

PROJEKTO PAVADINIMAS:

ŽEMĖS SKLYPO, PREILOS G. 4C, NERINGA FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

NERINGOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS, TAIKOS G. 2, NERINGA, TEL. 452248

PROJEKTO RENGIMO INICIATORIAI:

ANDRIUS D. B. ŠKURDYS, S. S. ŠKURDYS, I. I. V. ŠKURDYS

PROJEKTO RENGĖJAS:

*G.MAČIULSKIO PASLAUGŲ ĮMONĖ
DAUKANTO G. 20-4, KLAPĖDOS M.
EL.P. GINTMACI@GMAIL.COM
TEL. NR. 869809436*

Turinys

Aiškinamasis raštas

1.	Bendri duomenys	3
2.	Esamos teritorijos analizė	3
3.	Planuojamų žemės sklypų plano sprendiniai	4
4.	Parengto teritorijų planavimo dokumento sprendinių atitikimas Neringos savivaldybės Bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams	5
5.	Visuomenės informavimas	8
6.	Žemės sklypo Preilos g. 4C, Neringa, formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių brėžinys M 1:1000	9

NAUDOJAMI DOKUMENTAI

1.	Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-26 įsakymas Nr. AD1-663 „Dėl žemės sklypo, Preilos g. 4C, Neringa, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“.	10
2.	Neringos savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2014 m. balandžio 9 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. AS9-2.	11

GRETIMŲ IR ESAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ NUOSAVYBĖS DOKUMENTŲ IŠRAŠAI, PLANAI IR KITA PLANINĖ MEDŽIAGA

1.	Pastato Preilos g. 4C nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	19
2.	Garažo Preilos g. 4C-2 nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	21
3.	Garažo Preilos g. 4C-3 nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	22
4.	Garažo Preilos g. 4C-4 nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	23
5.	Žemės sklypo Preilos g. 4B nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	24
6.	Žemės sklypo Preilos g. 4D nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	27
8.	Žemės sklypo kad. Nr. 2301/0002:49 nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	30
9.	Žemės sklypo kad. Nr. 2301/0002:30 nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas	32

KITI DOKUMENTAI

1.	Prašymas organizuoti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą	34
2.	Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo sutartis	39
3.	2013 m. balandžio 25 d. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos įsakymas Nr. 1P-(1.30)-125 „Dėl kvalifikacijos pažymėjimų rengti žemės reformos žemėtvarkos projektus bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus išdavimo ir galiojimo panaikinimo“	41
4.	Internetinis skelbimas Neringos savivaldybės portale apie pradedamą rengti formavimo ir pertvarkymo projektą.	43
5.	Internetinis skelbimas Neringos savivaldybės portale apie parengtą formavimo ir pertvarkymo projektą.	44

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendri duomenys

Projekto pavadinimas: Žemės sklypo, Preilos g. 4C, Neringa, formavimo ir pertvarkymo projektas.

Projekto rengimo iniciatoriai: A. Šturmaitis, S. I. ir I. V.

Žemės sklypo rengėjas: G. Mačiulskio paslaugų įmonė, Daukanto g. 20-4, Klaipėdos m., tel. 869809436, El. paštas gintmaci@gmail.com.

Teritorijų planavimo specialistas: Gintaras Mačiulskis, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-FP-756.

Žemės sklypo dislokacijos vieta (esamas adresas): Preilos g. 4C, Neringa.

Formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo tikslas: suformuoti žemės sklypą esamam statiniui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį

Žemės sklypo plano viešo svarstymo tvarka: supaprastinta tvarka.

Žemės sklypo plano rengimo pagrindai:

- ✓ Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-03-26 įsakymas Nr. AD1-663 „Dėl žemės sklypo, Preilos g. 4C, Neringa, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo“.
- ✓ Neringos savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus 2014 m. balandžio 9 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. AS9-2.
- ✓ Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos suteiktas Lietuvos Respublikos teritorijos M1:10000 skaitmeninis rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT10 LT.

Planuojamoje teritorijoje galiojantys teritorijų planavimo dokumentai: Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 „Dėl Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano patvirtinimo“

- Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“.

- Kuršių Nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos seimo 2010 m. gruodžio 22 d. nutarimu Nr. XI-1248 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano patvirtinimo“.

- Neringos savivaldybės geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2011 m. kovo 23 d. sprendimu Nr. T1-22 „Dėl Neringos savivaldybės geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano patvirtinimo“.

- Neringos savivaldybės šilumos ūkio infrastruktūros specialusis planas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2013 m. vasario 21 d. sprendimu Nr. T1-54 „Dėl Neringos savivaldybės šilumos ūkio infrastruktūros specialiojo plano patvirtinimo“.

