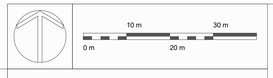


SITUACIJOS SCHEMA

REGISTRUOTŲ ŽEMĖS SKLYPŲ SCHEMA

TERITORIJOS TARP KALNO IR MIŠKO GATVIŲ, JUODKRANTĖS GYV., NERINGA, DETALIUSIS PLANAS (2016 m)

REGLAMENTAI SAUGOTINIEMS ŽELDINIAMS IR (AR) JŲ GRUPĖMS

Teritorijoje esantys saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės, inventorizuoti pagal želdinių, augančių Vilių g. 12 ir šalia esančiame nesuformuotame valstybinės žemės sklype, Juodkrantė, Neringa m. sav., inventorizacija ir būklės ekspertizę (2025-08-09), turi būti išsaugoti. Bet kokie darbai, galintys pažeisti jų šaknų zoną, kamieną ar lają, yra draudžiami.

Leidimai ir sprendimai kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti saugotinus želdinius atliekami vadovaujantis Želdynų įstatymo 13 straipsnio nuostatomis.

Pagal detaliojo plano sprendinius pašalinus želdinius, privaloma atsodinimo (kompensaciniu želdiniu) priemonė, attinkami Želdynų įstatymo reikalavimus.

Želdinių tvarkymo ir priežiūros darbai turi būti atliekami pagal "Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklės", patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193 (galiojantis suvestinė redakcija nuo 2022-12-24).

ŽEMĖS SKLYPO FUNKCINIŲ NAUDOJIMO ZONŲ SCHEMA

STATYBOS ZONOS ESAMA VIDUTINĖ ŽEMĖS PAVIRŠIAUS ALTITUDĖ

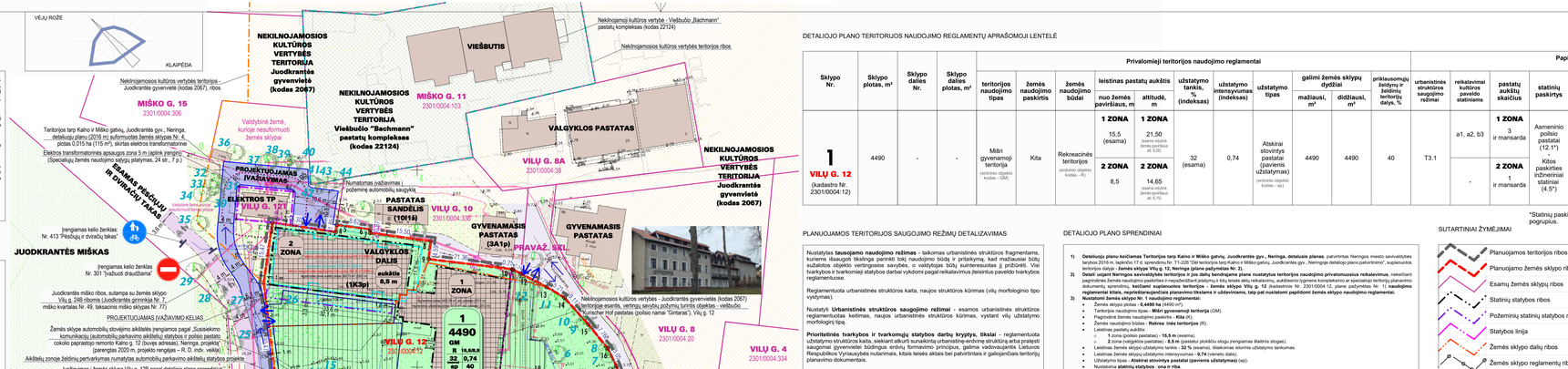
FOOTNOTES:
Žemės sklypo ribos - paskirtis, inžinerinės reikšmės nuo paskirties ar jo dalies statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinio altitudės iki pastato ar jo dalies virš dangos ar pastato ar jo dalies konstrukcijos (nuslėptoje dėl kitų konstrukcijų) viršutinio taško, antrieji, žaliuojantys ribų(-ų) sutrikimo taškai (ribų(-ų) sutrikimo taškai).
Pagrindinė esamoje zonoje - paskirtis, kuri vyraja ar dominuoja jų dalies ribų(-ų) pavyrkiaus altitudė yra ne žemiau kaip pusė pastato aukščio esančiame esamoje zonoje (esamos zonos žemės paviršiaus vidutinė altitudė (6,0 pastato m).
"Nekilnojamojo turto objektų kadastro ir teisių registro duomenų kadastrinės ir teisinės informacijos teikimo" paslaugos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2003 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 3D-649 (aktuali redakcija nuo 2022-12-01).

