritorijai būdingą erdvinę urbanistinę struktūrą;</li> <li>• atnaujinimas (renovacija) - pagal 12.4.3 p. kompleksinė renovacija numatant architektūrinės išraiškos atnaujinimą, dalinį pastatų griovimą ir reglamentuotą naują statybą.</li> </ul> </li> <li>2) Be esminių pokyčių (status quo) (stat);</li> <li>3) Nauja plėtra – naujai užstatyti numatytos teritorijos (nauj).</li> </ol>
Užstatymo tipas : nenustatytas	Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp)
Įgyvendinimo prioritetas: nenustatytas	Įgyvendinimo prioritetas – 2 (neprioritetinės plėtros teritorija)

**Pastabos:**

- 1) \*nurodyti maksimalūs tankio ir intensyvumo rodikliai, kurie paskaičiuoti pagal 24 zonoje esamus tankio rodiklius;
- 2) \*\*nurodyti maksimalūs tankio rodikliai, kurie paskaičiuoti vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 32 p. 3 lentelės pozicija „Mišri gyvenamoji teritorija“ ir įvedant pataisos koeficientą įvedant pataisos koeficientą - 0,8;
- 3) \*\*\*nurodyti maksimalūs intensyvumo rodikliai, kurie paskaičiuoti vadovaujantis Teritorijų planavimo normų 32 p. 3 lentelės pozicija „Mišri gyvenamoji teritorija“ ir įvedant pataisos koeficientą pagal Teritorijų planavimo normų 32 p. 4 lentelės poziciją „Maži miestai“ – 0,7.
- 4) Atlikus istorinius tyrimus ir nustatčius naujus faktus apie istorinį užstatymą, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo reikalavimuose nustatyti rodikliai gali būti tikslinami vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimais, o pastatų statybos vieta gali būti parenkama vadovaujantis istoriniais duomenimis.

### 2.1.3. Galutinė Bendrojo plano „2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai“ skyriaus redakcija

#### 24. Gyvenamoji rekreacinė zona prie Gintaro įlankos.

**Funkcinio prioriteto zona:** Rekreacijos (R).

**Funkcinė zona:** Kita specifinė zona (U\_KZ\_F) - mišri gyvenamoji – rekreacinė zona).

**Kraštovaizdžio tvarkymo zona:** urbanizuojamos rekreacinės teritorijos (R3.2) ir/ar ekstensyvaus užstatymo rekreacinės gyvenvietės ar jų dalys (U2.1).

**Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis** – kitos paskirties žemė; miškų ūko paskirties žemė.

**Teritorijos naudojimo tipas** – Mišri gyvenamoji teritorija (GM); miškai ir miškingos teritorijos (MI).

**Žemės naudojimo būdai** – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); rekreacinės teritorijos (R); visuomeninės paskirties teritorijos (V); susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1); susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2); atskirųjų želdynų teritorijos (E); ekosistemų apsaugos miškų sklypai (M1).

**Tvarkymo priemonės:** žr. brėž. 1b ir 2 tomo 2.1.2 poskyrį „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“, numatytos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipo **Mtn-1** zonoje.

**Užstatymo tankis:** gyvenamosios paskirties sklypams – 20%; negyvenamosios paskirties sklypams – 30%.

**Užstatymo aukštingumas:** 2 aukštai su mansarda.

**Aukštis:** Maksimalus aukštis 10 m.

**Kiti reikalavimai:** 1) sutvarkyti esamų pastatų aplinka, įrengiant poilsio ir vaikų žaidimų aikštelę (paliekamas reikalavimas); 2) suformuoti atskirojo želdyno žemės sklypą, kurio plotas 300-500 kv.m; 3) Parengti 24 reglamentinės zonos detalų planą ir koncepciją.

**Užstatymo intensyvumas:** gyvenamosios paskirties sklypams – 0,45; negyvenamosios paskirties sklypams – 0,98.

**Teritorijos vystymo režimas:** 1) modernizavimas (rekonstravimas, atnaujinimas, reglamentuota nauja statyba), 2) be esminių pokyčių (status quo) (stat); n3) nauja plėtra – naujai užstatyti numatytos teritorijos (nauj).

**Užstatymo tipas:** Užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp)

## 2.2. Koreguojamos teritorijos sprendiniai Kuršių Nerijos nacionalinio parko funkcinių zonų kontekste

Koreguojama 24 reglamentinė zona yra kompleksinėje saugomoje teritorijoje - Kuršių nerijos nacionalinio parko ribose. Kuršių nerijos nacionalinis parkas (toliau – Nacionalinis parkas) įsteigtas Lietuvos Respublikos Aukščiausiosios Tarybos – Atkuriamojo Seimo 1991 m. balandžio 23 d. nutarimu Nr. I-1244 "Dėl Dzūkijos, Kuršių nerijos, Žemaitijos nacionalinių parkų, Trakų istorinio nacionalinio parko ir Viešvilės valstybinio rezervato įsteigimo" (Žin., 1991, Nr. 13-332) vertingiausiajam gamtiniu bei kultūriniu požiūriu Lietuvos pajūrio kraštovaizdžio kompleksui su unikaliu Europoje kopagūbriu ir etnokultūriniam paveldui išsaugoti, tvarkyti bei tausojamai naudoti.

Nacionalinio parko paskirtis nustatyta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 19 d. nutarimu Nr. 308 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko nuostatų patvirtinimo“): išsaugoti Kuršių nerijos didįjį kopagūbrį, jo senąsias parabolines kopas ties Juodkrante, pilkąsias kopas Agilos – Naglių ruože, pustomas Parnidžio kopas, užpustytus senuosius dirvožemius, taip pat pajūrio ir pamario palvės, kupstynės gamtinius kompleksus,

apsauginį pajūrio kopagūbrį, savitą Kuršių nerijos augaliją, taip pat miškus su sengirės fragmentais, gyvūniją; išsaugoti savitą kultūros paveldą, iš jo autentiškas pamario nekiliojamąsias kultūros vertybes, etnografines žvejų sodybas, senąsias vilas Nidos, Juodkrantės, Preilos, Pervalkos gyvenvietėse, užpustytų senųjų gyvenviečių kultūrinius sluoksnius, memorialines vietas, puoselėti būdingas medinės architektūros tradicijas.

Pagal gamtos ir kultūros vertybių pobūdį, apsaugos formas ir rekreacinio bei gamybinio naudojimo galimybes nacionaliniame parke yra nustatytos konservacinės apsaugos (rezervatai, draustiniai), ekologinės apsaugos, rekreacinio prioriteto ir kitos paskirties prioriteto (komunalinė edukacinė) zonos, patvirtintos LR Seimo 2010 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. XI-1248 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano patvirtinimo“ (Žin., 2010, Nr. 153-7802).

