



UAB "SENOJO Miesto ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, 01125 Vilnius  
Tel./faks. 261 11 15  
e-mail: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419  
PVM m/k 259214113  
Atest.Nr. 3046

ORGANIZATORIUS

**Neringos savivaldybės administracijos direktorius**  
Taikos g. 2, Neringa

INICIATORIUS:

**UAB "Inreal valdymas"**  
T. Narbuto g. 5, Vilnius

KOMPLEKSAS:

SMA 15/ 04

PAVADINIMAS:

**ŠIAURINĖS PURVYNĖS GATVĖS  
TERITORIJOS, NIDOS GYVENVIETĖJE,  
NERINGOJE DETALUSIS PLANAS  
SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS**

Adresas :

Purvynės g., Nida



Projekto vadovė:

Irena Kliobavičiūtė  
Atest. Nr. A 1106, NKPA 3242

PDV:

Violeta Miciūtė  
Atest. Nr. A1904

Architektas:

Vytenis Zilinskas  
Atest. Nr. NKPA 3816

Iniciatoriaus UAB  
„Inreal valdymas“  
atstovė

Advokatė Jelena Liaskovskaja  
AKJ CONSULTUS  
Advokatų profesinė bendrija

VILNIUS, 2017-2018 m.

**TURINYS:**

- 1. Bendroji informacija apie detalų planą**
- 2. Esamos būklės apžvalga**
- 3. Bendrųjų sprendinių formavimas (Konceptcija)**
- 4. Detaliojo plano sprendiniai**

**Brėžiniai**

1. Pagrindinis brėžinys, M 1:500
2. Esamų ir formuojamų žemės sklypų planas, M 1:500
3. Miškų ribų brėžinys, M 1:500
4. Planuojamų apsaugos zonų schema, M 1: 500
5. Saugotinių želdinių, augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, schema, M 1:500
6. Eismo schema, M 1:500
7. Suvestinė inžinerinių tinklų schema, M 1:500

**Priedai**

1. Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-04-15 įsakymas Nr. V13-208 „Dėl pritarimo Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano koncepcijai“.
2. Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-03-10 įsakymas Nr. V13-131 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos Nidoje detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atlikimo ir vertinimo subjektų išvadų priėmimo“; SPAV atrankos dokumento vertinimo subjektų išvados.
3. Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2017-04-24 sprendimas dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių Nr. BSV.3-2179(16.8.5.3.11.).
4. 2015-03-30 LR Miškų valstybės kadastro žemėlapių ištrauka Nr. 56798.
5. LR Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštas Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“.
6. LR Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštas Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“.
7. Teritorijoje galiojantys detalieji planai:
  - „Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detalusis planas“ (patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 1997-03-14 sprendimu Nr. 16);
  - „Sklypo Nidos gyv., Purvynės g. 29A, detalusis planas“ (patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 1999-12-02 sprendimu Nr. 180);
  - „Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detalusis planas“ (patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2005-05-31 sprendimu Nr. T1-88).
8. Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-09-17 įsakymas Nr. V13-502 „Dėl žemės sklypo, Neringoje, Purvynės g. 69, plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui, patvirtinimo“ ir sklypo planas; TPD registracijos Nr. T00065822.
9. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano užstatymo morfotipų aprašomoji lentelė ir "Vienos" memorandumas.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 2     | 87   |

10. Žemės ir kito nekilnojamojo turto kadastro ir registro valstybės įmonės Klaipėdos filialo pateikti statinių (Purvynės g. 71, Purvynės g. 77, Purvynės g. 81, Purvynės g. 83) išdėstymo planai (iš kadastrų duomenų bylų).
11. VĮ Registrų centras pateikti žemės sklypų (Purvynės g. 63, Purvynės g. 65, Purvynės g. 67, Purvynės g. 67A, Purvynės g. 67B, Purvynės g. 67C, Purvynės g. 69 ir Purvynės g. 73) planai.
12. Neringos savivaldybės administracijos 2013-08-29 rašytinis pritarimas statinio projektui Nr. RPP-32-130829-00039; Purvynės g. 69, Neringa, Neringos r. sav.
13. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 „Dėl sutikimo davimo“
14. Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 „Dėl sutikimo“.
15. 2012-10-31 nesudėtingo statinio projekto "Privažiuojamieji su atramine sienute. Atliktų darbų įteisinimas" (rengėjas UAB "G.A.L architektai") genplanas
16. Neringos savivaldybės administracijos 2013-04-22 Rašytinis pritarimas statinio projektui Nr. RPP-32-130422-00017.
17. Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. Triukšmo ir oro taršos vertinimo ataskaita; 2018 m. (rengėjas UAB "DGE Baltic Soil and Environment")
18. Planuojamos ir gretimų teritorijų reljefo pjūvių schema (rengėjas UAB „DGE Baltic Soil and Environment“, 2015 m)
19. Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano sprendinių atitikimas galiojantiems teritorijų planavimo dokumentams ir teisės aktams

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 3     | 87   |

## 1. BENDROJI INFORMACIJA APIE DETALŲJĮ PLANĄ

Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano (toliau - **Detalusis planas arba DP**) sprendiniai parengti vadovaujantis Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymu Nr. V13-650 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano rengimo“ ir 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8 „Dėl Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymo Nr. V13-650 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano rengimo“ pakeitimo“, Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8 patvirtinta Planavimo darbų programa, 2015-01-22 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi, patikslinta 2017-01-05 Susitarimu Nr. 1, bei Teritorijų planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (toliau - TPDRIS) išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis. **Visi planavimo dokumentai patalpinti TPDRIS: TPD Nr. K-VT-23-17-32.**

**Detaliojo plano tikslai ir uždaviniai** (pagal Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymą Nr. V13-650, pakeistą 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8):

- užtikrinti urbanistinės struktūros ir jos elementų apsaugą, formuojant naujus konvertuojamos komunalinės zonos funkcinius ir vizualinius ryšius su aplinka;
- formuoti žemės sklypus prie esamų pastatų ir statinių, numatant esamų pastatų paskirties keitimą, taip pat sklypus daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių (savivaldybei priklausančio būsto statybai), komercinės paskirties objektų statybai ir atskirųjų želdynų teritorijoms, esant būtinybei keisti žemės sklypų paskirtį, naudojimo būdus, koreguoti suformuotų žemės sklypų ribas;
- nustatyti bendruosius urbanistinius-architektūrinius, aplinkosauginius tvarkymo principus;
- nustatyti teritorijos bei atskirų sklypų naudojimo ir tvarkymo režimo reikalavimus;
- pagal poreikį keisti galiojančių detaliųjų planų sprendinius.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių, patvirtintų LR Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-8, 251 p. ir 280 p., Detaliojo plano rengimo etapa sudaro trys stadijos: 1) esamos būklės įvertinimo; 2) bendrųjų sprendinių formavimo ir 3) sprendinių konkretizavimo. Pirmoji ir antroji stadijos apjungtos, išsamus bendras esamos būklės įvertinimo ir bendrųjų sprendinių (konceptijos) aiškinamasis raštas, brėžiniai ir priedai pateikti TPDRIS: TPD Nr. K-VT-23-17-32, dokumento Nr. REG38830.

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis galiojančiais įstatymais, Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais, ministrų įsakymais ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą, aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais, patvirtintais Neringos savivaldybės sprendimais.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Neringos savivaldybės tarybos 2012-09-21 sprendimu Nr. T1-164 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano (parengto masteliu M 1:5000) (toliau – **Bendrasis planas arba BP**) bei LR Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702 patvirtinto Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano (parengto masteliu M 1: 10 000) (toliau – **Specialusis planas arba Tvarkymo planas**) grafinais sprendiniais, kurie į tikslesnį mastelį netransformuojami: teritorijų funkcinių ir tvarkymo zonų ribos, susisiekimo infrastruktūros trasos detalioju planu konkretizuojamos pagal specifinius planuojamos teritorijos požymius, Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų ribas.

Planuojamos teritorijos ribose galioja detalieji planai ir žemės sklypo planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui:

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 4     | 87   |

- „Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detalusis planas“, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2005-05-31 sprendimu Nr. T1-88;
- „Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detalusis planas“, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 1997-03-14 sprendimu Nr. 16;
- „Sklypo Nidos gyv., Purvynės g. 29A, detalusis planas“, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 1999-12-02 sprendimu Nr. 180;
- "Žemės sklypo Neringoje, Purvynės g. 69, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui", patvirtintas Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-09-17 įsakymu Nr. V13-502; (TPD registracijos Nr. T00065822).

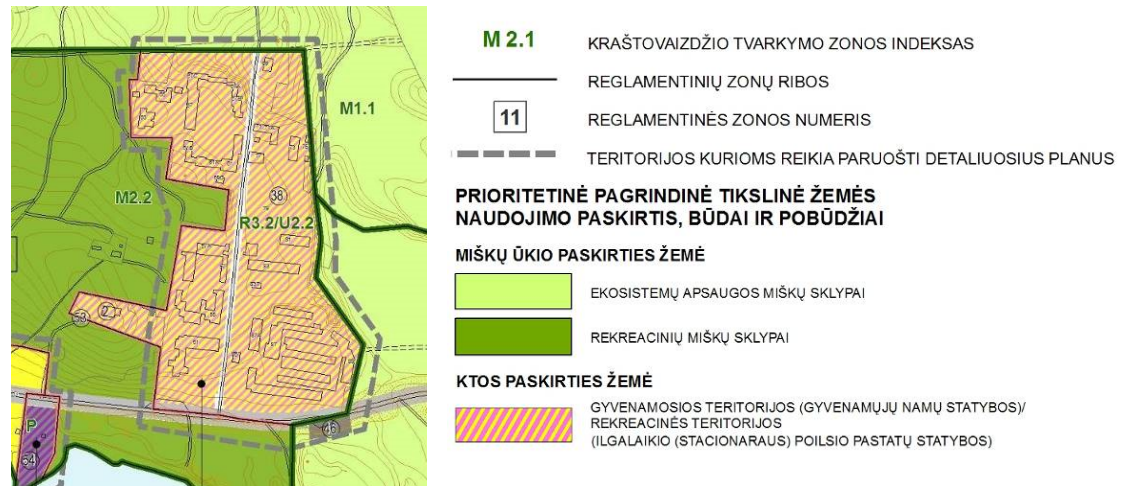
Vadovaujantis Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymu Nr. V13-650 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano rengimo“, patikslintu Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8, galiojančių detaliųjų planų sprendiniai rengiamu Detalioju planu keičiami pagal poreikį.

### 1.1. Planuojamos teritorijos ribos

Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8 priėmus sprendimą pakeisti Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymu Nr. V13-650 nustatytus planavimo tikslus, parengta nauja Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8 patvirtinta Planavimo darbų programa, išduotos naujos planavimo sąlygos, naudojant TPDRIS, **patikslintos Detalioju planu planuojamos teritorijos ribos:**

1. Į planuojamos teritorijos ribas neįtraukiamas valstybinės žemės plotas, kuriame yra pastatai Purvynės g. 53, nuosavybės teise priklausantys Lietuvos Respublikai, turto patikėjimo teise valdomi VĮ Valstybinių miškų urėdijos (į. k. 132340880), kadangi:

1.1. Bendrojo plano sprendiniais aukščiau minėtas valstybinės žemės plotas ir jame esantys pastatai nepatenka į teritoriją, kurioms reikia paruošti detaliuosius planus, ribas:



1.2. Tvarkymo plano sprendiniais valstybinės žemės plotas ir jame esantys pastatai adresu Purvynės g. 53 ir Detaliojo plano teritorija priskirti skirtingoms tvarkymo zonoms: atitinkamai - zonai MRe ir zonai NRu12:

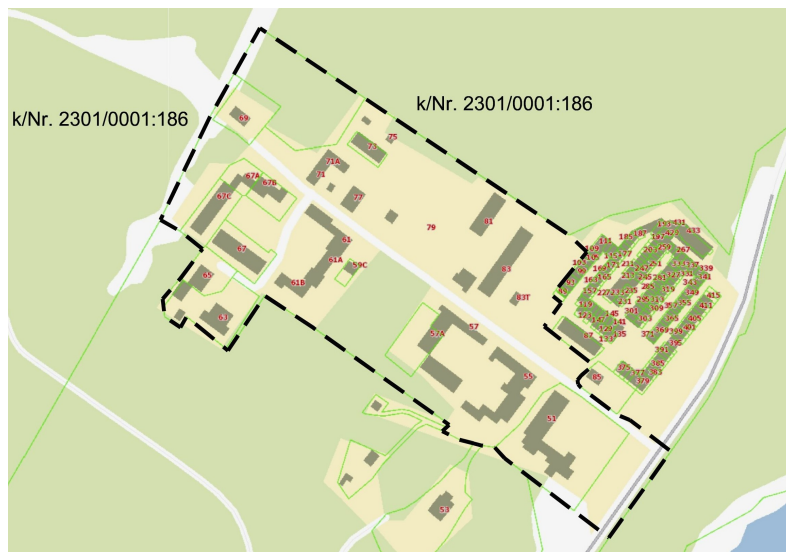
|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 5     | 87   |



## 2. Patikslinta Detaliojo plano teritorijos šiaurinė / šiaurės rytinė / šiaurės vakarinė riba:

2.1. Bendrojo plano, parengto masteliu M 1:5000, ir Tvarkymo plano, parengto masteliu M 1:10000, funkcinių zonų ribos nėra koordinuotos, todėl į Detaliojo plano mastelį M 1:500 tiesiogiai negali būti perkeliamos;

2.2. Bendrasis planas patvirtintas 2012 m. gruodžio 21 d., Tvarkymo planas - 2012 m. birželio 6 d.; po šių teritorijų planavimo dokumentų įsigaliojimo, 2013 m. liepos 4 d., Nekilnojamojo turto registre įregistruotas miškų ūkio paskirties sklypas k/Nr. 2301/0001:186, pagal kurio pietinę / pietvakarinę / vakarinę kraštines patikslinta Detaliojo plano teritorijos šiaurinė / šiaurės rytinė riba, t.y. Detaliojo plano teritorijos šiaurinė / šiaurės rytinė / šiaurės vakarinė riba sutapdinta su miškų ūkio paskirties sklypo, k/Nr. 2301/0001:186, pietine / pietvakarine / vakarine riba, kartu konkretizuojant Bendrojo plano ir Tvarkymo plano funkcinių zonų sankirtos ribą, t. y. ribą tarp Bendrajame plane numatytos gyvenamosios/rekreacinės teritorijos (R3.2/U2.2) ir ekosistemų apsaugos miškų teritorijos (M1.1) ir atitinkamai ribą tarp Tvarkymo plane numatytos urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zonos (NRu12) ir ekstensyvaus pritaikymo kraštovaizdžio tvarkymo zonos (MRe).



Ištrauka iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt) su planuojamos teritorijos riba

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 6     | 87   |

3. Buvusios komunalinės zonos šiaurės rytinė dalis neįtraukta į rengiamo Detaliojo plano teritorijos ribas, kadangi:
  - 3.1. individualių garažų bendrijos „Kopa“ teritorijai galioja Neringos savivaldybės tarybos 1997-03-14 sprendimu Nr. 16 patvirtinto „Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detaliojo plano“ (reg. Nr. 003233000001) sprendiniai;
  - 3.2. žemės sklypui Purvynės g. 87 galioja Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2016-09-19 įsakymu Nr. V13-527 patvirtinto „Individualių garažų Nidoje, Purvynės g. Nr. 39, detaliojo plano sprendinių žemės sklypui Purvynės g. 87, Neringa, kad. Nr. 2301/0001:508, detaliojo plano koregavimo“ sprendiniai.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 7     | 87   |

## 2. ESAMOS BŪKLĖS APŽVALGA

Esamos būklės vertinimas atliktas 2015 metais; aiškinamasis raštas, brėžiniai ir priedai pateikti TPDRIS: TPD Nr. K-VT-23-17-32, dokumento Nr. REG38830.

Esamos būklės vertinimą (analizę) sudaro aiškinamasis raštas ir brėžinys masteliu M1:1000.

### 2.1. BENDROJI APŽVALGA

Detaliojo planu planuojama teritorija yra Nidos gyvenvietės, priklausančios Neringos miestui, dalis. Teritorijos plotas apie 9 ha.

Planuojama teritorija patenka į Kuršių Nerijos nacionalinio parko **urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zoną NRu**. Zona išskirta esamose ir siūlomose stacionarių rekreacinių statinių kompleksų teritorijose. Taikomas urbanizuotos rekreacinės aplinkos formavimo reglamentas, užtikrinamas principinis pastatų tūrio ir formų suderinamumas su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenviečių erdvine-planine struktūra ir architektūra.

Šiaurinėje dalyje Detaliojo plano teritorija ribojasi su individualių garažų bendrijos „Kopa“ teritorija, šiaurinė ir vakarinė teritorijos dalys ribojasi su Miškų ūkio paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos ekosistemų apsaugos mišku (**MEk**), pietinė dalis – su Miškų ūkio paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos rekreaciniais miškais (**MRe**), rytinė dalis ribojasi su Purvynės gatve. (žr. 1 pav.).

ŠIAURINĖS PURVYNĖS GATVĖS TERITORIJOS, NIDOS GYVENVIETĖJE DETALIOJO PLANO PRELIMINARI SCHEMA



1 pav. Planuojamos teritorijos vieta

Vadovaujantis Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymu Nr. V13-650 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano rengimo“ buvo numatyta į Detaliojo plano teritorijos ribas įtraukti valstybinės žemės plotą ir jame esančius buvusios Girininkijos pastatus Purvynės g. 53. Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8 patikslintos Detaliojo plano teritorijos ribos, aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 1.1. *Planuojamos teritorijos ribos*.

Detaliojo plano teritorija buvusi šiaurinė komunalinė ūkinė zona. Teritorija XX amžiaus antroje pusėje užstatyta komunaliniais – ūkiniais 1-2 aukštų pastatais, kurių architektūrinė-estetinė vertė menka. XXI amžiaus pradžioje teritorijoje pradėta stichiška žemės naudojimo būdo ir pastatų paskirties kaita į rekreacinę-gyvenamąją. Inžinerinių komunikacijų atžvilgiu teritorija dalinai aprūpinta (elektra, vandentiekis, kanalizacija).

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 8     | 87   |

Teritorijoje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo objektų.

## 2.2. KONKRETIZUOTAS VERTINIMAS:

### 2.2.1. PASTATŲ VERTYBINĖ INVENTORIZACIJA

Teritorijoje vyrauja dviejų užstatymo etapų architektūros pastatai:

- tarybinio laikotarpio ūkinės paskirties, 1-2 aukštų sutapdintais stogais ūkinės paskirties (garažai, sandėliai, komunalinės (gamybos) paskirties statiniai).
- XX amžiaus pabaigos – XXI amžiaus pradžios kurortinės architektūros (imituojant žvejo sodybas) statiniai, atsiradę po dalies ūkinių pastatų rekonstrukcijų.

Bendras vertinimas – ūkiniai praeito šimtmečio pastatai susidėvėję, gruntai ir konstrukcijos gali būti užteršti, blogos arba patenkinamos būklės. Rekonstruotų pastatų būklė gera, architektūros kokybė atitinka šiuolaikinius reikalavimus būstui.

Geriausiai teritorijos užstatymo būklę charakterizuoja bendra teritorijos fotofiksacija. Pateikiami vaizdai iš [www.google.lt/maps](http://www.google.lt/maps) tinklapio bei projekto rengėjų fotofiksacija.



Komunalinės ūkinės zonos vaizdas žiūrint iš Purvynės g. 69 namo kiemo į marias.



Pastatų Purvynės g. 71 ir Purvynės g. 61 vakariniai fasadai. Pastatai silikatinių plytų mūro, netinkuoti, utilitarios architektūros.

|         |                                                                                                                          |           |            |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|------------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas<br>9 | Lapų<br>87 |
| DP      |                                                                                                                          |           |            |            |



Purvynės g. 71 sandėlių kiemas, teritorija chaotiškai apstatyta metaliniais garažais ir kitais menkaverčiais statiniais, gausu nepanaudotų statybinių medžiagų ir kitų statybinių atliekų.



Pastatas Purvynės g. 77, raudonų plytų, vieno aukšto, buv. dujų balionų pildymo stotis.



Pastatas Purvynės g. 59C vienintelė vieno aukšto su mansarda žuvies rūkykla.

|         |                                                                                                                          |           |             |            |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas<br>10 | Lapų<br>87 |
| DP      |                                                                                                                          |           |             |            |



Pastatai Purvynės g. 81 ir 83 sandėliai. Pastatai silikatinių plytų, netinkuoti 1-2 aukštų, utilitarios architektūros.



Purvynės g. 83T pastatas – transformatorinė pastotė.



Pastatas Purvynės 57 – geltonų plytų mūro, netinkuotas, buv. ūkinio automobilių kiemo reliktas.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 11    | 87   |



Teritorija užteršta statybiniu laužu, netvarkinga.



Pastatas Purvynės g. 51 kurortinės architektūros, imituojantis fachverko statinius, dviejų aukštų su mansarda, medinės apdailos, šlaitiniais čerpių stogais. Pastatytas vienas korpusas iš dviejų, leistų „Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detaliuoju planu“, patvirtintu Neringos savivaldybės tarybos 1997-03-14 sprendimu Nr. 16.



Komunalinės zonos prieigos netvarkytos, nėra nei šaligatvių nei dviračių takų.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 12    | 87   |



Pravažiavimas tarp Purvynės g. 51 ir 55 pastatų.



Girininkijos pastatas – Purvynės g. 53. Mišrios funkcijos – pirmame aukšte girininkija, antras gyvenamas.

Projekto rengėjų fotofiksacijos dalis.

**Teritorijoje atliktų pastatų rekonstrukcijų vaizdai:**

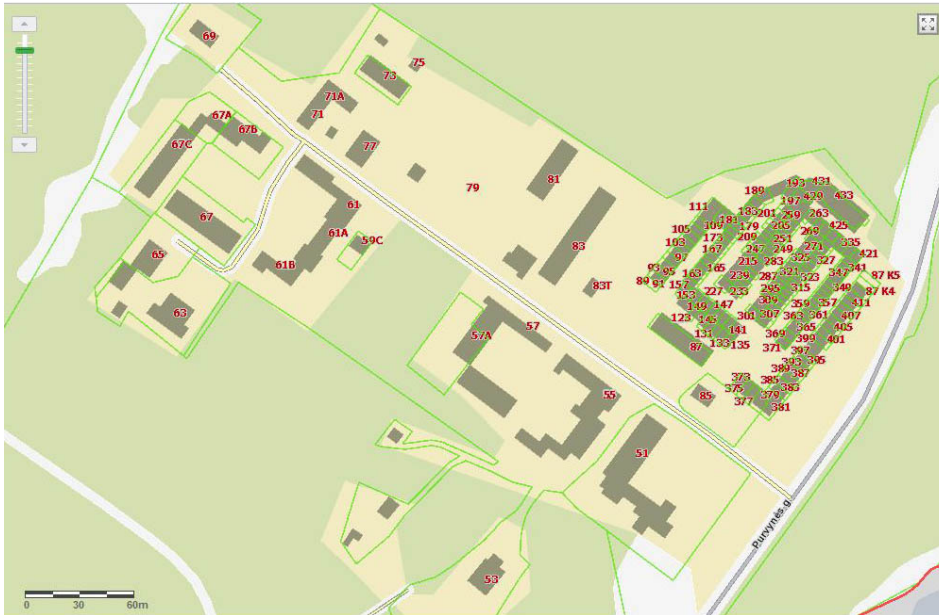


Pastatų Purvynės g. 67 ir 65 rekonstrukcija (2014-2015 metai).

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 13    | 87   |

## 2.2.2. SKLYPŲ STRUKTŪRA

Žemės sklypų struktūra menkai susiformavusi: tik menka dalis pastatų turi jų eksploatacijai suformuotus žemės sklypus. Šiuo metu suformuoti ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoti žemės sklypai prie pastatų Purvynės g. 51, 57A, 59C, 63, 65, 67, 67A, 67B, 67C, 69, 73. Taip pat yra įregistruotas miškų paskirties žemės sklypas, kadastro Nr. 2301/0001:99, šiaurės vakarinėje teritorijos dalyje.



2 pav. informacija - [www.regia.lt](http://www.regia.lt)

## 2.2.3. URBANISTINĖS ERDVĖS

Pamario zonoje išsiplėtusios urbanistinės erdvės susiformavo senųjų kuršių kaimų vietoje. Charakteringo senojo užstatymo rudimentai yra išlikę Lotmiškio bei Naglių gatvėse, o taip pat pavieniuose senojo užstatymo sklypuose palei pamarį nuo centro iki Purvynės.

Pamario zonoje urbanistinių erdvių funkcinė struktūra yra mišri: čia yra išsidėstę mažaaukščių gyvenamųjų namų bei buvusių poilsio namų, viešbučių, visuomeninių ir smulkių komercinio aptarnavimo pastatų sklypai. Centrinėje Nidos dalyje užstatymas tarp kopagūbrio ir Pamario bei Kuverto gatvių yra daugiausia pakitęs. Čia yra išlikusių sovietmečio laikotarpiu statytų poilsio namų, kurie šiek tiek iškrenta iš senojo užstatymo sudaryto konteksto. Vietoje kai kurių sovietmečiu statytų pastatų yra naujai pastatytų senąjį užstatymą imituojančių pastatų. Dalis senojo užstatymo namų ir jų sklypų yra pakeitę paskirtį ir pertvarkyti bei pritaikyti poilsio reikmėms. Tokius pačius pertvarkymus yra patyrę ir tradicinę gyvenamąją paskirtį išlaikę sklypai bei jų pastatai. Skruzdynės ir Purvynės urbanistinių erdvių funkcinė struktūra panaši į aprašytąją. Skruzdynės bei Purvynės urbanistinių erdvių skirtumus lėmė geomorfologiniai vietos ypatumai bei užstatymo kompozicijoje dalyvaujantys želdynai. Tenka konstatuoti, kad aptariamoje Nidos gyvenvietės dalyje užstatymas nebuvo tankinamas ar intensyvinamas, išskyrus Skruzdynės šiaurinę dalį ir Purvinės pietinę dalį. Išlikęs mažaaukštis užstatymas artimas senojo užstatymo charakteriui.