Plano tipas	Topografinis planas				
Objekto adresas	Vilių g. 12, Neringa				
Aukščių sistema	Koordinačių sistema	Paprastinės objektų tikslumas, cm			
LAS07	LKS-94	Horizontalus:	2	Vertikalus:	2

GEODEZIJA LT

Kv. paž. Nr.	Vardas, Pavardė	Paraša	Data
1GKV-1749	R. B.		2023 06 08
Užsakovas		Mastelis 1:500	Lapo Nr 1 / Lapų sk. 1

A.V.



ŽEMĖS SKLYPO VILIŲ G. 12 RIBŲ POSŪKIO KAMPŲ KOORDINATĖS
(koordinačių sistema LKS-94)

Taškų Nr.	X	Y	Atstumas, m
1	6160344,13	318214,88	30,47
2	6160371,38	318211,15	15,48
3	6160386,73	318213,11	16,50
4	6160384,25	318229,42	1,85
5	6160386,08	318229,67	8,62
6	6160384,93	318238,21	0,87
7	6160384,93	318238,21	15,50
8	6160381,98	318253,46	4,59
9	6160381,98	318253,46	21,36
10	6160374,84	318274,10	0,25
11	6160374,72	318274,32	2,24
12	6160373,69	318276,31	7,29
13	6160370,33	318282,79	5,21
14	6160367,66	318287,26	9,11
15	6160360,87	318293,34	7,76
16	6160354,85	318298,24	5,05
17	6160350,32	318300,46	4,81
18	6160345,78	318302,03	20,14
19	6160348,64	318282,09	14,84
20	6160333,88	318280,57	24,81
21	6160333,68	318280,57	3,38
22	6160329,20	318304,55	1,83
23	6160327,48	318303,94	7,96
24	6160321,74	318298,43	8,86
25	6160316,13	318291,58	8,96
26	6160311,37	318284,53	7,46
27	6160306,40	318277,21	30,92
28	6160310,04	318246,33	28,00
29	6160337,84	318249,73	35,00

NEKILNOJAMŲJŲ KULTŪROS VERTYBIŲ TERITORIJŲ SCHEMOS

ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS (OKINĖS VEIKLOS APRIBOJIMAI)

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą, žemės sklypui taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (okinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):

1. **Elektros tinklų apsaugos onos** (III skyrius, ketvirtasis (4) skirsnis, 23 straipsnis).
2. **Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos onos** (III skyrius, dešimtasis (10) skirsnis, 41 straipsnis).
3. **Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos onos** (III skyrius, vienuoliktasis (11) skirsnis, 44 straipsnis).
4. **Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos onos** (V skyrius, penktasis (5) skirsnis, 59 straipsnis).
5. **Vatsityninkai parkai** (V skyrius, dvidešimt trečiasis (23) skirsnis, 84 straipsnis).
6. **Pajūrio juosta** (VI skyrius, penktasis (5) skirsnis, 97 straipsnis).
7. **Požeminio vandenviečių apsaugos onos** (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis (11), 105 straipsnis).