Visa Nidos gyvenvietė patenka į Kuršių nerijos nacionalinį parką. Kuršių nerijos nacionalinis parkas - tai saugoma teritorija, apimanti lietuviškąją Kuršių nerijos sausumos dalį kartu su Kuršių marių ir Baltijos jūros pakrante. Visa Kuršių nerija - tai 98 km ilgio pusiasalis, kurio pietinė dalis priklauso Rusijos Federacijai. Nacionalinis parkas Lietuvos dalyje įkurtas 1991 m., kiek anksčiau -1987 m. - Rusijos Federacijoje įkurtas nacionalinis parkas "Kurškąja kosa". 2000 m. gruodžio 2d. Kuršių nerija, kaip bendras dviejų valstybių objektas, įtraukta į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą.

### **Kuršių nerijos nacionalinio parkas**

Koreguojama 24 reglamentinė zona patenka į nacionalinio parko rekreacinių gyvenviečių funkcinio prioriteto zoną – **GRe** – ekstensyvaus (palaikomojo) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kuri kaip ir visa nacionalinio parko teritorija tvarkoma pagal Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano pakeitimą, kuris patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019 m. spalio 30 d. nutarimu Nr. 1080 „Dėl Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. birželio 6 d. nutarimo Nr.702 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ pakeitimo“.

Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano pakeitimo II skyriuje „Teritorijos tvarkomasis zonavimas“. Teritorijos tvarkomajame zonavime nustatomi tvarkymo principai:

*„9.3. gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės kraštovaizdžio rekreacinio tvarkymo zonos (rekreacinės gyvenvietės) – tai Kuršių nerijos gyvenviečių dalys, kurių tvarkymo reglamentą lemia prioritetinis rekreacinis interesas, o svarbiausias kraštovaizdžio formavimo uždavinys – užtikrinti rekreacinės aplinkos kokybę. Pagal kraštovaizdžio tvarkymo pobūdį rekreacinių miestų, miestelių, kaimų ar jų dalių kraštovaizdžio tvarkymo zonų grupėje išskirtos šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos:*

*9.3.1. ekstensyvaus (palaikomojo) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zona – **GRe** apima esamas architektūrinę ir urbanistinę vertę nepasizyminčias arba perspektyvinio užstatymo Nidos, Preilos, Pervalkos ir **Juodkrantės rekreacinio prioriteto gyvenamųjų vietovių dalis**. Taikomas ekstensyvaus tvarkymo reglamentas, išlaikomas tradicinis Kuršių nerijos urbanistinio kraštovaizdžio pobūdis, žvejų sodyboms arba senosioms viloms būdingos architektūrinės formos. Juodkrantėje, į pietus nuo Gintaro įlankos, numatoma galimybė įrengti Kadetų mokyklą, turinčią reikiamą infrastruktūrą (pagal poreikį gali būti įrengiama praktinė mokymo bazė, laboratorijos, ikiprofesinio rengimo centras, biblioteka-skaitykla, bendrabutis, valgykla, stadionas ir kita viešo naudojimo infrastruktūra). Užstatymas sodybinio tipo (pastatų aukštis – iki 8,5 metro) arba senųjų vilų tipo (pastatų aukštis – iki 10 metrų). Ši nuostata netaikoma esamiems pastatams, taip pat pastatams, kuriems iki šio plano patvirtinimo teisės aktų nustatyta tvarka išduoti statybą leidžiantys dokumentai.“*

Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano pakeitimo VIII skyriuje „Gyvenamųjų vietovių ir infrastruktūros plėtros kryptys“. Gyvenamųjų vietovių ir infrastruktūros plėtros kryptys nustatyti tvarkymo principai ir reikalavimai:

*„86. Sovietiniais metais užstatytoms Kuršių nerijos gyvenviečių dalims nustatytas rekreacinių gyvenviečių intensyvaus (**GRI**), atitinkamais atvejais – ir ekstensyvus (**GRe**) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentas. Intensyvaus tvarkymo reglamento teritorijose būtina gerinti gyvenamosios ir rekreacinės aplinkos kokybę, šalinti arba neutralizuoti esamus Kuršių nerijos urbanistinio kraštovaizdžio*

bendrojo pobūdžio pažeidimus, nedidinti tolesnio užstatymo tankio ir tūrio. Ypač svarbūs pertvarkymo ir aplinkos derinimo darbai turėtų būti atliekami Nidos šiaurinėje dalyje išskirtoje rekreacinėje zonoje, stichiškai susiformavusioje buvusioje komunalinėje teritorijoje, neturinčioje nei funkcinio, nei architektūrinio vientisumo.

87. Naujai gyvenamajai statybai numatytos teritorijos Pervalkoje, Preiloje ir Nidoje. Šioms teritorijoms taikomas ekstensyvaus tvarkymo reglamentas (GRe) – formuojamas būsimas užstatymas išlaiko Kuršių nerijos tradiciniam urbanistiniam kraštovaizdžiui būdingą erdvinį mastelį, proporcijas, architektūrinį vientisumą ir harmoniją su gamtinės aplinkos linijomis – vandens, miško ir kopų. Buvusios Nidos pionierių stovyklos dalis priskiriama urbanizuotai zonai, o kita (šiaurinė) priskiriama miško parkui, joje atkurama ir palaikoma gamtinio pobūdžio rekreacinė aplinka.“



REKREACINĖS GYVENVIETĖS  
RECREATIONAL SETTLEMENTS FOR RESIDENTIAL PURPOSES

**GRe** EKSTENSYVAUS (PALAIKOMOJO) TVARKYMO KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONA  
LANDSCAPE MANAGEMENT ZONE WITH EXTENSIVE PROGRAM

**2.2.1 pav.** Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano korektūros (2019 m.) ištrauka.

### 2.3. Nekilnojamojo kultūros paveldo

Vadovaujantis Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 8 straipsnio 12 dalimi, Kultūros vertybių registro duomenys yra vieši ir skelbiami tinklapyje adresu <https://kvr.kpd.lt>. Kultūros paveldo objektų bei vietovių teritorijos ir apsaugos zonos pateiktos Esamos būklės įvertinimo brėžinyje.

24 reglamentinėje zonoje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių ir ji nepatenka į greta esančių nekilnojamojo kultūros paveldo objektų apsaugos zonas ir Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067) teritoriją.

24 reglamentinė zona betarpiškai ribojasi su:

- Juodkrantės gintaro gavybos kolonijos vietoje, vad. Gintaro įlanka (kodas 43957);
- Namų (kodas 42427) teritorija (plotas 1362.00)

Eil Nr.	Kodas	Pavadinimas	Statusas	Registravimo data	Pastabos
1	43957	Juodkrantės gintaro gavybos kolonijos vietoje, vad. Gintaro įlanka	Valstybės saugomas	2019-07-16	Objekto reikšmingumo lygmuo: Nacionalinis. KVR teritorijos plotas 94213 kv.m.  Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Inžinerinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); Istorinis (lemiantis reikšmingumą unikalus); Povandeninis (lemiantis reikšmingumą retas); Želdynų (lemiantis reikšmingumą tipiškas).
2	42427	Namas	Registrinis	2018-05-10	Objekto reikšmingumo lygmuo: Regioninis KVR teritorijos plotas 1362 kv.m. Vertingųjų savybių pobūdis: Architektūrinis (lemiantis reikšmingumą tipiškas); Istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus).

