

**ŽEMĖS SKLYPO PREILOS G. 9, NERINGOJE, DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA**  
**KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**1. Bendrieji duomenys**

**Planuojama teritorija:** Žemės sklypas Preilos g. 9, Neringa (kad. Nr. 2301/0002:50 Neringos m. k.v.). Planuojamos teritorijos plotas 0,2291 ha.

**Detaliojo planavimo organizatorius:** Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, 93123 Neringa.

**Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius:** Nuasmeninta (2021 m. kovo 19 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. V31-80).

**Detaliojo plano rengėjas:** UAB „Archidomus“, Neužmirštuolių g. 1-9, 04124 Vilnius.

**Detaliojo planavimo pagrindas:** Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 1 d. įsakymas Nr. V13-31 „Dėl pritarimo žemės sklypo Preilos g. 9, Neringoje, detaliojo plano korektūros rengimo iniciatyvai“, Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 17 d. įsakymas Nr. V13-91 „Dėl žemės sklypo Preilos g. 9, Neringoje, detaliojo plano korektūros tikslų nustatymo ir planavimo darbų programos patvirtinimo“.

**Planavimo darbų programa:** Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. V13-91 patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

**Planavimo tikslai:** nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, padalinant žemės sklypą į du sklypus.

**Planavimo uždaviniai:**

- Detalizuojant savivaldybės lygmens bendrąjį planą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui;
- Nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus: reikalavimai statiniams, galimos statybos rūšys, servitutų zonos; atliekų konteinerių surinkimo aikštelių zonos; poilsio, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas ir pan.;
- Nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

**Tyrimai ir galimybių studijos:** atlikti neprivaloma.

**SPAV reikalingumas:** neprivaloma.

**Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti:** nebus atliekamas.

**Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas:** nebus atliekamas.

**Koncepcijos rengimas:** nerengiama.

**Detaliojo plano rengimo etapai:** parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

**Teritorijų planavimo sąlygos:**

- Aplinkos apsaugos agentūros raštas, 2021-04-23 Nr. REG176330 (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą);
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos, 2021-03-23 Nr. REG176348;
- UAB „Neringos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygos, 2021-04-26 Nr. REG176414;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-04-27 Nr. REG176640;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-03 Nr. REG177202;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-04 Nr. REG177416;
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-04 Nr. REG177477;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-06 Nr. REG177701;
- Neringos savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-20 Nr. REG178623;
- Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-20 Nr. REG179389.



juostoje, Kuršių nerijos nacionaliniame parke (060000000002), Preilos urbanistiniame draustinyje (0220400000039). Taip pat teritorija yra nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Preilos gyvenvietė (unikalus objekto kodas 2069) teritorijoje.



2 pav. Situacijos schema

Planuojama teritorija (žemės sklypas) ribojasi su šiais žemės sklypais ir (ar) teritorijomis:

Sklypo ribų posūkio taškai	Gretimo žemės sklypo (teritorijos) aprašymas
1 - 2 - 3 - 4 - 5	Preilos gatvė (Valstybinė žemė)
5 - 6	Žemės sklypas kadastro Nr. 2301/0002:11, adresas: Neringa, Preilos g. 5, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita, žemės naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos, savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie ŽŪM, sudaryta panaudos sutartis (panaudos gavėjas: Nuasmeninta)
6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1	Valstybinės žemės fondas



3 pav. Žemės kadastro žemėlapis ištrauka (www.regia.lt)

Planuojamoje teritorijoje esančio žemės sklypo kadastro duomenys:

Adresas	Neringa, Preilos g. 9
Kadastro Nr.	2301/0002:50 Neringos m. k.v. (unikalus daikto Nr. 2301-0002-0050)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita

Žemės sklypo naudojimo būdas	Rekreacinės teritorijos (A1, plotas: 1395 kv. m); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (A2, plotas: 896 kv. m)
Žemės sklypo plotas	0,2291 ha
Užstatyta teritorija	0,2291 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Nuosavybė	Nuosavybės teisė, savininkas: Lietuvos Respublika
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos
Juridiniai faktai	Žemės sklypas yra nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje) Sudaryta nuomos sutartis, nuomininkas(-ai): nuasmeninta
Kitos daiktinės teisės (servitutai)	Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1898,00 kv. m; Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1898,00 kv. m; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1898 kv. m; Servitutas – teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis), plotas: 0,0009 ha
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 79,00 kv. m; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 566,00 kv. m; Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 82,00 kv. m; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 2291,00 kv. m; Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas: 2291,00 kv. m
Registro pastabos	Sklypas yra Pajūrio juostoje

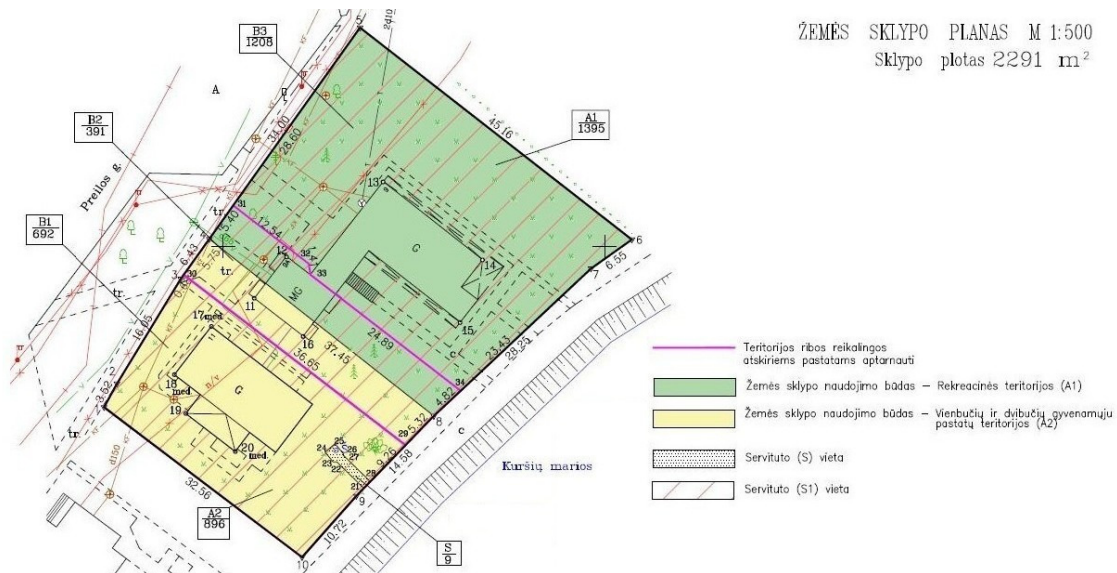
## Nekilnojamojo turto registre įregistruoti statiniai:

	Pastatas – Gyvenamasis namas	Pastatas – Poilsio pastatas	Pastatas – Poilsio pastatas	Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė
Adresas	Neringa, Preilos g. 11	Neringa, Preilos g. 9A	Neringa, Preilos g. 9	-
Aprašymas / pastabos	-	Suformuotas padalijus pastatą, unikalus Nr. 2397- 8000-9015	Suformuotas padalijus pastatą, unikalus Nr. 2397- 8000-9015. Su tera- somis Tr1, Tr2, Tr3	Suformuotas padalijus daiktą, unikalus Nr. 2397-8000-9026. Plotas – 215 m <sup>2</sup>
Unikalus Nr.	4400-2872-4188	4400-5558-9232	4400-5558-9246	4400-3008-6723
Pagr. naudojimo paskirtis	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)	Poilsio	Poilsio	Kiti inžineriniai statiniai
Žymėjimas plane	2A1ž	3K1/p	4K1/ž	k2
Statybos pradžios metai	2008	1978	1978	1979
Statybos pabaigos metai	2014	1978	1978	1979
Statinio kategorija	Neypatingasis	Neypatingasis	Neypatingasis	II grupės nesudėtingasis
Baigtumo procentas	100%	100%	100%	100%
Aukštų skaičius	1	1	1	-
Bendras plotas	219,99 m <sup>2</sup>	81,72 m <sup>2</sup>	248,47 m <sup>2</sup>	-
Naudingas plotas	219,99 m <sup>2</sup>	-	-	-
Pagrindinis plotas	-	42,48 m <sup>2</sup>	219,21 m <sup>2</sup>	-
Gyvenamasis plotas	172,61 m <sup>2</sup>	-	-	-
Tūris	895 m <sup>3</sup>	328 m <sup>3</sup>	1048 m <sup>3</sup>	-
Užstatytas plotas	171,00 m <sup>2</sup>	56,00 m <sup>2</sup>	233,00 m <sup>2</sup>	-
Šildymas	Vietinis centrinis	Nėra	Nėra	-
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	-



Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	-
Dujos	Nėra	Nėra	Nėra	-
Nuosavybė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė
Savininkas	Nuasmeninta	Nuasmeninta	Nuasmeninta	Nuasmeninta

Pastatais užstatytos žemės sklypo Preilos g. 9 (kad. Nr. 2301/0002:50) dalies plotas – 460 m<sup>2</sup> (esamas užstatymo tankis – 20%), visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendras plotas – 550,18 m<sup>2</sup> (esamas užstatymo intensyvumas – 0,24).



Taip pat žiūrėti detaliojo plano rengimo etapo esamos būklės įvertinimo stadijos dokumentus.