Labai aktyvus yra buvusios šiaurinės komunalinės zonos užstatymas. Šios zonos vidaus urbanistinės erdvės yra nepatrauklios. Pastatai turi pramoninį charakterį. Daugelis jų yra plokščiastogiai. Prastos formos ant kopos pakylėti buvę ūkinės paskirties pastatai yra agresyvūs ir išsiskiria iš vieningos pamario zonos užstatymo panoramos.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 14    | 87   |

## 2.2.4. ŽELDINIAI

Buvusi komunalinė zona yra ekosistemų apsaugos (šiaurėje ir vakaruose) ir rekreacinių (pietuose ir rytuose už Purvynės g.) miškų apsuptyje. Į Detaliuoju planu planuojamą teritoriją patenka miškų ūkio paskirties sklypas, kadastro Nr. 2301/0001:99. Teritorija želdinta chaotiškai, neturint bendros želdinimo koncepcijos. Teritorijoje yra keliolika nedidelio ploto padrikų želdinių. Gausiausia esamų želdinių koncentracija yra Detaliojo plano teritorijos šiaurės vakaruose ir pietryčiuose. Didžioji želdiniais užimtų plotų dalis apaugusi savaiminiais, sulaukėjusiais augalais.



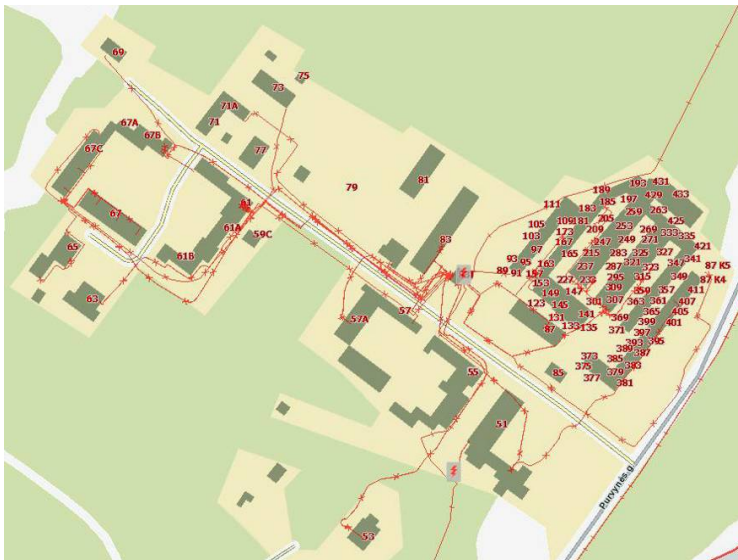
3 pav. Informacija paimta iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt) tinklapio.

Valstybinės miškų tarnybos duomenimis (2015-03-30 ir 2018-01-15) į planuojamą teritoriją patenka 3 miško žemės plotai, viename iš jų suformuotas miškų ūkio paskirties sklypas (k/Nr. 2301/0001:99).

## 2.2.5. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

### Elektros tinklai:

Didžioji dalis tinklų paklota Purvynės gatvės traseje. Teritorijoje yra dvi transformatorinės pastotės.

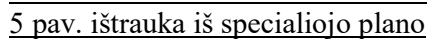


4 pav. Informacija iš [www.regia.lt](http://www.regia.lt).

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 15    | 87   |

(informacija iš Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano (patvirtintas 2011-03-23 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-22):

Požeminis vanduo Nidos vandenvietėje išgaunamas gręžiniais ir horizontalia drena (drena naudojama kaip rezervas). Vandenvietėje išgręžta 16 artezinių gręžinių. Vandenvietės sanitarinė apsaugos zona (SAZ) yra nustatyta, išlaiko jai keliamus reikalavimus ir pažymėta grafinėje Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano dalyje; Detaliojo plano teritorija į vandenvietės sanitarinę apsaugos zoną nepatenka. Vandens ištekliai aprobuoti ir jie yra pakankami.

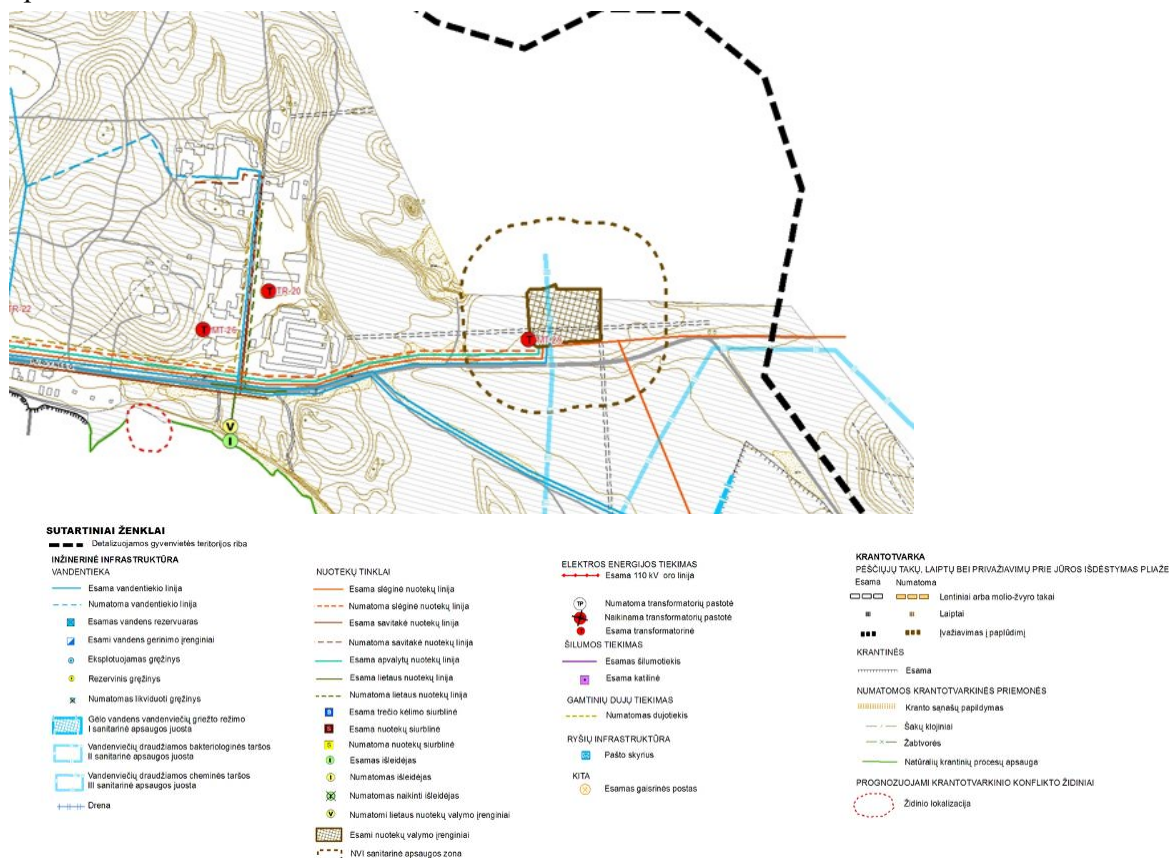


Gaisriniai reikalavimai:

Nuotekos:

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 16    | 87   |

siurblinės, kurias eksploatuoja UAB "Neringos vanduo" ir 3 siurblinės, kurias eksploatuoja privatūs operatoriai.



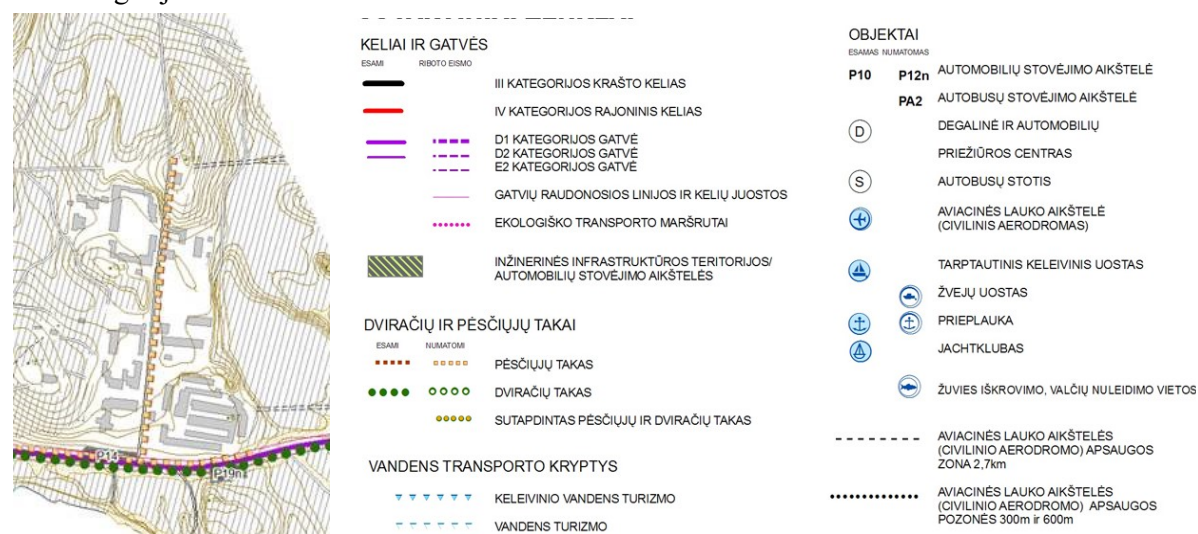
6 pav. ištrauka iš Bendrojo plano

Dujos:

Nedidelė dalis Detaliojo plano teritorijos – jos pietryčių dalis aprūpinta dujomis.

## 2.2.6. SUSISIEKIMO SISTEMA

Susisiekimo sistema nėra išvystyta, visą buvusią komunalinę zoną aptarnauja viena Purvynės gatvė - D kategorija.



7 pav. ištrauka iš Bendrojo plano

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 17    | 87   |

## **BENDRAS ESAMOS BŪKLĖS VERTINIMAS:**

Teritorija pasižymi nedidelės architektūrinės ir estetinės vertės užstatymu (išskyrus renovuotas jos užstatymo dalis), neišvystyta erdvine-planine struktūra. Tačiau, dėl jos dislokacijos turi didelį rekreacinės (poilsio ir sporto) infrastruktūros augimo potencialą.

Planuojama teritorija yra Nidos gyvenvietės, priklausančios Neringos miestui, dalis (teritorijos plotas apie 9 ha), buvusi šiaurinė komunalinė ūkinė teritorija. Teritorija užstatyta XX amžiaus antroje pusėje komunaliniais – ūkiniais 1-2 aukštų pastatais, kurių architektūrinė-estetinė vertė menka.

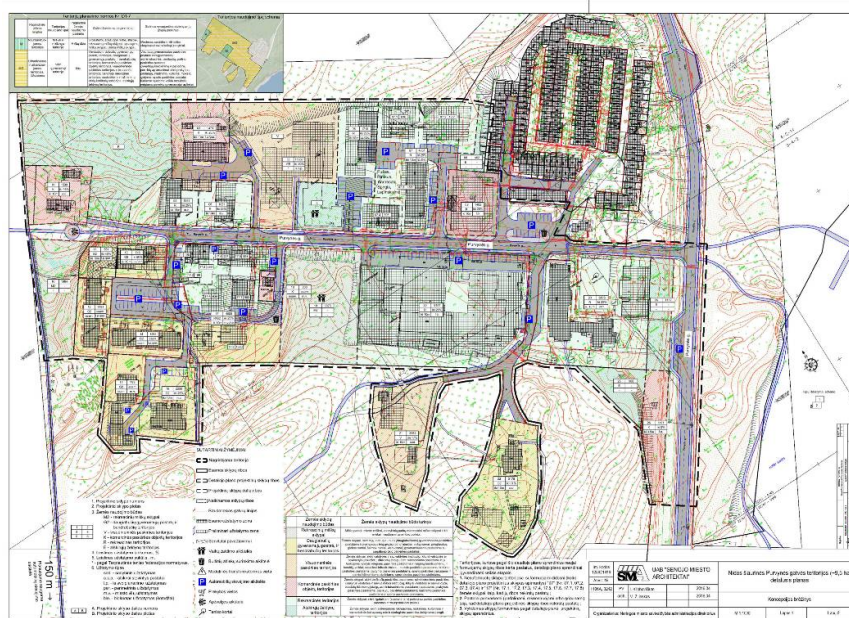
Planuojamoje teritorijoje nėra nekilnojamojo kultūros paveldo ir gamtos paveldo objektų. Planuojama teritorija yra Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje. Valstybinės miškų tarnybos duomenimis (2015-03-30 ir 2018-01-15) į planuojamą teritoriją patenka 3 miško žemės plotai, viename iš jų suformuotas miškų ūkio paskirties sklypas (k/Nr. 2301/0001:99).

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: teritorijoje yra centralizuoti elektros, ryšių, geriamo vandens, buitinių nuotekų, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 18    | 87   |

### 3. BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS (KONCEPCIJA)

**Detaliojo plano koncepcija parengta 2015 metais, kuriai pritarta 2015-04-15 Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. V13-208 „Dėl pritarimo Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijai, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano koncepcijai“. Koncepcijos aiškinamasis raštas ir brėžinys, sprendimas dėl pritarimo koncepcijai, priedai, visuomenės informavimo apie parengtą koncepciją ir priimtą sprendimą dėl SPAV rengimo dokumentai pateikti TPDRIS: TPD Nr. K-VT-23-17-32, dokumento Nr. REG38830.**



*Detaliojo plano koncepcija*

Vadovaujantis Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymu Nr. V13-650 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano rengimo“ detaliojo plano teritorija apėmė valstybinės žemės plotą ir jame stovinčius pastatus Purvynės g. 53. Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2017-01-05 įsakymu Nr. V13-8 patikslintos Detaliojo plano teritorijos ribos, kurios aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje *1.1. Planuojamos teritorijos ribos*.

Vadovaujantis Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, patvirtintomis Aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8, Bendrųjų sprendinių formavimo stadijoje nustatomos planuojamos teritorijos vystymo kryptys, apibūdinama galima veikla planuojamoje teritorijoje, aiškinami planavimo pasiūlymai. Koncepcijoje numatytos teritorijos vystymo gairės konkretizuojamos kitame - Detaliojo plano sprendinių konkretizavimo - etape.

#### 3.1. TERITORIJOS ERDVINĖS STRUKTŪROS FORMAVIMAS

Teritorijos erdvinės struktūros formavimui turėjo įtakos reljefas, esama žemėnauda, funkcinis zonavimas, racionalus esamos gatvių infrastruktūros panaudojimas ir išvystymas. Pagrindine kompozicine kvartalo ašimi laikytina Purvynės gatvė. Erdvinės struktūros formavimui nemenką įtaką daro gamtiniai, išilgai kompozicinės ašies erdvėje išsidėstę, pleištai.

Šie faktoriai formuoja banguojančią aplink kompozicinę ašį, erdvinę urbanistinę struktūrą. Visuomeninės paskirties teritoriją - žemės sklypą numatoma suformuoti kvartalo viduje,

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 19    | 87   |

planuojama įrengti dengtus teniso kortus, kurie formuotų kvartalo akcentą – turinę dominantę. Prekybos taškas - lokali kvartalo maisto krautuvė, planuojamas atlikus esamos transformatorinės pastotės rekonstrukciją, didesnės įtakos erdvinės struktūros formavimui neturės. Neakcentuota komunalinės paskirties erdvė įgaus pilnaverčio kvartalo su visuomeniniu lokaliu centru įvaizdį.

### 3.2. UŽSTATYMO TIPAI, VYRAUJANTIS PASTATŲ AUKŠTIS

Didžioji dalis planuojamos teritorijos (išskyrus miškų ūkio paskirties ir kitos paskirties atskirųjų želdynų žemes sklypus), priskiriama urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms.

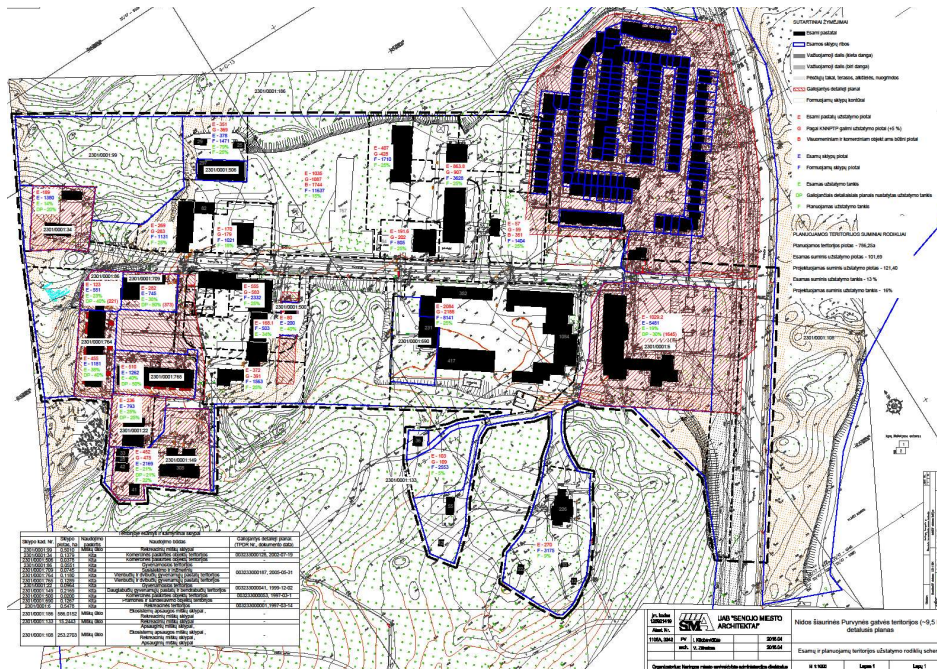
Galiojančiu Bendroju planu apibrėžtas vyraujantis planuojamos teritorijos morfotipas – „užstatymo morfotipas „Mtn-1“. Šis **užstatymo tipas** išskleistas kaip „**Naujos statybos morfotipas**“.

Koncepcijoje numatyti užstatymo tipai apibrėžti Teritorijų planavimo normose, patvirtintose Aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7.

Visų užstatymo tipų (išskyrus atskirai stovinčių pastatų) vyraujantis užstatymo aukštis 1-2 aukštai su mansarda, pastatų aukštis – iki 10 m. Pastatai dengiami šlaitiniais stogais, rekomenduojama molio čerpių danga.

Pilnai įgyvendinus koncepcijos sprendiniuose numatytą teritorijos užstatymo konversiją teritorijos užstatymo rodiklis padidės nuo esamų 13 % iki planuojamų 16 %. planuojamas suminis užstatymo rodiklių padidėjimas -3 % neviršija (nesiekia) Tvarkymo plane numatyto galimo ribinio 5 % rodiklio.

8 pav. *Maksimalių, įgyvendinus koncepcijoje numatytą konversiją, užstatymo rodiklių schema:*



### 3.3. TERITORIJŲ NAUDOJIMO TIPAI

Vadovaujantis „Teritorijų planavimo normomis“ (2014-01-02 Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-7) nagrinėjama teritorija yra dvejopo naudojimo. Didžioji dalis teritorijos priskirtina **urbanizuotoms teritorijoms**, tačiau teritorijoje yra ir miškų, priskirtinų **neurbanizuojamoms teritorijoms**.

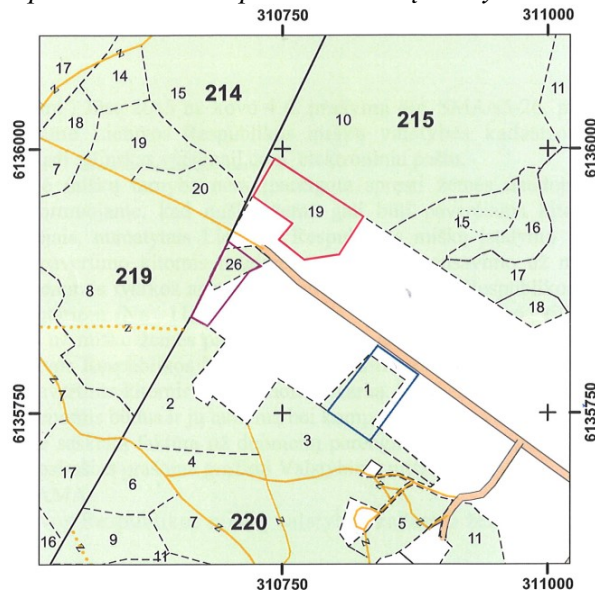
|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 20    | 87   |

Neurbanizuojamos teritorijos naudojimo tipai:

- miškai ir miškinga teritorija (miškų ūkio paskirties žemė). Ekosistemų apsaugai ir stabilizacijai, reljefo, vandenų, visų gamtinių vertybių apsaugai ir gyventojų poilsiui skirtų miškų teritorijos. Gali būti diferencijuojama pagal miškų ūkio paskirties žemės naudojimo būdus.

Rengiant Šiaurinės Purvynės konversijos koncepciją, 2015-03-04 buvo kreiptasi į Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos valstybinę miškų tarnybą (žr. priede 2015-04-14 raštą Nr. R6-553). Valstybinei institucijai buvo pateiktos pagal koncepciją numatomų projektuojamų sklypų ribos, kurių pagrindu tarnyba parengė Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro žemėlapią ištrauką, kurioje apibrėžė (pažymėjo) miško žemės sklypus.

9 pav. Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro žemėlapią ištrauka:



#### Sutartiniai ženklai

- Žemės sklypas Nr. 2301/0001:99 Neringos mst.k.v.
- Projektuojamas žemės sklypas 2301/0001 Neringos mst.k.v.
- Projektuojamas žemės sklypas 2301/0001 Neringos mst.k.v.
- Miško žemė

Koncepcijos sprendiniai parengti, vadovaujantis šios institucijos parengta schema.

**Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos vystomos pagal teritorijų plėtros kryptys, kurias apibūdina šie teritorijų vystymo režimai:**

1. saugojimas;
2. modernizavimas;
- 3. konversija (pertvarkymas);**
4. nauja plėtra;
5. rezervavimas;
6. be esminių pokyčių (status quo);
7. kiti, jeigu specifinės urbanizuotos teritorijos plėtros krypties negalima apibūdinti 1–6 punktuose nurodytais teritorijų vystymo režimais.

**Konversija (pertvarkymas)** – neefektyviai naudojamų užstatytų teritorijų (miestų centruose ir jų priegose esančios taršios ar neefektyvios pramonės) naujas (antrinis) panaudojimas plėtrai.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 21    | 87   |

Konversijos tikslai – didinti miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių funkcinės ir fizinės struktūros integralumą, sudaryti sąlygas taršos mažinimui, kurti palankią investicijoms aplinką tolygiau išdėstyti gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas, sukurti sąlygas aplinkos, užstatymo, susisiekimo sistemos ir inžinerinės įrangos atnaujinimui urbanizuotoje gyvenamosios vietovės dalyje.

**Nagrinėjama urbanizuota teritorija priskiriama mišrių gyvenamųjų teritorijų (kitos paskirties žemė) naudojimo tipui:**

**Mišri gyvenamoji teritorija** (kitos paskirties žemė). Teritorija, skirta visų tipų gyvenamosios paskirties pastatams ir prekybos, paslaugų, maitinimo, viešbučių, kultūros, mokslo, sporto ir administracinės paskirties pastatams, kuriuose vykdoma ūkinė veikla nesukelia neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai, taip pat rekreacijai skirtais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Teritorijoje yra dviejų pagrindinių žemės naudojimo paskirčių žemė - kita ir miškų ūkio.

Dominuojanti yra kitos paskirties žemė. Atsižvelgiant į Bendrojo plano reikalavimus ir teritorijų naudojimo tipą Detaliojo plano sprendiniuose numatoma keisti (konvertuoti) teritorijoje esamuose statiniuose (pagal jų tiesioginę paskirtį) vykdomą ūkinę (gamybos, sandėliavimo) veiklą į kitą, leidžiamą pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius:

- dominuojančią rekreacinę;
- visuomeninę (dengtų kortų statyba, įrengimas ir eksploatavimas);
- gyvenamąją (esamų renovuotų pastatų) ir savivaldybei priklausančių gyvenamųjų būstų;
- komercinę (formuojant kvartalo prekybinį centrą – maisto krautuvę);
- infrastruktūros (Purvynės gatvės trasa);
- atskirųjų želdynų.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, nagrinėjamos teritorijos centre tarp suformuotų žemės sklypų, kadastro Nr. 2301/0001:500 ir 2301/0001:690, formuojamas miškų ūkio paskirties žemės sklypas, įrengiami rekreacinės infrastruktūros elementai: takai, suoleliai ir pan.

### 3.4. ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO PRINCIPAI

Pagrindiniai sklypų formavimo principai (teritorijos naudojimo reglamentai) nurodyti Bendrajame plane (sklypų užstatymo tankis iki 25 procentų) ir Tvarkymo plane (vykdant statybos darbus, įrengiami šlaitiniai čerpių stogai, esamas tūris skaidomas išlaikant Kuršių nerijai būdingas pastatų proporcijas, dydžius ir medžiagiškumą, nedidinant užstatymo tankumo daugiau nei 5 procentais).

Detaliuoju planu numatoma suformuoti D kategorijos Purvynės gatvės ir automobilių stovėjimo vietų žemės sklypą. Norminis plotis tarp raudonųjų linijų: 12 m dviejų krypčių ir 5-6 m vienos krypties kelio juostoms.

Žemės sklypų, suformuotų anksčiau parengtais galiojančiais detaliesiais planais, duomenys nekeičiami, išskyrus atvejus, kai Detaliuoju planu numatomas esamų suformuotų žemės sklypų (žemės sklypai Nr. 17 ir Nr. 22) – pagrindinių žemės sklypų sujungimas su įsiterpusiais valstybinės žemės sklypais, taip pat žemės sklypų Nr. 22.1, 22.2 ir 22.3 sujungimas suformuojant vientisą žemės sklypą sublokuotų statinių kompleksui eksploatuoti.

Detaliuoju planu formuojami žemės sklypai prie visų esamų statinių, kurie yra valstybinėje žemėje, kurioje iki šio DP nebuvo suformuoti žemės sklypai.