Kultūros paveldo objektų bei vietovių teritorijose ir apsaugos zonose planuojama ūkinė veikla reglamentuojama Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo nuostatomis, nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais planais bei kultūros paveldo apsaugą reglamentuojančiais teisės aktais.

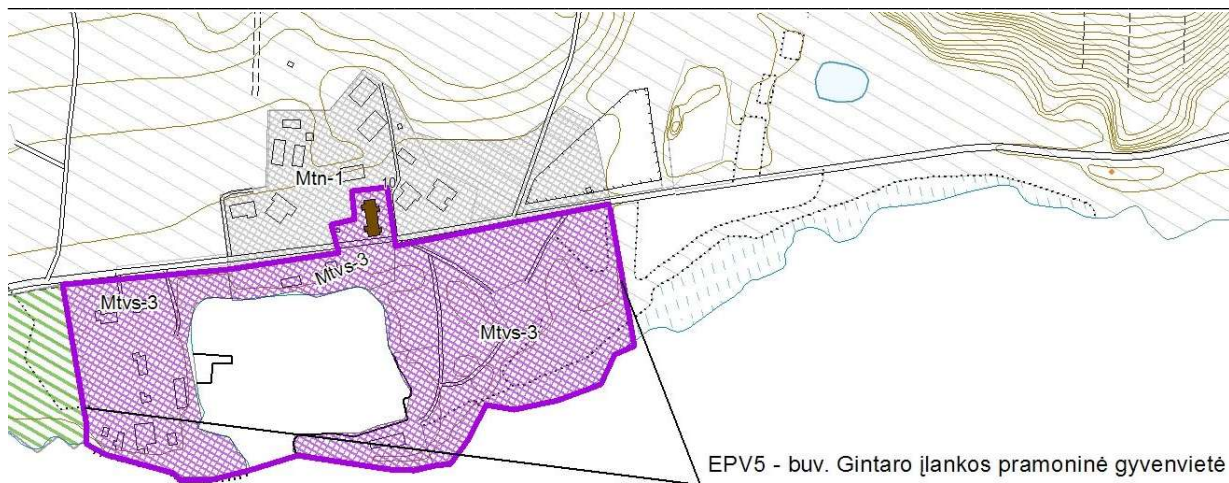
Įteisintiems žemės sklypams Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo V skyriaus pirmojo skirsnio (Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos ir jose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos) specialiosios žemės naudojimo sąlygos nenustatytos.

### **Tvarkymo priemonių taikymas pagal Bendrojo plano skyrių „Kultūros paveldo apsaugos ir naudojimas“**

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano brėžinyje 2. Gyvenviečių teritorijų vystymas, Nidos kultūros paveldo apsaugos brėžinyje koreguojama 24 reglamentinė zona priskirta pakitusiai ir neišlikusiai urbanistinei struktūrai. Teritorijai nustatytas naujos statybos morfotipas urbanistinės vertybės teritorijoje, kuris galiojančio Bendrojo plano grafiniame dalyje pažymėtas indeksu **Mtn-1**.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano aiškinamojo rašto 2 tomo 2.2.2 poskyryje „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“ nustatytos tvarkymo priemonės, kurios taikomos užstatymo morfotipo Mtn-1 zonoje:

*„7. Naujos statybos morfotipe (Mtn-1) galimos šios statybos rūšys: paprastas remontas; kapitalinis remontas; reglamentuota rekonstrukcija; reglamentuota nauja statyba; šių darbų planavimas ir projektavimas. Naujos statybos morfotipuose galimas senos urbanistinės struktūros atkūrimas. Didžiojo kopagūbrio juostoje nauja statyba negalima“.*



EPV5 - buv. Gintaro įlankos pramoninė gyvenvietė

## 2 b . JUODKRANTĖS KULTŪROS PAVELDO APSAUGA

### SUTARTINIAI ŽENKLAI

#### MORFOTIPŲ GRUPĖS

POILSIO NAMŲ, VIEŠBUČIŲ, VILŲ MORFOTIPŲ GRUPE	VISUOMENINIŲ, SAKRALINIŲ OBJEKTŲ MORFOTIPŲ GRUPE	ZVILŲ DALININKŲ, RAŠYTOJŲ GYV. NAMŲ, VAŠARNAMIŲ MORFOTIPŲ GRUPE		
	Mts-1	Mž-1	Mk-1	
1. IŠLIKUSI ISTORIŠKAI SUSIKLOČIUSI URBANISTINĖ STRUKTŪRA SU AUTENTIŠKAIS APSTATYMO ELEMENTAIS. UŽSTATYME VYRAUJA PASTATAI - KULTŪROS VERTYBĖS, BEI GATVIŲ TRASOS ISTORINĖSE VIETOSE.				
	Mtp-2	Mtv-2	Mž-2	
2. SKLYPŲ STRUKTŪRA DALINAI PAKITUSI. TERITORIJOJE YRA PAVIENIŲ KULTŪROS VERTYBIŲ, JOS UŽSTATYMAS SUSIFORMAVO PO 1940 M. MASTELIS, TŪRIAI, MEDŽIAGISKUMAS ARTIMAS ISTORINIAM.				
	Mts-3			
3. SKLYPŲ STRUKTŪRA SUSIFORMAVO PO 1940M. TERITORIJOJE NĖRA KULTŪROS VERTYBIŲ, PASTATŲ (STATINIŲ) MASTELIS ARTIMAS ISTORINIAM.				
NAUJOS STATYBOS MORFOTIPAI				
	Mtn			
NAUJOS STATYBOS MORFOTIPAS				

### 2.3.1 pav. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano 2.Gyvenviečių teritorijų vystymas, Juodkrantės kultūros paveldo apsauga M1:5000 2b brėžinio 1 lapo ištrauka (pagrindas: www.tpdr.lt)