DETALIOJO PLANO TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ

Skypo Nr.	Skypo plotas, m²	Skypo dalies Nr.	Skypo dalies plotas, m²	Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai											Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai						
				teritorijos naudojimo tipas	žemės naudojimo paskirtis	žemės naudojimo būdai	žemės naudojimo intensyvumas						galimi žemės sklypų dydžiai		prikiausomybė žeidynų ir želdinių teritorijų dalys, %	urbanistinės struktūros saugojimo režimai	reikalavimai kultūros paveldo statiniams	pastatų aukščių skaičius	statinių paskirtys	servitutai	kiti reglamentai	statybos darbų rūšys
							nuo žemės paviršiaus, m		altitudė, m		užstatymo tankis, % (indeksas)	užstatymo intensyvumas (indeksas)	užstatymo tipas	mažiausi, m²	didžiausi, m²							
1 VILIŲ G. 12 (kadastro Nr. 2301/0004:12)	4490	-	-	Miškų gyvenamoji teritorija (ardoma objekto kodas - GM)	Kita	Rekreacinės teritorijos (ardoma objekto kodas – R)	1 ZONA 15,5 (esama) 2 ZONA 8,5	1 ZONA 15,5 (esama) 2 ZONA 14,65 (esant sluoksnė žemės paviršiaus ad. 6,15)	32 (esama)	0,74	Atskirai stovintys pastatai (galverės užstatymas) (ardoma objekto kodas - ap)	4490	4490	40	T3.1	a1, a2, b3 - -	1 ZONA 3 ir mansarda 2 ZONA 1 ir mansarda	Asmeninio poilsio pastatai (12.1*) Kitos paskirties inžineriniai statiniai (4.5*)	-	a. Gamtos, saugomų teritorijų apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai. b. Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros (išrinės ir erdvinės kompozicijos) reikalavimai. c. Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų linių išdėstymas. d. Automobilių stovėjimas. e. Želdinių apsauga. f. Skypo aptvėrimas.	1 ZONA Paprastasis remontas (REM) Kapitalinis remontas (KREM) 2 ZONA Rekonstravimas (IREK)

*Statinių paskirtys nurodytos pagal STR 1.01.03:2017 "Statinių klasifikavimas" nurodytus pogrupius.

PLANUJAMOS TERITORIJOS SAUGOJIMO REŽIMŲ DETALIZAVIMAS

Nustatytas **tausojamo naudojimo režimas** - taikomas urbanistinės struktūros fragmentams, kuriems išsaugoti tikslinga parinkti tokį naudojimo būdą ir pritaikymą, kad mažiausiai būtų sujaukstos objekto vertingosios savybės, o valdytojui būtų suintensyvintas jų prižiūrėjimas. Visi tvarkybos ir tvarkomieji statybos darbai vykdomi pagal reikalavimus žeisinius paveldo kraštvos reglamentuose.

Reglamentuota urbanistinės struktūros kaita, naujos struktūros kūrimas (vių morfologinio tipo vystymas).

Nustatyti **Urbanistinės struktūros saugojimo režimai** - esamos urbanistinės struktūros reglamentuotas keitimas, naujos urbanistinės struktūros kūrimas, vystant vių užstatymo morfologinį tipą.

Prioritetinės tvarybos ir tvarkomųjų statybos darbų krystys, tikslai - reglamentuota užstatymo struktūros kaita, siekiant atkurti sunaikintą urbanistinę-erdvinę struktūrą arba pratęsti saugomai gyvenvietei būdingus erdvių formavimo principus, galima vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, kitais teisės aktais bei patvirtintais ir galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais.