Koncepcijos pagrindiniame brėžinyje pateikiami kiekvieno projekcinio sklypo duomenys :

#### 1. Projekcinio sklypo numeris

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 22    | 87   |

2. Projektinio sklypo plotas
3. Žemės naudojimo būdas:
  - M2 - rekreacinių miškų sklypai
  - G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
  - V - visuomeninės paskirties teritorijos
  - K - komercinės paskirties objektų teritorijos
  - R - rekreacinės teritorijos
  - E - atskirųjų želdynų teritorijos
4. Leistinas užstatymo tankumas, %
5. Leistinas užstatymo aukštis, m.
- \* - pagal Tarptautinės teniso federacijos normatyvus.
6. Užstatymo tipas:
  - sod. - sodybinis užstatymas
  - a.s.p. - atskirai stovintys pastatai
  - l.p. - laisvo planavimo užstatymas
  - per. - perimetrinis užstatymas
  - m.v. - miesto vilų užstatymas
  - blo. - blokuotas užstatymas (kotedžai)
- A. Projektinio sklypo dalies numeris
- B. Projektinio sklypo dalies plotas

### 3.5. KRAŠTOVAIZDŽIO SILUETO FORMAVIMO KONCEPCIJA

Planavimo programoje akcentuojamas kaip vienas pagrindinių planuojamos teritorijos formavimo uždavinių - siluetas nuo marių pusės.

Nagrinėjamos teritorijos reljefas buvo dirbtinai suformuotas (išlygintas, žiūrėti „Reljefo“ scheme) įrengiant komunalinę Nidos zoną. Dalis teritorijos buvo išlyginta beveik iki plokštumos, išstumiant gruntus, suformuojant stačius dirbtinius šlaitus. Įvertinant dirbtinai suformuoto lygaus (plokščio) reljefo ypatumus, kvartalo siluetą nagrinėjamoje teritorijoje formuos sklypo Purvynės g. 51 užstatymas (pastatyta tik dalis galiojančiu Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detaliuoju planu numatytų statinių). Kiti statiniai, esantys į vakarus už šio sklypo, savo aukščiu ir architektūrine, tūriniu išraiška neturės įtakos silueto nuo marių pusės formavimui, nes ir po rekonstrukcijos neviršys aplinkinio užstatymo parametrų (iki 10 metrų).

Konstatuotina, jog siluetą formuojantys statiniai sudarys **daugiaplanį plokščią siluetą**, kuris bus sudarytas iš vienodo ar panašaus aukščio statinių, esančių ant lygaus paviršiaus. Tokiam silueto formavimui lemiamos įtakos turėjo reljefas ir Bendrojo plano sprendiniai, reikalaujantys statybų „nedidinant susiklosčiusio foninio aukštumo“.

### 3.6. SUSISIEKIMO SISTEMA

Pagrindiniai susisiekimo sistemos vystymo uždaviniai:

- Formuoti rišlų teritorijos gatvių ir privažiavimų tinklą;
- Suformuoti infrastruktūros koridorius – gatvių raudonąsias linijas esamų ir planuojamų gatvių infrastruktūros plėtrai;
- Tobulinti pėsčiųjų ir dviratininkų susisiekimo sąlygas;
- Formuoti priėjimą prie marių.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 23    | 87   |

Šiam tikslui pasiekti formuojamas Purvynės gatvės užžiedinimas vakarinėje kvartalo dalyje. Formuojama Purvynės gatvės trasa priskiriama D kategorijai (dviejų krypčių gatvės plotis - 12 metrų tarp raudonųjų linijų, vienos krypties (apvažiavimo) – 5 metrų pločio).

Purvynės gatve atskiriamas dviračių transporto srautas nuo pėsčiųjų srauto. Palei Purvynės gatvę įrengiamos viešo naudojimo automobilių stovėjimo vietos gatvės raudonųjų linijų ribose. Dalis automobilių, savivaldybės sutikimu, bus laikoma mokamoje aikštelėje, esančioje į vakarus nuo planuojamos teritorijos.

Organizuojamas pėsčiųjų eismas prie marių, mariose įrengiami mažieji kraštovaizdžio architektūros statiniai - lieptas ir kt. (KNNP apsaugos reglamento nuostatos).

### 3.7. INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS VYSTYMAS

Vystant planuojamos teritorijos inžinerinę infrastruktūrą, numatoma plėtoti esamus elektros skirstomuosius, ryšio, vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklus. Numatoma, kad visų tinklų įvadai bus suformuoti į suformuotus ir formuojamus žemės sklypus. Numatoma kabeliuoti skirstomuosius elektros tinklus. Visiems esamiems ir planuojamiems tiesti inžineriniams tinklams projektuojami servitutai ar inžinerinės infrastruktūros koridoriai jų tiesimui ir aptarnavimui.

Pastatai šildomi elektra ir geoterminiu šildymu.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 24    | 87   |

#### 4. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Sprendinių konkretizavimo stadijoje parengti Detaliojo plano konkretūs sprendiniai, kuriuose, vadovaujantis nustatytais planavimo tikslais ir uždaviniais, institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis, Detaliojo plano koncepcijoje įtvirtintais teritorijos tvarkymo principais, žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo principais, nustatomi konkretūs teritorijos naudojimo reglamentai.

##### 4.1. TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ NUSTATYMAS

Rengiamo Detaliojo plano teritorijos tvarkymo ir reglamentų nustatymo principai suformuoti vadovaujantis apibrėžtais planavimo tikslais ir uždaviniais, institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis bei atsižvelgiant į esamos būklės analizės metu nustatytus teritorijos naudojimo trūkumus ir privalumus (t. y. elementus, formuojančius gyvenvietės identitetą). Šie tvarkymo principai išsamiai apibrėžti rengiamo Detaliojo plano bendrųjų sprendinių (koncepcijos) dalyje (žr. *aiškinamąjį raštą "Esamos būklės vertinimas ir koncepcija"*; TPDRIS sistemoje REG38830, 2017-08-02).

##### Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai.

Detaliojo plano sprendiniuose integruoti planuojamos teritorijos ribose galiojančių detaliųjų planų sprendiniai, kurie gali būti keičiami Detaliuoju planu, vadovaujantis Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-11-18 įsakymo Nr. V13-650 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano rengimo“ nuostata, kad galiojančių detaliųjų planų sprendiniai rengiamu Detaliuoju planu keičiami pagal poreikį:

- „Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detalusis planas“, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 1997-03-14 sprendimu Nr. 16, (toliau - **DP1997**); rengiamu Detaliuoju planu pagal Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre įregistruotus esamo žemės sklypo, k/Nr. 2301/0001:6, ir jame stovinčio poilsio pastato, unikalus Nr. 2399-3000-4013, Purvynės g. 51, Neringa, ir žemės sklypo, k/Nr. 2301/0001:5, ir jame stovinčio poilsio namelio, unikalus Nr. 2399-3000-4024, Purvynės g. 85, Neringa, duomenis, perskaiciuotas DP 1997 A ir B teritorijų tankumo rodiklis žemės sklypui Nr. 23 (k/ Nr. 2301/0001:6); įvertinus galiojančio detaliojo plano sprendiniais suprojektuoto pastato parametrus, sklypo Nr. 23 vakarinėje dalyje žymima pastatų statybos zona, nustatomas užstatymo intensyvumo rodiklis;
- „Sklypo Nidos gyv., Purvynės g. 29A, detalusis planas“, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 1999-12-02 sprendimu Nr. 180, (toliau - **DP1999**); rengiamo Detaliojo plano sprendiniais nustatyti tankumo ir intensyvumo rodikliai, pastatų statybos zonos, atsižvelgiant į galiojančiame DP1999 numatyto užstatymo parametrus ir vietą.

Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 2005-05-31 sprendimu Nr. T1-88, (toliau - **DP2005**), sprendiniai rengiamu Detaliuoju planu nekeičiami ir galioja žemės sklypams Nr. 12 (k/Nr. 2301/0001:86), Nr. 13 (k/Nr. 2301/0001:709), Nr. 14 (k/Nr. 2301/0001:764) ir Nr. 15 (k/Nr. 2301/0001:765).

Detaliojo plano sprendiniuose perkelti Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-09-17 įsakymu Nr. V13-502 patvirtinto Žemės sklypo Neringoje, Purvynės g. 69, plano, prilyginamo detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (TPD registracijos Nr. T00065822) duomenys: sklypo plotas, žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas, esamas užstatymo tankis ir intensyvumas, sklypui galiojančios specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Galiojančiame žemės sklypo plane servitutai grafiškai nepažymėti (nėra duomenų apie jų vietą), tačiau aprašyti reglamentų lentelėje. Žemės sklypo Purvynės g. 69 planas pateikiamas Detaliojo plano prieduose.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 25    | 87   |

**Užstatymo reglamentų nustatymo principai.**

Esamų statinių eksploatacijai suformuotuose žemės sklypuose pagal žemės naudojimo būdą, nustatytą pagal esamų statinių paskirtį, t.y. vykdant esamų statinių eksploataciją, leidžiama tik viena statybos rūšis – esamų statinių remontas, nekeičiant statinio išorės matmenų (pagal STR1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintą LR aplinkos ministro 2002-12-05 įsakymu Nr. 622), kitos statybos rūšys neleidžiamos.

Detaliojo plano sprendiniuose suformuotiems *kitos* paskirties žemės sklypams, įskaitant esamiems statiniams eksploatuoti suformuotus žemės sklypus, kurių nuomininkai – statinių savininkai pakeičia vykdomos veiklos pobūdį, susijusį su esamų statinių eksploatavimu, bet kuris nenumatytas Bendrajame plane ir Tvarkymo plane, ir keičia žemės sklypo naudojimo būdą į numatytą Bendrajame plane ir Tvarkymo plane, užstatymo reglamentai nustatomi pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius.

Užstatymo tankumo rodikliai nustatomi vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais - iki 25 proc., tačiau nedidinant esamo teritorijos užstatymo tankumo daugiau nei 5 procentais pagal Tvarkymo plano 9.4.2.11. punkto reikalavimus. Užstatymo tankumo rodiklių skaičiavimo principai aprašyti aiškinamojo rašto skyriuje 4.11. *Užstatymo tankumo rodikliai planuojamoje teritorijoje*, pateikta teritorijos užstatymo rodiklių lentelė.

Detaliojo plano sprendiniuose laikomasi Bendrojo plano nuostatos (BP, 2 tomas, B. Gyvenviečių teritorijų vystymas, 2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai, 32 psl.): pastatų, kurių esamas aukštingumas ir aukštis yra didesni nei nurodyta tvarkymo zonos reglamente, rekonstrukcijos metu gali būti išlaikyti, bet nedidinami.

Esamuose suformuotuose ir rengiamu Detaliuoju planu formuojamuose žemės sklypuose galimas pastatų aukštis iki 10 m numatomas tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto.

Dėl vietovėje susiklosčiusių aplinkybių: statinių parametrų, išsidėstymo, sublokuotų laikančiųjų konstrukcijų, planuojamos teritorijos žemės sklypuose Nr. 02, 04, 07, 08, 12, 13, 14, 18, 20, 22 ir 23 esamų pastatų ir statinių atstumai iki esamo arba projektuojamo žemės sklypo ribos yra mažesni, nei nustatyta Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ patvirtinto LR aplinkos ministro 2004-02-27 įsakymu Nr. D1-91, 3 priede ir Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtinto LR aplinkos ministro 2003-12-24 įsakymu Nr. 705, X skirsnyje. Pakeitus suformuotų žemės sklypų naudojimo būdą į numatytą pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius, keičiant esamų pastatų ir statinių paskirtį pagal pakeisto naudojimo būdo turinį ir atliekant jų rekonstrukciją (keičiant parametrus), Statybos įstatymo 27 straipsnio 5 dalies 6 punkto, Statybos techninio 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“, patvirtinto Aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878, 7 priedo, Sutikimų statyti statinius žemės sklypuose, besiribojančiuose su valstybinės žemės sklypais ar valstybine žeme, kurioje nesuformuoti žemės sklypai, išdavimo taisyklių, patvirtintų Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2012 m. liepos 27 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-259, nustatytais atvejais ir tvarka būtina gauti besiribojančio sklypo savininko – valstybę atstovaujančios Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – **NŽT**) sutikimą.

Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, planuojamai teritorijai – Detaliuoju planu formuojamiems žemės sklypams nustatytas užstatymo morfotipas Mtn-1, kuriame naujų statinių kultūrinė vertė formaliais kriterijais nenustatyta; stichinių nelaimių ar žmonių sunaikinti paveldo

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 26    | 87   |

objektai išimtiniais atvejais gali būti atkuriami remiantis Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 23 straipsniu (Bendrojo plano užstatymo morfotipų aprašomojoje lentelėje nurodytas Kultūros vertybių apsaugos įstatymas pakeistas 2004 m. rugsėjo 28 d. Lietuvos Respublikos Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo pakeitimo įstatymu Nr. IX-2452) ir "Vienos" memorandumo nuostatomis. Statyba vykdoma pagal detaliojo plano reikalavimus. Galimos statybos rūšys: paprastas remontas, kapitalinis remontas, reglamentuota rekonstrukcija (nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo), nauja statyba (nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo). Šių darbų planavimas ir projektavimas; žr. *Bendrojo plano užstatymo morfotipų aprašomoji lentelė ir "Vienos" memorandumo dokumentas pridedami.*

Detaliuoju planu pagal LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 patvirtintas Specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos žemės sklypų reglamentų lentelėse (Pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamojo rašto skyriuje 4.10. Teritorijos naudojimo reglamentas), specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo principai išsamiai aprašyti Detaliojo plano skyriuje 4.9. *Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos*. Nustatomos apsaugos zonos grafiškai pažymėtos Planuojamų apsaugos zonų schemoje.

Planuojamoje teritorijoje formuojamiems žemės sklypams specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apsaugos zonos, sanitarinės apsaugos zonos, kuriose taikomi veiklos apribojimai) nustatomos, keičiamos ar naikinamos teisės aktu: Žemės įstatymo 22 straipsnio, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343, Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534, Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586, nustatytais atvejais ir tvarka.

Detaliojo plano sprendiniais formuojamo žemės sklypo Nr. 9 vakarinėje dalyje pažymėti esami laiptai, įrengti nuo kaimyninių garažų durų iki šlaito, ir terasos - topografiniai elementai, o ne Detaliojo plano sprendinys. Negavus laiptų ir terasų legalumą įrodančių dokumentų, Detaliojo plano sprendiniais juos siūloma griauti - Pagrindiniame brėžinyje esami laiptai ir terasos žymimi kryžiuokais.

### Detaliojo plano sudėtis.

Teritorijų planavimo dokumentą sudaro tekstinė dalis - aiškinamasis raštas, brėžiniai (Pagrindinis brėžinys; Esamų ir formuojamų žemės sklypų planas; Miškų ribų brėžinys; Planuojamų apsaugos zonų schema; Saugotinių želdinių, augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, schema; Eismo schema ir Suvestinė inžinerinių tinklų schema), planavimo dokumentai ir visuomenės informavimo procedūrų dokumentai.

## 4.2. ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMAS

Vadovaujantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2017-01-31 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21386 Detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Vadovaujantis Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punktu, 10 straipsnio 5 dalies 1 punktu, Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 (toliau – **Pardavimo ir nuomos taisyklės**), 28 punktu, taip pat remiantis LR Aplinkos ministerijos 2017-06-15 išaiškinimu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei LR Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 išaiškinimu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“ (*dokumentai pateikiami prieduose*), valstybinėje žemėje, užstatytoje fiziniams ir juridiniams asmenims nuosavybės teise priklausančiais ar nuomojamais statiniais, žemės sklypai šių statinių eksploatacijai turi būti formuojami, žemės naudojimo paskirtys ir naudojimo būdai

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 27    | 87   |

nustatomi pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą statinių naudojimo paskirtį, tikslu suformuoti tokius valstybinės žemės sklypus, kuriuos pagal teisės aktus būtų galima be aukciono parduoti, išnuomoti ar perduoti neatlygintinai naudotis statinių savininkams.

Suformavus žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti ir sudarius šių žemės sklypų nuomos sutartis, vadovaujantis Pardavimo ir nuomos taisyklių 30.8 punktu, numatoma įgyvendinti Detaliojo plano sprendinius, t.y. pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą, atitinkantį esamų pastatų tiesioginę paskirtį, bet nenumatytą Neringos savivaldybės teritorijos ir jo dalių bendrojo plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniuose, į esamų statinių paskirties neatitinkantį, bet nustatytą Neringos savivaldybės teritorijos ir jo dalių bendrojo plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniuose, taip pat įgyvendinti Detaliojo plano sprendinius, kuriuose nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai – užstatymo reglamentai, numatyti Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendiniuose, rekonstruoti esamus statinius, keisti jų tiesioginę paskirtį.

1. Parengtas **Detaliojo plano brėžinys - Esamų ir formuojamų žemės sklypų planas**, kuriame užfiksuotos esamų, jau suformuotų ir Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre įregistruotų žemės sklypų ribos ir Detaliuoju planu formuojamų žemės sklypų ribos. Valstybinės žemės plotuose formuojami tokio dydžio ir ribų žemės sklypai, kurie būtini esamų statinių eksploatacijai pagal jų tiesioginę paskirtį; valstybinės žemės plotuose formuojami žemės sklypai esamoms susisiekimo komunikacijoms, esamiems želdynams eksploatuoti, viešosioms erdvėms; valstybinės žemės plotuose formuojami nauji, statiniais neužstatyti, įskaitant įsiterpusius, žemės sklypai; po pertvarkymo sujungimo būdu formuojami žemės sklypai:

- a) Formuojami žemės sklypai esamų pastatų ir statinių eksploatacijai, nustatant pagrindines žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotas statinių paskirtis (žemės sklypai Nr. 04, 05, 06, 07, 08, 09, 18, 20).
- b) Formuojamas žemės sklypas (žemės sklypas Nr. 10) esamai susisiekimo komunikacijai - Purvynės gatvei - eksploatuoti, esamiems ir naujiems privažiavimams, apsisukimo vietoms bei automobilių stovėjimo vietoms įrengti.
- c) Formuojamas žemės sklypas (žemės sklypas Nr. 02.2), kuriame yra Neringos savivaldybei nuosavybės teise priklausantys statiniai: pastatas – dirbtuvės su sandėliais ir administracinėmis patalpomis, unikalus Nr. 4400-0795-1531, Purvynės g. 79, Neringa, pastatas – sandėlis, unikalus Nr. 2399-1000-4015, Purvynės g. 71A, Neringa, ir kurį numatoma perduoti naudotis neatlygintinai pagal panaudos sutartį savivaldybei jos funkcijoms vykdyti.

Formuojami statiniais neužstatyti žemės sklypai Nr. 02.3 ir Nr. 02.4, numatomi perduoti naudotis neatlygintinai pagal panaudos sutartį savivaldybei jos funkcijoms vykdyti.

Suformuoti žemės sklypai Nr. 02.2, 02.3 ir 02.4 Detaliojo plano sprendiniais numatomi sujungti su esamu žemės sklypu Nr. 02.1 (kadastro Nr. 2301/0001:99), pakeičiant žemės sklypo Nr. 02.1 (kadastro Nr. 2301/0001:99) pagrindinę miškų ūkio paskirtį, rekreacinių miškų naudojimo būdą į kitą paskirtį visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdą pagal Miškų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies 1 ir 3 punktus, tikslu suformuoti vientisą žemės sklypą Nr. 02, numatomą perduoti šį žemės sklypą savivaldybei patikėjimo teise arba neatlygintinai naudotis pagal panaudos sutartį savivaldybei jos funkcijoms vykdyti.

- d) Esamų suformuotų ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotų žemės sklypų Nr. 01 (kadastro Nr. 2301/001:34), Nr. 12 (kadastro Nr. 2301/001:86), Nr. 13 (kadastro Nr. 2301/001:709), Nr. 14 (kadastro Nr. 2301/0001:764), Nr. 15 (kadastro Nr. 2301/0001:765), Nr. 16 (kadastro Nr. 2301/0001:22) ir Nr. 23 (kadastro Nr. 2301/0001:149) ribos nekeičiamos.
- e) Suformuotas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas Nr. 03.1 (kadastro Nr. 2301/0001:506), kurio parametrai (ribos ir plotas) neužtikrina esamo pastato – fermos, unikalus Nr. 2399-0000-7013, Purvynės g. 73, Neringa, eksploatavimo pagal tiesioginę paskirtį, numatomas išformuoti ir formuojamas žemės sklypas Nr. 03, susidedantis iš žemės sklypo Nr. 03.1 ir žemės ploto Nr. 03.2.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 28    | 87   |

- f) Formuojami statiniais neužstatyti žemės sklypai (žemės sklypai Nr. 11, 21 ir 24).
- g) Formuojamas tarp esamo suformuoto žemės sklypo ir miško masyvo įsiterpęs žemės sklypas Nr. 17.2, Detaliojo plano sprendiniais numatomas sujungti su pagrindiniu esamu suformuotu ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu Nr. 17.1 (kadastro Nr. 2301/0001:149) tikslu suformuoti žemės sklypą Nr. 17.
- h) Formuojamas tarp esamo suformuoto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Nr. 19.1 (kadastro Nr. 2301/0001:500), miško masyvo, kuriame formuojamas žemės sklypas Nr. 21, susisiekimo komunikacijai - Purvynės gatvei eksploatuoti, naujiems privažiavimams, apsisukimo vietoms bei automobilių stovėjimo vietoms įrengti formuojamo žemės sklypo Nr. 10 ir esamų statinių eksploatacijai formuojamo žemės sklypo Nr. 20, įsiterpęs žemės sklypas Nr. 19.2, pagal savo parametrus ir duomenis numatomas sujungti su pagrindiniu esamu suformuotu ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu Nr. 19.1; formuojamas tarp esamo suformuoto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Nr. 19.1 (kadastro Nr. 2301/0001:500), esamų statinių eksploatacijai formuojamų žemės sklypų Nr. 18 ir Nr. 20 įsiterpęs žemės sklypas Nr. 19.3, pagal savo parametrus ir duomenis numatomas sujungti su pagrindiniu esamu suformuotu žemės sklypu Nr. 19.1; sujungus suformuotą žemės sklypą Nr. 19.1 ir įsiterpusius žemės sklypus Nr. 19.2 ir Nr. 19.3 suformuojamas žemės sklypas Nr. 19.
- i) Formuojamas žemės sklypas Nr. 22.1 esamiems statiniams eksploatuoti nustatant pagrindines žemės sklypų naudojimo paskirtis ir naudojimo būdus pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotas statinių paskirtis. Formuojamas tarp esamo suformuoto žemės sklypo Nr. 22.2 (kadastro Nr. 2301/0001:690), miško masyvo (ploto) – formuojamo žemės sklypo Nr. 21 ir valstybinės žemės ploto – formuojamo žemės sklypo Nr. 10 įsiterpęs žemės sklypas Nr. 22.3, Detaliojo plano sprendiniais numatomas sujungti su pagrindiniu esamu ir suformuotu žemės sklypu Nr. 22.2 (kadastro Nr. 2301/0001:690). Atsižvelgiant į tai, kad esamame suformuotame žemės sklype Nr. 22.2 ir formuojamame žemės sklype Nr. 22.1 esami statiniai sublokuoti, be to statiniai - gamybinis-buitinis pastatas, unikalus Nr. 2397-9000-8022, Purvynės g. 55, Neringa, garažas, unikalus Nr. 2397-9000-8011, Purvynės g. 57, Neringa, garažas, unikalus Nr. 2397-9000-8033, Purvynės g. 57, Neringa ir gamybinis punktas, unikalus Nr. 2399-4001-0014, Purvynės g. 57A, Neringa, sudaro vientisą kompaktiškai išsidėsčiusių gamybos ir sandėliavimo paskirties statinių kompleksą, Detalioju planu numatoma pertvarkyti sujungimo būdu žemės sklypą 22.2 prie jo prijungus įsiterpusį žemės sklypą Nr. 22.3 ir žemės sklypą Nr. 2.1 ir formuoti vieną žemės sklypą Nr. 22.

2. **Parengtas Detaliojo plano brėžinys - Pagrindinis brėžinys**, kuriame esamiems suformuotiems ir Detalioju planu formuojamiems žemės sklypams nustatyti Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius atitinkantys privalomieji ir papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- a) Suformuotiems (pertvarkytiems) žemės sklypams numatomas pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius leidžiamas naudojimo būdas (būdai), į kurį keičiamas pagal esamų statinių tiesioginę paskirtį suformuotiems žemės sklypams nustatytas žemės naudojimo būdas;
- b) Pagal Detalų planą suformuotiems / pertvarkytiems žemės sklypams nustatomi arba iki Detaliojo plano suformuotiems žemės sklypams tikslinami ir papildomi kitais galiojančiais detaliesiais planais numatyti privalomieji (leistinas pastatų aukštis (m), žemės sklypų užstatymo tankis, intensyvumas, užstatymo tipas, statinių statybos zona ir ribos, priklausomųjų želdynų ir želdinių norma sklypuose) ir papildomi (servitutų zonos, atliekų surinkimo aikštelių vietos, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, principinis inžinerinių tinklų išdėstymas) teritorijos naudojimo reglamentai, numatant galimybę kompleksiškai vystyti teritoriją;
- c) Suformuotiems žemės sklypams nustatomos 2 tipų užstatymo zonos: pastatų užstatymo zona ir statinių užstatymo zona (skirta privažiavimams prie pastatų bei automobilių stovėjimo

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 29    | 87   |

vietsoms įrengti).