Žemiausios vertės morfotipai				
Mtp-3	Poilsio namų, viešbučių ir vilų morfotipas.	Sklypų struktūra susiformavo po 1940 metų. Teritorijoje nėra kultūros vertybių. Pastatų (statinių) mastelis artimas tradiciniam.	-----	Galimos statybos rūšys : Paprastasis remontas - REM ; kapitalinis remontas - KREM; reglamentuota rekonstrukcija - RREK ( galima - nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo); Reglamentuota nauja statyba - RNS (galima išskirtiniais atvejais nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo). Rekonstruojamų, naujai statomų ar perstatomų pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiskumas, tūris turi reprezentuoti šio morfotipo sklypų užstatymo principus. Šių darbų planavimas ir projektavimas. Statybinė veikla ( vertybės ,Un.k. 2067 teritorijoje ) bus papildomai reglamentuojama specialiojo, paveldosauginio, plano sprendiniuose .
MtvS-3	Visuomeninių pastatų ir statinių morfotipas (sakralinių objektų, kopų, šventorių prižiūretojų namai, kramtinės, kiti panašios paskirties pastatai ir statiniai).	1. Pastatų mastelis ir medžiagiskumas		
Mtn	Naujos statybos morfotipas urbanistinės vertybės teritorijoje	Pakitusi ir neišlikusi senoji urbanistinė struktūra. Naujų statinių kultūrinė vertė formaliais kriterijais nenustatyta.	-----	Galimos statybos rūšys : Paprastasis remontas - REM ; kapitalinis remontas - KREM; reglamentuota rekonstrukcija - RREK . Reglamentuota nauja statyba - RNS. Šių darbų planavimas ir projektavimas. Statybinė veikla ( vertybės ,Un.k. 2067 teritorijoje ) bus papildomai reglamentuojama specialiojo, paveldosauginio, plano sprendiniuose .

### 2.3.2 pav. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano 2.Gyvenviečių teritorijų vystymas, Juodkrantės kultūros paveldo apsauga M 1:5000 2b brėžinio 2 lapo ištrauka (pagrindas: www.tpdr.lt)

Bendrojo plano 2 tome 2.2.2 poskyrį „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“, numatytos tvarkymo priemonės, kurios taikomos užstatymo morfotipui **Mtn-1**. Nustatytos tvarkymo priemonės nekoreguojamos:

- Užstatymo morfotipas **Mtn-1**.
- Teritorijoje identifikuojama neišlikusi senoji urbanistinė struktūra, teritorijoje naujų statinių kultūrinė vertė formaliais kriterijais nenustatyta.

- Įgyvendinant Bendrojo plano koregavimo sprendinius 24 reglamentinėje zonoje gali būti taikomos statybos rūšys: paprastasis remontas, kapitalinis remontas, reglamentuota rekonstrukcija, reglamentuota nauja statyba.

Tvarkymo priemonė „galimas naujos statybos morfotipas nedidinant esamo tankio, intensyvumo ir aukščio rodiklių“ naikinama.

24 reglamentinėje zonoje bus pagerinta esamos aplinkos kokybė, pašalinti avariniai pastatai, rekonstruojami ir naujai statomi pastatai bus kontekstualaus užstatymo, neviršys leistinų maksimalių aukščio rodiklių. Išsaugomi esami pastatų tūriai, todėl poveikio perspektyvoms ir Gintaro Įlankos gatvės išklotinei ir Gintaro Įlankos aplinkai dėl koregavimo sprendinių nebus. Dėl koreguojamoje teritorijoje planuojamų sprendinių poveikio greta esančioms nekilnojamosioms kultūros vertybėms nebus.

## 2.4. Visuomenės sveikatos reikalavimai

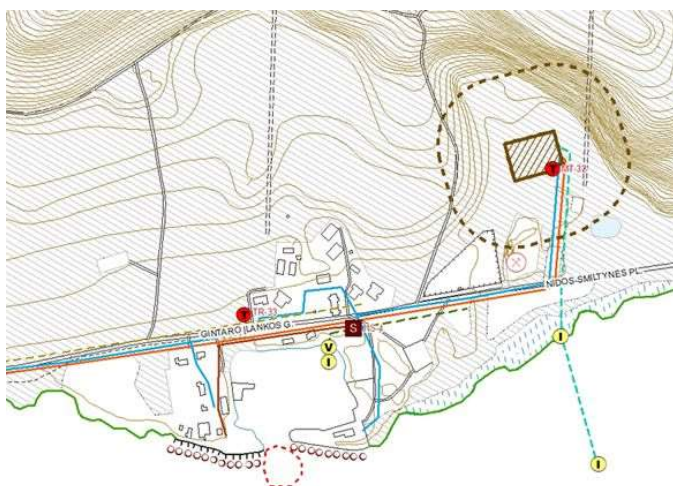
**Aplinkos tarša.** Bendrojo plano koregavimo sprendiniai, kuriose numatomas gyvenamosios ir rekreacinės aplinkos plėtojimas, nesukelia visuomenės sveikatos rizikos veiksnių.

Koregavimo apimtyje nenagrinėjamos naujos ūkinės veiklos ir neplanuojamos naujos funkcinės zonos, kurių atsiradimo pasėkoje atsirastų ūkinės veiklos išmetamų (išleidžiamų, paskleidžiamų) aplinkos oro teršalų, kvapų, triukšmo ir kitų fizikinių veiksnių sukeliama žmogaus sveikatai kenksminga aplinkos tarša.

Sekančiose planavimo stadijose (konkretizavus pastatų paskirtį ir tikslią vietą) nustačius visuomenės sveikatos rizikos veiksnių normuojamų dydžių/lygių viršijimus, numatyti taršos valdymo priemonės, kurios užtikrintų rizikos veiksnių atitiktį visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimams. Pagal poreikį atlikti autotransporto triukšmo ir oro taršos skaičiavimus ir numatyti kompensacines priemones.

**Sanitarinės apsaugos zonos.** Sanitarinės apsaugos zona – aplink stacionarų taršos šaltinį arba kelis šaltinius esanti teritorija, kurioje dėl galimo neigiamo planuojamos ar vykdomos ūkinės veiklos poveikio visuomenės sveikatai galioja šiuo įstatymu nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

Koreguojamoje teritorijoje ir greta jos nėra ir neplanuojami gamybiniai ir komunaliniai objektai, kuriems būtų nustatytos ar nustatomos sanitarinės apsaugos zonos. Artimiausia sanitarinė apsaugos zona nustatyta valymo įrenginiams, bet ji nutolusi nuo 24 reglamentinės zonos.



**2.3.1 pav.** Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano Juodkrantės inžinerinės infrastruktūros ir krantotvarkos brėžinio ištrauka (2012 m.), (pagrindas: [www.tpd.lt](http://www.tpd.lt)).

## 2.5. Gamtinė aplinka

**Biologinės įvairovės apsauga.** 24 reglamentinė zona nepatenka į „NATURA 2000“ teritorijas (Paukščių apsaugai svarbias teritorijas (PAST), Buveinių apsaugai svarbias teritorijas (BAST)) ir su jomis nesiriboja.

**Natūralios buveinės.** Vadovaujantis Europos bendrijos svarbos natūralių buveinių inventORIZACIJOS žemėlapiu (<https://www.geoportal.lt/>) nagrinėjama teritorija nepatenka į buveinių teritorijas.