#### 4. Planuojamai teritorijai (žemės sklypui) taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai (reglamentai)

##### 4.1. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, T00040679, 2012-10-18

Preilos urbanistinė struktūra ir reglamentai (reglamentinė zona Nr. 8 „Gyvenamoji teritorija Preilos šiaurinėje dalyje“):

Funkcinio prioriteto zona: Konservacinio prioriteto.

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: Atnaujinančios apsaugos (U1.2).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė.

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai):

- 1) Prioritetinis naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis – vienbučių - dvibučių ir daugiabučių gyvenamųjų namų statyba; naudojimo pobūdžio turinys – gyvenamųjų namų sklypai;
- 2) Galimas naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos; naudojimo pobūdžio turinys – rekreacinių objektų sklypai;
- 3) Galimas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos; naudojimo turinys – smulkių komercinių paslaugų objektų sklypai.

Rekomenduojama: plokščiaastogiams pastatams įrengti šlaitinius stogus.

Saugomi elementai ir vertingosios savybės: žr. brėž. 3a ir 2 tomo 2.3.2 poskyrį „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“; taip pat senojo užstatymo siluetas ir užstatymo panorama nuo marių pusės, užstatymo erdvinė struktūra.

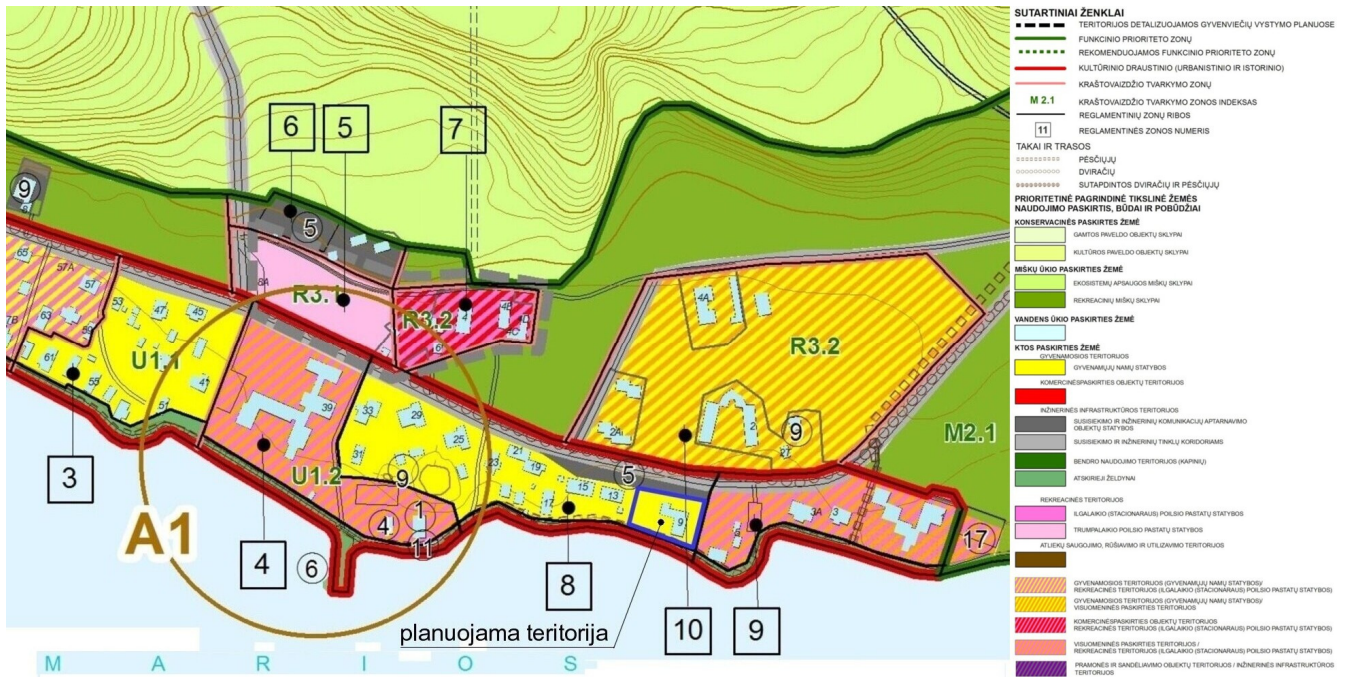
Tvarkymo priemonės: taikomos priemonės, numatytos užstatymo morfotipų Mtž-3 bei Mtž-2 zonose.

Užstatymo tankumas: iki 20%.

Užstatymo aukštingumas: sodybinių namų – 1 aukštas su mansarda, esamų sekcijinių – 1-2 aukštai su mansarda.

Užstatymo aukštis: paliekamas esamas; aukštis gali būti didinamas minimaliai, t.y. tik tiek, kiek reikia norint įrengti šlaitinius stogus.

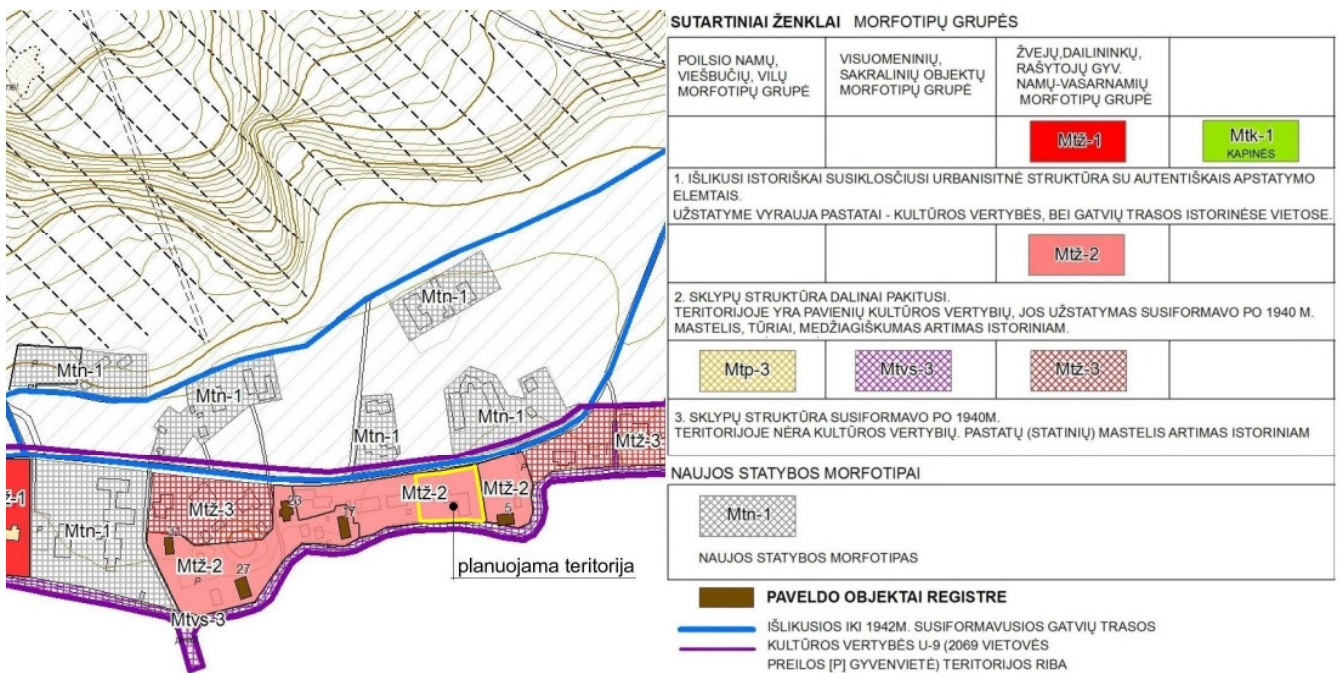
Kiti reikalavimai: galima tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių.



5 pav. Preilos urbanistinės struktūros ir reglamentų brėžinio (BP, 3a) ištrauka

**Preilos kultūros paveldo apsauga:**

Planuojama teritorija (žemės sklypas Preilos g. 9) yra vidutinės kultūrinės vertės morfotipo Mtž-2 (žvejų, rašytojų, dailininkų gyvenamųjų namų – vasarnamių morfotipas) teritorijoje. Šio lygmens morfotipuose sklypų struktūra dalinai pakitusi, užstatymo pobūdis artimas istoriniam, išlikę pavieniai autentiško užstatymo elementai (teritorijoje yra pavienių registruotų kultūros vertybių), užstatymas susiformavęs po 1940 metų, bet jo mastelis, medžiagiškumas artimas tradiciniam. Žemės sklype registruotų nekilnojamojų kultūros vertybių nėra, sklype yra taikomas statybinės veiklos reglamentavimas kitiems objektams esantiems morfotipo teritorijoje. Galimos statybos rūšys: paprastasis remontas (REM); kapitalinis remontas (KREM); reglamentuota rekonstrukcija (RREK) galima išskirtiniais atvejais, nedidinant sklypo užstatymo tankumo ir aukštingumo; reglamentuota nauja statyba (RNS) galima išskirtiniais atvejais, nedidinant sklypo užstatymo tankumo ir susiklosčiusio aplinkinių pastatų aukštingumo. Rekonstruojamų ar perstatomų pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiškumas, tūris turi reprezentuoti šio morfotipo sklypų užstatymo principus.