Leistiną tvarybos ir tvarkomųjų statybos darbų rūšys - teritorijos dalyse, kurių užstatymo struktūra pranašauti autentiškumo požymius, galimi tvarkomieji statybos darbai (statybos ar gyvosios darbai, kaip apibrėžta Statybos įstatyme, reglamentuota naujų statinių statyba (konversija), laikantis teritorijos užstatymo vientisumo (morfologijos bruožų); galimas buvusios urbanistinės struktūros atkūrimas, atliekant tyrimais pagrįstus tvarkomuosius paveldosaugos, kraštovaizdžio darbus.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1) **Detaliojo planu keičiamas Teritorijos tarp Kalno ir Mėko gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa, detaliojo planas**, patvirtintas Neringos miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 17 d. sprendimu Nr. T1-226 "Dėl teritorijos tarp Kalno ir Mėko gatvių, Juodkrantės gyv., Neringoje detaliojo plano patvirtinimo", suplanuotos teritorijos dalyje - **žemės sklype Vilių g. 12, Neringa plane paženklintas Nr. 2**;
2) **Detali sugant Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojame plane nustatytus teritorijos naudojimo privalomosiosius reikalavimus**, nekeičiant saugotinos žemės naudojimo paskirties ir nepadėsiantį pistymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, audiliavimo bylomis kompetentingo ar specialistų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, **keičiami suplanuotos teritorijos - žemės sklypo Vilių g. 12** (kadastro Nr. 2301/0004:12), plane paženklintas Nr. 1) **naudojimo reglamentai kitais, neprieštaraujančias planavimo tikslams ir uždaviniams, tėp pat nustatomi papildomi žemės sklypo naudojimo reglamentai.**
3) **Nustatomi žemės sklypo Nr. 1 naudojimo reglamentai:**
   - Žemės sklypo plotas - **0,4490 ha** (4490 m²);
   - Teritorijos naudojimo tipas - **Miškų gyvenamoji teritorija** (GM);
   - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **Kita** (K);
   - Žemės naudojimo būdas - **Rekreacinės teritorijos** (R);
   - Leistinas pastatų aukštis:
     - 1 zona (poilsio pastatas) - **15,5 m** (esama);
     - 2 zona (vaižytės pastatas) - **8,5 m** (pastatai plokščio stogo (pergamės šiaitinis stogas);
   - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - **32 %** (esamas), išskaičiuotas istorinis užstatymo tankumas.
   - Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - **0,74** (vienetas daly);
   - Užstatymo tipas - **Atskirai stovintys pastatai (galverės užstatymas)** (ap);
   - Nustatoma **statinių skaičius - one ir ritas**;
   - Priklausomybė žeidynų ir želdinių teritorijų dalys - **40 %**;
   - Pastatų aukščiai:
     - 1 zona (poilsio pastatas) - **3 ir mansarda** (išskaitomas esamas).
     - 2 zona (vaižytės pastatas) - **1 ir mansarda** (išskaitomas istorinis aukštų skaičius).
4) **Nustatomi papildomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai:**
   a. Gamtos, saugomų teritorijų apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai - **tvarkyti želdinius tap, kad neblėsų pakeitiančios estetinės kraštovai dėlo vertybės ir nebūtų daromos ai usiūnė žalos artimoje aplinkoje esančioms vertybėms, statinių rekonstravimo ir tvarkymo priomonės turi iš esmės gerinti aplinkos kokybę, plėsdamas intensyvus rekreac žinis žemės sklypo naudojimas.**
   b. Teritorijos užstatymo urbanistiniai ir architektūros (išrinės ir erdvinės kompozicijos) reikalavimai:
      - **atitkus poilsio pastato "Gintaras" (buv. viešbučio Kuris her Hof) vertinimą paveldosaugos požiūriu, atsižvelgus į autento paradimus (nugriauta veranda, pakeisti ar hiketžta, plaunta strukitrui kirtę) nekilnojamąjį kultūros paveldo vertėmis turėtų priimti sprendimą pastatui neaukėti teisinės apsaugos, vertinti jį kaip urbanistinės struktūros statinį. Pastatas yra reikšmingas kultūros paveldo vietovės tūrinės erdvinės struktūros sandėrai, formuojai ir urbanistinėi kultūros paveldo vietovė būdingo užstatymo, attinka takios vietovės konkretų užstatymo tipą (morfotipą), turi jai būdingų užstatymo bruožų;**
      - **pastato / poilsio namo "Gintaras" urbanistinė struktūra nekeičiama, pastato ar hiketžta nekeičiama (pastato tūris, tūrinė ir erdvinė kompo t ūra, ar hiketžtiniai elementai nekeičiami);**
      - **rekonstruojant (rekonstruojant tipo projektą) sovietinės kurortinės ciu statyta grubios ar hiketžtinės valgyklos pastatą, statinio stilistiką pritaikinti prie tinguiančio statyto pastato meniškų ir hiketžtinės ir architektūrinės - barokinės, neoklasės tūrinės ir stilistinės elementės; pastatui jmnigiamas Klaitėnio aukštis pastato "Mėko namo" ekstenjrui, pastato ar hiketžtai naudot trail: ins regions statyčines ir aptaiko meditiągas; pastato spalvinis sprendimas turi būti būdingu etnografiniam regionui spalvų;**