- Nekilnojamojo turto registro duomenimis žemės sklypuose Nr. 17 - Purvynės g. 63 (kadastro Nr. 2301/0001:149), Nr. 16 - Purvynės g. 65 (kadastro Nr. 2301/0001:22), Nr. 15 - Purvynės g. 67 (kadastro Nr. 2301/0001:765), Nr. 12 - Purvynės g. 67A (kadastro Nr. 2301/0001:86), Nr. 13 - Purvynės g. 67B (kadastro Nr. 2301/0001:709), Nr. 14 - Purvynės g. 67C (kadastro Nr. 2301/0001:764), Nr. 01 - Purvynės g. 69 (kadastro Nr. 2301/0001:34) ir Nr. 03 - Purvynės g. 73 (kadastro Nr. 2301/0001:506) įregistruoti esami nustatyti servitutai. Detaliojo plano grafinėje dalyje esami servitutai pažymėti pagal VĮ Registrų centro pateiktus žemės sklypų planus (žr. prieduose). Servitutai, kurių nėra VĮ Registrų centro pateiktoje planinėje medžiagoje, rengiamo Detaliojo plano brėžiniuose nepažymėti, tačiau aprašyti Aiškinamojo rašto skyriuje 4.10. *Teritorijos naudojimo reglamentai* pagal turimus žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašus. Detaliojo plano sprendiniais esami registruoti servitutai nenaikinami.
- Detaliuoju planu suprojektuoti servitutai formuojamiems (suformuotiems) žemės sklypams nustatomi pagal Žemės įstatymo 23 straipsnio 2 dalies 2 punktą, Žemės servitutų nustatymo administraciniu aktu taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. spalio 14 d. nutarimu Nr. 1289, nustatyta tvarka.
- Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypuose (tarnaujančiuose daiktuose) Nr. 02, Nr. 16 ir Nr. 23 suprojektuoti nustatytini *kelio servitutai - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku*, atitinkamai nurodant viešpatuojančius daiktus, kurių tinkamo eksploatavimo užtikrinimui reikalingi servitutai. Sklypuose Nr. 02, Nr. 16 ir Nr. 23 (tarnaujantys daiktai) suprojektuoti nustatomi *servitutai - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas*. Nustatomų servitutų vietą, plotus ir numeraciją žr. *Pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamojo rašto 4.10. skyriuje* pateiktose sklypų reglamentų lentelėse.
- į žemės sklypą Nr. 19 (k/Nr. 2301/0001:500) įvažiavimai/ išvažiavimai numatomi iš Purvynės g. formuojamo sklypo Nr. 10 ir per formuojamą žemės sklypą Nr. 18. Atsižvelgiant į tai, kad NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 buvo leista valstybinėje žemėje prie sklypo Purvynės g. 59C (kadastro Nr. 2301/0001:500), t.y. tarp Purvynės gatvės ir žemės sklypo Nr. 19.1 įrengti du privažiavimus (susisiekimo komunikacijas): vieną prie valymo įrenginių, esančių žemės sklype Purvynės g. 59C, kitą įvažiavimui į požeminį garažą (į pastato rūšį) nesukuriant naujų nekilnojamųjų daiktų pagal prie 2011-09-22 ir 2013-07-29 sutikimų pridedamą schemą (planą), pagal 2012 m. Privažiavimų ir atraminės sienutės statybos, Purvynės g. 59C, Neringoje projektą Nr. GAL12-10-TP gavus statybą leidžiantį dokumentą – Neringos savivaldybės administracijos 2013-04-22 rašytinį pritarimą statinio projektui Nr. RPP-32-130422-00017, valstybinės žemės plote įrengtos ir eksploatuojamos susisiekimo komunikacijos – pravažiavimai, kurių vienas patenka į Purvynės gatvei formuojamą žemės sklypą Nr. 10, o kitas yra žemės plote, kuriame formuojamas žemės sklypas Nr. 18. Todėl Detaliajame plane formuojamame žemės sklype Nr. 18 (tarnaujantis daiktas) suprojektuotas servitutas 18s, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku tikslu patekti į formuojamą žemės sklypą Nr. 19 ir jame esantį pastatą – garažą su rūkykla (viešpatuojantys daiktai). Detaliajame plane suprojektuotas servitutas 18s nustatytinas iki galios NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 / iki įrengtas privažiavimas (susisiekimo komunikacija) bus panaikintas (išmontuotas) ir (arba) įrengtas (perkeltas) / numatytas kitoje vietoje. Tokiais atvejais servitutas 18s panaikinamas (pasibaigia) Žemės įstatymo 23 straipsnio 9 dalyje nustatyta tvarka. Susisiekimo komunikacijoms įrengti ir eksploatuoti parengti dokumentai ir išduoti leidimai (sutikimai) yra

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 30    | 87   |

galiojantys, todėl dėl nurodytų aplinkybių Detaliajame plane į formuojamą žemės sklypą Nr. 19 projektuojami 2 įvažiavimai.

#### 4.3. SAUGOMOS TERITORIJOS

Planuojama teritorija nepatenka į "Natura 2000", valstybinių rezervatų ar draustinių teritorijas, joje nėra gamtos paveldo objektų. Planuojama teritorija yra Kuršių nerijos nacionalinio parko ribose.

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis **Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano bei Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamento** reikalavimais, 2017-05-24 Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos planavimo sąlygomis Nr. REG32020, Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenimis:

- buvusią komunalinę teritoriją numatoma atgaivinti/ rekonstruoti, formuojant žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti pagal jų tiesioginę paskirtį, kad būtų sudarytos žemės nuomos sutartys su statinių savininkais ir būtų galima įgyvendinti Detaliojo plano sprendinius - pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius, - rekreacinės teritorijos, rekonstruoti esamus statinius, keisti jų tiesioginę paskirtį bei vykdyti veiklą, atitinkančią Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius.
- Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis Tvarkymo plano 9.4.2.11. punkto reikalavimu - šiaurinėje buvusioje komunalinėje teritorijoje (Tvarkymo plano reglamentinėje zonoje NRu<sup>12</sup>) užstatymo tankumas gali būti didinamas iki 5%. Remiantis planuojamos teritorijos ribose esamo ir numatomo užstatymo tankumo palyginimo skaičiavimais, Detaliojo plano sprendiniais planuojamoje teritorijoje numatyto užstatymo tankumo padidėjimas sudaro 3,95%; detalūs užstatymo tankumo skaičiavimai pateikti aiškinamojo rašto skyriuje 4.11. *Užstatymo tankumo rodikliai planuojamoje teritorijoje.*

Vadovaujantis Saugomų teritorijų įstatymo 13 str. 3 dalies ir Tvarkymo plano reikalavimais, Detaliojo plano sprendiniuose numatomos statinių statybos zonos, kurios atitrauktos nuo natūralių šlaitų, išlaikoma iki 1994 m susiformavusi išorinė užstatymo linija, nustatomas maksimalus leistinas projektuojamų statinių aukštis iki 10 m; pagal Bendrojo plano sprendinius, turi būti išlaikytas teritorijos aukštingumo balansas - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto; kiekvienu konkrečiu atveju techninio projekto etape leistinas projektuojamų/ rekonstruojamų statinių aukštis bus tikslinamas Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, įvertinus natūralių šlaitų nuolydį ir atstumą iki jų. Pažymėtina, kad šiaurės rytinėje ir šiaurės vakarinėje planuojamos teritorijos dalyse esantys šlaitai dirbtinai suformuoti sovietmečiu, įrengiant komunalinę Nidos zoną.

Detaliojo plano bendrųjų sprendinių (konceptijos) formavimo etape parengtas Detaliojo plano Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atrankos dokumentas (rengėjas - UAB "DGE Baltic Soil and Environment", projekto vadovas - Albertas Bagdonavičius, 2015 m.), kuriame įvertintas planuojamos ir aplinkinės teritorijos reljefo natūralumas, parengta reljefo pjūvių schema (žr. prieduose). Nustatyta, kad planuojamos - buvusios šiaurinės Nidos komunalinės zonos - pakraščiai šiaurės rytinėje ir šiaurės vakarinėje dalyje ribojasi su nukastų šlaitų ruožais, kurie nebūdingi Neringos kraštovaizdžiui ir nelaikytini vertingais kraštovaizdžio elementais. Teritorijos pakraščiuose, besiribojančiuose su aplinkinio natūralaus kopų reljefo formomis, užstatymo zonos neplanuojamos didesnio nei 15 laipsnių polinkio šlaituose, kaip tai numato Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 13 straipsnio nuostatos dėl veiklos valstybiniuose parkuose reglamentavimo, ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano reglamentas.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 31    | 87   |

Vadovaujantis Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano nuostata - pastatų, kurių esamas aukštingumas ir aukštis yra didesni nei nurodyta tvarkymo zonos reglamente, rekonstrukcijos metu gali būti išlaikyti, bet nedidinami - (BP, 2 tomas, B. Gyvenviečių teritorijų vystymas, 2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai, 32 psl.), paliekamas esamas pastatų aukštis;

- Detaliojo plano Eismo schemoje ir Suvestinėje inžinerinių tinklų schemoje pateikti susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros sprendiniai - gatvės elementai, dviračių ir pėsčiųjų takai, inžinerinių tinklų ir objektų (komercinių apskaitos spintų (KAS), apšvietimo stulpų ir k. t.) žymėjimas - sąlyginis: susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektų parametrai ir vieta turi būti tikslinami techniniu projektu pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas, laikantis Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamento 26 punkto reikalavimų.
- Neringos savivaldybės teritorijos ir jo dalių bendrojo plano reikalavimais (BP, 2 tomas, B. Gyvenviečių teritorijų vystymas, 23 psl.), įvertintas buvusios šiaurinės komunalinės zonos konvertuojamos teritorijos siluetas nuo marių pusės. Planuojamos teritorijos reljefas, įrengiant komunalinę Nidos zoną, buvo dirbtinai suformuotas: dalis teritorijos išlyginta beveik iki plokštumos, išstumiant gruntus, aplink ją suformuojant stačius dirbtinus šlaitus. Atsižvelgiant į dirbtinai suformuoto lygaus (plokščio) reljefo ypatumus, planuojamos teritorijos siluetą nuo marių formuos esamas užstatymas Purvynės g. 51, įgyvendinus galiojančio Detaliojo plano (1997) sprendinius - suprojektuoto pastato tūris ir greta planuojamos teritorijos stovintys individualių garažų bendrijos „Kopa“ gyvenamosios ir garažų paskirties užstatymas. Kiti statiniai, esantys už formuojamo žemės sklypo Nr. 23 išsidėsčiusiuose plotuose ties pagrindine Purvynės g., savo aukščių ir tūrinių išraiška neturės įtakos silueto nuo marių pusės formavimui, nes ir po rekonstrukcijos neviršys aplinkinio užstatymo parametrų - rengiamu detalioju planu numatomas maksimalus leistinas aukštingumas iki 10 metrų.

Konstatuotina, jog siluetą formuojantys statiniai sudarys daugiaplanį plokščią siluetą, kuris bus sudarytas iš vienodo ar panašaus aukščio statinių, esančių ant lygaus paviršiaus. Tokiam silueto formavimui lemiamos įtakos turėjo reljefas ir Bendrojo plano sprendiniai, reikalaujantys statybų „nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo“.

- vadovaujantis tvarkymo zonos NRu<sup>12</sup> reglamentais, detaliojo plano sprendiniais formuojamame kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo sklype Nr. 02 (žr. Pagrindinį brėžinį) numatoma dengtų teniso kortų statybos galimybė; nustatomas teniso kortų aukštis - iki 10 m, tikslų leistiną aukštį nustatant specialiuosiuose architektūros reikalavimuose techninio projekto etape bei vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91, minimaliais normatyviniais reikalavimais;
- Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniais numatyta:
  1. „Sklype Purvynės g. 69 nedidinti iki 2002 m. liepos 19 d. buvusio sklypo užstatymo tankumo ir pastato aukščio, ūkinį pastatą griauti teisės aktų nustatyta tvarka“.

Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2012-09-17 įsakymu Nr. V13-502 patvirtintas „Žemės sklypo Neringoje, Purvynės g. 69, planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui“ (TPD registracijos Nr. T00065822). Galiojančiame žemės sklypo kadastro Nr. 2301/0001:34, Purvynės g. 69 plane užfiksuota esama užstatymo situacija. Esami sklypo tvarkymo reglamentai integruojami į rengiamo Detaliojo plano sprendinius - žemės sklypo paskirtis, naudojimo būdas, užstatymo tankumas ir intensyvumas, maksimalus pastatų aukštis. Neringos savivaldybės administracija išdavė 2013-08-29 rašytinį pritarimą statinio projektui Nr. RPP-32-130829-00039; statinio paskirtis - kieto kuro sandėlis (malkinė), kategorija - nesudėtingas statinys, pritarimas išduotas pagal

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 32    | 87   |

2013 m. parengtą "Malkinės Purvynės g. 69, Neringos m., statybos supaprastintą projektą"; rašytinis pritarimas pateikiamas aiškinamojo rašto prieduose;

2. „Sklype Purvynės g. 59C nedidinti iki 2000 m. liepos 13 d. buvusio pastato (esamos rūkyklos) tūrio prie šlaito, statyti naujų pastatų kopų šlaituose ar prie jų“. Detaliojo plano sprendiniais formuojamam žemės sklypui Nr. 19 užstatymo reglamentai nustatomi pagal esamo užstatymo parametrus (parametrai nedidinami): tankumo ir intensyvumo rodikliai, pastatų aukštis reglamentuojami pagal esamą užstatymą ir Nekilnojamojo turto registro duomenis, plėtra sklype nenumatoma - pastatų statybos zona žymima pagal esamą pastatą.

- siekiant kompensuoti gamtinio kraštovaizdžio praradimus buvusioje komunalinėje zonoje, atkurti jo vieningumą su gretima aplinka, detalioju planu formuojami rekreacinių miškų ir atskirųjų želdynų sklypai, kitos paskirties sklypams nustatoma priklausomųjų želdynų norma, vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtintų Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694, reikalavimais;
- detalioju planu numatomi įvažiavimai į formuojamus žemės sklypus; planuojamoje teritorijoje plėtojamas pėsčiųjų takų tinklas, numatomas dviračių takas, pateikiami teritorijos inžinerinio aprūpinimo sprendiniai.

#### 4.4. APLINKOS APSAUGA

Vadovaujantis Aplinkos apsaugos agentūros 2017-02-08 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22242 detaliojo plano sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis LR Saugomų teritorijų įstatymo, LR Pajūrio juostos įstatymo, LR Miškų įstatymo nuostatomis;
- planuojamoje teritorijoje formuojamiems (pertvarkomiems) žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos žemės sklypų reglamentų lentelėse (Pagrindiniame brėžinyje ir Aiškinamojo rašto skyriuje 3.10. Teritorijos naudojimo reglamentas), specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo principai išsamiai aprašyti Detaliojo plano 4.9 skyriuje Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Nustatomos apsaugos zonos grafiškai pažymėtos Planuojamų apsaugos zonų schemoje.
- vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimu Nr. 967 (toliau - **Aprašas**), Detaliojo plano bendrųjų sprendinių (konceptijos) formavimo etape atlikta rengiamo Detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo atranka (toliau - **SPAV atranka**). Vadovaujantis Aprašo 5.1. punktu, vienas iš strateginio poveikio aplinkai vertinimo tikslų - „nustatyti, apibūdinti ir įvertinti galimas reikšmingas plano ar programos įgyvendinimo pasekmes aplinkai“, todėl SPAV atrankos dokumentas parengtas planuojamos ūkinės veiklos, numatytos Detaliojo plano sprendiniais, įgyvendinimo pasekmėms įvertinti, t. y. SPAV neatliekamas esamai situacijai, kuri fiksuojama Esamų ir formuojamų žemės sklypų plane, vertinti, kadangi žemės sklypai formuojami, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdai nustatomi esamų pastatų ir statinių eksploatacijai, nenumatant jokios tolimesnės esamos ūkinės veiklos plėtros. Detalioju planu neplanuojama vystyti (plėtoti) pramonės ar kitokios taršios veiklos nagrinėjamoje teritorijoje, priešingai, suformavus žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti ir sudarius šių žemės sklypų nuomos sutartis, numatoma įgyvendinti Detaliojo plano sprendinius, t.y. pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą į numatytą pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius, rekonstruoti esamus statinius, keisti jų tiesioginę paskirtį.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 33    | 87   |

- Vadovaujantis SPAV atrankos vertinimo subjektų išvadomis, 2016-03-10 priimtas Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimas Nr. V13-131 „Dėl Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo ir vertinimo subjektų išvadų priėmimo“ - neatlikti Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos Nidos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo. Sprendimas dėl SPAV ir SPAV atrankos dokumento vertinimo subjektų išvados pateikiamos prieduose.
- planuojama teritorija yra Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje. Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, patvirtinto LR Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702, 12.1 papunkčiu, nacionalinis parkas yra Lietuvos gamtinio karkaso dalis – svarbi sudėtinė didžiosios tarptautinės svarbos Baltijos pajūrio geoeologinės takoskyros dalis, todėl planuojamai teritorijai galioja LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų (toliau – **Gamtinio karkaso nuostatai**) reikalavimai.

Dėl esamų teritorijos urbanizacijos mastų, agresyvių reljefo pokyčių planuojama teritorija, vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 4 punktu, priskirtina *pažeisto geoeologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijoms, t. y. gamtinio karkaso mažai miškingos (20–40 %) teritorijos, esančios mažesniuose miestuose, miesteliuose, kompaktiškai užstatytuose kaimuose ir (ar) jų artimoje su kultūrinioje aplinkoje, didžiąja dalimi praradusios natūralią kraštovaizdžio struktūrą ir (arba) vertingiausias gamtinius elementus, jų dalis ir nebegalinčios arba galinčios tik iš dalies atlikti ekologinio kompensavimo funkcijas.*

Vadovaujantis Gamtinio karkaso nuostatų 11 punkto reikalavimais „gamtiniame karkase esančių kitos paskirties žemės sklypų užstatymo tankis ribojamas iki 30 procentų ploto“; Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypams nustatomi užstatymo tankumo rodikliai nesiekia 30 %. Žemės sklypams Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14 ir Nr. 15 galioja DP2005 sprendiniai, kurie rengiamu Detaliuoju planu nekeičiami. Pažymėtina, kad DP2005 sprendiniai yra iš dalies įgyvendinti: pagal DP2005 suformuoti žemės sklypai įregistruoti Nekilnojamojo turto registre - k/Nr. 2301/001:86 (Nr. 12), k/Nr. 2301/001:709 (Nr. 13), k/Nr. 2301/001:764 (Nr. 14) ir k/Nr. 2301/001:765 (Nr. 15); dviejuose iš jų pastatyti daugiabučiai gyvenamieji namai - Purvynės g. 67 C (unikalus Nr. 2398-3000-9018, sklypas Nr. 14) ir Purvynės g. 67 (unikalus Nr. 2398-3000-9029, sklypas Nr. 15), kurių užstatymo tankumo rodikliai atitinka galiojančio DP2005 sprendinius, t. y. sklypo Nr. 14 - iki 40%, sklypo Nr. 15 - iki 50%.

- Detaliuoju planu priklausomųjų želdynų norma žemės sklypuose nustatoma pagal žemės sklypo naudojimo būdą, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinto Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (toliau – **Želdynų aprašas**), reikalavimais. Detaliojo plano sprendiniais nustatoma priklausomųjų želdynų norma žemės sklypo plotui:
  - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose (sklypai Nr. 09, 16, 17 ir 20) -  $\geq 30 \%$ ;
  - Visuomeninės paskirties teritorijoje (sklypas Nr. 02), pagal Želdynų aprašo 6 punktą, priklausomųjų želdynų norma nustatoma atsižvelgiant į pastatų paskirtį -  $\geq 15 \%$ ;
  - Komercinės paskirties objektų teritorijose (sklypai Nr. 01, 19 ir 24) -  $\geq 10 \%$ ;
  - Rekreacinėse teritorijose (sklypai Nr. 03, 04, 05, 06, 07, 08, 18, 22 ir 23) -  $\geq 40 \%$ ;
  - kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų teritorijų naudojimo būdo sklypams, priklausomųjų želdynų norma Želdynų apraše neregamentuota, todėl Detaliuoju planu formuojamam žemės sklypui Nr. 10 priklausomųjų želdynų plotas nenustatomas;
  - žemės sklypuose Nr. 09 ir 17 nustatomi keli žemės naudojimo būdai, todėl atitinkamai žemės sklypų reglamentuose nurodomos kelios priklausomųjų želdynų normos.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 34    | 87   |

- vadovaujantis Aplinkos ministro 2000-02-24 įsakymu Nr. 73 patvirtintų Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatų reikalavimais (toliau - **Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatai**), jūros kranto apsaugos juosta planuojamos teritorijos nesiekia, teritorijos pietryčių dalis patenka į Kuršių marių kranto apsaugos juostą, kurioje ribojama pastatų ir inžinerinės infrastruktūros objektų statyba bei kita ūkinė veikla, kuri gali kelti grėsmę ar padaryti žalą gamtos ar kultūros paveldo bei rekreaciniam ištekliams, draudžiama daryti kraštovaizdį, ardyti kopas, niokoti reljefą, dirvožemį, augmeniją. Detaliojo plano teritorija - buvusi komunalinė Nidos zona, kurios reljefas buvo išlygintas dirbtinai, teritorija užstatyta ūkinės, sandėlių, garažų paskirties pastatais - teritorijos reljefas, dirvožemis ir augmenija pažeisti ankstesnės urbanizacijos. Detaliojo plano sprendiniais, į Kuršių marių kranto apsaugos juostą patenkančiame formuojamame žemės sklype Nr. 24 užstatymas neplanuojamas, žemės sklype Nr. 23 stovi esamas poilsio paskirties pastatas, įrengta automobilių stovėjimo aikštelė, atsižvelgiant į DP1997 sprendinius - numatytą užstatymo galimybę. Kuršių marių kranto apsaugos juosta grafiškai pažymėta Esamų ir formuojamų žemės sklypų plane ir Pagrindiniame brėžinyje. Formuojamiems žemės sklypams Nr. 10, Nr. 23 ir Nr. 24 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga (apribojimas) - XXIX skyriaus "Paviršinio vandens telkinių apsaugos ir pakrantės apsaugos juostos" reikalavimai.

Vadovaujantis Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatų II skyriaus „Kranto apsaugos zona“ 5 punktu, kranto apsaugos zonos ribos bei jos apsaugos ir naudojimo režimas nustatomas Klaipėdos, Palangos ir Neringos miestų bendruosiuose planuose bei jų teritorijų detaliuosiuose planuose, taip pat valstybinių parkų planavimo schemose. Neringos savivaldybės Bendrajame plane ir Tvarkymo plane vandens telkinių apsaugos juostos ir zonos nenustatytos. Nesant aukštesnių teritorijų planavimų dokumentų, kuriuose būtų nustatytos šios apsaugos zonos, nėra pagrindo tokią apsaugos zoną nustatyti ir rengiamu Detaliojo planu.

- planuojamos teritorijos užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų: elektros, ryšių, vandens ir buitinės nuotekynės; užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas; detaliojo plano sprendiniais Purvynės gatvės koridoriuje rezervuojama vieta inžineriniams tinklams. Inžinerinių tinklų įvadų į sklypus projektavimas ir planuojamo užstatymo prijungimas prie centralizuotų miesto sistemų bus sprendžiamas techninio projekto stadijoje, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.
- atliekų surinkimo aikštelės numatomos formuojamo žemės sklypo Nr. 10 ribose (*žr. Pagrindinį brėžinį*), išlaikant 10 m atstumą iki vaikų žaidimo aikštelių, nustatytą Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ XIII skirsnyje. Atliekas numatoma rūšiuoti į atskirus, atitinkamai paženklintus konteinerius, vadovaujantis Neringos savivaldybės nustatytų atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais. Statybų metu susidariusių atliekų ir nuotekų tvarkymą privaloma organizuoti laikantis Aplinkos apsaugos reikalavimų transporto priemonių techninei priežiūrai ir remontui aprašu, patvirtintu Aplinkos ministro 2007-07-13 įsakymu Nr. D1-405. Tinkamos antriniam perdirbimui atliekos bus pridudamos atliekas perdirbančioms įmonėms. Netinkamos perdirbimui atliekos bus šalinamos sąvartyne. Planuojamos ūkinės veiklos metu susidaranti atliekos talpinamos konteineriuose pagal rūšį (plastmasė, makulatūra, komunalinės atliekos) ir pridudamos atliekų tvarkytojams.
- Detaliojo plano sprendiniai parengti pagal Valstybinės miškų tarnybos prie LR Aplinkos ministerijos 2015-04-14 pateiktą LR Miškų valstybės kadastro žemėlapių ištrauką Nr. 56798 (*pateikiama prieduose*), 2018-01-15 iš Valstybinės miškų tarnybos gautas skaitmenines miško sklypų ribas bei atsižvelgiant į Valstybinės miškų tarnybos 2017-01-30 raštą Nr. R2-167 „Dėl pasiūlymų teritorijų planavimo sąlygoms rengti“. Detaliojo plano sprendiniuose įvertinti Reorganizuojamos valstybės įmonės Kretingos miškų urėdijos 2017-12-05 raštu Nr. 4A(2.1.25)-818 teikti pasiūlymai. Teritorijų planavimo dokumentas parengtas vadovaujantis LR miškų

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 35    | 87   |

valstybės kadastro duomenimis, Neringos savivaldybės miškų priskyrimo miškų grupėms sąrašą ir schema, Neringos savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema.

Valstybinės miškų tarnybos duomenimis (2015-03-30 ir 2018-01-15) į planuojamą teritoriją patenka 3 Miškų kadastre įregistruoti miško žemės plotai: Nr. 19, esantis miško kvartale Nr. 215, Nr. 26 ir Nr. 1, esantys miško kvartale Nr. 220:

- Detaliuoju planu miško žemės plotui Nr. 1 formuojamas miškų ūkio paskirties sklypas Nr. 21, kuriam nustatomas žemės naudojimo būdas - rekreacinių miškų sklypai; miško naudmenų plotas sklype - 4032 kv. m.;
- vadovaujantis Miškų įstatymo 11 str. 3 d. 1 ir 3 p., esamo žemės sklypo, k/Nr. 2301/0001:99, (Nr. 02.1) miškų ūkio paskirtis keičiama į kitą, nustatant visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą, nekeičiant (nenaikinant) miško naudmenų (miško kadastro sklypas Nr. 19, miško naudmenų plotas - 5010 kv. m.); pagal Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-09-29 nutarimu Nr. 1073 (toliau – **Tvarkos aprašas 1073**), 4 punktu, formuojant naujus žemės sklypus pagal teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus miškų ūkio paskirties žemei priskiriami miestuose esantys miško žemės sklypai, kuriuos pagal savivaldybės lygmens ar vietovės lygmens bendruosius planus ar detaliuosius planus numatoma naudoti miškų ūkio veiklai, todėl, remiantis Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendiniais, pagal kuriuos teritorijoje, į kurią patenka žemės sklypas Nr. 02.1, numatyta vykdyti miškų ūkio veiklos, bet numatyta kita paskirtis, visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdas, o pagal Miškų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies 1 ir 3 punktų nuostatas saugomų teritorijų pritaikymas visuomenės poreikiams ir naudojimas rekreacijai, jeigu tai numatyta šių saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose ir neprieštarauja šių saugomų teritorijų nuostatams, saugomų teritorijų specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose ar bendruosiuose planuose numatytų visuomeninės paskirties teritorijų formavimas yra pagrindas Detaliajame plane numatyti žemės sklypo Nr. 02.1 pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo keitimas į numatytuosius Bendrojo plano sprendiniuose. Atsižvelgiant į tai, kad Detaliuoju planu žemės sklypą Nr. 02.1 numatoma sujungti su formuojamais žemės sklypais Nr. 02.2, 02.3 ir 02.4 ir suformuoti vientisą žemės sklypą savivaldybės funkcijoms vykdyti – visuomeninės paskirties teritorijos formavimui ir eksploatavimui, Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypai Nr. 02.1, 02.2, 02.3 ir 02.4 pertvarkomi sujungimo būdu, formuojant vieną *kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijos* naudojimo būdo žemės sklypą Nr. 02, kuriame išsaugomos visos miško naudmenos (plotas 5010 kv. m.), Pagrindiniame brėžinyje grafiškai atskirtos skirtingų reglamentų riba;
- vadovaujantis Miškų įstatymo 11 str. 3 d. 1 ir 3 p., Tvarkos aprašo 1073 4 punktu, Miškų kadastro sklypo Nr. 26 dalis - miško naudmenų plotas (400 kv. m.), patenkantis į formuojamo žemės sklypo Nr. 10 ribas, paverčiamas kitomis naudmenomis tikslu suformuoti visuomenės poreikiams reikalingą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių - žemės sklypą Nr. 10;
- Miško kadastro sklypo Nr. 26 dalis – miško naudmenų plotas (860 kv.m.), vadovaujantis Miškų įstatymo 11 straipsnio 3 dalies 1 ir 3 punktais, Tvarkos aprašo 1073 4 punktu, Detaliuoju planu įtraukiamas į formuojamo *kitos paskirties atskirųjų želdynų teritorijos* naudojimo būdo žemės sklypo Nr. 11 ribas, tačiau esamos miško naudmenos (860 kv. m.) nekeičiamos (nenaikinamos), Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje grafiškai atskirtos skirtingų reglamentų riba.

