

**2003-07-23 NERINGOS SAVIVALDYBĖS SPRENDIMU NR. 66 PATVIRTINTO ŽEMĖS  
SKLYPO NIDOS-SMILTYNĖS PL. 25, NERINGA, DETALIOJO PLANO  
KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA, PAGAL LR TERITORIJŲ PLANAVIMO  
ĮSTATYMO 28 STR. 9 D.**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**I. BENDRI DUOMENYS:**

**Žemės sklypo savininkas:** Lietuvos Respublika, patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, nuomininkai – UAB "Hoptrans holding", a.k. 300607156.

**Užsakovas:** UAB "Hoptrans holding".

**Plano rengėjas:** UAB „Project 28“, H. Manto g. 7, Klaipėda, tel. +370 686 69258, el. paštas info@project28.lt. Projekto vadovė Sandra Kazlauskienė, kvalifikacijos atestato Nr. TPV 0008.

**Informacija apie žemės sklypo planą:**

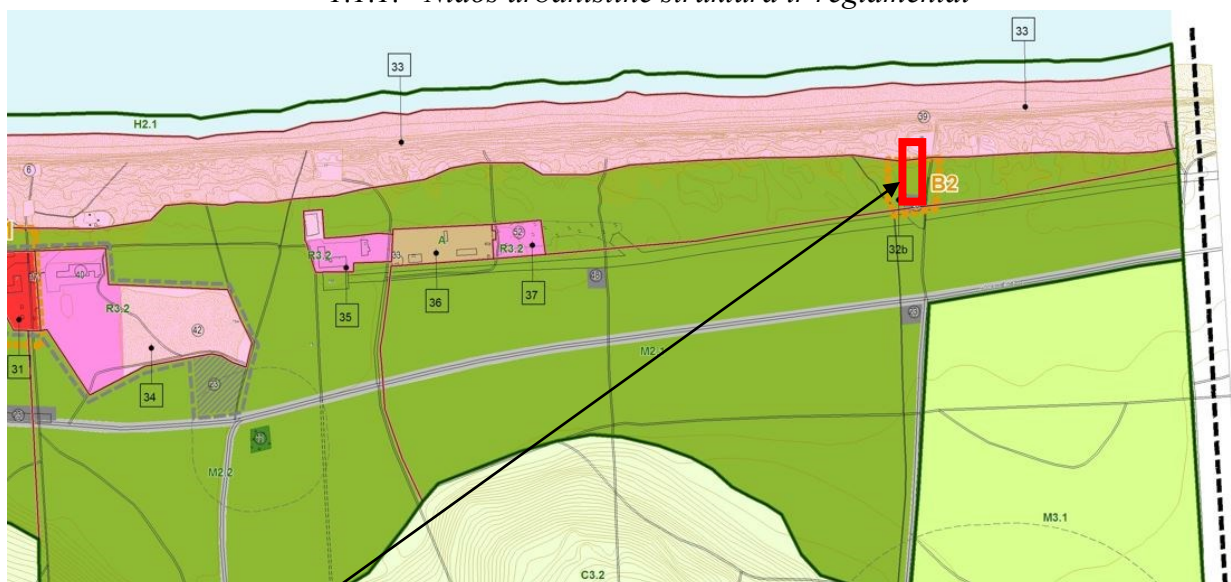
1.	Žemės sklypo adresas	Neringa, Nidos-Smiltynės pl. 25
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2301/0001:400 Neringos m. k.v.
3.	Žemės sklypo plotas	0.3126 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdai	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika
7.	Servitutai	Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis); Kiti servitutai (viešpataujantis)
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	V-23. Valstybiniai parkai – 0.3126 ha.

**II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:**

Planuojamas žemės sklypas yra apsuptas laisvos valstybinė žemės ir miškų ūkio paskirties sklypų.