      - **žemės sklypo užstatymui paplūdimos ar hiketžtinės ir urbanistinės reikalavimus nustato savivaldybės vyriausiasis ar tikslas.**
   c. Susisiekimo komunikacijų, skirstomųjų linių išdėstymas, servitutai:
      - **įvažiavimas į žemės sklypą esamas iš basirbžančios Vilių gatvės, tai pat iš šiaurės - rytinėje sklypo pusėje esantio pravažiavimo (nuo Vilių gatvės);**
      - **privalousi prie valgyklos pastato, įvažiuoti (pateikti) į projektuojamą požemių automobilių saugyklą, tai pat įvažiuoti i projektuojamą anžiemę automobilių stovėjimo aikštelę, laisvoje vaižytėjinės žemės, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, numatoma rekonstruoti esamą pėsčiųjų-dviračių taką 4 m pločio, greta jmnigiant 3 m pločio vienos eismo krypties automobilių kelią (naudojant automatines esamo vėjatyro priemones);**
      - **priėjimąsamą prie antrati sutą komunikacijų gyvenvietės inžinerinių linkų;**
      - **servitutai neprojektuojami.**
   d. Automobilių stovėjimas:
      - **numatomas sklypo ribose, esamoje automobilių stovėjimo (garaso) aikštelėje prie poilsio pastato; taip pat numatoma įrengti dvi naujas automobilių stovėjimo aikštelės pastoje ir vakarinėje sklypo dalyse;**
      - **rekonstruojant valgyklos pastatą, jo rūsyje (požeminiame aukšte) įrengiama požeminė automobilių saugyklė (automobilių parkingas), pateikimas į automobilių saugyklą su automobilių keltuvu (liftu).**
   e. Želdinių apsauga - **maksimalai išsaugoami esamti želdiniai.**
   f. Skypo aptvėrimas - **žemės sklypas neaptvertinas, tvoros naprengiamos, priėjimas prie vių pastatų laisvas.**
5) **Planuojamas žemės sklypas yra kturtų nurjos na ionalinio parko teritorijoje, kurioje vadovaujamės "Kuršių nerijos na ionalinio parko tvarkymo plano", patvirtintu** Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019-10-30 nutarimo Nr. 1080 redakcija), **galima veikla, kurt nepadėsilai ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių, išsaugojimo vykdyti statybas, paleidžiančias rejėrę reikšmą bei didinančias regioninio parko ir valing tarką. Draudžiama naikinti ir žalot reljefo formas, istoriškai susiformavusio kultūrinio kraštovai dėlo gribodžiai, ir ar hiketžtinių jo elementų pažymius.**
6) **Planuojamas žemės sklypas patenka i kultūros paveldo vertybės, Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067), priparitinos saugoti vietoje paklausai ir nacionalinėi teritorijai** Lietuvos Respublikos Kultūros ministro 2005-04-29 įsakymas Nr. IV-190). Šuplanuotas detaliojo plano koregavimo sprendinis nepaaidinstinti Juodkrantės gyvenvietės apskaitos dokumentuose nustatytos vertingosios savybės ir užtikrinamas apsaugos lieka (gyvenvietinės).
7) **Statybos onos Nr. 1 ribose** numatoma esamo poilsio pastato paprastasis remontas (REM) **arba kapitalinis remontas** (KREM), **nekaičiant pastato bendrųjų duomenų ir pagrindinės naudinės.**
   Taip pat numatoma kita žemės sklypo esančių inžinerinių statinių - kiemo aikštelės, atraminės sienelės, tvoros rekonstravimas (esančių aitnojose žemės sklypo dalyse).
8) **Statybos onos Nr. 2 ribose, remiantis istoriniais tyrimais atkurtas nurjos istorinis pastatas - numatomas esamo valgyklos pastato rekonstravimas (IREK), suformuojant atskirą nekilnojamojo turto kadastro objektą (atskiriant nuo poilsio pastato), keičiant pastato pagrindinę naudojimo paskirtį iš mažesnės i poilsio paskirties, pakeičiant pastato kadastro duomenis ir pagrindinius rodiklius, nedidinant ir išsiskart istorinį užstatymo tankumą ir aukštingumą (pranginant šlaitinį stogą), užtikrinant kompo t ini ryšį (masteliu, proporc ijų, medžiagių, spalvinio sprendimo) su aplinkos elementais, pastato išorės forma ir elementus kaičiant tradi iniais, būdingais Juodkrantės gyvenvietės pastatams.**
9) **Skypo ir jo pastatų tvarkymo darbai vykdomi remiantis atliktais skypo užstatymo tyrimais (šiuo atveju - istoriniais). Remontuojamo ir rekonstruojamo pastatų išvaizba, pobūdis, medžiagiškumas, tūrai nepre antuoja šio morfotipo skypų užstatymo prin ipus.**
10) **Statinių, kurioms vykdoma veikla sukurių neigiama poveikį aplinkai, neplanuojama ir nav.** Galima tik tokia veikla, kuri nepadėsilai ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių.
11) **Galiojančio detaliojo plano sprendinių keitimas nepadėsilai ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų laisvo, nego iki tokių keitimų atlikimo.**
12) **Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067) vietovės teritorijoje privaloma vadovautis (žemės judimino darbų atveju), paveldo tvarkybos reglamento PTR.2.13.01:2022 "Ar hecologinio kultūros paveldo tvarkybai" nuostatomis.**

SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

REŽIMAI

1 2000	Skypo numeris Skypo plotas (m²)

T	
1	2
3	4
5	6
a, b, c, d, e, f	

Teritorijos naudojimo reglamentai
1 - Gamtos, saugomų teritorijų apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai arba pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
1 - Žemės naudojimo būdas (kodas).
2 - leistinas pastatų aukštis (m).
3 - leistinas Žemės sklypo užstatymo tankis (%).
4 - leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas (vienetai daly).
5 - Užstatymo tipas (ardinio objekto kodas).
6 - priklausomybė žeidynų ir želdinių teritorijų dalys (%).
a, b, c, d, e, f - papildomi teritorijos naudojimo reglamentai.

Atestato Nr.		UAB „PRIMETIM" asfaltas@tarptinkliai.lt www.tarptinkliai.lt	Projekto pavadinimas: TERITORIJOS TARP KALNO IR MIŠKO GATVIŲ, JUODKRANTĖS GYV., NERINGA, DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA SUPLANUOTOS TERITORIJOS DALYJE - ŽEMĖS SKLYPUI NR. 2, ADRESU VILIŲ G. 12, NERINGA.		
A1088	PV	Tomas Žiulys	Brėžinys: PAGRINDINIS BREŽINYS 1:500		Laida 0
	Architektas	Tomas Žiulys			
DTP	Planavimo organizatorius: Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, 93123 Neringa. Planavimo iniciatorius: G. Č.		9999.20-DTP.B-06	Lapas 1	Lapų sk. 1