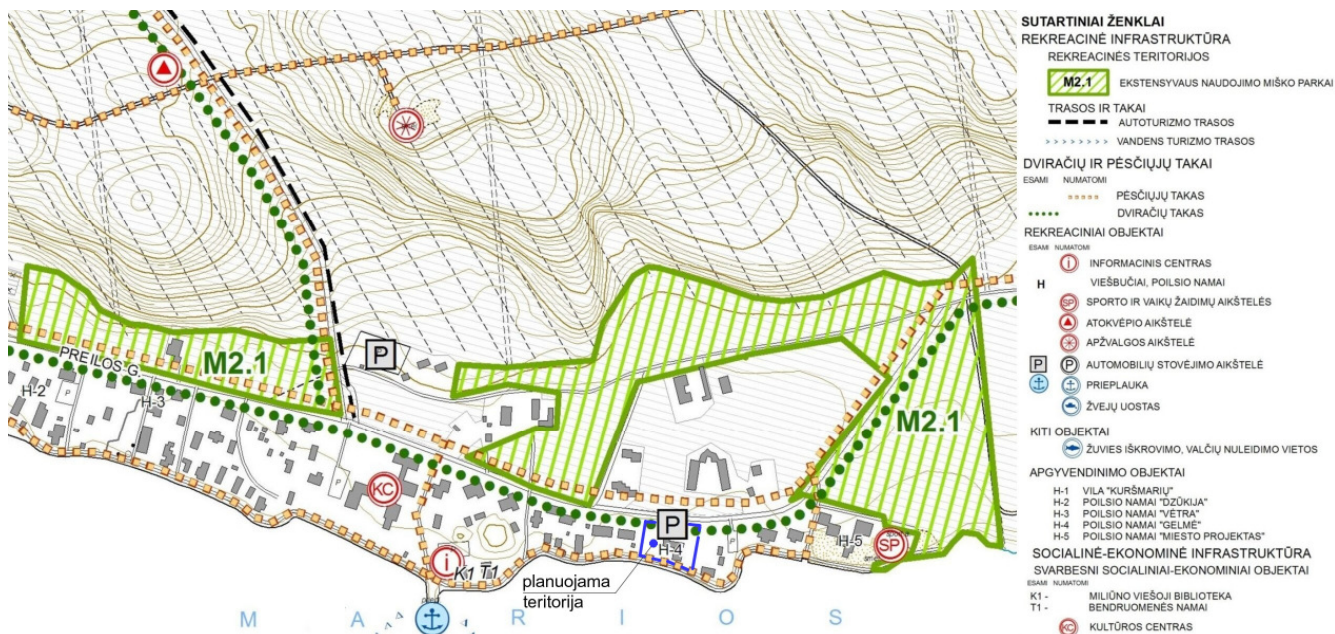


6 pav. Preilos kultūros paveldo apsaugos brėžinio (BP, 3b) ištrauka



### Preilos rekreacinė ir socialinė – ekonominė infrastruktūra:

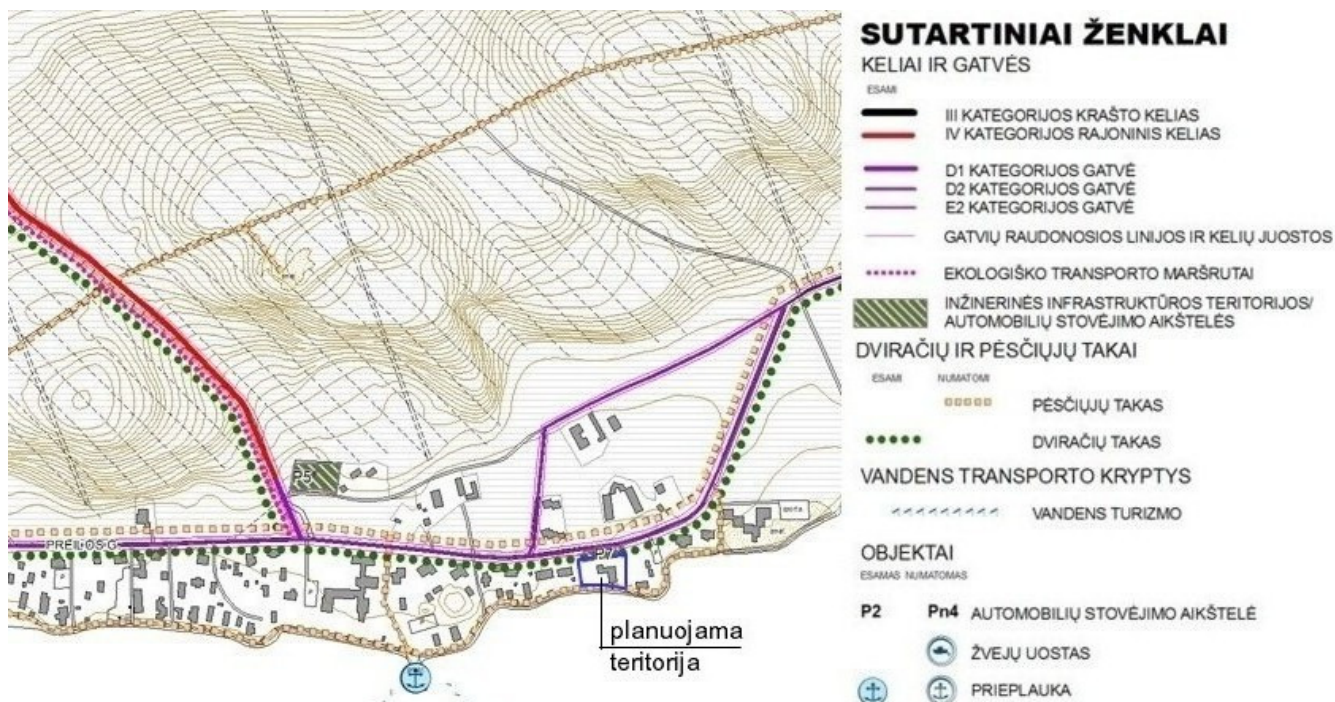
Preiloje bendroji ir sporto rekreacija plėtojama pajūrio plažo zonoje ir ekstensyvaus naudojimo miško parke. Pažintinis automobilių turizmas galimas tik esamais automobilių keliais. Numatomi tranzitinio susisiekimo (su jūros plažu, kitomis gyvenvietėmis) ir rekreacinio pasivažinėjimo (miško parkų ir gretimose teritorijose) dviračių ir pėsčiųjų takai su reikiama infrastruktūra. Taip pat numatoma plėtoti vandens turizmo infrastruktūrą ir Preilos įlankos žvejų uostą. Vasarą lankytojų (turistų) apgyvendinimo vietų skaičius (įskaitant butų nuomą) neturėtų viršyti 450 vietų. Rekomenduojama stabdyti viešbučių ir kitų poilsio įstaigų konversiją į gyvenamuosius apartamentus.



7 pav. Preilos rekreacinės ir socialinės – ekonominės infrastruktūros brėžinio (BP, 3c) ištrauka

### Preilos susisiekimo infrastruktūra:

Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra prie Preilos gatvės, gatvės kategorija – D, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) - 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,5 m, projektinis greitis – 30 km/h. Preilos gatvės juostoje prie žemės sklypo yra esama automobilių stovėjimo aikštelė - P7. Preilos gatvės juostoje numatomi arba yra esami pėsčiųjų ir dviračių takai, Kuršių marių pakrantėje – pėsčiųjų takas.