**Ištraukos iš 2012-09-21 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano**

**1.1.1. Nidos urbanistinė struktūra ir reglamentai**



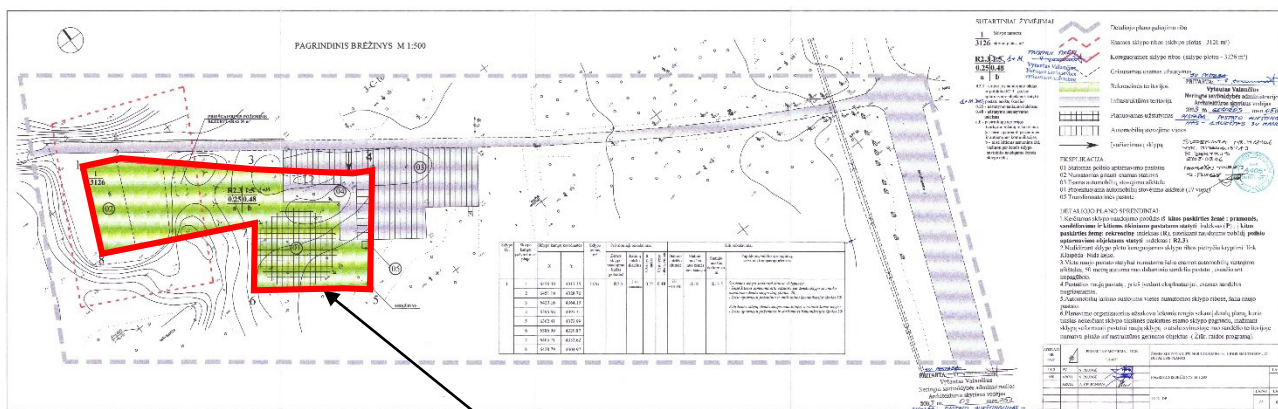
Planuojama teritorija

Vadovaujantis Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano (toliau – BP) Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų brėžinio sprendimais, planuojama teritorija patenka į zonas:

**32b.** Nidos pajūrio aptarnavimo antraeilis centras „B2“ (šiaurinis) Funkcinio prioriteto zona: rekreacinio prioriteto Kraštovaizdžio tvarkymo zona: ekstensyvaus naudojimo miško parkas (M2.1) Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: miškų ūkio paskirties žemė, kitos paskirties žemė. Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai): 1) prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinių miškų teritorija; naudojimo turinys – poilsio aikštelės ir rekreaciniai įrenginiai; 2) galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos; naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba; 3) galimas naudojimo būdas – rekreacinė teritorija; 4) galimas naudojimo būdas – infrastruktūros teritorija. Užstatymo tankumas: iki 25% kitos paskirties žemės sklypuose. Statinių aukštis: iki 8 m kitos paskirties žemės sklypuose.