**Žemės gelmių išteklių.** Remiantis Žemės gelmių registro duomenimis nagrinėjama teritorija nepatenka į naudingųjų iškasenų telkinių teritorijas ir su jomis nesiriboja. Tuo pagrindu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 109 straipsnio reikalavimai koreguojamai teritorijai netaikomi.

**Pelkės ir šaltiniai, natūralios pievos ir ganyklos.** Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos per Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. spalio 18 d. įsakymu Nr.V-109 „Dėl Vadovaujantis Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos per Aplinkos ministerijos direktoriaus 2023 m. rugsėjo 21 d. įsakymo Nr.V3-93 „Dėl natūralių pievų ir ganyklų, pelkių ir šaltinių žemėlapių patvirtinimo“ pakeitimo“ pelkių ir šaltinių, natūralių pievų ir ganyklų nagrinėjamoje teritorijoje nėra.

**Užliejamos teritorijos.** Vadovaujantis potvynių grėsmės ir rizikos žemėlapiais patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. rugpjūčio 6 d. įsakymu Nr. D1-655 „Dėl potvynių grėsmės ir potvynių rizikos žemėlapių Nemuno, Ventos, Lielupės ir Dauguvos upių baseinų rajonuose patvirtinimo“ koreguojama teritorija nepriskirta potvynių grėsmės ir rizikos teritorijoms. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Šešto skyriaus dešimtojo skirsnio 104 straipsnio reikalavimai netaikomi.

**Taršos židiniai.** Valstybinės geologijos informacinės sistemos (GEOLIS) Potencialių taršos židinių ir ekogeologinių tyrimų žemėlapių duomenimis potencialių taršos židinių planuojamoje teritorijoje nėra.

**Požeminiai vandenys.** 24 reglamentinė zona nepatenka į gėlo požeminio vandens Juodkrantės vandenvietės apsaugos zonos ribojimų juostas. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo Šešto skyriaus vienuoliktojo skirsnio 106 straipsnio reikalavimai netaikomi.

**Pajūrio juosta.** Vadovaujantis Pajūrio juostos įstatymo 4 str. 1 p. nuostatomis, Kuršių nerija iki Rusijos Federacijos ribos priskirta Pajūrio juostai.

24 reglamentinės zonos dalis patenka į Pajūrio juostą, todėl šiai daliai taikomi specialiuoju žemės naudojimo sąlygų įstatymo Šešto skyriaus penktojo skirsnio 97 straipsnio reikalavimai. 97 straipsnio 5 dalyje nurodyta, kad draudžiama arčiau kaip 50 m nuo Kuršių marių kranto statyti, rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius.

Bendrojo plano koregavimo metu dėl Kuršių marių kranto ir kitų grafinių duomenų netikslumo galiojančio bendrojo plano grafinėje dalyje nėra galimybės tiksliai ir korektiškai pažymėti Pajūrio juostos ribą. Tuo pagrindu Rengiant 24 reglamentinės zonos detalų planą, grafinėje dalyje turi būti grafiškai pažymėta Pajūrio juostos riba 50 m atstumu nuo Kuršių marių kranto linijos vadovaujantis topografiniais duomenimis M 1:500.

## 2.6. Kraštovaizdžio apsauga

Svarbiausios teritorijos, užtikrinančios gamtinio kraštovaizdžio ir biologinės įvairovės apsaugą Neringos teritorijoje yra: saugomos teritorijos, gamtinio karkaso teritorijos, miškų ir atskirųjų želdynų teritorijos.

**Saugomos teritorijos.** Koreguojama 24 reglamentinė zona yra kompleksinėje saugomoje teritorijoje - Kuršių nerijos nacionalinio parko ribose. Teritorija nepatenka į Raganos kalno kraštovaizdžio draustinį ir Gintaro įlankos istorinį draustinį.

**Gamtinis karkasas.** Visa 24 reglamentinė zona patenka į gamtinį karkasą, kurio pagrindinė paskirtis sukurti vientisą gamtinio ekologinio kompensavimo teritorijų tinklą, užtikrinantį kraštovaizdžio geoekologinę pusiausvyrą ir gamtinius ryšius tarp saugomų teritorijų, sudaryti prielaidas biologinei įvairovei išsaugoti, sujungti didžiausią ekologinę svarbą turinčias buveines, jų aplinką bei gyvūnų ir augalų migracijai reikalingas teritorijas.

Koreguojamoje teritorijoje taikomi Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 5 d. Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“ gamtinio karkaso nuostatų 11 p. reikalavimai, kuriuose nurodyta, kad *gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto...*“

24 reglamentinėje zonoje esančiuose ir planuojamose žemės sklypuose, priklausomųjų želdynų norma ir plotai turi būti nustatomi vadovaujantis LR aplinkos ministro įsakymu „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ ir Gamtinio karkaso nuostatais.

**Gamtos paveldo objektai.** Koreguojamoje teritorijoje ir gretimoje aplinkoje nėra gamtos paveldo objektų. Valstybinės geologijos informacinės sistemos (GEOLIS) duomenimis nagrinėjamoje teritorijoje geotopų nėra.