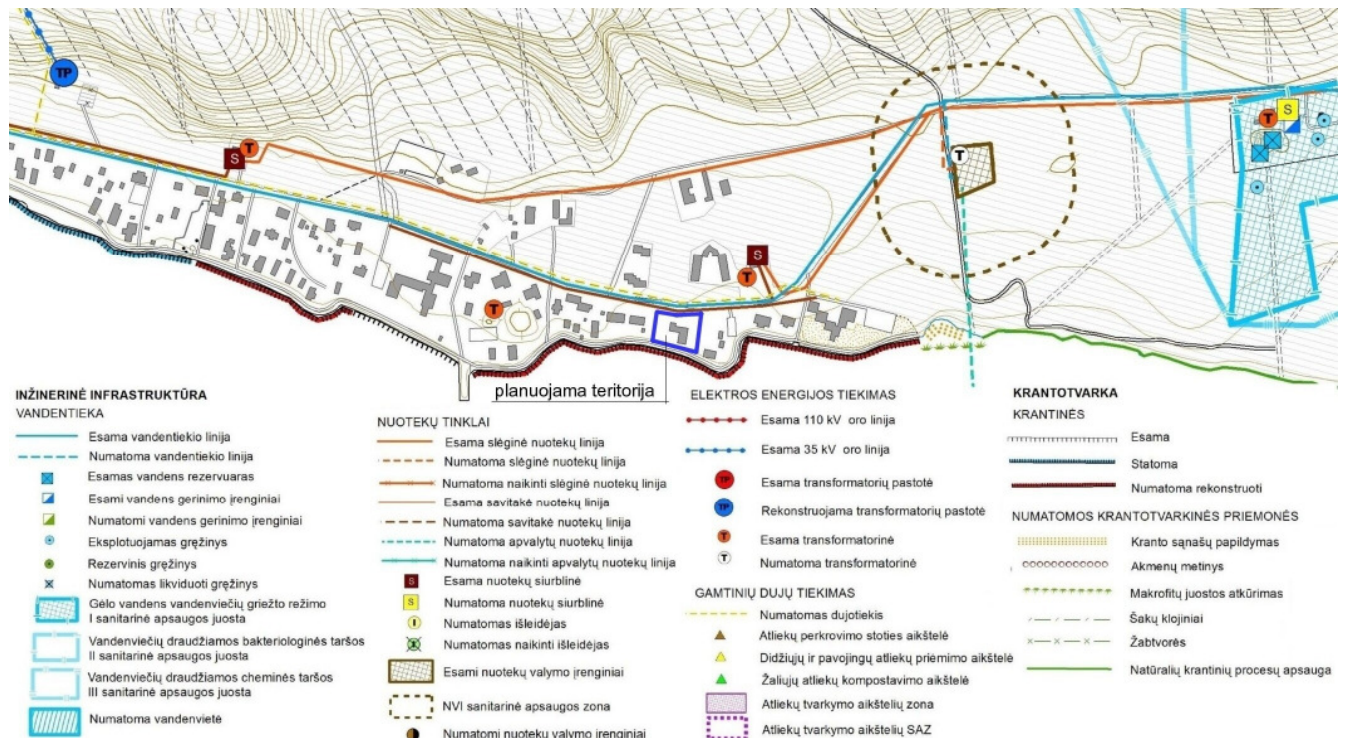


8 pav. Preilos susisiekimo infrastruktūros brėžinio (BP, 3d) ištrauka



### Preilos inžinerinė infrastruktūra ir krantotvarka:

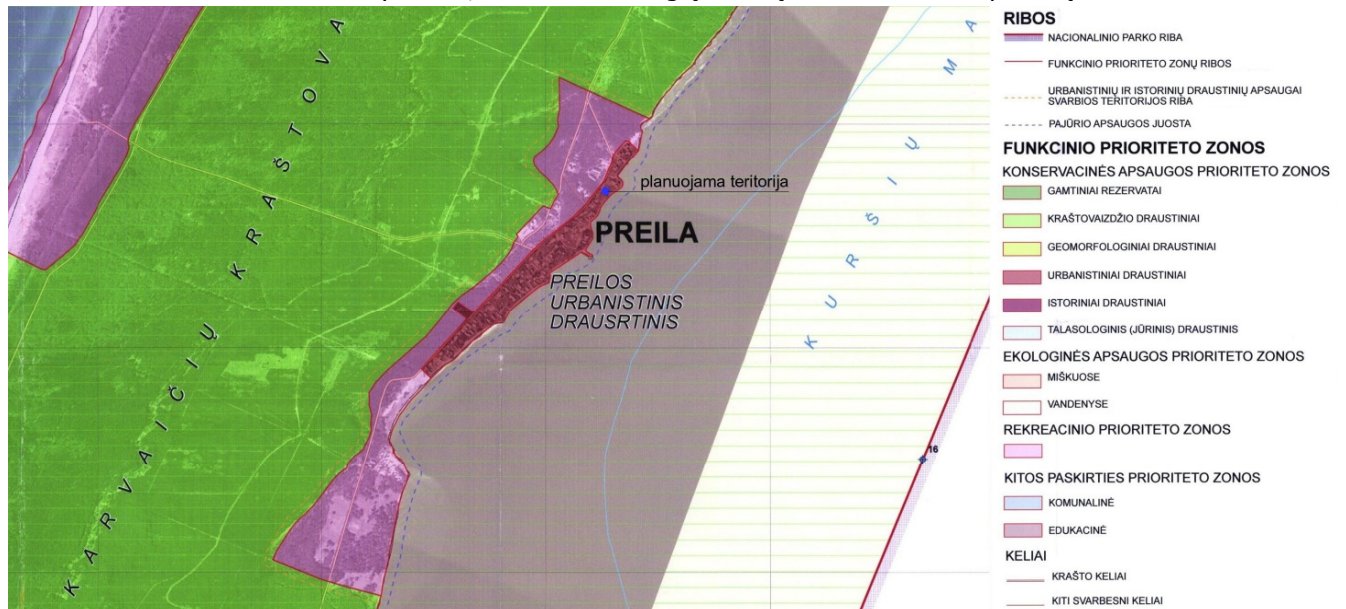
Planuojamos teritorijos aplinkoje yra išvystyta vandentvarkos ir kita inžinerinė infrastruktūra. Perspektyvoje Preilos gatvės juostoje numatomi skirstomieji dujotiekio tinklai, taip pat numatoma esamos marių krantinės rekonstrukcija. Žemės sklype Preilos g. 9 esantys objektai yra prijungti prie centralizuotų vandentvarkos, elektros skirstomųjų ir viešųjų ryšių tinklų.



9 pav. Preilos inžinerinės infrastruktūros ir krantotvarkos brėžinio (BP, 3e) ištrauka

### 4.2. Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas, T00053697, 2011-11-29:

Planuojama teritorija yra konservacinės apsaugos funkcinio prioriteto zonoje – Preilos urbanistiniame draustinyje. Preilos urbanistinio draustinio tikslas – išsaugoti Preilos planinę ir erdvinę struktūrą su išlikusiomis architektūros vertybėmis, išlaikant būdingų erdvių ir architektūros pobūdį.



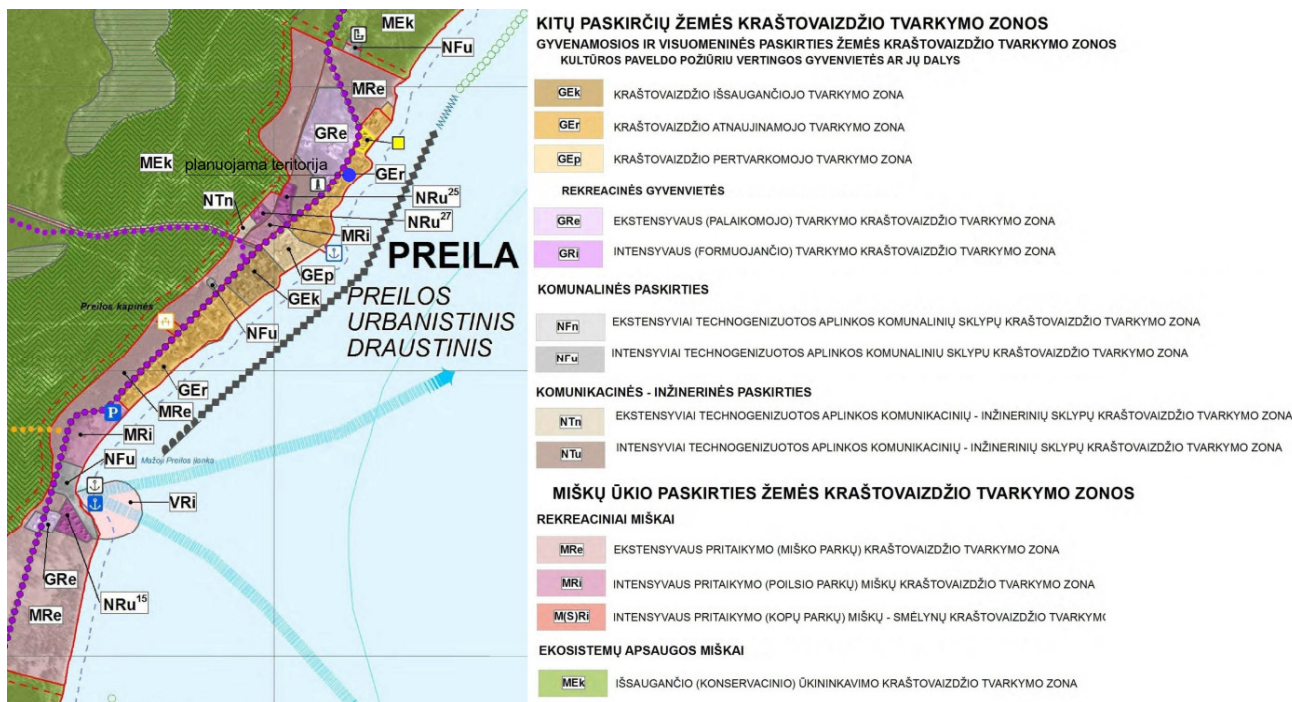
10 pav. Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano ištrauka

### 4.3. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas, T00084020, 2019-11-08:

Planuojama teritorija yra kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zonoje **GEr**, kuri yra išskirta bendrąją kraštovaizdžio vertę turinčiose Kuršių nerijos gyvenviečių dalyse, taip pat istorinio ir urbanistinių draustinių dalyse. Šioje zonoje:



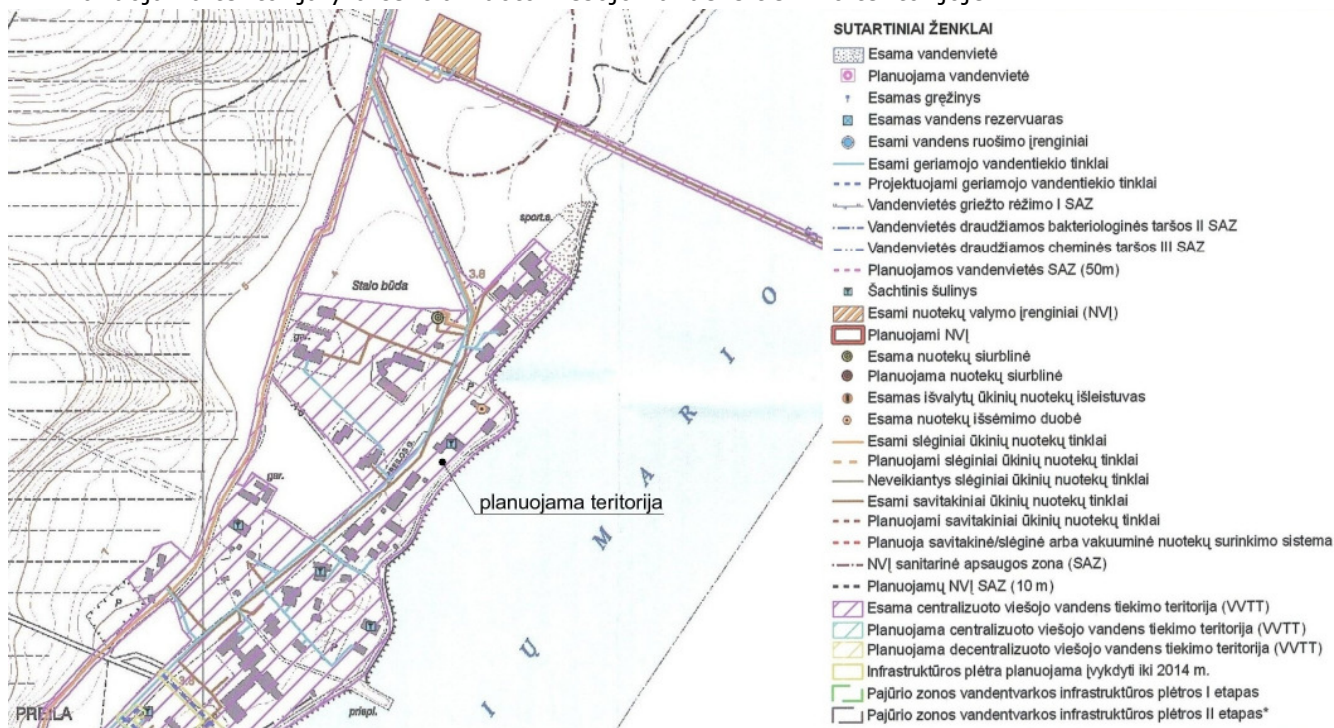
- Saugomas istoriškai susiklostęs gatvių ir takų tinklas, urbanistinė struktūra;
- Draudžiama keisti šias kraštovaizdžio vertingąsias savybes: erdvinę kompoziciją, panoramas ir siluetus, siekiant išlaikyti pastatais neužgožtą mišku apaugusių kopų foną;
- Leidžiama tvarkyba ir tvarkomieji statybos darbai. Pastatai, neįrašyti į kultūros vertybių registrą, gali būti remontuojami ir rekonstruojami nepažeidžiant išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės ir nustatytų saugomos vietovės vertingųjų savybių, laikantis nacionalinio parko nuostatuose nustatytų etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų, vadovaujantis bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais reglamentais.



11 pav. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano ištrauka

#### 4.4. Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, T00040567, 2011-04-12:

Planuojama teritorija yra centralizuoto viešojo vandens tiekimo teritorijoje.

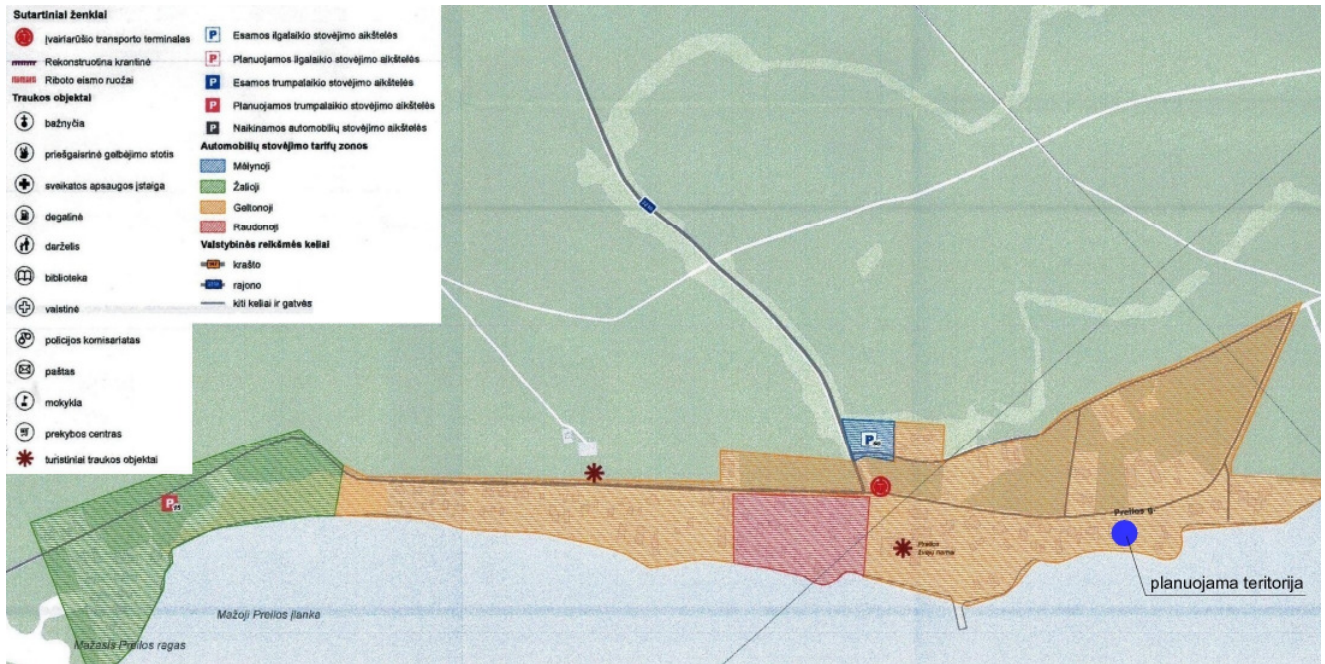


12 pav. Specialiojo plano (T00040567) brėžinio ištrauka

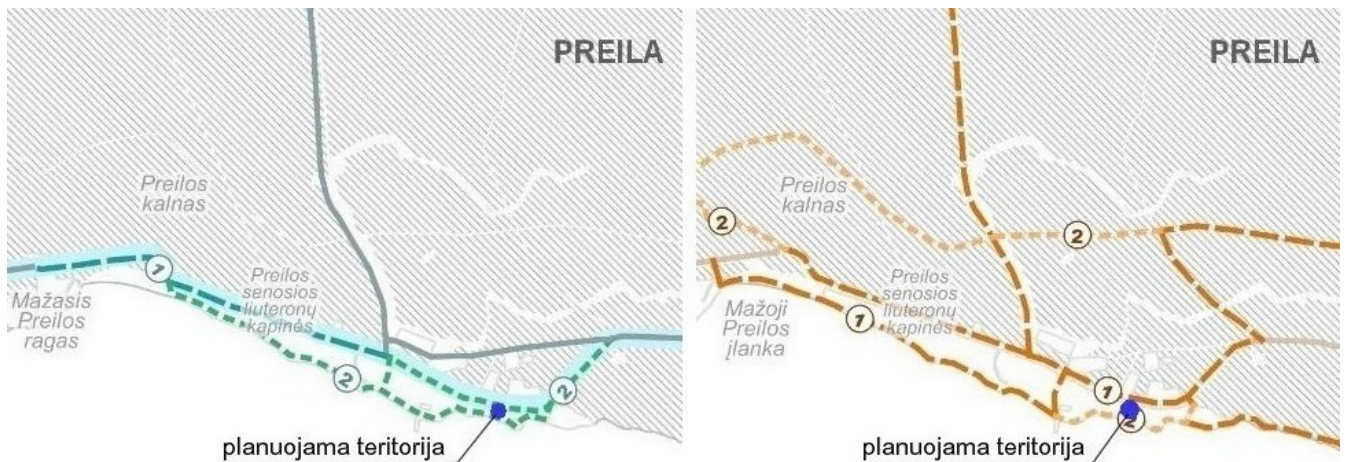


## 4.5. Neringos savivaldybės teritorijos darnaus judumo specialusis planas, T00077163, 2015-10-15:

Planuojamos teritorijos aplinkoje naujos automobilių transporto jungtys nenumatomos, rekomenduojama kokybinė gatvių tinklo plėtra gerinant dangų būklę ir eismo saugumą, plėtojant elektromobiliams aptarnauti reikalingą infrastruktūrą. Viešojo transporto eismas nagrinėjamoje Preilos gatvės atkarpoje nenumatomas. Siekiant mažinti sezono metu atvykstančių automobilių srautą siūloma apmokestinti automobilių stovėjimą, nustatant skirtingus tarifus skirtingose mokamo automobilių stovėjimo zonose (planuojama teritorija yra geltonojoje zonoje). Dviračių ir pėsčiųjų takų plėtra nagrinėjamoje teritorijoje numatoma Preilos gatvės juostoje (pirmasis prioritetas) ir Kuršių marių pakrantėje (antrasis prioritetas).



13 pav. Specialiojo plano (T00077163) brėžinio ištrauka (Motorizuotas transportas, Preila)



14 pav. Preilos gyvenvietės dviračių takų (kairėje) ir pėsčiųjų takų tinklo schemos

### 5. Nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės

Planuojama teritorija yra nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Preilos gyvenvietė (unikalus objekto kodas 2069) teritorijoje. Vertybės statusas - valstybės saugomas, vertybė pagal sandarą - vietovė. Objekto vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, retas); kraštovaizdžio, urbanistinis (lemiantis reikšmingumą, retas); želdynų (lemiantis reikšmingumą, svarbus).