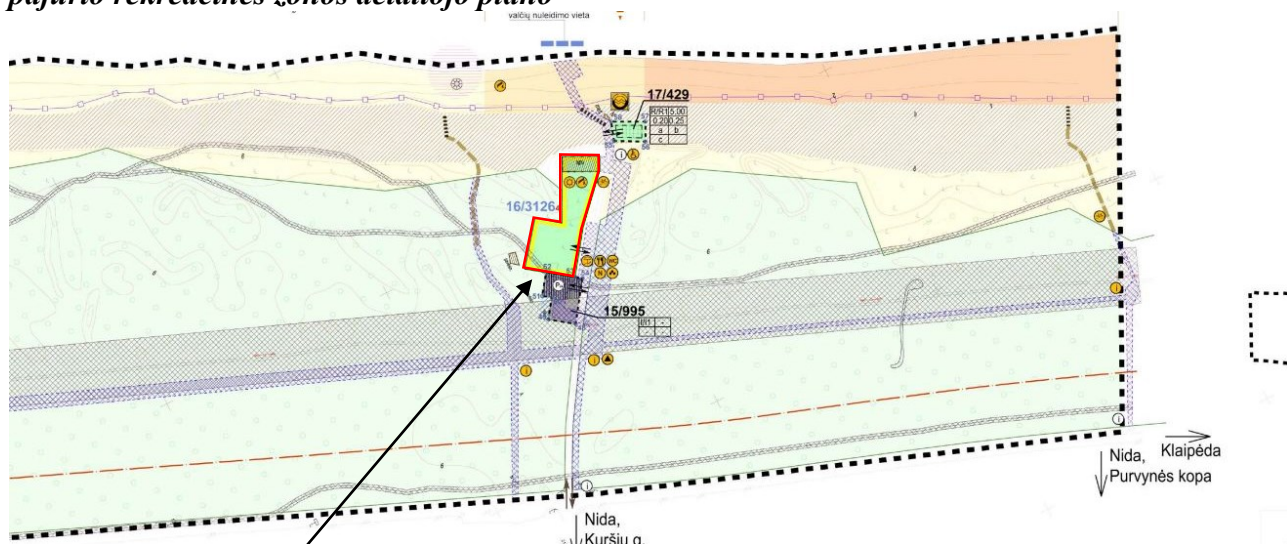
**33.** Nidos pajūrio plažo bei apsauginio kopagūbrio teritorija Funkcinio prioriteto zona: rekreacinio prioriteto Kraštovaizdžio tvarkymo zona: neurbanizuojamos (subnatūralios) rekreacinės teritorijos (R3.1) Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai): naudojimo būdas- rekreacinė teritorija; naudojimo pobūdis – trumpalaikio poilsio statinių statybos, naudojimo pobūdžio turinys – paplūdimiai ir apsauginis kopagūbris, kitas naudojimo pobūdis- ilgalaikio poilsio pastatų statybos, naudojimo turinys - esama gelbėjimo stotis ties aptarnavimo centru (B1) ir esami gelbėjimo punktai ties antraeiliais aptarnavimo centrais (B2) . Rekomenduojama: 1) plažo teritorijoje įrengti infrastruktūrą (persirengimo kabinas, paplūdimio tinklinio aikšteles, įrangą gelbėjimo valtims laikyti, kilnojamo tipo skėčius nuo saulės ir pan.); 2) plažo infrastruktūra išdėstyti pagal vieningą plažo tvarkymo projektą. Kiti reikalavimai: turi būti fiksuota sugautos žuvies iškrovimo ir išgabavimo iš pajūrio per apsauginį kopagūbrį vieta ties Nidos skęstančiųjų gelbėjimo stotimi, esančia už pajūrio lankytojų aptarnavimo pagrindinio centro B1.

**Ištrauka iš 2003-07-23 Neringos savivaldybės sprendimu Nr. 66 patvirtinto žemės sklypo Nidos-Smiltynės pl. 23, Neringa, detaliojo plano**



Planuojama teritorija

**Ištrauka iš 2013-02-21 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-47 patvirtinto Nidos pajūrio rekreacinės zonos detaliojo plano**



Planuojama teritorija

**III. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:**

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija) 28 str. 9 punkto reikalavimais – teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju korekcija vykdoma 2003-07-23 Neringos savivaldybės sprendimu Nr. 66 patvirtintam žemės sklypo (kad. Nr. 2301/0001:400) Nidos-Smiltynės pl. 25, Neringa, detaliam planui, koreguojant žemės sklypo Nidos-Smiltynės pl. 25, Neringa (kad. Nr. 2301/0001:400) statybos zoną ir statybos ribą bei įvažiavimo vietą, **nekeičiant privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų.**

**IV. SPRENDINIAI:**

Atsižvelgiant į techniniu projektu planuojamą užstatymą, koreguojama patvirtintu detaliuoju planu nustatyta statinių statybos zona ir statybos riba. Statinių statybos zonoje išskiriamos dvi aukštingumo zonos: 1 m atstumu nuo sklypo ribos, galima terasų, stogelių, balkonų ir kt. išsikišančių elementų ir detalių statyba, 3 m atstumu nuo sklypo ribos galima 8,5 m aukščio statinių statyba.

Statybos zona ir statybos riba koreguojama nekeičiant 2003-07-23 Neringos savivaldybės sprendimu Nr. 66 patvirtintu žemės sklypo (kad. Nr. 2301/0001:400) Nidos-Smiltynės pl. 25, Neringa, detaliuoju planu nustatytų užstatymo reglamentų.

Pastatų (priestatų) atstumai iki gretimų sklypų ribų turi atitikti reikalavimus, nustatytus reglamento STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priede bei reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ 3 priede. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo ribos žemės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m; didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šis atstumas gali būti mažinamas gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą. Planuojama teritorija ribojasi su laisva valstybine žeme ir Lietuvos Respublikai priklausančiais Miškų ūkio žemės sklypais, kurių patikėjimo teisė priklauso Valstybinių miškų urėdijai.