2. Esamos teritorijos analizė

Bendra informacija apie planuojamą teritoriją. Planuojama teritorija yra Neringos mieste, Preilos gyvenvietėje, Kuršių nerijos nacionaliniame parke, tarp Preilos gatvės ir esamo kelio, kuriuo įvažiuojama į garažų teritoriją. Planuojama teritorija yra pajūrio juostoje nustatytoje Lietuvos Respublikos pajūrio juostos 2002 m. liepos 2 d. įstatymu Nr. IX-1016. Žemės sklypas formuojamas esamam pastatui (unikalus Nr. 4400-0626-0002) Purvynės g. 4C, Neringa, eksploatuoti, patalpos esančios šiame pastate nuosavybės teise priklauso: A. Šturmaitis, S. I. ir I. V.

Esama įregistruotų žemės sklypų padėtis pavaizduota kadastro žemėlapiu ištraukoje:

IŠTRAUKA IŠ ŽEMĖS KADASTRO ŽEMĖLAPIO



Želdiniai: Planuojamoje teritorijoje yra saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.

Gamtos ir kultūros paveldo objektai: Planuojamoje teritorijoje nėra nei gamtos, nei kultūros paveldo objektų ir nepatenka į jų apsaugos zonas.

3. Planuojamo žemės sklypo plano sprendiniai

Formuojamas žemės sklypas, laisvoje valstybinėje žemėje esamam pastatui (unikalus Nr. 4400-0626-0002) Preilos g. 4C, Neringa, eksploatuoti. Formavimo ir pertvarkymo projektas rengiamas pagal Neringos savivaldybės administracijos Architektūros skyriaus išduotus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus ir formuojamo žemės sklypo, Preilos g. 4C, Neringa, preliminarį schemą.

Žemės sklypo plano rengimo tikslas – suformuoti žemės sklypą esamo statinio eksploatacijai.

Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą šioje vietoje yra pastatas - garažas unikalus Nr. 4400-0626-0002. Patalpos šiame pastate nuosavybės teise priklauso A. T. i, S. I. ir I. V. . Formuojamo žemės sklypo šiaurinė riba sutapatinama su miškų ūkio paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 2301/0002:30), rytinė su miškų ūkio paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 2301/0002:49), pietinė riba formuojama atsižvelgiant į Neringos savivaldybės administracijos pateiktą preliminarį schemą, o vakarinė riba sutapatinama su dviem kitos paskirties žemės sklypais (kadastro Nr. 2301/0002:49 ir kadastro Nr. 2301/0002:30).

Žemės sklypo Preilos g. 4C, Neringa paskirtis ir naudojimo būdas:

- ✓ Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties;
- ✓ Naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos.

Taikytinos specialiosios žemės naudojimo sąlygos dėl sklype ir šalia jo esančių inžinerinių statinių ir įrenginių naudojimo (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr.22-652)):

- ✓ I. Ryšių linijų apsaugos zonos 2 metrus abipus požeminio kabelio trasos;
- ✓ XXVII Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje. Saugotiniems želdiniais (medžiais ir krūmais) priskiriami ir tvarkomi Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka;
- ✓ XXXIII Žemės savininkai ir naudotojai, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nustatyta tvarka patvirtintose rekreacinėse teritorijose plėtodami ūkinę ir kitokią veiklą, turi šią veiklą tvarkyti taip, kad nebūtų keičiamas rekreacinių teritorijų kraštovaizdis, bloginama jo fizinė būklė bei estetinė vertė ir mažinamas bei naikinamas rekreacinis potencialas;
- ✓ XXXIV Nacionaliniai ir regioniniai parkai. Nacionalinių ir regioninių parkų teritorijose nustatomi bendrieji veiklos apribojimai ir apribojimai pagal šių parkų funkcines (funkcinio prioriteto) zonas. Parkų planavimo schemų kraštovaizdžio (teritorijos) tvarkymo reglamentai juos papildo ir patikslina.

Pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“ (Žin., 2002, Nr. 41-1539;2005, Nr. 80-2899) nustatyta tvarką, patvirtinus žemės sklypo Preilos g. 4C, Neringa formavimo ir pertvarkymo projektą, turi būti atliekami suformuoto žemės sklypo kadastriniai matavimai.

Suformuotas žemės sklypas pastatų eksploatacijai įregistruojamas nekilnojamojo turto registre kaip LR valstybės nuosavybė, patikėjimo teise Nacionalinė žemės tarnyba prie žemės ūkio ministerijos ir tuomet išnuomojamas pastato savininkams.