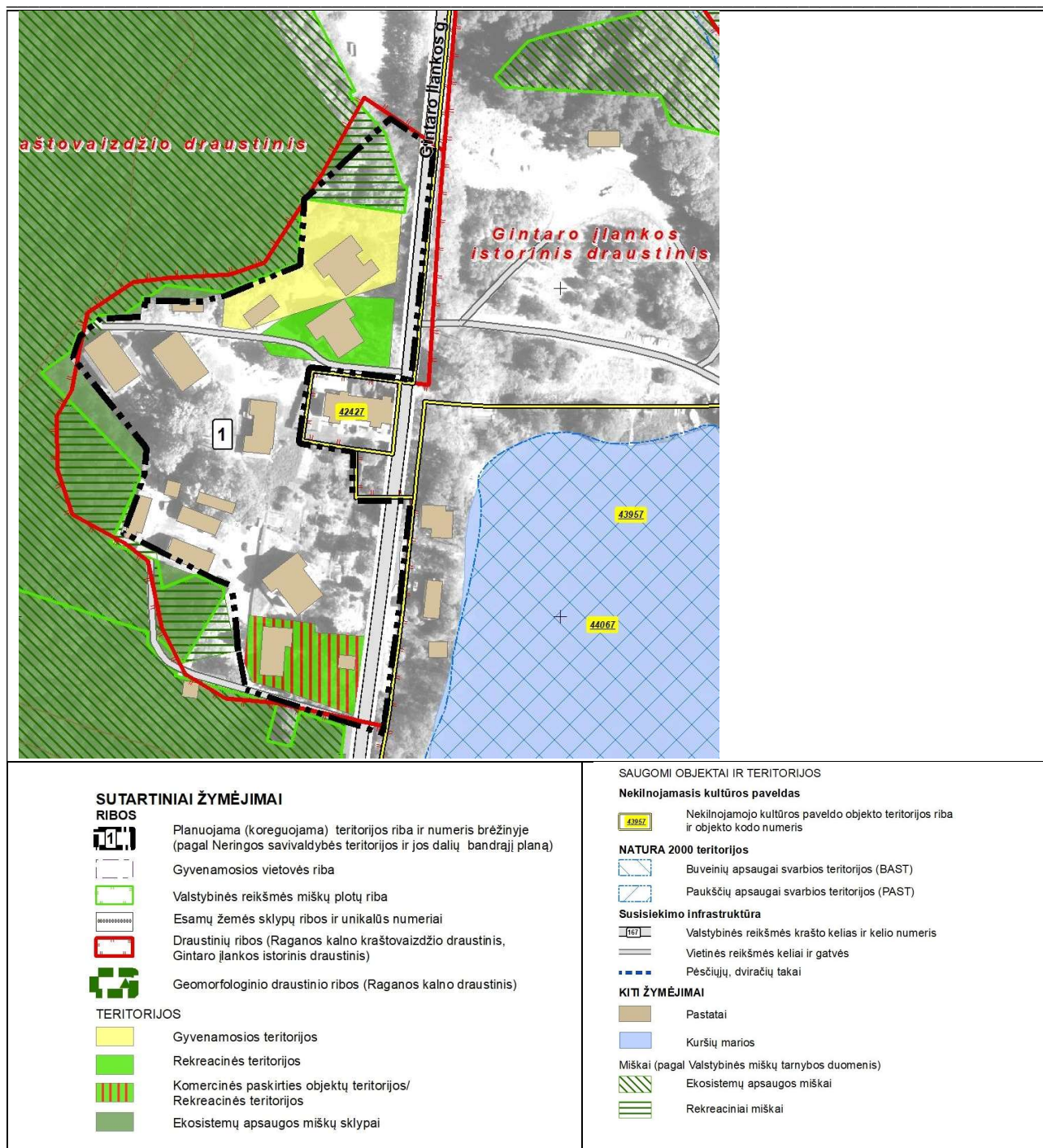
**Mišakai.** Neringos savivaldybėje valstybinės reikšmės miškams priskirtini miškai, kurių ribos patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1997 m. spalio 23 d. nutarimu Nr. 1154 „Dėl Valstybinės reikšmės miškų plotų patvirtinimo“ pakeitimo“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2006 m. rugsėjo 19 d. su vėlesniais pakeitimais).

Neringos savivaldybės miškų priskyrimas miškų grupėms nustatytas plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017 m. kovo 28 d. įsakymu Nr. D1-256 „Dėl Akmenės, Biržų, Kauno, Kaišiadorių, Jonavos, Joniškio, Jurbarko, Kelmės, Kėdainių, Klaipėdos, Kretingos, Kupiškio, Panevėžio, Pakruojo, Pasvalio, Prienų, Raseinių, Radviliškio, Rokiškio, Skuodo, Šiaulių, Šilalės, Šilutės, Tauragės, Trakų, Utenos, Vilniaus, Zarasų rajonų, Birštono, Elektrėnų, Neringos, Pagėgių, Rietavo ir Kauno, Klaipėdos, Palangos, Panevėžio, Šiaulių miestų savivaldybių miškų priskyrimo miškų grupėms planų patvirtinimo“.

Į 24 reglamentinės zonos ribas patenka 0,0994 ha ploto miškų ūkio paskirties žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-2747-4337, dalis. Naudojimo būdas – ekosistemų apsaugos miškai (M1).

Miškų ūkio paskirties žemės sklypas tvarkomas vadovaujantis Lietuvos Respublikos miškų įstatymo reikalavimais.

Miško žemė, kuri patenka į 24 reglamentinės zonos teritoriją, yra tik žemės sklypo, kurio unikalus Nr. 4400-2747-4337, dalyje patenkančioje į koreguojamą teritoriją. Miško žemė keisti kitomis naudmenomis nenumatoma. Pagal miškų priskyrimo miškų grupėms planą galimas rekreacinių miškų sklypų naudojimo būdo (M2) nustatymas.



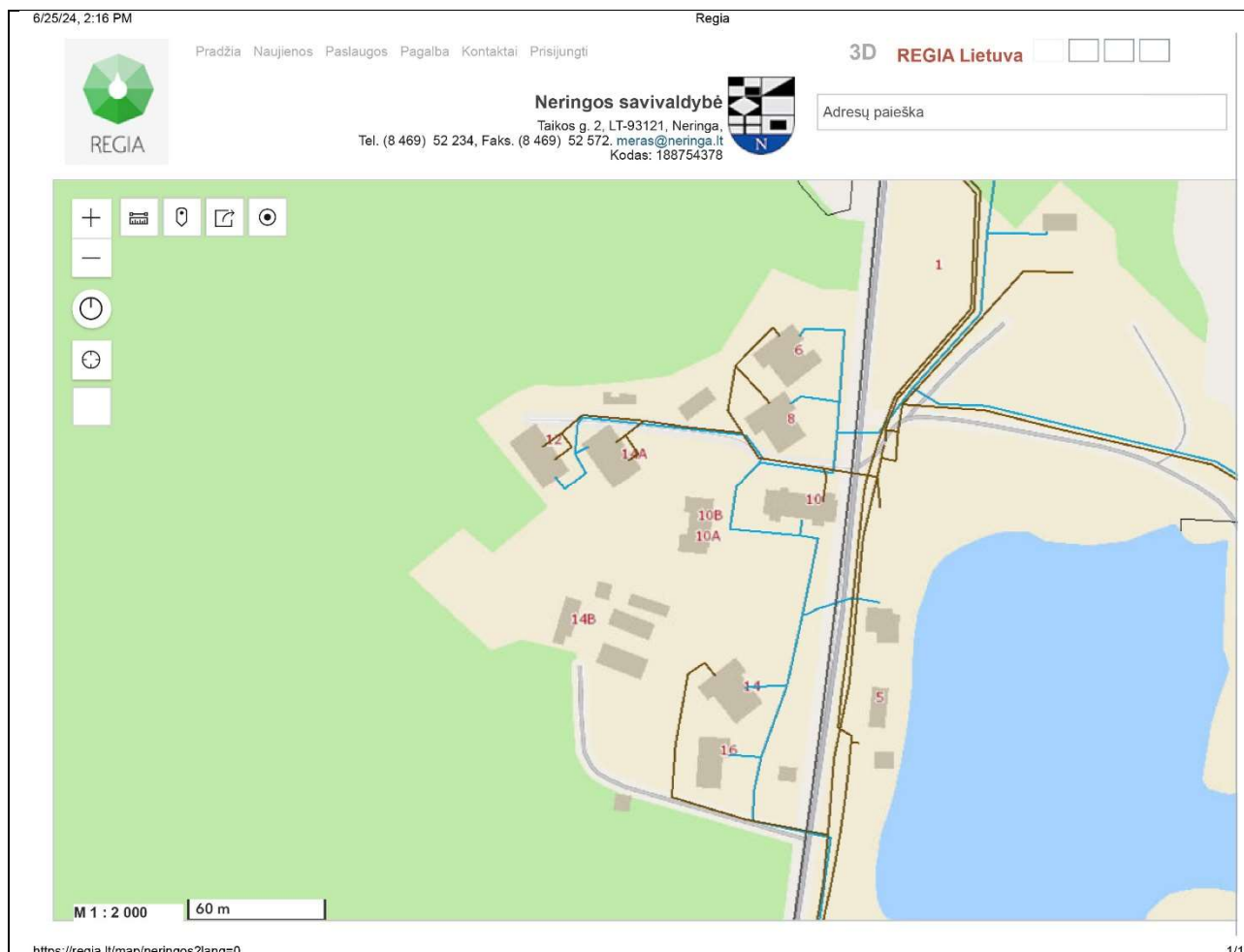
2.6.1 pav. Esama žemėvalda su miškų išdėstymu (Šaltinis: VĮ Registrų centras, 2024 m.)