Miško žemės pavertimas kitomis naudmenomis pateiktas atskirame Detaliojo plano sprendinių Miškų ribų brėžinyje.

Patvirtinus Detalią planą ir atlikus miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis procedūras, turėtų būti patikslinta Neringos savivaldybės valstybinės reikšmės miškų plotų schema.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 36    | 87   |

- formuojamuose žemės sklypuose Nr. 02 ir Nr. 11, kuriuose yra miško naudmenų plotai, Detaliojo plano sprendiniais numatytos vaikų žaidimo aikštelės, lauko sporto įrenginiai ir mažosios architektūros elementai įrengiami greta miško naudmenų plotų arba juose, tačiau nemažinant esamo želdynų kiekio, maksimaliai išsaugant natūralią gamtinę aplinką.
- Detaliojo plano Saugotinių želdinių, augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, schemoje pažymėti planuojamoje teritorijoje augantys želdiniai, kurie yra saugotini - formuojamiems (suformuotiems) žemės sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - *XXVII – saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje* (saugotinių želdinių kiekis sklypuose įrašytas Pagrindinio brėžinio reglamentų lentelėje). Techninių projektų metu būtina tikslinti saugotinių medžių kiekį sklypuose, vadovaujantis 2018-05-30 Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu Nr. 521 "Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ pakeitimo“, įvertinti sklypuose augančių želdinių būklę, vadovaujantis 2008-01-08 Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-5 patvirtintomis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis. Prastos būklės ar nevertingų želdinių šalinimas, persodinimas sprendžiamas techninių projektų metu, vadovaujantis Aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 patvirtintu Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu.

#### 4.5. SVEIKATOS APSAUGA

Vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie sveikatos apsaugos ministerijos 2017-01-30 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG21326, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai:

- planuojamos teritorijos gretimybės aprašytos aiškinamojo rašto skyriuje 2.1. *Planuojamos teritorijos gretimybės*. Esama planuojamos teritorijos situacija trumpai aptarta aiškinamojo rašto skyriuje 2. *Esamos būklės apžvalga*, išsamiai išnagrinėta ir įvertinta Detaliojo plano esamos būklės įvertinimo etape, kurio dokumentai pateikti TPDRIS sistemoje, REG38830, 2017-08-02.
- vadovaujantis Aprašu, Detaliojo plano bendrųjų sprendinių (koncepcijos) formavimo etape atlikta rengiamo Detaliojo plano SPAV atranka. Vadovaujantis Aprašo 5.1. punktu, vienas iš strateginio poveikio aplinkai vertinimo tikslų - „nustatyti, apibūdinti ir įvertinti galimas reikšmingas plano ar programos įgyvendinimo pasekmes aplinkai“, todėl SPAV atrankos dokumentas parengtas planuojamos ūkinės veiklos, numatytos Detaliojo plano sprendiniais, įgyvendinimo pasekmėms įvertinti, t. y. SPAV neatliekamas esamai situacijai, kuri fiksuojama Esamų ir formuojamų žemės sklypų plane, vertinti, kadangi žemės sklypai formuojami, žemės naudojimo paskirtis ir naudojimo būdai nustatomi esamų pastatų ir statinių eksploatacijai, nenumatant jokios tolimesnės esamos ūkinės veiklos plėtos. Detalioju planu neplanuojama vystyti (plėtoti) pramonės ar kitokios taršios veiklos nagrinėjamoje teritorijoje, priešingai, suformavus žemės sklypus esamiems statiniams eksploatuoti ir sudarius šių žemės sklypų nuomos sutartis, numatoma įgyvendinti Detaliojo plano sprendinius, t.y. pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą į numatytą pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius, rekonstruoti esamus statinius, keisti jų tiesioginę paskirtį.
- Detaliojo plano sprendiniais formuojamuose (suformuotuose) žemės sklypuose nustatytos pastatų statybos zonos ir statinių statybos zonos, skirtos automobilių stovėjimo vietoms bei privažiavimams prie pastatų įrengti. Užstatymo zonos numatytos vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“,

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 37    | 87   |

patvirtinto Aplinkos ministro 2005 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. D1-338, Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91 ir Statybos techninio reglamento STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, patvirtinto LR aplinkos ministro 2003-12-24 įsakymu Nr. 705 reikalavimais. Numatomi statyti pastatai planuojamoje teritorijoje neturės įtakos insoliacijos ir natūralaus apšvietimo sąlygoms jau stovintiems pastatams. Planuojamam užstatymui bus užtikrintos natūralaus apšvietimo sąlygos, nustatytos pagal Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000-05-24 įsakymu Nr. 277 patvirtintą Lietuvos higienos normą HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“.

- planuojamos teritorijos užstatymas bus prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bus užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas - detaliojo plano sprendiniais Purvynės gatvės koridoriuje rezervuojama vieta inžineriniams tinklams; techninio projekto stadijoje bus konkretizuojami inžinerinės infrastruktūros poreikiai ir gautos eksploatuojančių organizacijų techninės prisijungimo sąlygos.
- **Aplinkos oro kokybės vertinimas** atliktas siekiant įvertinti planuojamoje teritorijoje numatomos vykdyti veiklos įtaką esamai aplinkos oro kokybei dėl padidėsinčio autotransporto srauto. Vertinimo išvadamis Šiaurinės Purvynės g. teritorijoje vidutinės metinės aplinkos oro teršalų koncentracijų vertės neviršija aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų Aplinkos ministro ir Sveikatos apsaugos ministro 2011-12-11 įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“. Planuojamoje teritorijoje dėl padidėsinčio autotransporto srauto išsiskirs nežymus kiekis aplinkos oro teršalų. Prognozuojama, kad dėl numatomos vykdyti veiklos, aplinkos oro kokybė esamoje aplinkoje nepablogės ir taip pat neviršys aplinkos oro užterštumo normų. *Triukšmo ir oro taršos vertinimo ataskaita pateikiama prieduose; rengėjas UAB "DGE Baltic Soil and Environment", 2018.*
- **Triukšmo sklaidos vertinimas** atliktas vadovaujantis Sveikatos apsaugos ministro 2011-06-13 įsakymu Nr. V-604 patvirtintais Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ (toliau - **HN 33:2011**) reikalavimais bei nustatytais ribiniais ekvivalentinio garso slėgio lygio dydžiais. Rengiant detalų planą įvertintas esamas bei numatomas ūkinės veiklos ir autotransporto sukeltas triukšmas (*Triukšmo ir oro taršos vertinimo ataskaita pateikiama prieduose; rengėjas UAB "DGE Baltic Soil and Environment", 2018.*). Atliktos aplinkos triukšmo analizės duomenimis, planuojamoje teritorijoje leistinas triukšmo lygis nėra viršijamas.

Stacionarių triukšmo šaltinių planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Prognozuojama, kad Šiaurinės Purvinės g. teritorijoje planuojamos veiklos sukeltas triukšmo lygis esamų ir planuojamų gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1 lentelės 4 punktą.

Prognozuojama, kad dėl Šiaurinės Purvynės g. teritorijoje vykdomos veiklos padidėsinčio autotransporto srauto sukeltas triukšmo lygis esamų ir planuojamų gyvenamosios ar visuomeninės paskirties pastatų ir aplinkoje dienos, vakaro ir nakties metu neviršija triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų pagal HN 33:2011 1 lentelės 3 punktą.

Esant poreikiui, rekomenduojama numatyti akustinių langų įrengimą, taikyti triukšmą mažinančias priemones rengiant pastatų rekonstrukcijos projektus:

- tylesnės asfalto dangos įrengimas planuojamos teritorijos ribose (vadovaujantis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos direktoriaus 2013-01-30 įsakymu

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 38    | 87   |

Nr. V-33 „Asfalto viršutinio sluoksnio paviršiaus savybių optimizavimo metodiniai nurodymai MN APO 13“);

- tankių želdinių juostų sodinimas; želdinių rūšys parenkamos TP rengimo metu; (rekomenduojama vadovautis Lietuvos automobilių kelių direkcijos prie Susisiekimo ministerijos generalinio direktoriaus įsakymo „Dėl dokumento „Aplinkosauginių priemonių projektavimo, įdiegimo ir priežiūros rekomendacijos. Kelių eismo triukšmo mažinimas APR-T 10“ patvirtinimo“ (2010, V-88) X skirsniu „Želdiniai“).

Planuojamos teritorijos Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas neturės reikšmingų neigiamų pasekmių nagrinėjamos Šiaurinės Purvynės g. teritorijos užstatymui, gyvenamosios ir visuomeninės aplinkos kokybei.

Prognozuojamas laikinas aplinkos triukšmo padidėjimas dėl pastatų rekonstrukcijos darbų teritorijoje. Esant poreikiui siūloma taikyti papildomas triukšmo slopinimo priemones: mažiau triukšmingos technikos ir įrangos naudojimas, optimalus darbų organizavimas ir valdymas, optimalus statybinio transporto eismo organizavimas ir valdymas.

- Detaliojo planu automobilių parkavimas numatomas sklypų ribose ir (ar) pastatų tūriuose; automobilių stovėjimo vietos ir jų parametrai konkretizuojami techninių projektų metu.
- planuojamoje teritorijoje formuojamiems žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos žemės sklypų reglamentų lentelėse (Pagrindiniame brėžinyje ir aiškinamojo rašto skyriuje 4.10. Teritorijos naudojimo reglamentas), specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo principai išsamiai aprašyti Detaliojo plano skyriuje 4.9. *Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos*. Nustatomos apsaugos zonos grafiškai pažymėtos Planuojamų apsaugos zonų schemeje.
- žemės sklype Nr. 19 (k/Nr. 2301/0001:500) stovi esamas garažų paskirties pastatas su rūkykla, unikalus Nr. 2300-2000-1014, Purvynės g. 59C, Neringa, kuriame vykdoma ūkinė veikla – žuvies perdirbimas ir rūkymas. Veiklą vykdo "A. Spirgio žuvies perdirbimo ir realizacijos įmonė", į. k. 152704964. 2017 m. parengta Poveikio visuomenės sveikatai vertinimo ataskaita (rengėjas - UAB "Ekosistema"). 2017-04-24 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos sprendimu dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių Nr. BSV.3-2179 (16.8.5.3.11) pateikta išvada - "A. Spirgio žuvies perdirbimo ir realizacijos įmonės planuojamos ūkinės veiklos (žuvies perdirbimas ir rūkymas) Purvynės g. 59C, Neringoje, sąlygos, pagal pateiktus duomenis, atitinka visuomenės sveikatos saugos teisės akto reikalavimus"; planuojama ūkinė veikla yra leistina pasirinktoje vietoje; tuo pačiu sprendimu nustatyta sanitarinė apsaugos zona nuo taršos šaltinių (kietuoju kuru kūrenama rūkykla, patalpų šildymo katilas (kieto kuro), žuvies perdirbimo cechas) - 10 m. (NVSC prie SAM sprendimas pateiktas prieduose). Į sanitarinės apsaugos zonos ribas patenka besiribojantys formuojami žemės sklypai Nr. 18 ir Nr. 21. Įgyvendinant Detaliojo plano sprendinius: pakeitus žemės sklype Nr. 19 esamo pastato naudojimo paskirtį / nugriovus (išskėlus) esamus statinius, nutraukus vykdomą ūkinę veiklą, apribojimai - specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos teisės akto nustatyta tvarka naikinami.

#### 4.6. PRIEŠGAISRINĖS SAUGOS REIKALAVIMAI

Vadovaujantis Klaipėdos apskrities priešgaisrinė gelbėjimo valdybos teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG22342, 2017-02-09 detaliojo sprendiniuose įgyvendinti sąlygose išdėstyti reikalavimai.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, atstumas nuo priešgaisrinių

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 39    | 87   |

gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Neringos priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba), esanti Taikos g. 4A, Nidoje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 4,2 km.

Išorės gaisrų gesinimas techninio projekto stadijoje projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Planuojamos teritorijos ribose yra 4 esami priešgaisriniai hidrantai (*pažymėti detaliojo plano brėžiniuose*):

- 1) vakarų pusėje ties Purvynės g. 61 pastatu yra hidrantas Nr. 141 (ant d110 vandentiekio);
- 2) centrinėje teritorijos dalyje, Purvynės g. koridoriuje, ties pastatu Purvynės g. 57 - hidrantas Nr. 161 (ant d110 vandentiekio);
- 3) Purvynės gatvės išsišakojime, ties pastatu Purvynės g. 55 - hidrantas Nr. 262 (ant d110 vandentiekio);
- 4) teritorijos pietrytinėje dalyje prie pagrindinės Purvynės g. ir formuojamo žemės sklypo Nr. 24 - hidrantas Nr. 31 (ant d225 vandentiekio).

Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m.

Tikslūs projektuojamų statinių parametrai, konfigūracija ir statybos vieta bus numatomi techninių projektų metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus, vadovaujantis Aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 patvirtinto Statybos techninio 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 priedą, Aplinkos ministro 1999 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. 422 patvirtinto Statybos techninio reglamento STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintais Gaisrinės saugos pagrindiniais reikalavimais ir 2011 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-64 patvirtintomis Gyvenamųjų pastatų gaisrinės saugos taisyklėmis. Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie rekonstruojamų/ naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

#### 4.7. TRANSPORTINIAI SPRENDINIAI

Detalusis planas parengtas vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais ir Neringos savivaldybės darnaus judumo strateginiu planu, patvirtintu Neringos savivaldybės tarybos 2015 m. spalio 14 d. sprendimu „Dėl Neringos savivaldybės teritorijos darnaus judumo specialiojo plano patvirtinimo“ Nr. T1-184 (toliau - **Judumo planas**).

Bendrasis planas planuojamoje teritorijoje esminių transporto sprendinių nenumatė:

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 40    | 87   |



Ištrauka iš Nidos susisiekimo infrastruktūros brėžinio

Nidos susisiekimo infrastruktūros brėžinyje planuojamos teritorijos ribose numatytas pėsčiųjų takas, fiksuota pagrindinės Purvynės gatvės kategorija D1 ir greta jos einanti dviračių tako trasa.



Ištrauka iš brėžinio Teminių dalių analizė. Bevariklio transporto integracija.

Judumo plano sprendiniuose planuojamos teritorijos ribose išilgai Purvynės gatvei fiksuojamas Bendroju planu suplanuotas pėsčiųjų takas, siūloma jį pratęsti jūros link, numatyti papildomi pėsčiųjų ir dviračių takai, ties sankryža su pagrindine Purvynės gatve - dviračių nuomos punktas; siūloma įrengti viešo transporto stotelę.



Ištrauka iš Nidos gyvenvietės viešojo transporto tinklo schemos

Vadovaujantis Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933, Detaliojo plano sprendiniais nustatoma Purvynės gatvės atšakos kategorija D2 - lokalinės funkcinės ir kompozicinės ašys; pagrindinė funkcija - srautų paskirstymas į smulkias teritorijas, privažiavimai

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 41    | 87   |

prie atskirų statinių ir kitų objektų. Nustatomos 12-16 m pločio gatvės raudonosios linijos.

Purvynės gatvei, esamiems ir naujiems privažiavimams, automobilių stovėjimo ir apsisukimo vietoms įrengti formuojamas *kitos paskirties susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos* naudojimo būdo sklypas Nr. 10. Gatvės akligatviams, iš kurių vienas nuo pagrindinės Purvynės gatvės atsišakoja ties žemės sklypu Nr. 04 ir veda į žemės sklypą Nr. 01, o kitas - ties žemės sklypu Nr. 15 ir eina iki žemės sklypo Nr. 16, nustatoma D3 kategorija.

Pietrytinėje teritorijos dalyje, kur nėra galimybės numatyti 12 m pločio gatvės koridoriaus dėl su planuojama teritorija besiribojančio žemės sklypo Purvynės g. 85 (k/Nr. 2301/0001:5) ribų, formuojamas 1 eismo juostos gatvės koridorius. Numatomos saugumo priemonės - pirmumo kelio ženklų įrengimas - 205. *Priešpriešinio eismo pirmenybė* ir 206. *Pirmenybė priešpriešinio eismo atžvilgiu* - bei horizontalus kelio ženklavimas.

Vadovaujantis Bendroju planu ir Judumo planu, Detaliojo plano sprendiniuose abipus Purvynės gatvės numatomi 1,50 m pločio pėsčiųjų takai, gatvės raudonųjų linijų koridoriuje planuojamas dviračių takas, kuriam nustatoma E2 kategorija. (žr. *Pagrindinį brėžinį*).

Užtikrinamas privažiavimas prie visų planuojamos teritorijos sklypų, paliekant esamus privažiavimus valstybine žeme arba projektuojant nustatomus servitutus. Servitutai aprašyti teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje - Pagrindiniame brėžinyje bei aiškinamojo rašto 4.10 skyriuje. Įvažiavimų, išvažiavimų ir gatvių elementų techniniai parametrai konkretizuojami techninio projekto stadijoje.

Detaliuoju planu nustatomas automobilių stovėjimo reglamentas – antžeminės automobilių stovėjimo aikštelės ir požeminės automobilių saugyklos. Automobilių parkavimas numatomas formuojamų žemės sklypų ribose bei žemės sklype Nr. 10 numatytose automobilių stovėjimo vietose, laikantis galiojančių statybos techninių reglamentų bei Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriuje „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkto reikalavimų, užtikrinant saugius atstumus nuo automobilių stovėjimo vietų iki gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

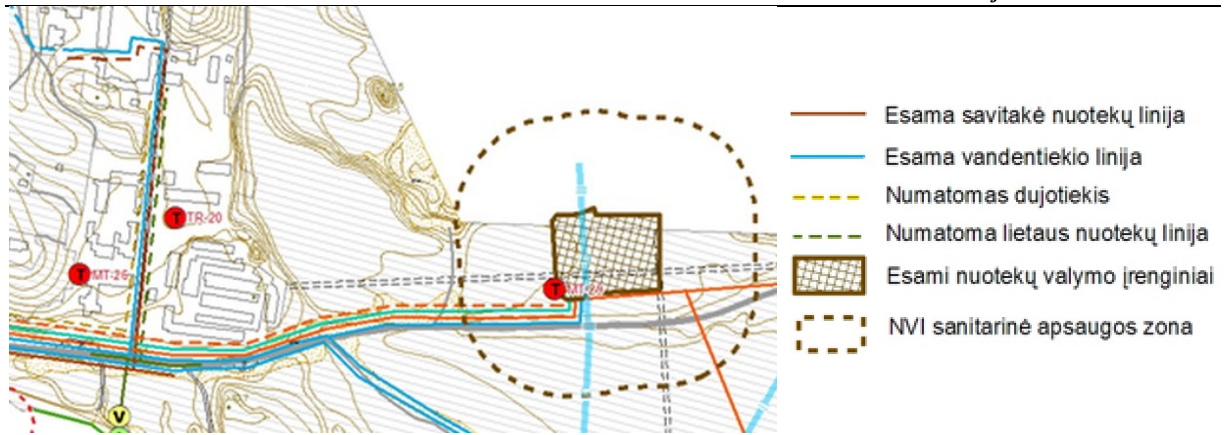
Susisiekimo pagrindiniai techniniai parametrai nustatyti vadovaujantis Statybos techninio reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintu Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 ir turi būti tikslinami techniniu projektu pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas, laikantis Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamento 26 punkto reikalavimų.

Planuojamos teritorijos ribose esančiai Purvynės gatvės atšakai rekomenduojama suteikti kitą pavadinimą, siekiant kategorizuoti transportines jungtis ir išskirti pagrindinę Purvynės gatvės trasą, einančią lygiagrečiai Kuršių marioms.

#### 4.8. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Detaliojo plano inžinerinės infrastruktūros dalis parengta vadovaujantis 2017-01-23 UAB "Neringos vanduo" ir 2017-01-27 AB "Energijos skirstymo operatorius" išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 42    | 87   |



Ištrauka iš Bendrojo plano brėžinio "Nidos inžinerinė infrastruktūra ir krantotvarka"

Bendrojo plano sprendiniuose nurodytos planuojamoje teritorijoje esamos transformatorinės, vandentiekio ir nuotekų tinklai, numatytos gamtinių dujų ir lietaus nuotekų linijos. Bendrajame plane fiksuojami esami nuotekų valymo įrenginiai, nustatyta jų sanitarinė apsaugos zona. Detaliojo plano teritorija nepatenka į sanitarinės apsaugos zonos ribas ir yra nutolusi apie ~ 470 m nuo nurodytų valymo įrenginių.

Planuojama teritorija yra išvystyta inžinerinės infrastruktūros požiūriu: teritorijoje yra centralizuoti elektros, ryšių, geriamo vandens, buitinių nuotekų, šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklai. Rytinėje planuojamos teritorijos dalyje yra esama transformatorinė pastotė Nr. TR-20; suformuoto žemės sklypo Nr. 23 (k/Nr. 2301/0001:6) pietinėje dalyje stovi modulinė transformatorinė MT-26.

Detaliojo plano sprendiniais Purvynės gatvės koridoriuje rezervuojama vieta inžineriniams tinklams. Teritorijoje pastatų šildymas numatomas alternatyviais būdais (geoterminis šildymas, šildymas elektra). Inžinerinės infrastruktūros sprendiniai pateikti Detaliojo plano Suvestinėje inžinerinių tinklų schemoje.

Suvestinėje inžinerinių tinklų schemoje pateiktų inžinerinių tinklų ir objektų (komercinių apskaitos spintų (KAS), apšvietimo stulpų ir k. t.) žymėjimas - sąlyginis; objektų parametrai ir tiksli įrengimo vieta bus nustatoma techniniu projektu pagal atsakingų institucijų išduotas technines sąlygas, laikantis Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamento 26 punkto reikalavimų.

Planuojamoje teritorijoje, kol neparengti techniniai projektai ir neiškelti teritorijoje esantys inžineriniai tinklai, galioja Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai. Planuojamoje teritorijoje formuojamiems žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos žemės sklypų reglamentų lentelėse (Pagrindiniame brėžinyje ir Aiškinamojo rašto skyriuje 4.10. Teritorijos naudojimo reglamentas), specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymo principai išsamiai aprašyti Detaliojo plano skyriuje 4.9. *Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos*. Nustatomos apsaugos zonos grafiškai pažymėtos Planuojamų apsaugos zonų schemoje.

### Elektrotechnikos dalis.

Naujai suformuotiems sklypams, laisvalaikio erdvėms, apšvietimui numatomi nauji elektrotechnikos tinklai. Gautos AB ESO techninės sąlygos TS16-41036. Viso numatomas reikiamas galingumas - 1800 kW. Elektros energijos tiekimo patikimumo kategorija III. Remiantis AB ESO išduotomis sąlygomis TS16-41036, prieš jungiant naujus elektros vartojus, turės būti rekonstruojama transformatorinė TR-20. Sprendiniai turi būti detalizuojami techninio projekto ar kitų projektavimo etapų rengimo metu.

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 43    | 87   |

Apšvietimo tinklas plečiamas, numatant naujas apšvietimo atramas ir jų pajungimą prie artimiausios esamos apšvietimo atramos. Tokie sprendiniai priimti siekiant išlaikyti sistemos vientisumą, kad visi apšvietimo tinklo šviestuvai dirbtų pagal tą patį režimą. Šviestuvų ir atramų parinkimas, bei kitų sprendinių detalizavimas turi būti atliekamas techninio projekto ar kitų projektavimo etapų rengimo metu, remiantis esama situacija ir Neringos savivaldybės inicijuojamu gatvės apšvietimo projektu Nidoje.

#### 4.9. SPECIALIOSIOS ŽEMĖS IR MIŠKO NAUDOJIMO SĄLYGOS

##### 4.9.1. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų nustatymas ir vaizdavimo principai

Planuojamoje teritorijoje formuojamiems (pertvarkomiems) žemės sklypams specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apsaugos zonos, kuriose taikomi veiklos apribojimai) nustatomos, keičiamos ar naikinamos teisės aktu: Žemės įstatymo 22 straipsnio, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimu Nr. 343 (toliau – **Specialiosios žemės naudojimo sąlygos**), Nekilnojamojo turto kadastro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002-04-15 nutarimu Nr. 534, Sanitarinės apsaugos zonų ribų nustatymo ir režimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2004-08-19 įsakymu Nr. V-586, nustatytais atvejais ir tvarka.

Planuojamoje teritorijoje esamiems suformuotiems žemės sklypams ir žemės sklypams, formuojamiems esamų statinių eksploatacijai, nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai dėl planuojamoje teritorijoje vykdomos veiklos atitinkamos paskirties esamuose statiniuose.

Pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 60 punkto nuostatą gamybinio objekto sanitarinė apsaugos zona – žemės plotas tarp šių objektų ir gyvenamųjų pastatų. Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 69 punkte numatyta, kad gamybinių objektų sanitarinėse apsaugos zonose draudžiama: statyti pramonės įmones, gamybinius pastatus ir įrenginius, kurių gamybos teršalai gali pakenkti jau esančios įmonės darbuotojų sveikatai, sugadinti medžiagas, įrenginius, produkciją, taip pat padidinti gyvenamosios zonos taršą (69.1 papunktis); statyti gyvenamuosius namus, sporto įrenginius, vaikų įstaigas, mokyklas, medicinos įstaigas, sanatorijas ir profilaktoriumus bei kitas panašias įstaigas, taip pat įrengti parkus (69.2 papunktis). Detaliuoju planu formuojami žemės sklypai esamiems gamybos paskirties statiniams eksploatuoti (žemės sklypai Nr. 03, 08, 18, 22), tačiau atsižvelgiant į tai, kad formuojamiems žemės sklypams Detaliuoju planu nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, pagal kurį žemės sklypuose Nr. 03, 08, 18, 22 numatoma keisti žemės naudojimo būdą, t. y. žemės sklypuose nenumatoma vystyti veiklos, susijusios su gamybos paskirties pastato eksploatacija, bet priešingai - numatyta vystyti veiklą, susijusią su rekreacinės paskirties, gyvenamosios paskirties pastatų eksploatacija (t. y. leisti veiklą, nurodytą Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 69.2 papunktyje), todėl nei žemės sklypams Nr. 03, 08, 18, 22, kuriuose yra esami gamybos paskirties pastatai, nei aplinkiniams žemės sklypams (jau suformuotiems pagal patvirtintus detaliuosius planus DP1999 ir DP2005, taip pat Detaliuoju planu formuojamiems), esantiems atitinkamu atstumu, nurodytu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 60 punkte, nuo esamų gamybos paskirties pastatų, specialiosios žemės naudojimo sąlygos – apribojimai, nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 69 punkte, nenustatomi ir Planuojamų apsaugos zonų schemoje nenurodomi (apsaugos zonų ribos nežymimos).

Atsižvelgiant į tai, kad pagal Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2017-04-24 sprendimą Nr. BSV.3-2179(16.8.5.3.11) „Dėl planuojamos ūkinės veiklos galimybių nustatytos sanitarinės apsaugos zonos nuo taršos šaltinių (kietuoju kuru kūrenama rūkykla, patalpų šildymo katilas (kieto kuro), žuvies perdirbimo cechais)“ nuo žemės sklype Nr. 19 esančio objekto – garažo su rūkykla 10 m atstumu nustatyta sanitarinė apsaugos zona, žemės sklypui Nr.19, taip pat su šiuo

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 44    | 87   |

žemės sklypu besiribojantiems formuojamiems žemės sklypams Nr. 18 ir Nr. 20 (plotui, patenkančiam į nustatytas sanitarinės apsaugos zonos 10 m nuo pastato (garažo su rūkykla), esančio žemės sklype Nr. 19, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 69 punkte nustatyti apribojimai, kurie taikomi iki Detaliuoju planu numatyto teritorijos naudojimo reglamento žemės sklypams Nr. 18, Nr. 19, Nr. 20 nustatymo.

Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 68 punkte nurodyti atstumai (sanitarinės apsaugos zonos) nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų. Detaliuoju planu formuojami žemės sklypai esamiems garažų paskirties statiniams eksploatuoti (žemės sklypai Nr. 04, 20), tačiau atsižvelgiant į tai, kad formuojamiems žemės sklypams Detaliuoju planu nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas, pagal kurį žemės sklypuose Nr. 04, 20 numatoma keisti žemės naudojimo būdą, t.y. žemės sklypuose nenumatoma vystyti veiklos, susijusios su garažų paskirties pastato eksploatacija, bet priešingai - numatyta vystyti veiklą, susijusią su rekreacinės paskirties (visuomeninių pastatų), gyvenamosios paskirties pastatų eksploatacija, todėl nei žemės sklypams Nr. 04, 20, kuriuose yra esami garažų paskirties pastatai, nei aplinkiniams žemės sklypams (jau suformuotiems ir Detaliuoju planu formuojamiems), esantiems atitinkamu atstumu, nurodytu Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 68 punkte, nuo esamų garažų paskirties pastatų, specialiosios žemės naudojimo sąlygos – apribojimai, nurodyti Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punktuose nenustatomi ir Planuojamų apsaugos zonų schemeje nenurodomi (apsaugos zonų ribos nežymimos).

Parengta **Planuojamų apsaugos zonų schema** - specialiųjų žemės naudojimo sąlygų brėžinys, kuriame grafiškai pavaizduotos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – apsaugos zonos, kurių ribose taikomi apribojimai, įgyvendinus Detaliuojo plano sprendinius ir žemės sklypams nustatčius naudojimo būdą (būdus) pagal Bendrąjį planą ir Tvarkymo planą.

Planuojamoje teritorijoje taikomos tokios specialiosios žemės naudojimo sąlygos – apribojimai (apsaugos zonos), kurios yra nustatytos ir bus taikomos Detaliuojo plano teritorijoje esantiems suformuotiems ir formuojamiems žemės sklypams, t.y. kurių nustatymas ir taikymas neįtakojamas Detaliuojo plano sprendiniais arba kitais teritorijoje galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniais. Duomenys apie tokias specialiąsias žemės naudojimo sąlygas nurodomos kiekvieno žemės sklypo duomenyse (Aiškinamojo rašto 4.10 skyriuje Teritorijos naudojimo reglamente), tačiau Planuojamų apsaugos zonų schemeje nenurodomos (apsaugos zonų ribos nežymimos).

Planuojamoje teritorijoje formuojamiems žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nurodytos žemės sklypų reglamentų lentelėse (Pagrindiniame brėžinyje ir Aiškinamojo rašto 4.10 skyriuje Teritorijos naudojimo reglamentas).

Formuojamiems žemės sklypams nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (apribojimai):

- XIV - gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos;
- XXVI - miško naudojimo apribojimai;
- XXIX - paviršinio vandens telkinių apsaugos ir pakrantės apsaugos juostos;
- XXXIV – nacionaliniai ir regioniniai parkai;
- XXVII – saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.

#### **XIV - gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos.**

Dėl formuojamame žemės sklype Nr. 10 esamų automobilių stovėjimo vietų, žemės sklypams Nr. 12, 13, 14, 15 ir 18 (plotui, patenkančiam į apsaugos zonos 15 m atstumu nuo automobilių stovėjimo vietų, ribas), nustatomas Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 45    | 87   |

„Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkte numatytas apribojimas - rengiant techninius projektus turi būti užtikrinti saugūs atstumai nuo automobilių stovėjimo vietų iki gyvenamųjų ir visuomeninės paskirties pastatų.

#### **XXVI - miško naudojimo apribojimai.**

Esamo miškų ūkio paskirties žemės sklypo k/Nr. 2301/0001:99 Nekilnojamojo turto registro išrašė įregistruoti Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXVI „Miško naudojimo apribojimai“. Vadovaujantis Miškų įstatymo 11 str. 3 d. 1 ir 3 p., Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2011-09-28 nutarimu Nr. 1131, esamo žemės sklypo (k/Nr. 2301/0001:99; Nr. 02.1, plotas - 5010 m<sup>2</sup>) miškų ūkio paskirtis keičiama į kitą, nustatant visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą, nekeičiant (nenaikinant) miško naudmenų (*papildomai žr. Miškų ribų brėžinį*), todėl Detaliojo plano sprendiniais formuojamo žemės sklypo Nr. 02 daliai nustatomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXVI skyriuje „Miško naudojimo apribojimai“ numatyti reikalavimai (apribojimai).

Detaliuoju planu 4032 kv. m. miško žemės plote formuojamas miškų ūkio paskirties rekreacinių miškų naudojimo būdo sklypas Nr. 21, kuriam nustatomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų XXVI skyriaus „Miško naudojimo apribojimai“ numatyti reikalavimai (apribojimai).

Formuojamam kitos paskirties atskirųjų želdynų teritorijos naudojimo būdo žemės sklypui Nr. 11 nustatomi Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų XXVI skyriaus „Miško naudojimo apribojimai“ numatyti reikalavimai (apribojimai) dėl į sklypo ribas patenkančių 860 kv. m. ploto miško naudmenų, kurios nekeičiamos kitomis naudmenomis (nenaikinamos); Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje grafiškai atskirtos skirtingų reglamentų riba.

#### **XXIX - paviršinio vandens telkinių apsaugos ir pakrantės apsaugos juostos.**

Formuojami žemės sklypai Nr. 10, Nr. 23 ir Nr. 24 patenka į Kuršių marių kranto apsaugos juostą, nustatytą vadovaujantis Aplinkos ministro 2000-02-24 įsakymu Nr. 73 patvirtintų Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatų reikalavimais, todėl šiems sklypams nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga (apribojimas) - XXIX skyriaus "Paviršinio vandens telkinių apsaugos ir pakrantės apsaugos juostos" reikalavimai.

#### **XXXIV – nacionaliniai ir regioniniai parkai.**

Planuojama teritorija priklauso Kuršių nerijos nacionaliniam parkui, todėl visiems Detaliojo plano teritorijoje formuojamiems (suformuotiems) žemės sklypams nustatyti Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXXIV skyriaus „Nacionaliniai ir regioniniai parkai“ numatyti reikalavimai (apribojimai).

#### **XXVII – saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.**

Visi planuojamoje teritorijoje augantys medžiai, pažymėti Saugotinių želdinių, augančių ne miškų ūkio paskirties žemėje, scheme, yra saugotini - formuojamiems (suformuotiems) žemės sklypams nustatoma Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų XXVII skyriuje „Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje“ numatyti reikalavimai (apribojimai). Techninių projektų metu, vadovaujantis 2008-01-08 LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-5 patvirtintomis Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklėmis, turi būti įvertinta sklypuose augančių želdinių būklė, sprendžiamas prastos būklės ar nevertingų želdinių šalinimas, persodinimas, vadovaujantis LR aplinkos ministro 2008-01-31 įsakymu Nr. D1-87 patvirtintu Saugotinių medžių ir krūmų kirtimo, persodinimo ar kitokio pašalinimo atveju, šių darbų vykdymo ir leidimų šiems darbams išdavimo, medžių ir krūmų vertės atlyginimo tvarkos aprašu.

#### **4.9.2. Inžinerinės infrastruktūros objektų apribojimai pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas**

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 46    | 87   |

Formuojamiems žemės sklypams nustatomi dėl esamų ir planuojamų tiesti **inžinerinių tinklų** taikomi apribojimai:

- *I – ryšių linijų apsaugos zonos;*
- *VI – elektros linijų apsaugos zonos;*
- *IX - dujotiekių apsaugos zonos;*
- *XLVIII – šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos;*
- *XLIX – vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos.*

Žemės sklypuose Nr. 9 ir Nr. 23 stovi esamos elektros transformatorinės (žr. Suvestinė inžinerinių tinklų schema, Planuojamų apsaugos zonų schema) - sklypams nustatomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų VI skyriaus „Elektros linijų apsaugos zonos“ numatyti reikalavimai (apribojimai); apsaugos zona - 10 m spinduliu nuo transformatorinės. Elektros linijos apsaugos zonoje be elektros tinklų įmonės raštiško leidimo draudžiama: 1) statyti, kapitališkai remontuoti, rekonstruoti arba griauti pastatus, statinius ir inžinerinius tinklus; 2) vykdyti kalnakasybos, krovimo, žemės kasybos bei lyginimo, sprogdinimo, melioravimo ir laistymo darbus; 3) sodinti arba kirsti medžius ir krūmus; 4) važiuoti mašinoms ar kitiems mechanizmams, kurių aukštis su kroviniu arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio paviršiaus (elektros oro linijos apsaugos zonoje); 5) rengti gyvulių laikymo aikšteles, tvirti vielų užtvartas ir metalines tvoras. Elektros linijos apsaugos zonoje draudžiama: 1) įrengti žaidimų aikšteles, stadionus, turgavietes, visuomeninio transporto stoteles, visų rūšių mašinų ir mechanizmų aikšteles, organizuoti renginius, į kuriuos susirenka daug žmonių; 2) sandėliuoti pašarus, šiaudus, trąšas, durpes, malkas ir kitas medžiagas; 3) įrengti degalines, kuro ir tepalų sandėlius; 4) įrengti sąvartynus, teršti gruntą ir atmosferą, kūrenti laužus; 5) užgriozdinti kelius prie elektros tinklų objektų; 6) leisti aitvarus ir kitokius skraidančiuosius įtaisus, taip pat kitaip pažeisti elektros oro linijos izoliaciją; 7) sustoti visokiam transportui, išskyrus geležinkelio (330 kV ir aukštesnės įtampos elektros oro linijų apsaugos zonose).

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 47    | 87   |

#### 4.10. Teritorijos naudojimo reglamentas

##### (01) Purvynės g. 69:

| Reglamentai                                          | Suformuoto Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys                                                                   | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas                                                                      |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 01 (k/Nr. 2301/0001:34)</i>                                                                                      | <i>Sklypas Nr. 01 (k/Nr. 2301/0001:34)</i>                                                                                      |
| Sklypo plotas                                        | 1379 m <sup>2</sup>                                                                                                             | 1379 m <sup>2</sup>                                                                                                             |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                            | kita                                                                                                                            |
| Žemės naudojimo būdas                                | K - komercinės paskirties objektų teritorijos                                                                                   | K - komercinės paskirties objektų teritorijos                                                                                   |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                                                               | esamas 5,00 - 9,15 m * <sup>3</sup>                                                                                             |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                                                               | esama 21,80 - 27,76 m * <sup>3</sup>                                                                                            |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                                               | iki 9,4 % * <sup>1</sup>                                                                                                        |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                                               | iki 0,167 * <sup>2</sup>                                                                                                        |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                                               | Sodybinis                                                                                                                       |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                                               | ≥ 10 %                                                                                                                          |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                                               | Viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo ir sporto paskirties pastatai                                         |
| Servitutai                                           | Galioja esamas servitutas - teisė naudoti, aptarnauti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) * <sup>4</sup> | Galioja esamas servitutas - teisė naudoti, aptarnauti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) * <sup>4</sup> |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | I, VI, XXVII, XXXIV, XLIX                                                                                                       | I, VI, XXVII, XXXIV, XLIX                                                                                                       |

##### Paaškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:

\*1. Sklypo užstatymo plėtrai (tankiui) numatyti apribojimai Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane (2012-06-06 LR Vyriausybės nutarimas Nr. 702).

\*2. Rodikliai nustatyti pagal Žemės sklypo Neringoje, Purvynės g. 69, planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (TPD registracijos Nr. T00065822).

\*3. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, pastatų aukštis nustatomas pagal esamų statinių aukštį.

\*4. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypui Nr. 01 (kadastro Nr. 2301/0001:34) įregistruotas servitutas - teisė naudoti, aptarnauti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Įregistravimo pagrindas - NŽT teritorinio skyriaus vedėjo 2012-11-06 sprendimas Nr. 278. Detaliojo plano

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 48    | 87   |

sprendiniais esamas servitutas nenaikinamas. Detaliojo plano grafinėje dalyje esamas servitutas nepažymėtas, nes Nekilnojamojo turto registre saugomoje planinėje medžiagoje nėra duomenų apie jo vietą, plotą, ribas.

**(02) Purvynės g. 79:**

| Reglamentai                                          | Sklypas Nr. 02.1 <sup>*1</sup><br>(k/Nr.2301/0001:99)                                                                                                                                                                                        | Sklypas Nr. 02.2                        | Sklypas Nr. 02.3                        | Sklypas Nr. 02.4                        | Sklypas Nr. 02 <sup>*1</sup>                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sklypo plotas                                        | 5010 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                          | 6880 m <sup>2</sup>                     | 211 m <sup>2</sup>                      | 679 m <sup>2</sup>                      | 12780 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                   |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                                                             | GM - mišri gyvenamoji teritorija        | GM - mišri gyvenamoji teritorija        | GM - mišri gyvenamoji teritorija        | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                                       |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                                                                                                                                         | kita                                    | kita                                    | kita                                    | kita                                                                                                                                                                                                                   |
| Žemės naudojimo būdas                                | V - visuomeninės paskirties teritorijos                                                                                                                                                                                                      | V - visuomeninės paskirties teritorijos | V - visuomeninės paskirties teritorijos | V - visuomeninės paskirties teritorijos | V - visuomeninės paskirties teritorijos                                                                                                                                                                                |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                                       | -                                       | -                                       | iki 10 m <sup>*2</sup>                                                                                                                                                                                                 |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                                       | -                                       | -                                       | iki 21,00 m <sup>*2</sup>                                                                                                                                                                                              |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                                       | -                                       | -                                       | iki 25 %                                                                                                                                                                                                               |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                                       | -                                       | -                                       | iki 0,65                                                                                                                                                                                                               |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                                       | -                                       | -                                       | Laisvo planavimo                                                                                                                                                                                                       |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                                       | -                                       | -                                       | ≥ 15 %                                                                                                                                                                                                                 |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                                                                                                                                                            | -                                       | -                                       | -                                       | Administracinės, mokslo, kultūros, gydymo, sporto paskirties pastatai <sup>*3</sup>                                                                                                                                    |
| Servitutai <sup>*4</sup>                             | 02s (353 m <sup>2</sup> ) kelio servitutas žemės sklype Nr. 02.3 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas <sup>*4</sup> |                                         |                                         |                                         | 02s (353 m <sup>2</sup> ) kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku; Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas <sup>*4</sup> |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | VI, XXVI <sup>*5</sup> , XXVII, XXXIII, XXXIV                                                                                                                                                                                                |                                         |                                         |                                         | VI, XXVI <sup>*5</sup> , XXVII, XXXIII, XXXIV                                                                                                                                                                          |

**Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas Nr. 02 formuojamas pertvarkant sujungimo būdu: pagal DP suformuoti valstybinės žemės sklypai Nr. 02.2, Nr. 02.3 ir Nr. 02.4 sujungiami su esamu žemės sklypu Nr. 02.1 (k/Nr. 2301/0001:99). Vadovaujantis Miškų įstatymo 11 str. 3 d. 1 ir 3 p., esamo žemės sklypo, k/Nr. 2301/0001:99, (Nr. 02.1) miškų ūkio paskirtis keičiama į kitą, nustatant visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdą, nekeičiant (nenaikinant) miško naudmenų (miško

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 49    | 87   |

kadastro sklypas Nr. 19, miško naudmenų plotas - 5010 kv. m.); vadovaujantis Tvarkos aprašo 1073 4 punktu ir remiantis Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendiniais, pagal kuriuos teritorijoje, į kurią patenka žemės sklypas Nr. 02.1, nenumatyta vykdyti miškų ūkio veiklos, bet numatyta kita paskirtis, visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdas, Detaliajame plane numatytas žemės sklypo Nr. 02.1 pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo keitimas į numatytuosius Bendrojo plano sprendiniuose. Atsižvelgiant į tai, kad Detaliuoju planu žemės sklypą Nr. 02.1 numatoma sujungti su formuojamais žemės sklypais Nr. 02.2, 02.3 ir 02.4 ir suformuoti vientisą žemės sklypą savivaldybės funkcijoms vykdyti – visuomeninės paskirties teritorijos formavimui ir eksploatavimui, kuris bus perduotas savivaldybei patikėjimo teise pagal Žemės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies 1 punktą (viešosios paskirties rekreacijai ir poilsiui; viešojo naudojimo poilsio objektams) arba perduotas naudotis neatlygintinai pagal panaudos sutartį pagal Žemės įstatymo 8 straipsnį savivaldybės funkcijoms vykdyti, Detaliojo plano sprendiniais žemės sklypai Nr. 02.1, 02.2, 02.3 ir 02.4 pertvarkomi sujungimo būdu, formuojant vieną kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijos naudojimo būdo žemės sklypą Nr. 02, kuriame išsaugomos visos miško naudmenos (plotas 5010 kv. m.), Pagrindiniame brėžinyje grafiškai atskirtos skirtingų reglamentų riba.

\*2. Sporto paskirties - Dengtų teniso kortų statinių aukštis pagal minimalius normatyvinius reikalavimus ir STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“. Galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus;

\*3. Formuojamuose kitos paskirties visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklypuose Nr. 02.2, Nr. 02.3 ir Nr. 02.4, taip pat Detaliojo plano sprendiniais formuojamame žemės sklype Nr. 02, numatoma visuomenei skirtų (viešojo naudojimo) dengtų teniso kortų statyba ir eksploatacija. Vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtinto Aplinkos ministro 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713, 7.14 papunkčiu, teniso kortai priskiriami sporto paskirties pastatų grupei; vadovaujantis Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 patvirtinto Žemės naudojimo būdų turinio aprašo 18 punktu, sporto paskirties pastatų statyba galima sklypuose, kurių žemės naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorijos;

\*4. Projektuojamas servitutas 02.s skirtas įvažiavimui į žemės sklypą Nr. 03 ir prie jame esančių statinių (viešpataujantys daiktai) bei jų aprūpinimui inžinerinėmis komunikacijomis. Suprojektuotas servitutas nustatytinas administraciniu aktu formuojant žemės sklypą Nr. 02.3 (tarnaujantis daiktas), pertvarkius sujungimo būdu suformuotus žemės sklypus Nr. 02.1, 02.2 ir 02.3 į vieną žemės sklypą Nr. 02, servitutas 02.s lieka galioti žemės sklypui Nr. 02 (tarnaujantis daiktas);

\*5. Sklypui Nr. 02 nustatomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XXVI skyriuje „Miško naudojimo apribojimai“ numatyti reikalavimai (apribojimai) dėl esamų miško naudmenų (plotas - 5010 m<sup>2</sup>, atitinka iki pertvarkymo sujungimo būdu buvusio žemės sklypo Nr. 02.1 ribas ir plotą), grafiškai pažymėtų skirtingų reglamentų riba Pagrindiniame brėžinyje ir Miškų ribų brėžinyje.

### (03) Purvynės g. 73, 75:

| Reglamentai   | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys                        | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|               | Sklypas Nr. 03 <sup>*1</sup><br>Nr. 03.1 (k/Nr. 2301/0001:506) + Nr. 03.2 | Sklypas Nr. 03 <sup>*1</sup>                               |
| Sklypo plotas | 1156 m <sup>2</sup> (378 m <sup>2</sup> + 778 m <sup>2</sup> )            | 1156 m <sup>2</sup>                                        |

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 50    | 87   |

|                                                      |                                                                                                       |                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Teritorijos naudojimo tipas                          | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i>                                                               | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i>                                                              |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | <i>kita</i>                                                                                           | <i>kita</i>                                                                                          |
| Žemės naudojimo būdas                                | <i>K - komercinės paskirties objektų teritorijos</i>                                                  | <i>R - rekreacinės teritorijos</i>                                                                   |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                                     | <i>iki 10 m *<sup>2</sup></i>                                                                        |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                                     | <i>iki 21,00 m *<sup>2</sup></i>                                                                     |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                     | <i>iki 25 %</i>                                                                                      |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                     | <i>iki 0,65</i>                                                                                      |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                     | <i>Laisvo planavimo</i>                                                                              |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                     | <i>≥ 40 %</i>                                                                                        |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                     | <i>Poilsio paskirties pastatai</i>                                                                   |
| Servitutai * <sup>3</sup>                            | <i>Galioja esamas servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis) *<sup>3</sup></i> | <i>Galioja esamas servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis)*<sup>3</sup></i> |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | <i>VI, XXVII, XXXIV</i>                                                                               | <i>VI, XXVII, XXXIV</i>                                                                              |

**Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Esamas žemės sklypas k/Nr. 2301/0001:506 (žemės sklypas Nr. 03.1) yra per mažas pastato eksploatacijai, ribos suformuotos neracionaliai: atstumas nuo esamo pastato iki sklypo ribų siekia nuo 0,49 m iki 1,80 m, neužtikrinamas nei pastato, kaip nekilnojamojo daikto, aptarnavimas (priežiūros, remonto, avarių šalinimo ir kt. užtikrinimas), nei pastato eksploatavimas pagal tiesioginę paskirtį, todėl Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas Nr. 03.1 (kadastr. Nr. 2301/0001:506), kurio parametrai (ribos ir plotas) neužtikrina esamo statinio eksploatavimo pagal tiesioginę paskirtį, numatomas išformuoti ir Detaliojo plano sprendiniais formuojamas žemės sklypas Nr. 03, susidedantis iš žemės sklypo Nr. 03.1 ir žemės ploto Nr. 03.2. Žemės sklypo Nr. 03 dydis nustatytas atsižvelgus į LR Žemės ūkio ministerijos užsakymu atliktą tyrimą, kuriuo buvo siekiama nustatyti kriterijus dėl formuojamo valstybinės žemės sklypo dydžio pagal jame esančio statinio ar įrenginio eksploatavimo poreikį bei pateisinamą / nepateisinamą statinio ar įrenginio nenaudojimo laikotarpį ne aukciono būdu nuomojant valstybinę žemę, kuris buvo įformintas mokslo darbo ataskaita ir patvirtintas 2017-11-30 (toliau - Tyrimas). Šio Tyrimo patvirtinta mokslo darbo ataskaita yra viešai prieinama LR Žemės ūkio ministerijos internetiniame puslapyje, skiltyje Tyrimai ir analizės.

Tyrime, atsižvelgiant į jo atlikimo metu padarytas išvadas, skaičiuojant teritorijos poreikį, yra siūloma nustatyti rekomendacinį, taip pat mažiausią žemės sklypo dydį, reikalingą pastatui.