Gretimbės: Suformuoto žemės sklypo šiaurinė riba ribojasi su miškų ūkio paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 2301/0002:30), rytinė su miškų ūkio paskirties žemės sklypų (kadastro Nr. 2301/0002:49), pietinė su laisvu valstybinės žemės fondu, o vakarinė riba su dviem kitos paskirties žemės sklypais (kadastro Nr. 2301/0002:49 ir kadastro Nr. 2301/0002:30) ir laisvu valstybinės žemės fondu.

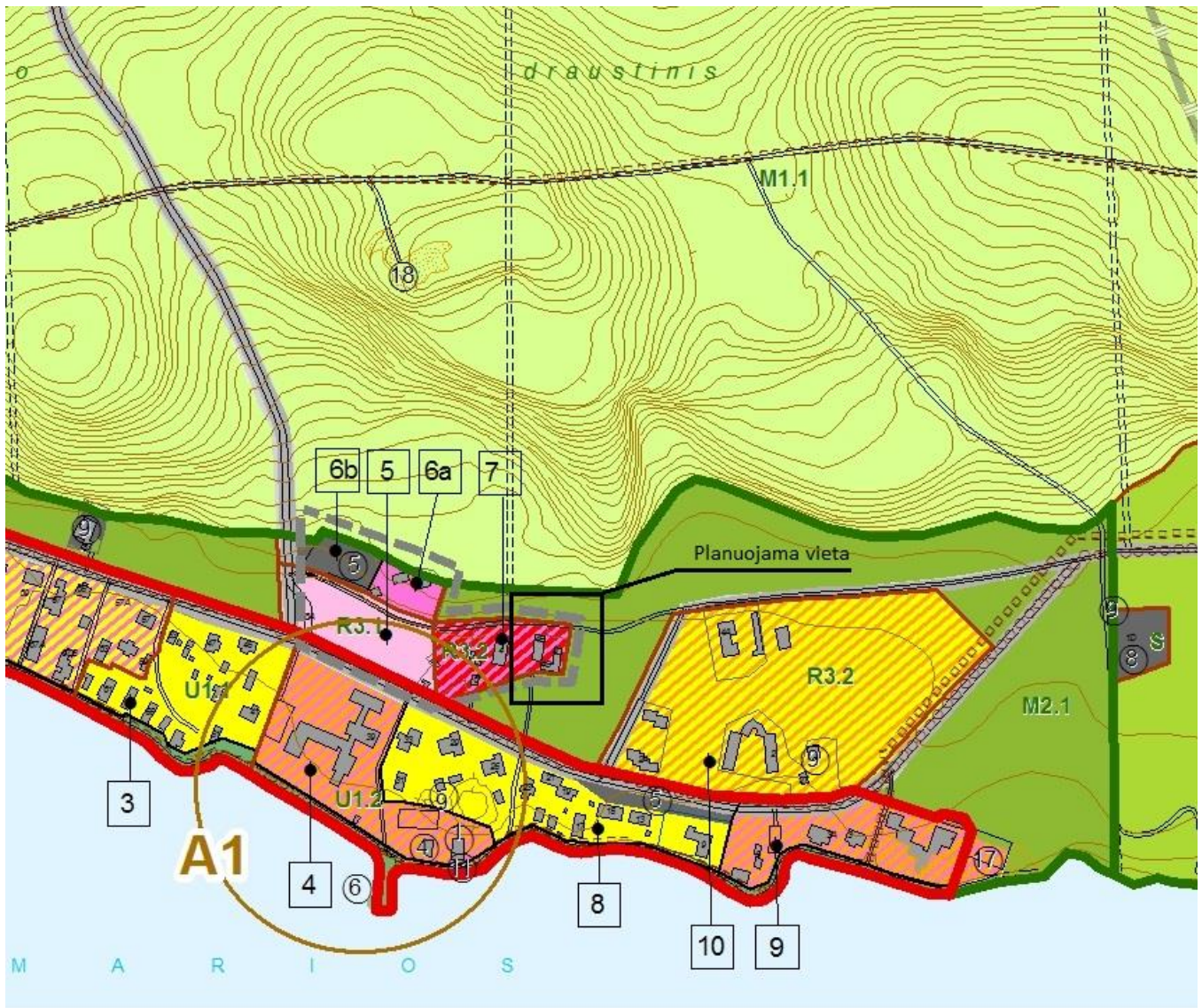
Papildomai nustatomi ar nenustatomi šie naudojimo, tvarkymo ir apsaugos reikalavimai:

- Servitutai žemės sklype – nenustatomi;
- Kultūros paveldo gamtos apribojimai – nenustatomi;
- Planuojamoje teritorijoje yra saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje;
- Planuojamoje teritorijoje nėra nei gamtos, nei kultūros paveldo objektų ir nepatenka į jų apsaugos zonas.