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2018-10-30 akte Nr. KPD-RM-568/1 nurodytos Vertybės (įkurta 1843 m.) vertingosios savybės: planavimo sprendiniai – linijinė plano struktūra, Preilos g. trasa, krantinės linija; vienpusis, grupinis sodybų užstatymo pobūdis XIX a. II p. – XX a. 4 d-mečio 1 aukštomediniai, pamario etnoarchitektūrai būdingais pastatais, kurie orientuoti sodybose galu į marias ar galu į šonus į Preilos g.;



gyvenvietės panorama ir siluetas nuo marių pusės (išskyrus nebūdingus pamario etnoarchitektūrai sovietmečio statinius; žemės ir jos paviršiaus elementai – reljefas – pamario palvė, marių paplūdimys; želdynai ir želdiniai – apželdinimo juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis pobūdis; natūralūs vandens telkiniai – marių pakrantės linija (P dalyje išlikusi natūrali). Pirminė ir istorinė paskirtis – gyvenamoji, ūkinė, rekreacinė. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės – Kuršių nerijos nacionalinis parkas (kalnapušėmis apdodintas Preilos kopagūbris V pusėje).

Žemės sklypas Preilos g. 9 šiaurėje ribojasi su nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Žvejo namas (unikalus objekto kodas 1270) teritorija – žemės sklypu Preilos g. 5. Vertybės (pastatyta 1930 m., 1982 m. restauruota pagal architekto V. Guogio projektą) statusas – valstybės saugomas, reikšmingumo lygmuo – regioninis, vertybė pagal sandarą – pavienis objektas, vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, tipiškas), etnokultūrinis (lemiantis reikšmingumą, svarbus).



15 pav. Kultūros vertybių registro žemėlapis ištrauka

## 6. Konkretizuoti detaliojo plano korektūros sprendiniai

Detaliojo plano koregavimo projektas yra parengtas vadovaujantis 2021 m. kovo 19 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. V31-80, Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. V13-91 patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, suinteresuotų institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis bei planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendimais. Konkretizuoti detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, nesuvaržo teisių naudotis gretimomis teritorijomis ar žemės sklypais, nepažeidžia viešojo ar trečiųjų asmenų interesų.

### 6.1. Teritorijos naudojimo reglamentai

Žemės sklypas Preilos g. 9 (kadastro Nr. 2301/0002:50) dalijamas į du žemės sklypus (detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje projektuojami žemės sklypai pažymėti Nr. 1 ir Nr. 2). Vadovaujantis Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano Preilos urbanistinės struktūros reglamentais (reglamentinė zona Nr. 8 „Gyvenamoji teritorija Preilos šiaurinėje dalyje“), nustatomas šių žemės sklypų teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), pagrindinė žemės sklypų žemės naudojimo paskirtis (kita) nekeičiama.

Žemės sklypas Nr. 1 projektuojamas prie esamo poilsio paskirties pastato Preilos g. 9 (unikalus Nr. 4400-5558-9246), sklypo plotas - 1146 m<sup>2</sup>, žemės sklypo naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos. Žemės sklypas Nr. 2 projektuojamas prie esamo gyvenamosios (vieno buto pastatai) paskirties pastato Preilos g. 11 (unikalus Nr. 4400-2872-4188) ir poilsio paskirties pastato Preilos g. 9A (unikalus Nr. 4400-5558-9232), sklypo plotas: 1145 m<sup>2</sup>. Taip pat žemės sklype Nr. 2 nustatomos skirtingų reglamentų (žemės naudojimo būdų) zonos pagal tiesioginę sklype esančių pastatų naudojimo paskirtį. Žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a, kurios plotas 700 m<sup>2</sup>, nustatomas žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, o žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b, kurios plotas 445 m<sup>2</sup>, nustatomas žemės naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos.

**Pastaba:** Nekilnojamojo turto registre projektuojami žemės sklypai galės būti įregistruoti tik teisės aktais nustatyta tvarka nugriovus pastato Preilos g. 9 (unikalus Nr. 4400-5558-9246) dalį, kuri patenka į projektuojamo žemės sklypo Nr. 2 ribas (Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, 20 punktas).

Galiojančių teritorijų planavimo dokumentu (detalioju planu (000253001003)) nustatytos statybos ribos (linijos, už kurių pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zonos (planuojamos teritorijos dalys, kuriose yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) tikslinamos vadovaujantis statybos techninio reglamentų STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ 3 priede ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nustatytais statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimais bei Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 97 straipsnio 5 dalies, g) punkto nuostatomis (sklypuose, esančiuose arčiausiai Kuršių marių, arčiausiai Kuršių marių kranto esantys pastatai, išskyrus regioninės svarbos projektų pastatus, rekonstruojami nemažinant atstumo iki Kuršių marių kranto linijos). Be to statybos ribos ir statybos zonos Nr. stz-1 ir Nr. stz-3 nustatomos taip, kad nugriaunant esamų pastatų Preilos g. 9 (unikalus Nr. 4400-5558-9246) ir Preilos g. 9a (unikalus Nr. 4400-5558-9232) dalis būtų įvykdyti Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų 20 punkto reikalavimai, tuo pačiu atveriant Preilos gyvenvietės panoramas nuo Kuršių marių pusės. Statybos riba ir statybos zona Nr. stz-2 nustatoma (tikslinama) taip, kad esamo pastato Preilos g. 11 (unikalus Nr. 4400-2872-4188) šlaitinio stogo projekcija patektų į leistinas statybos ribas ir statybos zoną. Statybos zonoje Nr. stz-4 numatoma kitos paskirties inžinerinio statinio – malkinės statyba, kuri statoma pagal KNNP direkcijos patvirtintą tipinį statinio projektą. Patikslintos statybos ribos ir zonos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Detalioju planu (000253001003) nustatyti leidžiamieji esamų pastatų aukščiai nuo žemės paviršiaus nedidindami (statybos zonoje Nr. stz-1 – 10,0 m, statybos zonoje Nr. stz-2 – 8,5 m), o statybos zonose Nr. stz-3 ir Nr. stz-4 nustatomi mažesni (atitinkamai 7,5 ir 3,5 m) leidžiamieji pastatų aukščiai. Pastatų aukštų skaičius – 1 aukštas su mansarda (statybos zonoje Nr. stz-4 – 1 aukštas).

Leidžiamieji projektuojamų žemės sklypų užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodikliai yra nustatyti vadovaujantis Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano (T00040679) Preilos urbanistinė struktūros reglamentais (reglamentinė zona Nr. 8 „Gyvenamoji teritorija Preilos šiaurinėje dalyje“) ir Preilos kultūros paveldo apsaugos reikalavimais, tai yra esamas planuojamos teritorijos užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas nedidindamas:

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo plotas (m <sup>2</sup> )	Sklype esančio pastato(-u) užstatytas plotas (m <sup>2</sup> )	Sklype esančio pastato(-u) bendras plotas (m <sup>2</sup> )	Nustatomas leidžiamasis užstatymo tankis (%)	Nustatomas leidžiamasis užstatymo intensyvumas
1	1146	233,0	248,47	20	0,22
2	1145	227,0 (171,0+56,0)	301,71 (219,99+81,72)	20	0,26
2a	700	171,0	219,99	25	0,32
2b	445	56,0	81,72	13	0,18

Rekreacinėse teritorijose (žemės sklype Nr. 1, žemės sklypo dalyje Nr. 2a) nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas; statinių paskirtys – poilsio paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai; galimos statybos rūšys – naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, statinio kapitalinis ir (ar) paprastas remontas. Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose (žemės sklypo dalyje Nr. 2a) nustatomas sodybinio užstatymo tipas, statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai; galimos statybos rūšys – statinio kapitalinis ir (ar) paprastas remontas.

#### Nekilnojamojų kultūros vertybių apsaugos reikalavimai:

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2018-10-30 akte Nr. KPD-RM-568/1 nurodytos Preilos gyvenvietės (unikalus objekto kodas 2069) vertingosios savybės saugomos.

Atsižvelgiant į vietovės, kurioje yra planuojama teritorija, reikšmingumą (kraštovaizdžio, urbanistinių architektūrinį, želdynų) nustatomi papildomi reikalavimai (kiti reglamentai):

- Tradicinei regiono architektūrai būdingos pastatų formos, proporcijos, mastelis, fasadų apdailos



medžiagos, spalvinis sprendimas;

- Šlaitiniai stogai, stogų danga – molinės čerpės arba nendrės;
- Sklypai gali būti aptveriami medine ažūrine tvora, ne aukštesne kaip 0,8 m;
- Šalinami želdiniai keičiami vietovei būdingomis želdinių rūšimis (juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis.

#### Priklausomieji želdynai ir želdinių teritorijos:

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (galiojanti suvestinė redakcija) patvirtintu Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, priklausomųjų želdynų (įskaitant vejas ir gėlynus) ir želdinių teritorijų dalys (%) rekreacinėse teritorijose (žemės sklype Nr. 1, žemės sklypo dalyje Nr. 2b) - 40 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose (žemės sklypo dalis Nr. 2a) - 25 % nuo viso žemės sklypo dalies ploto.