Tyrime siūloma tokia rekomendacinių žemės sklypų dydžių formulė:

$$S_{\text{rekomendacinis}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + S_{\text{želd}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}])$$

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 51    | 87   |

Čia  $S_{\text{rekomendacinis}}$  – rekomenduojamas žemės sklypo dydis pastatui;  $k_{\text{ter}}$  – koeficientas, taikomas pagal teritorijos padėtį (centrinė miesto dalis, priemiestis, užmiestis, kaimas, neužstatyta teritorija) ir užstatymo morfotipą (reikšmės žiūrėti 8 lentelėje);  $k_{\text{funkc}}$  – pastato funkcinės paskirties koeficientas (reikšmės žiūrėti 8 lentelėje);  $S_{\text{min}}$  – minimalus žemės sklypo dydis pastatui;  $S_{\text{želd}}$  – privalomas priklausomųjų želdinių plotas sklype. Šis dydis skaičiuojamas nuo bendro žemės sklypo ploto, todėl, skaičiuojant minimalų žemės sklypo plotą, reikia jau žinoti visas kitas žemės sklypo ploto sudedamąsias dalis ir naudoti pirmosios formulės dalimi:

$$S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}},$$

Čia  $S_{\text{aut}}$  – reikalingas automobilių stovėjimo aikštelės plotas, jis gali būti neprivalomas, jei automobiliai laikomi kitame žemės sklype (dėl automobilių stovėjimo vietų skaičiaus žiūrėti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 30 lentelę, vienai automobilio stovėjimo vietai su privažiuoimu prie jos skaičiuojant 25 kv. m ploto);  $S_{\text{ūkin}}$  – pastato ūkinės reikmės reikalingas plotas (vieta šiukšlių konteineriui – gyvenamajam vienbučiam ar dviejų butų namui – 10 kv. m, gyvenamajam daugiabučiam namui – 50 kv. m, kitiems pastatams – pagal specifinius reikalavimus; ūkinis privažiavimas ir apsisukimas – nuo 500 iki 6250 kv. m, ir kitoms ūkinėms reikmėms reikalingi plotai);  $k_{\text{želd}}$  – privalomas priklausomųjų želdinių procentas sklype (žiūrėti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr.D1-694 patvirtintas „Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas“).

Remiantis tyrime pateikta formule, pastatui – ferma, unikalus Nr. 2399-0000-7013, būtų reikalingas tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{\text{ter}} = 1.25$  (Miesto periferinė zona)

$k_{\text{užst}} = 0.8$  (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)

$k_{\text{funkc}} = 2$  (kitos (fermų)

$S_{\text{aut}} = 1$  parkavimo vieta 100 kv. m (darbo patalpų ploto, jeigu laikysime, kad pastatas priskiriamas gamybos, pramonės paskirties statiniui) = skaičiuojant nuo pagrindinio patalpų ploto  $158,06/100 = 1,58 \cdot 25$  (vienai parkavimo vietai) = 39,5 kv. m.

$S_{\text{min}} = 607$  kv. m

$S_{\text{ūkin}} = 310$  kv. m

$k_{\text{želd}} = 10$  (proc.)

$$S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}} = (1.25 \cdot 0.8 \cdot 2 \cdot 607 + [39,5 + 310]) / 100 \cdot 10 = (1214 + 349,5) / 100 \cdot 10 = 156,35 \text{ kv. m}$$

Pagal formulę:

$$S_{\text{rekomendacinis}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + S_{\text{želd}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) = 1.25 \cdot 0.8 \cdot 2 \cdot 607 + 159,15 + [39,5 + 310] = 1214 + 156,35 + 349,5 = 1719,85 \text{ kv.m}$$

Pagal minėtą Tyrimą, pastatui – ferma, unikalus Nr. 2399-0000-7013, eksploatuoti rekomendacinis žemės sklypo plotas - 1719,85 kv. m. Detalioju planu, atsižvelgiant į vietoje esamų statinių išsidėstymą, reljefą, esamus privažiavimus, faktinį naudojimą, formuojamo žemės sklypo Nr. 03 plotas numatomas 1156 kv. m.

\*2. Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 52    | 87   |

Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus;

\*3. Į žemės sklypą ir jame esantį statinį (viešpataujantį daiktą) įvažiavimas/ išvažiavimas numatomas projektuojamu servitutu 02s (tarnaujančiame žemės sklype Nr. 02).

Nekilnojamojo turto registre žemės sklype kadastro Nr. 2301/0001:506 (žemės sklypo Nr. 03.1) įregistruotas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Įregistravimo pagrindas - 2000-07-11 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 1680. Detaliojo plano sprendiniais esamas įregistruotas servitutas nenaikinamas. Detaliojo plano grafinėje dalyje esamas servitutas nepažymėtas, nes nėra duomenų apie jo vietą. Detaliojo plano grafinėje dalyje esamas servitutas nepažymėtas, nes Nekilnojamojo turto registre saugomoje planinėje medžiagoje nėra duomenų apie jo vietą, plotą, ribas.

#### **(04) Purvynės g. 71:**

| Reglamentai                                          | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys                                          | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 04 *<sup>1</sup></i>                                                         | <i>Sklypas Nr. 04 *<sup>1</sup></i>                        |
| Sklypo plotas                                        | 818 m <sup>2</sup>                                                                          | 818 m <sup>2</sup>                                         |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                            | GM - mišri gyvenamoji teritorija                           |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                        | kita                                                       |
| Žemės naudojimo būdas                                | II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos * <sup>2</sup> | R - rekreacinės teritorijos                                |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                           | iki 10 m * <sup>3</sup>                                    |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                           | iki 22,90 m * <sup>3</sup>                                 |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                           | iki 25%                                                    |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                           | iki 0,65                                                   |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                           | Laisvo planavimo                                           |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                           | ≥ 40 %                                                     |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                           | Poilsio paskirties pastatai                                |
| Servitutai                                           | -                                                                                           | -                                                          |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | XXVII, XXXIV                                                                                | XXVII, XXXIV                                               |

#### **Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas Nr. 04 formuojamas esamo statinio - garažo, unikalus Nr. 2399-1000-2010, eksploatavimui. Formuojamo žemės sklypo ribos ir plotas nustatomi remiantis statinio kadastro duomenų byloje esančiu statinių išdėstymo planu, parengtu 1997-07-03 ir įregistruotu Nekilnojamojo turto registre, atsižvelgiant į statinio konfigūraciją, kitus parametrus ir esamą kiemo teritoriją (esamą faktinį naudojimą).

\*2. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nustatyti pagal esamo pastato paskirtį, vadovaujantis Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 53    | 87   |

4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas žemės naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano (Tvarkymo plano) sprendinius.

\*3. Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

#### **(05) Purvynės g. 77:**

| Reglamentai                                          | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys             | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 05 *<sup>1</sup></i>                            | <i>Sklypas Nr. 05 *<sup>1</sup></i>                        |
| Sklypo plotas                                        | 1021 m <sup>2</sup>                                            | 1021 m <sup>2</sup>                                        |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                               | GM - mišri gyvenamoji teritorija                           |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                           | kita                                                       |
| Žemės naudojimo būdas                                | P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos* <sup>2</sup> | R - rekreacinės teritorijos                                |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                              | iki 10 m* <sup>3</sup>                                     |
| Maks. altitudė                                       | -                                                              | iki 21,00 m* <sup>3</sup>                                  |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                              | iki 22 %                                                   |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                              | iki 0,65                                                   |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                              | Laisvo planavimo                                           |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                              | ≥ 40 %                                                     |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                              | Poilsio paskirties pastatai                                |
| Servitutai                                           | -                                                              | -                                                          |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | VI, XXVII, XXXIV                                               | VI, XXVII, XXXIV                                           |

#### **Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas Nr. 05 formuojamas esamo statinio - sandėlio, unikalus Nr. 2398-2001-2018, ir priklausinio – kiemo statinių, unikalus Nr. 2398-2001-2029, eksploatavimui. Žemės sklypo ribos ir dydis nustatomi, remiantis statinio kadastro duomenų byloje esančiu statinių išdėstymo planu, parengtu 1998-02-12 ir įregistruotu Nekilnojamojo turto registre, atsižvelgiant į statinio konfigūraciją, kitus parametrus ir esamą kiemo teritoriją.

\*2. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nustatyti pagal esamo pastato paskirtį, vadovaujantis Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas žemės naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano (Tvarkymo plano) sprendinius;

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 54    | 87   |

\*3. Rekreatinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

**(06) Purvynės g. 81:**

| Reglamentai                                          | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys              | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 06</i> * <sup>1</sup>                            | <i>Sklypas Nr. 06</i> * <sup>1</sup>                       |
| Sklypo plotas                                        | 1881 m <sup>2</sup>                                             | 1881 m <sup>2</sup>                                        |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                | GM - mišri gyvenamoji teritorija                           |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                            | kita                                                       |
| Žemės naudojimo būdas                                | P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos * <sup>2</sup> | R - rekreacinės teritorijos                                |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                               | iki 10 m * <sup>3</sup>                                    |
| Maks. altitudė                                       | -                                                               | iki 20,00 m * <sup>3</sup>                                 |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                               | iki 25 %                                                   |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                               | iki 0,65                                                   |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                               | Laisvo planavimo; vienbutis blokuotas                      |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                               | ≥ 40 %                                                     |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                               | Poilsio paskirties pastatai                                |
| Servitutai                                           | -                                                               | -                                                          |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | XXVII, XLIX, XXXIV                                              | XXVII, XLIX, XXXIV                                         |

**Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas Nr. 06 formuojamas esamo sandėliavimo paskirties pastato – sandėlio, unikalus Nr. 2399-4000-2012, Purvynės g. 81, eksploatacijai pagal tiesioginę paskirtį. Detaliajame plane formuojamo žemės sklypo ribos ir dydis nustatomi atsižvelgiant į statinio parametrus, paskirtį – sandėliavimo, į būtinus plotus, reikalingus sunkiasvorių transporto priemonių įvažiavimui, išvažiavimui, apsisukimui (Statybos techninis reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintas Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatytus minimalius privažiavimų ir apsisukimo aikštelių, skirtų krovininiams automobiliams, techninius parametrus) laikinam saugojimui (stovėjimui), prekių (produkcijos) pakrovimui / iškrovimui reikalingiems įrengimams, taip pat į vietovėje nustatytas faktines aplinkybes: pastatas nutolęs nuo Purvynės gatvės, t.y. žemės plotas, esantis tarp Purvynės gatvės ir esamo pastato, netinkamas atskiram žemės sklypui suformuoti, nes užtikrinant esamo pastato eksploataciją, bus būtina nustatyti servitutą, suteikiantį teisę važiuoti transporto priemonėmis, kurio plotas turės būti pakankamas sunkiasvoriams transporto priemonės įvažiuoti ir išvažiuoti, o tai reiškia, kad šiame žemės plote bus apribotas bet kokios veiklos vykdymas. Žemės sklypas Nr. 06 (ribos ir dydis) formuojamas, remiantis statinio kadastro duomenų byloje esančiu statinių išdėstymo planu, parengtu 2004-05-18 ir įregistruotu Nekilnojamojo turto registre.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 55    | 87   |

Taip pat remiantis Tyrimu pateikta formulė dėl rekomenduojamo žemės sklypo dydžio, pastatui – sandėliui, unikalus Nr. 2399-4000-2012, būtų reikalingas (rekomenduotinas) tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{\text{ter}} = 1,25$  (Miesto periferinė zona)

$k_{\text{užst}} = 0,8$  (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)

$k_{\text{funkc}} = 1,55$  (Sandėliavimo paskirties pastatai)

$S_{\text{aut}} = 1$  vieta  $200 \text{ m}^2$  sandėlių ploto =  $341,82$  (pagrindinio ploto)/ $200 = 1,7091 \cdot 25$  (vienai parkavimo vietai) =  $42,73 \text{ kv.m}$

$S_{\text{min}} = 770,14 \text{ kv. m}$

$S_{\text{ūkin}} = 363,14 \text{ kv. m}$

$k_{\text{želd}} = 10$  (proc.)

$S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}} = (1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,55 \cdot 770,14 + [42,73 + 363,14]) / 100 \cdot 10 = (1193,72 + 405,87) / 100 \cdot 10 = 160 \text{ kv. m}$

Pagal formulę

$S_{\text{rekomendacinis}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + S_{\text{želd}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) = 1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,55 \cdot 770,14 + 160 + [42,73 + 363,14] = 1193,72 + 160 + 405,87 = 1759,59 \text{ kv.m}$

Taigi pagal Tyrimą, pastatui – sandėliui, unikalus Nr. 2399-4000-2012, eksploatuoti rekomenduojamas žemės sklypo plotas - **1759,59 kv.m** plotas. Detaliuoju planu, atsižvelgiant į vietoje esamų statinių išsidėstymą, esamus privažiavimus, faktinį naudojimą, formuojamo žemės sklypo Nr. 06 plotas numatomas  $1881 \text{ kv. m}$ .

\*2. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nustatyti pagal esamo pastato paskirtį, vadovaujantis Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas žemės naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano (Tvarkymo plano) sprendinius;

\*3. Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki  $10 \text{ m}$  tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki  $10 \text{ m}$  gali sudaryti ne daugiau  $10 \%$  reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus;

#### (07) Purvynės g. 83:

| Reglamentai                 | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys           | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                             | Sklypas Nr. 07 * <sup>1</sup>                                | Sklypas Nr. 07 * <sup>1</sup>                              |
| Sklypo plotas               | $805 \text{ m}^2$                                            | $805 \text{ m}^2$                                          |
| Teritorijos naudojimo tipas | GM - mišri gyvenamoji teritorija                             | GM - mišri gyvenamoji teritorija                           |
| Žemės naudojimo paskirtis   | kita                                                         | kita                                                       |
| Žemės naudojimo būdas       | K - komercinės paskirties objektų teritorijos * <sup>2</sup> | R - rekreacinės teritorijos                                |
| Leistinas pastatų aukštis   | -                                                            | iki $10 \text{ m}$ * <sup>3</sup>                          |

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 56    | 87   |

|                                                      |                 |                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|
| Maks. altitudė                                       | -               | iki 20,00 m * <sup>3</sup>            |
| Užstatymo tankis                                     | -               | iki 25 %                              |
| Užstatymo intensyvumas                               | -               | iki 0,65                              |
| Užstatymo tipas                                      | -               | Laisvo planavimo; vienbutis blokuotas |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -               | ≥ 40 %                                |
| Statinių paskirtys                                   | -               | Poilsio paskirties pastatai           |
| Servitutai                                           | -               | -                                     |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | VI, XLIX, XXXIV | VI, XLIX, XXXIV                       |

#### Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:

\*1. Žemės sklypas Nr. 07 formuojamas esamam statiniui – administraciniam pastatui, unikalus Nr. 2399-5000-2028, eksploatuoti. Žemės sklypo ribos ir dydis nustatomi atsižvelgiant į statinio kadastrinių matavimų byloje esantį, 1999-08-12 parengtą statinių išdėstymo planą, įregistruotą Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre.

Taip pat remiantis Tyrimė pateikta formule dėl rekomenduojamo žemės sklypo dydžio, pastatui – administraciniam pastatui, unikalus Nr. 2399-5000-2028, būtų reikalingas tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{ter}$  – 1.25 (Miesto periferinė zona)

$k_{užst}$  – 0.8 (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)

$k_{funkc}$  – 1 (administracinės)

$S_{aut}$  – 1 parkavimo vieta 25 kv. m pagrindinio ploto =  $269,8/25=10,792*25$  (vienai parkavimo vietai)=269,8 kv.m

$S_{min}$  – 440,76 kv. m

$S_{ūkin}$  – 249,16 kv. m

$k_{želd}$  – 10 (proc.)

$S_{želd}=(k_{ter} \cdot k_{užst} \cdot k_{funkc} \cdot S_{min}+[S_{aut}+S_{ūkin}])/100 \cdot k_{želd}=(1.25 \cdot 0.8 \cdot 1 \cdot 440,76+[269,8+249,16])/100 \cdot 10=(440,76+518,96)/100 \cdot 10=95,97$  kv. m

Pagal formulę

$S_{rekomendacinis}=(k_{ter} \cdot k_{užst} \cdot k_{funkc} \cdot S_{min}+S_{želd}+[S_{aut}+S_{ūkin}])=1.25 \cdot 0.8 \cdot 1 \cdot 440,76+95,97+[269,8+249,16]=440,76+95,97+518,96=1055,69$  kv.m

Taigi pagal Tyrimą, pastatui – administraciniam pastatui, unikalus Nr. 2399-5000-2028, eksploatuoti rekomenduojamas žemės sklypo plotas - **1055,69** kv.m plotas. Detaliuoju planu, atsižvelgiant į vietoje esamų statinių išsidėstymą, esamus privažiavimus, faktinį naudojimą, formuojamo žemės sklypo Nr. 07 plotas numatomas 805 kv. m.

\*2. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nustatyti pagal esamo pastato paskirtį, vadovaujantis Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153(12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 57    | 87   |

eksplatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano (Tvarkymo plano) sprendinius.

\*3. Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

**(08) Purvynės g. 83:**

| Reglamentai                                          | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys                     | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas           |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 08</i> * <sup>1</sup>                                   | <i>Sklypas Nr. 08</i> * <sup>1</sup>                                 |
| Sklypo plotas                                        | 3666 m <sup>2</sup>                                                    | 3666 m <sup>2</sup>                                                  |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i>                                | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i>                              |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | <i>kita</i>                                                            | <i>kita</i>                                                          |
| Žemės naudojimo būdas                                | <i>P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</i> * <sup>2</sup> | <i>R - rekreacinės teritorijos</i>                                   |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                      | <i>iki 10 m</i> * <sup>3</sup>                                       |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                      | <i>iki 20,00 m</i> * <sup>3</sup>                                    |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                      | <i>iki 25 %</i>                                                      |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                      | <i>iki 0,65</i>                                                      |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                      | <i>Laisvo planavimo; vienbutis blokuotas</i>                         |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                      | <i>≥ 40 %</i>                                                        |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                      | <i>Poilsio paskirties pastatai</i>                                   |
| Servitutai                                           | -                                                                      | -                                                                    |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | <i>VI</i> * <sup>4</sup> , <i>XXVII</i> , <i>XLIX</i> , <i>XXXIV</i>   | <i>VI</i> * <sup>4</sup> , <i>XXVII</i> , <i>XLIX</i> , <i>XXXIV</i> |

**Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas Nr.08 formuojamas esamam statiniui – dirbtuvėms, unikalus Nr. 2399-5000-2017, eksploatuoti. Sklypo dydis nustatomas pagal statinio kadastro duomenų byloje esantį, 1999-08-12 parengtą statinių išdėstymo planą, įregistruotą Nekilnojamojo turto kadastre ir registre.

Taip pat remiantis Tyrimo pateikta formule dėl rekomenduojamo žemės sklypo dydžio, pastatui – dirbtuvėms, unikalus Nr. 2399-5000-2017, būtų reikalingas tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{ter} - 1.25$  (Miesto periferinė zona)

$k_{užst} - 0.8$  (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)

$k_{funkc} - 1.65$  (gamybos, pramonės)

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 58    | 87   |

$S_{aut}$  – 1 parkavimo vieta 100 kv. m (darbo patalpų ploto, jeigu laikysime, kad pastatas priskiriamas gamybos, pramonės paskirties statiniui) = skaičiuojant nuo pagrindinio patalpų ploto  $747,86/100=7,48*25$  (vienai parkavimo vietai)=187

$S_{min}$  – 1392,8 kv. m

$S_{ūkin}$  – 529 kv. m

$k_{želd}$  – 10 (proc.)

$S_{želd}=(k_{ter} \cdot k_{ūžst} \cdot k_{funkc} \cdot S_{min}+[S_{aut}+S_{ūkin}])/100 \cdot k_{želd}=(1.25*0.8*1,65*1392,8+[187+529])/100*10=(2298,12+716)/100*10=301,41$  kv. m

Pagal formulę:

$S_{rekomendacinis} = (k_{ter} \cdot k_{ūžst} \cdot k_{funkc} \cdot S_{min}+ S_{želd}+[S_{aut}+S_{ūkin}])= 1.25*0.8*1,65*1392,8+301,41 +[187+529]= 2298,12+301,41+716=3315,53$  kv.m

Taigi pagal Tyrimą, pastatui – dirbtuvėms, unikalus Nr. 2399-5000-2017, ir šiame pastate suformuotoms patalpoms eksploatuoti būtų reikalingas **3315,53** kv.m ploto žemės sklypas. Detaliuoju planu pastatui – dirbtuvėms, unikalus Nr. 2399-5000-2017, eksploatuoti formuojamas šiek tiek didesnis 3666 kv. m ploto žemės sklypas Nr. 08, atsižvelgiant į esamą situaciją: pastate yra suformuota 10 atskirų nekilnojamojo turto objektų, todėl iki kiekvienos iš šių patalpų turi būti užtikrinamas atskiras privažiavimas iš visų pastato pusių. Taip pat prie pastato teritorijos šiaurinėje dalyje yra šlaitas, apaugęs medžiais, kuriame nėra galimybės projektuoti atskirai funkcionuojančio žemės sklypo, todėl šis žemės plotas priskiriamas žemės sklypo Nr. 08 teritorijai. Formuojamo žemės sklypo šiaurės rytinėje dalyje auga saugotini medžiai, kuriais užimto žemės ploto taip pat netikslinga ir nėra galimybės išskirti į atskirą žemės sklypą. Rytinėje formuojamo žemės sklypo dalyje yra plotas, būtinas krovininių sunkiasvorių transporto priemonių manevravimui, privažiavimui prie pastato, prekių iškrovimui / pakrovimui, apsisukimui. Formuojamo žemės sklypo Nr. 08 parametrai nustatomi atsižvelgiant į Statybos techniniame reglamente STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“, patvirtintame Aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nustatytus minimalius privažiavimų ir apsisukimo aikštelių, skirtų krovininiams automobiliams, techninius parametrus, esamų vartų išdėstymą. Šiaurinė žemės sklypo riba nustatyta iki esamo sklypo unikalus Nr. 4400-2697-2990 pietinės ribos, vakarinė - atsižvelgiant į esamo sandėliavimo paskirties pastato, unikalus Nr. 2399-4000-2012, Purvynės g. 81, Neringa, sklype Nr. 06 eksploatacijai reikalingų privažiavimų parametrus, rytinė - ties esamu pastatu - transformatorine, unikalus Nr. 2399-7000-1018, Purvynės g. 83T, Neringa, bei apimant teritorijoje esamas ir pastato eksploatacijai naudojamas aikšteles. Atsižvelgiant į vietovėje nustatytas faktines aplinkybes, Detaliajame plane projektuojamas racionalių ribų, taisyklingos konfigūracijos, optimalaus pagrįsto dydžio žemės sklypas.

\*2. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nustatyti pagal esamo pastato paskirtį, vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei LR Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas žemės naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano sprendinius.

\*3. Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

\*4. Formuojamam žemės sklypui Nr. 08 (plotui, patenkančiam į apsaugos zonos, nustatomos 10 m atstumu nuo formuojamame žemės sklype Nr. 09 esančio

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 59    | 87   |

transformatorinės pastato, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonos“ numatyti apribojimai, pagal kuriuos nustatytų žemės naudojimo būdų veikla apsaugos zonos ribose gali būti vykdoma tik gavus elektros tinklų įmonės raštišką leidimą.

**(09) Purvynės g. 83T:**

| Reglamentai                                          | Formuojamo Žemės sklypo duomenys                                                                                                                                                                  | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Sklypas Nr. 09                                                                                                                                                                                    | Sklypas Nr. 09                                                                                                                                                                                                                         |
| Sklypo plotas                                        | 2057 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                               | 2057 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                    |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                  | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                                                       |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                                                                                              | kita                                                                                                                                                                                                                                   |
| Žemės naudojimo būdas * <sup>1</sup>                 | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;<br>K - komercinės paskirties objektų teritorijos;<br>II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos;<br>K - komercinės paskirties objektų teritorijos * <sup>1</sup>                                                                                                        |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                                                                                                                                 | iki 10 m * <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                                                                                                                                 | iki 20,20 * <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                               |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                                                                                                                 | iki 25 %                                                                                                                                                                                                                               |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                                                                                                                 | iki 0,65                                                                                                                                                                                                                               |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                                                                                                                 | Laisvo planavimo                                                                                                                                                                                                                       |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                                                                                                                 | ≥ 30 % (G2); ≥ 10 % (K)                                                                                                                                                                                                                |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                                                                                                                 | Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai; viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo ir sporto paskirties pastatai |
| Servitutai                                           | -                                                                                                                                                                                                 | -                                                                                                                                                                                                                                      |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | VI * <sup>3</sup> , XXVII, XXXIV                                                                                                                                                                  | VI * <sup>3</sup> , XXVII, XXXIV                                                                                                                                                                                                       |

**Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Formuojamas žemės sklypas Nr. 09 numatomas perduoti Neringos savivaldybei valdyti patikėjimo teise pagal Žemės įstatymo 7 straipsnio 2 dalies 1 punkte nurodytoms reikmėms (gyvenamiesiems namams statyti ir (ar) eksploatuoti; ūkinei komercinei veiklai) arba perduoti naudotis neatlygintinai savivaldybių funkcijoms vykdyti pagal Žemės įstatymo 8 straipsnio nuostatas. Detaliojo plano sprendiniais nustatomi Bendrajame plane numatyti žemės naudojimo būdai - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdas, tikslu žemės sklype vystyti socialinio būsto statybos ir eksploatacijos veiklą, ir komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 60    | 87   |

\*2. Galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

\*3. Formuojamam žemės sklypui Nr. 09 (plotui, patenkančiam į apsaugos zonos, nustatomos 10 m atstumu nuo žemės sklype esančio transformatorinės pastato, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonos“ numatyti apribojimai, pagal kuriuos nustatytų žemės naudojimo būdų veikla apsaugos zonos ribose gali būti vykdoma tik gavus elektros tinklų įmonės raštišką leidimą.

#### (10):

| Reglamentai                                          | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas   |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                      | Sklypas Nr. 10 * <sup>1</sup>                                |
| Sklypo plotas                                        | 9374 m <sup>2</sup>                                          |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                             |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita * <sup>2</sup>                                          |
| Žemės naudojimo būdas                                | I2 - susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                            |
| Maks. altitudė                                       | -                                                            |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                            |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                            |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                            |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                            |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                            |
| Servitutai                                           | -                                                            |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | I, VI, IX, XIV * <sup>3</sup> , XXVII, XXIX, XXXIV, XLIX     |

#### Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:

\*1. Žemės sklypas Nr. 10 formuojamas esamai susisiekimo komunikacijai - Purvynės gatvei eksploatuoti, esamiems ir naujiems privažiavimams, apsisukimo vietoms bei automobilių stovėjimo vietoms įrengti.