4. Parengto teritorijų planavimo dokumento sprendinių atitikimas Neringos savivaldybės Bendrojo plano ir kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams

Pagal Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrąjį planą, patvirtintą Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164 „Dėl Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano patvirtinimo“ nagrinėjama teritorija yra pažymėta, kaip mišri teritorija, kurioje yra numatyta galimybė vystyti komercinę ir rekreacinę (ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos) veiklą.

IŠTRAUKA IŠ NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS IR JOS DALIŲ BENDROJO PLANO



NERINGOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS IR JOS DALIŲ BENDROJO PLANO SUTARTINIAI ŽENKLAI

REKREACINĖS TERITORIJOS	
	ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS
	TRUMPALAIKIO POILSIO PASTATŲ STATYBOS
ATLIEKŲ SAUGOJIMO, RŪŠIAVIMO IR UTILIZAVIMO TERITORIJOS	
	GYVENAMOSIOS TERITORIJOS (GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS)/ REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS)
	GYVENAMOSIOS TERITORIJOS (GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS)/ VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS
	KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS)
	VISUOMENINĖS PASKIRTIES TERITORIJOS / REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS)
	PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS / INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS

Kuršių nerijos nacionalinio parko schemoje ši teritorija pažymėta – NRu²⁵ - urbanizuotos aplinkos rekreacinė teritorija Preiloje, kurioje numatyta, kad sklypuose Preilos g. 4, 4B, 4C ir 4D rekonstruojant esamus pastatus, negali būti nustatomas gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdas, didinamas užstatymo tankumas. Esami garažai (4B, 4C, 4D) pagal bendrą rekonstrukcijos projektą uždengiami šlaitiniais raudonų čerpių stogais, kurių nuolydis turėtų būti 30-40 laipsnių, pastatų aukštis - 7,5 metro. Rekonstruojant garažą Preilos g. 4, nedidinamas esamas užstatymo tankumas, pastato tūris skaidomas į mažesnes dalis, jos uždengiamos dvišlaičiais stogais, kurių aukštis - ne daugiau kaip 7,5 metro. Rekonstruojant garažus, tūriniai stoglangiai negali užimti daugiau kaip 20 procentų stogo ploto. Rekonstruojant pirtį Preilos g. 6, užstatymo tankumas nedidinamas daugiau kaip 10 procentų;

IŠTRAUKA IŠ KURŠIŲ NERIJOS NACIONALINIO PARKO TVARKYMO SCHEMOS



Naujai suformuoto žemės sklypo Preilos g. 4C būdas (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) neatitinka nei Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, nei Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendinių, tačiau šiuo žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu veiklos plėtojimo sąlygos nėra nustatomos tik yra formuojamos žemės sklypo ribos esamiems pastatams pagal jų esamą paskirtį eksploatuoti.

UAB „Neringos vanduo“ išduotose planavimo sąlygose prašoma numatytus statyti ir rekonstruoti pastatus pajungti prie artimiausių miesto vandentiekio ir nuotekų tinklų, užtikrinti paviršinių nuotekų nepatekimą į buitinių nuotekų surinkimo sistemą, Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos išduotose sąlygose yra reikalavimas projekto sudėtyje pateikti numatomo statyti pastato vizualizacijas, tačiau šiuo žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu yra formuojamos žemės sklypo ribos esamiems pastatams pagal jų esamą paskirtį eksploatuoti, naujų pastatų statyba nėra (ir šiuo projektu negali būti) numatoma, todėl šie reikalavimai nėra nagrinėjami ir vykdomi.

Visuomenės informavimas

Visuomenės informavimas ir supažindinimas su žemės sklypo planu vyko, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2010 m. liepos 21 d. nutarimu Nr. 1124 (Žin., 2010, Nr. 91-4815) „Dėl žemės sklypo plano, prilyginamo detaliojo teritorijos planavimo dokumentui, rengimo, derinimo ir tvirtinimo miestų teritorijose tvarkos aprašo“ patvirtintais reikalavimais.

Visuomenė apie formuojamą žemės sklypo Preilos g. 4C, Neringa formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo pradžią ir pabaigą, planavimo tikslus ir viešąją svarstymą buvo informuota Neringos savivaldybės internetiniame tinklapyje (žr. savivaldybės internetiniame tinklapyje).

Su parengtu žemės sklypo planu, kurio tikslas suformuoti žemės sklypus esamo statinio eksploatacijai, statinių savininkai A. T. , S. L. ir J. V. buvo supažindinti asmeniškai. Nei pastatų savininkai nei visuomenė pastabų ir pasiūlymų nepareiškė. Visuomenės informavimas ir supažindinimas su parengtu žemės sklypo planu atliktas.

Parengė

Gintaras Mačiulskis