Planuojamoje teritorijoje želdynų ar želdinių, kurie Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo nustatyta tvarka būtų priskiriami saugotiniams medžiams ir krūmams, augantiems ne miškų ūkio paskirties žemėje nėra. Šalinami želdiniai keičiami vietovei būdingomis želdinių rūšimis (juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis.

#### Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamai teritorijai taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sudėtis, apsaugos zonų ribos ir plotai yra nustatyti arba patikslinti vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, valstybinio georeferencinių erdvinių duomenų rinkinio specialiųjų žemės naudojimo sąlygų žemėlapiu (www.geoportal.lt) bei UAB „Klaipėdos inžinieriniai tyrinėjimai“ 2020 m. parengto topografinio plano (TOPD informacinėje sistemoje unikalus Nr. 23:20:34) duomenimis. Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, sudėtis ir plotai yra nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje (reglamentų aprašomojoje lentelėje), inžinerinės infrastruktūros tinklų ir įrenginių apsaugos zonos yra pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje.

#### Servitutai:

Nekilnojamojo turto registre įregistruoti tarnaujantys servitutai (kodas 206, 207, 208) keičiami servitutu 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Šis servitutas nustatomas esamų inžinerinės infrastruktūros tinklų apsaugos zonų ribose, servitutų zonos Nr. S1, S2, S3 yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Nekilnojamojo turto registre įregistruotą servitutą, kurio kodas 212 (Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis)), išnykus visuomenės poreikiui naudotis šachtiniu šuliniu, siūloma naikinti.

#### Nustatomi planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai:

##### **Žemės sklypas Nr. 1**

1. Žemės sklypo plotas: 1146 m<sup>2</sup>.
2. Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija.
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos.
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 10 m (statybos zona Nr. stz-1).
6. Leidžiamojo pastatų aukščio altitudė: 12,30 m (statybos zona Nr. stz-1).
7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: 20%.
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,22.
9. Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.
10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 40%.
11. Pastatų aukštų skaičius: 1 aukštas su mansarda.
12. Statinių paskirtys: poilsio paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.
13. Galimos statybos rūšys: naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, statinio kapitalinis ir (ar) paprastas remontas.
14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
  - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 104 m<sup>2</sup>;
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis skirsnis), plotas: 108 m<sup>2</sup>;

- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 88 m<sup>2</sup>;
- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 1146 m<sup>2</sup>;
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas: 1146 m<sup>2</sup>;
- Pajūrio juosta (VI skyrius, penktasis skirsnis), plotas: 1146 m<sup>2</sup>.

## 15. Servitutai:

- 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 273 m<sup>2</sup>, servituto zona Nr. S1.

16. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai: Preilos gyvenvietės (unikalus objekto kodas 2069) vertingosios savybės saugomos.

## 17. Kiti reglamentai:

- a) tradicinei regiono architektūrai būdingos pastatų formos, proporcijos, mastelis, fasadų apdailos medžiagos, spalvinis sprendimas;
- b) Šlaitiniai stogai, stogų danga – molinės čerpės arba nendrės;
- c) Sklypas gali būti aptveriamas medine ažūrine tvora, ne aukštesne kaip 0,8 m;
- d) Privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklype vadovaujantis STR2.06.04:2014 reikalavimais;
- e) Šalinami želdiniai keičiami vietovei būdingomis želdinių rūšimis (juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis).

Žemės sklypo Nr. 1 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6141678,96	314234,35	11	R	6141682,42	314282,53
2	R	6141682,04	314236,05	12	R	6141677,81	314277,60
3	R	6141695,74	314244,42	13	R	6141674,09	314273,99
4	R	6141696,56	314245,00	14	R	6141667,35	314267,45
5	R	6141700,97	314248,16	15	R	6141659,34	314260,33
6	R	6141706,17	314251,89				

**Žemės sklypas Nr. 2**

1. Žemės sklypo plotas: 1145 m<sup>2</sup>, iš jo:
  - žemės sklypo dalies (reglamentinės zonos) Nr. 2a plotas: 700 m<sup>2</sup>;
  - žemės sklypo dalies (reglamentinės zonos) Nr. 2b plotas: 445 m<sup>2</sup>.
2. Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija.
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
  - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (sklypo dalis Nr. 2a);
  - rekreacinės teritorijos (sklypo dalis Nr. 2b).
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 8,5 (statybos zona Nr. stz-2), 7,5 (statybos zona Nr. stz-3), 3,5 (statybos zona Nr. stz-4).
6. Leidžiamojam pastatų aukščio altitudė: 11,10 (statybos zona Nr. stz-2), 9,90 (statybos zona Nr. stz-3), 5,50 (statybos zona Nr. stz-4).
7. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: 20%, iš jo:
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 25%;
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 13%.
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,26, iš jo:
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 0,32;
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 0,18.
9. Užstatymo tipas:
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: sodybinis užstatymas;
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: laisvo planavimo užstatymas.
10. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 25%;
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 40%.
11. Pastatų aukštų skaičius: 1 aukštas su mansarda (statybos zonoje Nr. stz-4: 1 aukštas).



12. Statinių paskirtys:
- žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai;
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: poilsio paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.
13. Galimos statybos rūšys:
- žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: statinio kapitalinis ir (ar) paprastas remontas;
  - žemės sklypo dalyje Nr. 2b: naujo statinio statyba, statinio rekonstravimas, statinio kapitalinis ir (ar) paprastas remontas.
14. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 47 m<sup>2</sup>, iš jo:
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 20 m<sup>2</sup>;
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 27 m<sup>2</sup>.
  - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 286 m<sup>2</sup>, iš jo:
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 168 m<sup>2</sup>;
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 118 m<sup>2</sup>.
  - Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 31 m<sup>2</sup>, iš jo:
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 7 m<sup>2</sup>;
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 24 m<sup>2</sup>.
  - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 1145 m<sup>2</sup>, iš jo:
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 700 m<sup>2</sup>;
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 445 m<sup>2</sup>.
  - Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas: 1145 m<sup>2</sup>, iš jo:
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 700 m<sup>2</sup>;
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 445 m<sup>2</sup>.
  - Pajūrio juosta (VI skyrius, penktasis skirsnis), plotas: 1145 m<sup>2</sup>, iš jo:
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 700 m<sup>2</sup>;
    - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 445 m<sup>2</sup>.
15. Servitutai:
- žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 172 m<sup>2</sup>, servituto zona Nr. S2;
  - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 139 m<sup>2</sup>, servituto zona Nr. S3.
16. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai: Preilos gyvenvietės (unikalus objekto kodas 2069) vertingosios savybės saugomos.
17. Kiti reglamentai:
- a) tradicinei regiono architektūrai būdingos pastatų formos, proporcijos, mastelis, fasadų apdailos medžiagos, spalvinis sprendimas.
  - b) Šlaitiniai stogai, stogų danga – molinės čerpės arba nendrės.
  - c) Sklypas gali būti aptveriamas medine ažūrine tvora, ne aukštesne kaip 0,8 m.
  - d) Privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklype vadovaujantis STR2.06.04:2014 reikalavimais.
  - e) Šalinami želdiniai keičiami vietovei būdingomis želdinių rūšimis (juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis).

Žemės sklypo Nr. 2 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
6	R	6141706,17	314251,89	9	R	6141700,89	314303,59
7	R	6141728,62	314267,94	10	R	6141697,11	314298,23
8	R	6141726,98	314270,05	11	R	6141682,42	314282,53

## 6.2. Inžinerinė infrastruktūra

### 6.2.1. Susisiekimo komunikacijos (eismo organizavimas)

Planuojama teritorija yra prie Preilos gatvės, gatvės kategorija – D, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) - 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,5 m, projektinis greitis – 30 km/h. Preilos gatvės juostoje prie žemės sklypo yra įrengta bendro naudojimo automobilių stovėjimo aikštelė.

Įvažiavimai/išvažiavimai į projektuojamus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 yra esami iš Preilos gatvės. Privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos formuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribose, kiemo aikštelėse. Įrengiamų automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius, priklausomai nuo statinių paskirties, privalo tenkinti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (30 lentelė) reikalavimus:

1.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m <sup>2</sup> – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m <sup>2</sup> , bet neviršija 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m <sup>2</sup> – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m <sup>2</sup> didesniai kaip 140 m <sup>2</sup> esančiam naudingajam plotui
3.1. Poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numerui)

Minimalus įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype Nr. 1 (numatomas poilsio paskirties pastato(-ų) numerių skaičius - 2): 2 automobilių stovėjimo vietos.

Minimalus įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype Nr. 2 (esamo vieno buto gyvenamojo namo naudingas plotas 219,99 m<sup>2</sup>, namonumatomas poilsio paskirties pastato numerių skaičius - 1): 5 automobilių stovėjimo vietos.

### 6.2.2. Inžineriniai tinklai

#### Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantys pastatai yra prijungti prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Rekonstruojamų ar statomų pastatų vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo sistemos jungiamos prie Preilos gatvės juostoje (inžinerinių komunikacijų koridoriuje) esančių komunalinių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Projektuojant teritorijos užstatymą turi būti išlaikyti statybos techniniame reglamente STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinė sistema. Lauko inžineriniai tinklai“ nustatyti atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami vandentiekio ir nuotekų tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka. Statybos projektams rengti turi būti gautos šių tinklų valdytojo – UAB „Neringos vanduo“ prisijungimo sąlygos.