Atsižvelgiant į planuojamą užstatymą, pakoreguojama įvažiavimo į sklypą vieta bei naikinamos antžeminės automobilių stovėjimo vietos, numatant požeminę 10 vnt. automobilių stovėjimo aikštelę. Detaliuoju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, bei statybos zoną, nesikeis. **Kiti patvirtinto detaliojo plano sprendiniai ir nustatyti įsipareigojimai lieka galioti.**

**2003-07-23 Neringos savivaldybės sprendimu Nr. 66 patvirtinto Žemės sklypo Nidos-Smiltynės pl. 25, Neringa, detaliojo plano sprendinių brėžinyje, dėl techninės klaidos, nustatytas klaidingas sklypo Užstatymo intensyvumo rodiklis (0,48%). Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 37 punktu, planuojamai teritorijai taikomas galiojančio detaliojo plano aiškinamajame rašte nustatytas užstatymo intensyvumo rodiklis - 0,45%. Detaliojo plano klaida turi būti ištaisyta ir užstatymo intensyvumo rodiklis patikslintas, vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatyme ir Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nustatyta tvarka.**

#### ***Inžineriniai tinklai:***

Iki planuojamų sklypų yra atvesti centralizuoti vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklai, nutiesti elektros ir ryšių kabeliai.

Planuojamos teritorijos aprūpinimas inžinerine infrastruktūra sprendžiamas techninio projekto rengimo metu.

#### ***Želdiniai:***

Želdiniai sklypų ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, mažiausias želdiniams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto rekreacinėse teritorijose patenkančiose į gamtinį karkasą – 50 %.

#### ***Gaisrinė sauga:***

Rengiamu projektu nekeičiami principiniai patvirtintu detaliuoju planu suplanuoti gaisrinės saugos sprendiniai: „Gaisro gesinimui iš vidaus ir iš išorės numatomas priešgaisrinis vandentiekis, kur vanduo bus imamas iš numatomo projektuoti artezinio gręžinio ir laikomas požeminiame priešgaisriniame rezervuare 30 m atstumu nuo projektuojamo pastato“.

Vadovaujantis galiojančiais teisės aktais, bendru atveju planuojamų pastatų minimalus atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I-II, išlaikant atstumus tarp pastatų (6-8 m), išskyrus atvejus, kai sklype galioja nustatytos specialios žemės naudojimo sąlygos, keičiamas pastato atsparumo ugniai laipsnis, išlaikant atstumus tarp pastatų, įrengiant priešgaisrines užtvaras (sprendžiama techninių projektų rengimo metu). Statiniai sklypuose turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (vadovaujantis STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Planuojama teritorija ribojasi su laisva valstybine žeme ir Lietuvos Respublikai

priklausančiais Miškų ūkio žemės sklypais, kurių patikėjimo teisė priklauso Valstybinių miškų urėdijai.

Pastatai projektuojami vadovaujantis STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais, Visuomeninių statinių gaisrinės saugos taisyklėmis ir kitais galiojančiais teisės aktais.

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 5 sk. 11 punktu, detaliojo plano sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto (privažiavimas sprendžiamas techninio projekto rengimo metu).

Artimiausia gaisrinė stotis, esanti adresu Taikos g. 4A, Neringa, yra už 3,5 km nuo planuojamos teritorijos.

### ***Susisiekimas (esami keliai, gatvės)***

Planuojama teritorija yra Nidos-Smiltnės pl. 25, Neringa. Į planuojamą teritoriją patenkama iš trečios kategorijos krašto kelio 167 Smiltnė-Nida (Nidos - Smiltnės pl. 25) per esama nuovažą vedančią iki planuojamo sklypo.

Rengiamu projektu, atsižvelgiant į planuojamą užstatymą, koreguojama įvažiavimo į sklypą vietą (tikslinama techninio projekto rengimo metu). Rengiamu projektu naikinamos antžeminės automobilių stovėjimo vietos, numatant požeminę 10 vnt. automobilių stovėjimo aikštelę.

Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentele. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techninio projekto metu. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų turi neprieštarauti teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

Projekto vadovė



S. Kazlauskienė