**Atskirieji želdynai.** Įteisintų atskirųjų želdynų koreguojamoje teritorijoje nėra ir jie neiškirti galiojančiame bendrajame plane. Vėliau rengiant žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentą (detalų planą) 24 reglamentinėje zonoje rekomenduojama suformuoti ne mažesnę kaip 300-500 kv.m. žemės sklypą atskiram želdynui numatant atitinkamą infrastruktūrą, o žemės sklypui nustatytas atskirųjų želdynų naudojimo būdas nekeičiamas į kitus teritorijų naudojimo būdus neterminuotą laikotarpį.

Rengiant kompleksinio teritorijų planavimo dokumentus, specialiuosius planus ar kitus projektus nustatytas atskirųjų želdynų naudojimo būdas nekeičiamas ir atskirojo želdyno sklypui netaikomi Teritorijų planavimo 20 str. reikalavimai. Apribojimas dėl naudojimo būdo keitimo įrašomas į konkretaus atskirojo želdyno Nekilnojamojo turto registro pažymėjimo 11 skyrių „Registro pastabos ir nuorodos“.

## 2.7. Inžinerinė infrastruktūra

24 reglamentinėje zonoje yra paklotos centralizuotos inžinerinės komunikacijos: vandentiekio, buitinių nuotekų komunikacijos, elektros tinklai ir elektroniniai ryšiai. Visi 24 reglamentinėje zonoje esantys pastatai prijungti prie centralizuotų Juodkrantės gyvenvietės inžinerinių komunikacijų.



**2.4.1 pav.** Ištrauka su vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklais (šaltinis: www.regia.lt).

## 2.8. Priešgaisrinė sauga

Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas, gaisrinių hidrantų kiekis ir išdėstymas, pastatų išdėstymas sklype, pastatų konstrukcijos ir planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis yra sprendžiami techninio projekto metu ir turi atitikti Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338, patvirtintų 2010 m. gruodžio 7 d., reikalavimus.

### Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas

24 reglamentinėje zonoje yra paklotos centralizuotas vandentiekio tinklas.

Siūloma sumontuoti antžeminius gaisrinius hidrانتus pagal poreikį techninio projekto metu numatant esamų pastatų rekonstrukciją ir naujų statybą bei konkretizavus konkretaus pastato paskirtį. Gaisrų gesinimas numatomas ir iš artimiausių esamų ir planuojamų hidrantų.

Hidrantai turi būti statomi ne toliau kaip 2,5 m nuo važiujamosios dalies krašto, bet ne arčiau kaip 5 m nuo pastatų sienų. Gaisrinio hidranto vieta turi būti nustatyta techninio projekto rengimo metu.

Vienu metu kilusių gaisrų skaičius - 1.

Juodkrantėje veikia Neringos savivaldybės Priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Juodkrantės postas, Žalioji kelias, Neringa. Atstumas nuo priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Juodkrantės posto iki 24 reglamentinės zonos teritorijos apie 2,65 km važiuojant Žalioji kel. – Vilų gatve – Gintaro įlankos gatve (apie 3,5 – 4 min. greičiu 70 km/val.).

24 reglamentinė zona urbanizuota. Planuojama rekonstruoti esamus pastatus, griauti esamus avarinius pastatus ir statyti naujus. Dėl koreguojamoje teritorijoje planuojamo užstatymo poveikis priešgaisrinės saugos aspektu neprognozuojamas. Rekonstruojant esamus pastatus ir statant naujus pastatus privaloma užtikrinti sekančius reikalavimus:

- Planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis – nustatomas techninio projekto metu konkretizavus pastatų paskirtį.
- Techniniame projekte atstumas iki pastatų 24 reglamentinės zonos teritorijoje turi būti išlaikytas vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“ Nr. 1-338, patvirtintų 2010 m. gruodžio 7 d., reikalavimų.
- Pastatų aukštis 24 reglamentinėje zonoje neviršija 10 m.

### **Numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas**

24 reglamentinė zona, kurioje būtų planuojamas esamų pastatų rekonstravimas ir naujų pastatų statyba, riboja Gintaro įlankos gatvė, kurios važiuojamosios dalies plotis 6,0 m., todėl užtikrinamas patogus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiuojimas prie statinių iš planuojamos teritorijos išorės. Kvartalo viduje yra vidinių privažiuojimų tinklas iš kurio teritorija aptarnaujama iš vidaus. Privalomi reikalavimai:

- Automobilinėms kopėčioms pastatyti prie daugiabučių pastatų 24 reglamentinės zonos teritorijoje turi būti įrengta ne mažiau kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16×16 m dydžio aikštelė.
- Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

### **Reikalavimai pastatų išdėstymui**

- Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų pagal Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų XIII skyriuje „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“ 92 punkte nustatytus minimalius priešgaisrinius atstumus tarp pastatų. Griauiant esamus pastatus ir statant naujus (jeigu bus toks poreikis) tiksliai pastatų vieta 24 reglamentinės zonos teritorijoje bus nustatoma techninio projekto rengimo metu vadovaujantis Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais.
- Pastatai dėstomi taip, kad būtų užtikrinta galimybė įrengti privažiuojimą iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilinėmis kopėčiomis patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus;
- Požeminio aukšto (jeigu toks bus) perdangos konstrukcija turi būti pritaikyta gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiuojimui.