Paviršinės nuotekos sklypuose tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (galiojanti suvestinė redakcija) reikalavimais. Rekreacinės bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos nepriskiriamos galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinės nuotekos nuo kiemo aikštelių bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais gali būti nuvedamos į žaliuosius sklypų plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtojo skirsnio reikalavimais. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 m gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos (SŽNSĮ. 42 straipsnis, 1 dalis). Vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

#### Elektros tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantys pastatai yra prijungti prie 0,4 kV skirstomųjų elektros tinklų (SKS 2-4). Rekonstruojant ar statant statinius turi būti išlaikyti „Elektros tinklų apsaugos taisyklėse“ (LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93, galiojanti suvestinė redakcija) nustatyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami elektros tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka. Statybos projektams rengti turi būti gautos elektros tinklų valdytojo – AB „Energijos skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygos.

Elektros tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtojo skirsnio reikalavimais. Požeminių elektros kabelių linijos

apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (SŽNSĮ. 24 straipsnis, 3 dalis). Elektros tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

#### Viešųjų ryšių tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantys pastatai yra prijungti prie viešųjų ryšių tinklų. Rekonstruojant ar statant statinius viešųjų ryšių tinklai neturi patekti po statiniais ar į gatvės važiuojamąją dalį, taip pat turi būti išlaikyti „Elektroninių ryšių infrastruktūros, įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėse“ (LR ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-11-14 įsakymas Nr. 1V-978, galiojanti suvestinė redakcija) nustatyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami viešųjų ryšių tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka, naujas požemines viešųjų ryšių tinklų linijas įrengiant Preilos gatvės juostoje (inžinerinių komunikacijų koridoriuje) nuo artimiausio ryšių kabelių kanalo šulinio. Statybos projektams rengti turi būti gautos viešųjų ryšių tinklų valdytojo – Telia Lietuva, AB prisijungimo sąlygos.

Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus vienuoliktojo skirsnio reikalavimais. Požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių viešųjų ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (SŽNSĮ. 45 straipsnis, 1 dalis). Viešųjų ryšių tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

### **6.2.3. Gaisrinė sauga**

Planuojama teritorija yra UAB „Neringos vanduo“ aptarnaujamoje centralizuotų vandentiekio tinklų teritorijoje. Gaisrinio vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų PE d110, vandentiekio šulinyje Nr. 225 įrengiant gaisrinį hidrantą. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo įrengiamo gaisrinio hidranto iki nustatytų statybos ribų perimetrų tolimiausių taškų yra mažesnis nei 200 m. Atstumas nuo artimiausios Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Neringos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos buveinės (Taikos g. 4A, Neringa) iki planuojamos teritorijos yra 12 km, gaisrinei technikai važiuojant Naglių, Pamario, G. D. Kuverto gatvėmis, Nidos – Smiltynės plentu (krašto kelias Nr. 167), privažiuojamuoju keliu Nr. 2210 ir Preilos gatve.



16 pav. Gaisrinės technikos privažiavimo kelių schema

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintų aktualios redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus nuostatomis, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų nustatomus pagal šio skyriaus 6 lentelę:



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

Planuojamoje teritorijoje nustatytos galimos pastatų paskirtys - gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai (statinių grupės P.1.1 ir P.1.2) bei poilsio paskirties pastatai (pastatų grupė P.2.13). 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 (93.1 punktą). Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimų pastatų norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų. Priešgaisriniai atstumai tarp P.1.1, P.1.2 grupės pastatų ir kitos paskirties pastatų viename sklype nenormuojami (93.2 punktą). Žaibosaugos sistemos namų valdose įrengiamos vadovaujantis STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“.

#### 6.2.4. Buitinių atliekų tvarkymas

Atliekos tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (LR aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 redakcija) patvirtintomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Vykdamas ūkinę veiklą susidaranti komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos ir kaupiamos tam tikslui skirtose talpyklose (konteineriuose) ir periodiškai perduodamos utilizuoti nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelės įrengiamos atliekų turėtojų teritorijose (žemės sklypuose), jų įrengimo vietos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

#### 7. Detaliojo plano sprendinių vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Nagrinėjamoje teritorijoje aplinkos kokybė atitinka gyvenamajai ir (ar) visuomeninei aplinkai teisės aktuose nustatytų aplinkos kokybės normų reikalavimus. Galiojančio detaliojo plano (000253001003) koregavimo atveju, planuojamoje teritorijoje, kurioje numatoma toliau vykdyti namų ūkio ir poilsio paslaugų veiklas, aplinkos kokybė ir higieninė būklė reikšmingai nekinta.

Planuojamos teritorijos aplinkoje foninė oro teršalų koncentracija ir pavojingų cheminių medžiagų dirvožemyje koncentracija nesiekia atitinkamose higienos normose ir (ar) kituose teisės aktuose nustatytų didžiausių leidžiamų koncentracijų (DLK). Fizikinės taršos (triukšmo, vibracijos, jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės ir t.t.) šaltinių planuojamos teritorijos aplinkoje nėra, taip pat nėra esamų arba planuojamų statyti gamybinių ar komunalinių objektų, kuriems yra arba turi būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ). Šiuo detaliojo plano nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai atitinka teisės aktų reikalavimus, plano sprendiniai reikšmingai nekeičia kaimyninių žemės sklypų ir (ar) teritorijų būklės ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

#### 8. Teisės aktai, kuriais vadovaujanti parengtas detalusis planas

1. LR teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12, Nr. I-1120 (galiojanti suvestinė redakcija).
2. LR žemės įstatymas, 1994-04-26, Nr. I-446 (galiojanti suvestinė redakcija).
3. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06, Nr. XIII-2166.
4. LR statybos įstatymas, 1996-03-19, Nr. I-1240 (galiojanti suvestinė redakcija).
5. LR architektūros įstatymas, 2017-06-08, Nr. XIII-425.
6. LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 1994-12-22, Nr. I-733 (galiojanti suvestinė redakcija).
7. LR saugomų teritorijų įstatymas, 1993-11-09, Nr. I-301 (galiojanti suvestinė redakcija).
8. LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02, Nr. IX-1016 (galiojanti suvestinė redakcija).
9. LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21, Nr. I-2223 (galiojanti suvestinė redakcija).
10. LR aplinkos oro apsaugos įstatymas, 1999-11-04, Nr. VIII-1392 (galiojanti suvestinė redakcija).
11. LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26, Nr. IX-2499 (galiojanti suvestinė redakcija).
12. LR želdynų įstatymas, 2007-06-28, Nr. X-1241 (galiojanti suvestinė redakcija).
13. LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas, 1996-08-15, Nr. I-1495 (galiojanti suvestinė redakcija).
14. LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2006-07-13, Nr. X-764 (galiojanti suvestinė redakcija).
15. LR atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16, Nr. VIII-787 (galiojanti suvestinė redakcija).
16. Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir nekilnojamojo turto registre aprašas, LR žemės ūkio ministro 2019-12-19 įsakymas Nr. 3D-711.
17. Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija, LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009 (galiojanti suvestinė redakcija).

18. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymas Nr. D1-8 (galiojanti suvestinė redakcija).
19. Teritorijų planavimo normos, patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 (galiojanti suvestinė redakcija).
20. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, patvirtinta LRV 2002-04-15 nutarimu Nr. 534 (LRV 2005-06-23 nutarimo Nr. 695 galiojanti suvestinė redakcija).
21. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinta LRV 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (LRV 2013-12-18 nutarimo Nr.1267 galiojanti suvestinė redakcija).
22. Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2002-08-10 įsakymu Nr. 439 (galiojanti suvestinė redakcija).
23. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas, 2018-10-30 Nr. KPD-RM-568/1.
24. STR 2.01.01(1):2005 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas“.
25. STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“.
26. STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.
27. STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Naudojimo sauga“.
28. STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“.
29. STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“.
30. STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.
31. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
32. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
33. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
34. STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“.
35. STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“.
36. STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“.
37. Paveldo tvarkymo reglamentas PTR 2.12.01:2006 „Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“.
38. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
39. HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“.
40. HN 60:2004 „Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje“.
41. Aplinkos oro užterštumo normos, LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymas Nr. 591/640 (LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2010-07-07 įsakymo Nr. D1-585/V-611 redakcija).
42. Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 (galiojanti suvestinė redakcija).
43. Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193 (galiojanti suvestinė redakcija).
44. Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 (galiojanti suvestinė redakcija).
45. Gamtinio karkaso nuostatai, LR aplinkos ministro 2010-07-16 įsakymas Nr. D1-624 (galiojanti suvestinė redakcija).
46. Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatai, LR aplinkos ministro 2000-02-24 įsakymas Nr. 73.
47. Elektros tinklų apsaugos taisyklės, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 (galiojanti suvestinė redakcija).
48. Elektroninių ryšių infrastruktūros, įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės, LR ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-11-14 įsakymas Nr. 1V-978 (galiojanti suvestinė redakcija).
49. Atliekų tvarkymo taisyklės, LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymas Nr. 217 (LR aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 galiojanti suvestinė redakcija).
50. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312.
51. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 (galiojanti suvestinė redakcija).
52. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymas Nr. 1-66 (galiojanti suvestinė redakcija).
53. Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005-02-18 įsakymas Nr. 64 (galiojanti suvestinė redakcija).

Projekto vadovas E. Petrauskas (A 1079)