## **2.9. Susisiekimas**

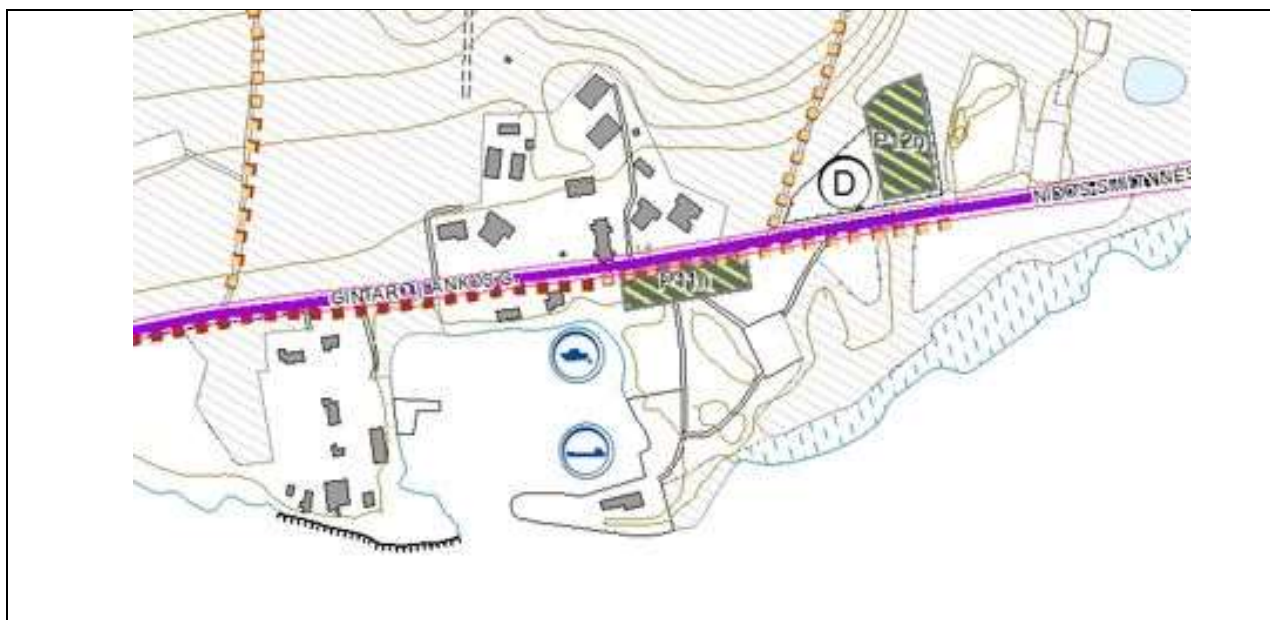
Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano inžinerinės infrastruktūros sprendiniuose (T00040679 (000231000253), 2012 m.), suplanuotos susisiekimo komunikacijos (sprendinys nekeičiamas).

24 reglamentinės zonos teritoriją rytų kryptimi riboja susisiekimo koridorius krašto kelias Nr.167 Smiltynė-Nida. Pagal Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano Juodkrantės teritorijos susisiekimo infrastruktūros sprendinius, Gintaro įlankos gatvė yra D1 kategorijos, kurios paskirtis - lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys, srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiuojimai prie atskirų statinių ir kitų objektų. Į galiojančio bendrojo plano fragmentinio koregavimo tikslus nėra įtrauktas gatvių kategorijų tikslinimas, todėl paliekami galiojančio Bendrojo plano sprendiniai. Tačiau rengiant naują Bendrąjį planą, būtina įvertinti, kad

gatvės, kurios yra valstybinės reikšmės kelių tašos, gatvės kategorijas reikia parinkti ir atitinkamai raudonąsias linijas formuoti pagal pagrindinę gatvių paskirtį, nurodytą statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, 4 lentelė ir Kelių direkcijos direktoriaus 2019-10-29 įsakymu Nr. V-166 „Dėl gatvių kategorijų nustatymo ir kelių ruožų priskyrimo gatvių kategorijoms patvirtinimo“.

#### Privalomi reikalavimai:

- vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsnio 2 dalimi krašto kelio apsaugos zona yra po 50 metrų nuo šio kelio briaunų (briauna – kelkraščio ir žemės sankasos šlaito plokštumų susikirtimo linija. Tais atvejais kai nėra aiškaus kelkraščio ir žemės sankasos šlaito susikirtimo linijos, apsaugos zona nustatoma: nuo kelkraščių išorinių kraštų, jei nėra žemės sankasos šlaito, o jei nėra kelkraščių – nuo kelio dangos išorinių kraštų);
- Kelių apsaugos zonoje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos Specialiųjų sąlygų įstatymo III skyriaus Pirmojo skirsnio 19 straipsnyje;
- į 24 reglamentinės zonos teritoriją nuo krašto kelio Nr.167 Smiltinė-Nida yra įrengtos 2 įteisintos nuovažos. Naujos nuovažos neplanuojamos;
- į 24 reglamentinę zoną įvažiavimas ir išvažiavimas realizuojami tik per esamas įteisintas nuovažas;
- pastatai, kurie nesusiję su kelių transporto priemonių ir eismo dalyvių aptarnavimu, krašto kelio apsaugos zonoje galėtų būti planuojami tik tokiu atveju, jei tai atitiktų Pritarimo projektui ar numatomai veiklai kelių apsaugos zonose tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro 2021 m. liepos 20 d. įsakymu Nr.3-353, kriterijus;
- krašto kelio apsaugos zonoje neplanuoti ir neįrengti vizualiosios reklamos;
- techninio projekto rengimo metu pagal poreikį, įvertinus rekonstruojamo ar naujai statomo pastato funkciją, įvertinti krašto keliu važiuojančių transporto priemonių eismo keliamo triukšmo poveikį koreguojamai teritorijai ir, esant poreikiui, nusimatyti atitinkamas poveikį mažinančias priemones (nuo triukšmo, oro taršos ir t.t.).



SUTARTINIAI ŽENKLAI		
<b>KELIAI IR GATVĖS</b>		
ESAMI	RIBOTO EISMO	
		III KATEGORIJOS KRAŠTO KELIAS
		IV KATEGORIJOS RAJONINIS KELIAS
		D1 KATEGORIJOS GATVĖ
		D2 KATEGORIJOS GATVĖ
		E2 KATEGORIJOS GATVĖ
		GATVIŲ RAUDONOSIOS LINIJOS IR KELIŲ JUOSTOS
		EKOLOGIŠKO TRANSPORTO MARŠRUTAI
		INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS/ AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS
<b>DVIRAČIŲ IR PĖSČIJŲ TAKAI</b>		
ESAMI	NUMATOMI	
		PĖSČIJŲ TAKAS
		DVIRAČIŲ TAKAS
		SUTAPDINTAS PĖSČIJŲ IR DVIRAČIŲ TAKAS

**2.4.2 pav.** Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano Juodkrantės susisiekimo infrastruktūros brėžinio ištrauka (2012 m.)