\*2. Vadovaujantis Miškų įstatymo 11 str. 3 d. 1, 3 p., Miško žemės pavertimo kitomis naudmenomis ir kompensavimo už miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis tvarkos aprašu, patvirtintu LR Vyriausybės 2011-09-28 nutarimu Nr. 1131, Detaliuoju planu numatomas formuojamo žemės sklypo Nr. 10 šiaurės vakarinėje dalyje esamų miško naudmenų (plotas - 860 kv. m.) pavertimas kitomis naudmenomis tikslu suformuoti visuomenės poreikiams reikalingą susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritoriją; papildomai žr. Miškų ribų brėžinį.

\*3. Atsižvelgiant į tai, kad formuojamo žemės sklypo Nr. 10 šiaurės vakarinėje dalyje yra esamos automobilių stovėjimo vietos, formuojamam žemės sklypui Nr. 10 (plotui, patenkančiam į sanitarinės apsaugos zonos, nustatytos 15 m atstumu nuo automobilių stovėjimo vietų) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 61    | 87   |

miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkte numatyti apribojimai.

**(11):**

| Reglamentai                                          | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                      | Sklypas Nr. 11 * <sup>1</sup>                              |
| Sklypo plotas                                        | 1831 m <sup>2</sup>                                        |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                           |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita * <sup>2</sup>                                        |
| Žemės naudojimo būdas                                | E - atskirųjų želdynų teritorijos                          |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                          |
| Maks. altitudė                                       | -                                                          |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                          |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                          |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                          |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                          |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                          |
| Servitutai                                           | -                                                          |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | XXVI * <sup>2</sup> , XXVII, XXXIV                         |

**Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas Nr. 11 formuojamas tikslu įrengti rekreacinį želdyną su vaikų žaidimo aikštelėmis, lauko sporto įrenginiais bei mažosios architektūros elementais (suoleliais, stalo žaidimų stalais, dviračių stovais, šiukšliadėžėmis, gėlinėmis ir pan.).

\*2. Formuojamo žemės sklypo Nr. 11 šiaurinėje dalyje esančios 400 kv. m. ploto miško naudmenos įtraukiamos į formuojamo žemės sklypo Nr. 11 ribas. Vadovaujantis Tvarkos aprašo 1073 4 punktu, reglamentuojančiu, kad miškų ūkio paskirties žemei miestuose esantys miško žemės sklypai priskiriami tais atvejais, kai pagal savivaldybės lygmens ar vietovės lygmens bendruosius planus ar detaliuosius planus numatoma naudoti miškų ūkio veiklai, remiantis Bendrojo plano sprendiniais, 400 kv.m. ploto miško naudmenos neformuojamos kaip miškų ūkio paskirties žemės sklypas, bet įtraukiamos į kitos paskirties atskirųjų želdynų naudojimo būdo formuojamo žemės sklypo Nr. 11 ribas. Detaliojo plano sprendiniais nenumatomas miško naudmenų pavertimas kitomis naudmenomis. Esamų ir formuojamų žemės sklypų plane ir Pagrindiniame brėžinyje miško naudmenų plotas grafiškai atskirtas skirtingų reglamentų riba, todėl formuojamam žemės sklypui Nr. 11 nustatoma specialioji žemės naudojimo sąlyga - XXVI „Miško naudojimo apribojimai“; papildomai žr. Miškų ribų brėžinį.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 62    | 87   |

**(12) Purvynės g. 67A:**

Esamo suformuoto žemės sklypo Nr. 12 reglamentai nustatyti galiojančiu Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detaliuoju planu, patvirtintu 2005-05-31 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-88 (DP2005), rengiamo Detaliojo plano sprendiniais nekeičiami.

| Reglamentai                                          | Suformuoto žemės sklypo duomenys                                                                                           |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 12 (k/Nr. 2301/0001:86) *<sup>1</sup></i>                                                                   |
| Sklypo plotas                                        | 551 m <sup>2</sup>                                                                                                         |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | -                                                                                                                          |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                       |
| Žemės naudojimo būdas                                | G2 - gyvenamosios teritorijos * <sup>2</sup>                                                                               |
| Leistinas pastatų aukštis                            | Žemės sklypui nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai galiojančiu DP2005                                               |
| Maks. altitudė                                       |                                                                                                                            |
| Užstatymo tankis                                     |                                                                                                                            |
| Užstatymo intensyvumas                               |                                                                                                                            |
| Užstatymo tipas                                      |                                                                                                                            |
| Priklausomųjų želdynų norma                          |                                                                                                                            |
| Statinių paskirtys                                   |                                                                                                                            |
| Servitutai * <sup>3</sup>                            |                                                                                                                            |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | Galioja esami servitutai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre * <sup>3</sup><br>VI, XIV * <sup>4</sup> , XXXIV, XLIX |

**Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas galiojančio detaliojo plano DP2005 Pagrindiniame brėžinyje pažymėtas Nr. 2.

\*2. Žemės sklypui galiojančiu DP2005 nustatytas gyvenamosios teritorijos naudojimo būdas, įregistruotas Žemės sklypo Nr. 12 Nekilnojamojo turto kadastre ir registre, tačiau Žemės sklype stovi esamas garažų paskirties pastatas, t.y. teritorijų planavimo dokumentu Žemės sklypui nustatytas naudojimo būdas neatitinka esamo pastato tiesioginės paskirties. Žemės sklypo patikėtinis (nuomotojas) ir pastato savininkas – Žemės sklypo naudotojas turi užtikrinti, kad Žemės sklypas būtų naudojamas pagal galiojančiu detaliuoju planu nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą.

\*3. Žemės sklypui Nr. 12 (kadastro Nr. 2301/0001:86) galioja Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai 2013-01-02 NŽT teritorinio skyriaus vedėjo sprendimu Nr. 13SK-(14.13.111.)-2:

1) kiti servitutai (viešpataujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo Purvynės g. 67C (k/Nr. 2301/0001:764, žemės sklypo Nr. 14) dalimi, plotas - 0,0022 ha; 2) kiti servitutai (viešpataujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo Purvynės g. 67B (k/Nr. 2301/0001:709, žemės sklypo Nr. 13) dalimi, plotas - 0,0025 ha; 3) kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi Purvynės g. 67C (k/Nr. 2301/0001:764, žemės sklypo Nr. 14) pastato savininkams, plotas - 0,0021 ha; 4) kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi Purvynės g. 67B (k/Nr. 2301/0001:709, žemės sklypo Nr. 13) pastato savininkams, plotas - 0,0025 ha; 5) servitutas - teisė naudoti, tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Detaliojo plano sprendiniais esami įregistruoti servitutai nenaikinami.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 63    | 87   |

\*4. Dėl formuojamame žemės sklype Nr. 10 automobilių stovėjimo vietų, formuojamam žemės sklypui Nr. 12 (plotui, patenkančiam į sanitarinės apsaugos zonos, nustatytos 15 m atstumu nuo automobilių stovėjimo vietų, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkte numatyti apribojimai.

### **(13) Purvynės g. 67B:**

**Esamo suformuoto žemės sklypo Nr. 13 reglamentai nustatyti galiojančiu Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detaliuoju planu, patvirtintu 2005-05-31 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-88 (DP2005), rengiamo Detaliojo plano sprendiniais nekeičiami.**

| <b>Reglamentai</b>                                   | <b>Suformuoto Žemės sklypo duomenys</b>                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <b>Sklypas Nr. 13 (k/Nr. 2301/0001:709) *<sup>1</sup></b>                          |
| Sklypo plotas                                        | 745 m <sup>2</sup>                                                                 |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | -                                                                                  |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                               |
| Žemės naudojimo būdas                                | G2 - gyvenamosios teritorijos * <sup>2</sup>                                       |
| Leistinas pastatų aukštis                            | Žemės sklypui nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai galiojančiu DP2005       |
| Maks. altitudė                                       |                                                                                    |
| Užstatymo tankis                                     |                                                                                    |
| Užstatymo intensyvumas                               |                                                                                    |
| Užstatymo tipas                                      |                                                                                    |
| Priklausomųjų želdynų norma                          |                                                                                    |
| Statinių paskirtys                                   | Galioja esami servitutai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre * <sup>3</sup> |
| Servitutai * <sup>3</sup>                            |                                                                                    |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | I, VI, XIV * <sup>4</sup> , XXXIV, XLIX                                            |

### **Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas galiojančio detaliojo plano DP2005 Pagrindiniame brėžinyje pažymėtas Nr. 1.

\*2. Žemės sklypui Nr. 13 galiojančiu DP2005 nustatytas gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdas, Žemės sklypo Nr. 13 kadastro duomenys iki šiol nepakeisti ir Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre nurodytas galiojančio detaliojo plano sprendinių neatitinkantis naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos naudojimo būdas, Žemės sklype Nr. 13 stovi esamas garažų paskirties pastatas, t.y. teritorijų planavimo dokumentu Žemės sklypui nustatytas naudojimo būdas neatitinka esamo pastato tiesioginės paskirties. Žemės sklypo patikėtinis (nuomotojas) ir pastato savininkas – Žemės sklypo naudotojas turi užtikrinti, kad Žemės sklypas būtų naudojamas pagal galiojančiu detaliuoju planu nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą.

\*3. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypui Nr. 13 (kadastro Nr. 2301/0001:709) nustatyti Nekilnojamojo turto registre įregistruoti servitutai 2003-10-14 Apskrities viršininko įsakymu Nr. 13.6-3042: 1) kelio servitutas (tarnaujantis) - teisė kitiems asmenims eiti, važiuoti per žemės sklypo dalį prie jiems

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 64    | 87   |

nuosavybės teise priklausančių arba jų naudojamų pastatų ir įrenginių, taip pat naudotis žemės sklypo dalimi aptarnaujant šiuos pastatus ir įrenginius (servitutas skirtas žemės sklypo k/Nr. 2301/0001:86, Nr. 12 pastato savininkams); 2) servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) (sklypas k/Nr. 2301/0001:86, Nr. 12 - viešpataujantis). Detaliojo plano sprendiniais esami įregistruoti servitutai nenaikinami.

\*4. Dėl formuojamame žemės sklype Nr. 10 esamų automobilių stovėjimo vietų formuojamam žemės sklypui Nr. 13 (plotui, patenkančiam į sanitarinės apsaugos zonos, 15 m atstumu nuo automobilių stovėjimo vietų, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkte numatyti apribojimai.

#### **(14) Purvynės g. 67C:**

Esamo suformuoto žemės sklypo Nr. 14 reglamentai nustatyti galiojančiu Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detaliuoju planu, patvirtintu 2005-05-31 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-88 (DP2005), rengiamo Detaliojo plano sprendiniais nekeičiami.

| Reglamentai                                          | Suformuoto žemės sklypo duomenys                                                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 14 (k/Nr. 2301/0001:764) *<sup>1</sup></i>                          |
| Sklypo plotas                                        | 1180 m <sup>2</sup>                                                                |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | -                                                                                  |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                               |
| Žemės naudojimo būdas                                | G2 - gyvenamosios teritorijos                                                      |
| Leistinas pastatų aukštis                            | Žemės sklypui nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai galiojančiu DP2005       |
| Maks. altitudė                                       |                                                                                    |
| Užstatymo tankis                                     |                                                                                    |
| Užstatymo intensyvumas                               |                                                                                    |
| Užstatymo tipas                                      |                                                                                    |
| Priklausomųjų želdynų norma                          |                                                                                    |
| Statinių paskirtys                                   | Galioja esami servitutai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre * <sup>2</sup> |
| Servitutai * <sup>2</sup>                            |                                                                                    |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | I, VI, XIV * <sup>3</sup> , XXVII, XXXIV, XLIX                                     |

#### **Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas galiojančio detaliojo plano DP2005 Pagrindiniame brėžinyje pažymėtas Nr. 3

\*2. Nekilnojamojo turto registre žemės sklype Nr. 14 (kadastro Nr. 2301/0001:764) įregistruoti servitutai 2006-08-16 Apskrities viršininko įsakymu Nr. 13.6-4160: 1) servitutas - teisė naudoti, aptarnauti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); 2) kiti servitutai (viešpataujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo Purvynės g. 67 (k/Nr. 2301/0001:765, žemės sklypo Nr. 15) dalimi, plotas - 0,0028 ha; 3) kiti servitutai (viešpataujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo Purvynės g. 67A (k/Nr. 2301/0001:86, žemės sklypo Nr. 12) dalimi, plotas - 0,0021 ha; 4) kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė ribotai naudotis

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 65    | 87   |

sklypo dalimi Purvynės g. 67 (k/Nr. 2301/0001:765, žemės sklypo Nr. 15) pastato savininkams, plotas - 0,0028 ha; 5) kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi Purvynės g. 67A (k/Nr. 2301/0001:86, žemės sklypo Nr. 12) pastato savininkams, plotas - 0,0022 ha. Servitutai nustatyti pagal sutartis: 1) servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas - 0,002 ha, servituto turėtojas - AB LESTO, a.k. 302577612, pagal 2015-05-06 servituto sutartį Nr. M-2790 (servitutas pažymėtas plane taškais 5, 6, 12, 13, 14, 8, 9, 10, 11); 2) statinių servitutas (tarnaujantis), servituto plotas - 13,07 m<sup>2</sup>, servituto turėtojas - AB LESTO, a.k. 302577612, pagal 2013-11-22 servituto sutartį Nr. M-8907 (servituto turėtoji suteikiama naudotis Statinio dalis, pažymėta prie sutarties pridedamame Statinio plane Nr. 2 "Pirmo aukšto planas" taškais 13, 14, 15, 16, 13 (- servituto plotas 4,43 kv.m.), taškais 17, 18, 19, 20, 17 (- servituto plotas 4,334 kv.m.), taškais 21, 22, 23, 24, 21 (- servituto plotas 4,39 kv.m.). Priedas Nr. 2, 4 yra neatskiriama sutarties dalis). Detaliojo plano sprendiniais esami įregistruoti servitutai nenaikinami.

\*3. Dėl formuojamame žemės sklype Nr. 10 esamų automobilių stovėjimo vietų žemės sklypui Nr. 14 (plotui, patenkančiam į sanitarinę apsaugos zoną, 15 m atstumu nuo automobilių stovėjimo vietų) taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkte numatyti apribojimai.

### **(15) Purvynės g. 67:**

Esamo suformuoto žemės sklypo Nr. 15 reglamentai nustatyti galiojančiu Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detaliojo planu, patvirtintu 2005-05-31 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-88 (DP2005), rengiamo Detaliojo plano sprendiniais nekeičiami.

| Reglamentai                                          | Suformuoto žemės sklypo duomenys                                                   |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | Sklypas Nr. 15 (k/Nr. 2301/0001:765) * <sup>1</sup>                                |
| Sklypo plotas                                        | 1289 m <sup>2</sup>                                                                |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | -                                                                                  |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                               |
| Žemės naudojimo būdas                                | G2 - gyvenamosios teritorijos                                                      |
| Leistinas pastatų aukštis                            | Žemės sklypui nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai galiojančiu DP2005       |
| Maks. altitudė                                       |                                                                                    |
| Užstatymo tankis                                     |                                                                                    |
| Užstatymo intensyvumas                               |                                                                                    |
| Užstatymo tipas                                      |                                                                                    |
| Priklausomųjų želdynų norma                          |                                                                                    |
| Statinių paskirtys                                   |                                                                                    |
| Servitutai * <sup>2</sup>                            | Galioja esami servitutai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre * <sup>2</sup> |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | I, VI, XIV * <sup>3</sup> , XXXIV, XLIX                                            |

### **Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypas galiojančio detaliojo plano DP2005 Pagrindiniame brėžinyje pažymėtas Nr. 4

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 66    | 87   |

\*2. Nekilnojamojo turto registre žemės sklypui Nr. 15 (kadastro Nr. 2301/0001:765) Apskrities viršininko 2006-08-16 įsakymu Nr. 13.6-4159 įregistruoti esami servitutai: 1) teisė naudoti, tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis); 2) kiti servitutai (viešpataujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo Purvynės g. 67C (k/Nr. 2301/0001:764, žemės sklypo Nr. 14) dalimi, plotas - 0,0028 ha.; 3) kiti servitutai (tarnaujantis) - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi Purvynės g. 67C (k/Nr. 2301/0001:764, žemės sklypo Nr. 14) pastato savininkams, plotas - 0,0028 ha. Statinių servitutas (tarnaujantis) (servituto plotas - 12,53 m<sup>2</sup>) nustatytas pagal 2013-11-22 servituto sutartį Nr. M-8904 (servituto turėtojai suteikiama naudotis statinio dalis, pažymėta prie sutarties pridedame statinio plane Nr. 1 "pirmo aukšto planas taškais 1, 2, 3, 4, 1 (- servituto plotas 3.74 kv. m.), taškais 5, 6, 7, 8, 5 (- servituto plotas 4.35 kv.m.), taškais 9, 10, 11, 12, 9 (- servituto plotas 4.44 kv.m.); servituto turėtojas - AB LESTO, a.k. 302577612. Detaliojo plano sprendiniais esami įregistruoti servitutai nenaikinami.

\*3. Dėl formuojamame žemės sklype Nr. 10 esamų automobilių stovėjimo vietų žemės sklypui Nr. 15 (plotui, patenkančiam į sanitarinės apsaugos zonos, 15 m atstumu nuo automobilių stovėjimo vietų, ribas) taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkte numatyti apribojimai.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 67    | 87   |

[illegible]

**Pagrindiniai sprendiniai**

- [illegible]

Pasirinktieji reikalavimai :

- [illegible]

Žemės naudojimo apribojimai:

Viešojamasis specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygoms

- [illegible]

|                           |                                                                                     |      |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------|
| UAB "Klaipėdos projektas" | Žemės sklypo adresas Puvynės g. Nr.67, Nida gyvenvietėje, Neringoje, detalūs planas |      |
| J. Jukškaitė              | M. I. SOX                                                                           | DP-2 |
| M. Ramaitienė             |                                                                                     |      |

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 68    | 87   |

**(16) Purvynės g. 65:**

| Reglamentai                                          | Suformuoto Žemės sklypo duomenys                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 16 (k/Nr. 2301/0001:22)</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Sklypas Nr. 16 (k/Nr. 2301/0001:22) *<sup>1</sup></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sklypo plotas                                        | 964 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 964 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | kita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Žemės naudojimo būdas                                | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | iki 10 m * <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | iki 20,28 m * <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | iki 25 % * <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | iki 0,65 * <sup>1</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Laisvo planavimo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ≥ 30 %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Servitutai * <sup>3</sup>                            | 16.1s (103 m <sup>2</sup> ) esamas servitutas - teisė aptarnauti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).<br>16.2s (172 m <sup>2</sup> ) projektuojamas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);<br>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.<br>Galioja esamas servitutas- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). * <sup>3</sup> | 16.1s (103 m <sup>2</sup> ) esamas servitutas - teisė aptarnauti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis).<br>16.2s (172 m <sup>2</sup> ) projektuojamas kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis);<br>Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.<br>Galioja esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). * <sup>3</sup> |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | I, VI, XXVII, XXXIV, XLVIII, XLIX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | I, VI, XXVII, XXXIV, XLVIII, XLIX                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Žemės sklypui Nr. 16 galioja Sklypo Nidos gyv., Purvynės g. 29A, detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 1999-12-02 sprendimu Nr. 180 (TPD reg. Nr. T00041155), sprendiniai, kurie tikslinami rengiamu Detalioju planu, užstatymo tankumo ir intensyvumo rodiklius nustatant pagal

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 69    | 87   |

Nekilnojamojo turto kadastrė ir registre įregistruotus esamo pastato - gyvenamojo namo, unikalus Nr. 2398-8000-5021, Purvynės g. 65, Neringa, duomenis;

\*2. Galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus

\*3. Žemės sklypui Nr. 16 (tarnaujantis daiktas) suprojektuotas nustatomas kelio servitutas Nr. 16.2s, skirtas įvažiavimui (suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis) į žemės sklypą Nr. 17 ir jame esančius statinius (viešpataujantys daiktai);

Nekilnojamojo turto registre žemės sklype Nr. 16 (kadastro Nr. 2301/0001:22) įregistruoti servitutai: 1) servitutas - teisė aptarnauti, tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), rengiamo Detaliojo plano brėžiniuose pažymėtas Nr. 16.1s pagal VĮ Registrų centro pateiktą žemės sklypo planą (pateikiamas prieduose); įregistravimo pagrindas - 2000-12-11 Apskrities viršininko įsakymas Nr. 2942; 2) servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas - 0,0103 ha, servituto turėtojas - AB LESTO, a.k. 302577612, pagal 2015-05-06 servituto sutartį Nr. M-2788 (servitutas pažymėtas plane taškais 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17). Detaliojo plano sprendiniais esami įregistruoti servitutai nenaikinami. Detaliojo plano grafinėje dalyje vienas iš esamų servitutų nepažymėtas, nes Nekilnojamojo turto registre saugomoje planinėje medžiagoje nėra duomenų apie jo vietą, ribas, plotą.

**(17) Purvynės g. 63:**

| Reglamentai                             | Suformuoto Žemės sklypo duomenys, įsiterpusio žemės sklypo duomenys          |                                                                | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | Sklypas Nr. 17.1 <sup>*1</sup><br>(k/Nr. 2301/0001:149)                      | Sklypas Nr. 17.2 <sup>*3</sup>                                 | Sklypas Nr. 17 <sup>*4</sup>                                                                              |
| Sklypo plotas                           | 2169 m <sup>2</sup>                                                          | 89 m <sup>2</sup>                                              | 2258 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| Teritorijos naudojimo tipas             | GM                                                                           | GM                                                             | GM                                                                                                        |
| Žemės naudojimo paskirtis               | kita                                                                         | kita                                                           | kita                                                                                                      |
| Žemės naudojimo būdas                   | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos <sup>*2</sup> | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos <sup>*2</sup> ; R- rekreacinės teritorijos |
| Leistinas pastatų aukštis <sup>*4</sup> | -                                                                            | -                                                              | iki 10 m <sup>*4</sup> ; vakarinėje sklypo dalyje - iki 8,5 m <sup>*5</sup>                               |
| Maks. altitudė <sup>*4</sup>            | -                                                                            | -                                                              | altitudė iki 19,69 m <sup>*4</sup> ; vakarinėje sklypo dalyje - iki 18,19 m <sup>*5</sup>                 |
| Užstatymo tankis                        | -                                                                            | -                                                              | iki 25 % <sup>*1</sup>                                                                                    |
| Užstatymo intensyvumas                  | -                                                                            | -                                                              | iki 0,65 <sup>*1</sup>                                                                                    |
| Užstatymo tipas                         | -                                                                            | -                                                              | Laisvo planavimo                                                                                          |
| Priklausomųjų želdynų norma             | -                                                                            | -                                                              | ≥ 30 % (G2); ≥ 40 % (R)                                                                                   |
| Statinių paskirtys                      | -                                                                            | -                                                              | Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai))                                            |

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 70    | 87   |

|                                                      |                                                                                                                              |                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      |                                                                                                                              | <i>pastatai; gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais; poilsio paskirties pastatai</i> |
| Servitutai                                           | <i>Galioja esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) *<sup>6</sup></i> | <i>Galioja esamas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) *<sup>6</sup></i>                                |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | <i>I, VI, XXVII, XXXIV, XLVIII, XLIX</i>                                                                                     | <i>I, VI, XXVII, XXXIV, XLVIII, XLIX</i>                                                                                                                    |

### Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:

\*1. Žemės sklypui, k/Nr. 2301/0001:149, (Nr. 17.1) galioja Sklypo Nidos gyv., Purvynės g. 29A, detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 1999-12-02 sprendimu Nr. 180 (TPD reg. Nr. T00041155), sprendiniai, kurie tikslinami rengiamu Detalioju planu, užstatymo tankumo ir intensyvumo rodiklius nustatant pagal Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre įregistruotus esamų pastatų - gyvenamojo namo, unikalus Nr. 2398-8000-5019, ir garažo, unikalus Nr. 2398-8000-5073, duomenis, taip pat įvertinus galiojančiu detalioju planu sklypo Nr. 17.1 vakarinėje dalyje numatytos statybos zonos parametrus.

\*2. Žemės sklypui galiojančiu detalioju planu nustatytas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas, Žemės sklypo Nr. 17.1 kadastrų duomenys pakeisti ir Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre nurodytas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos naudojimo būdas, tačiau Žemės sklype eksploatuojami esami garažų paskirties pastatai, t.y. teritorijų planavimo dokumentu Žemės sklypui nustatytas naudojimo būdas neatitinka esamų pastatų tiesioginės paskirties. Žemės sklypo patikėtinis (nuomotojas) ir pastatų savininkai – Žemės sklypo naudotojai turi užtikrinti, kad Žemės sklypas būtų naudojamas pagal galiojančiu detalioju planu nustatytą pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą.

\*3. Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 17.2, numatomas sujungti su pagrindiniu esamu suformuotu ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotu žemės sklypu Nr. 17.1 (kadastrų Nr. 2301/0001:149) tikslu Detalioju planu suformuoti žemės sklypą Nr. 17.

\*4. Tuo atveju, kai žemės sklype Nr. 17 esamų garažų paskirties pastatų paskirtis keičiama į žemės naudojimo būdo turinį atitinkančią gyvenamąją ar rekreacinę paskirtį, leistinas maksimalus pastatų aukštis sklype Nr. 17 - iki 10 metrų, sklypo vakarinėje dalyje - iki 8,5 m, esamas gyvenamojo namo u/Nr. 2398-8000-5019 aukštis sklypo rytinėje dalyje - 10,22 m, altitudė - 19,70 m. Tuo atveju, jeigu žemės sklype Nr. 17 tam tikri esami garažų paskirties pastatai paliekami tos pačios paskirties tikslu užtikrinti daugiabučių gyvenamųjų namų ar bendrabučių pastatų eksploataciją (aptarnavimą), tokių garažų paskirties pastatų – priklausinių maksimalus aukštis atlikus jų rekonstrukciją negali viršyti 5 m. Vadovaujantis Bendrojo plano nuostata - pastatų, kurių esamas aukštingumas ir aukštis yra didesni nei nurodyta tvarkymo zonos reglamente, rekonstrukcijos metu gali būti išlaikyti, bet nedidinami - (BP, 2 tomas, B. Gyvenviečių teritorijų vystymas, 2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai, 32 psl.).

\*5. Vakarinėje sklypo Nr. 17 dalyje galiojančio detaliojo plano DP1999 sprendiniais numatyta pastatų statyba, todėl Detalioju planu nustatoma statybos zona ir pastatų aukštis iki 8,5 m, pastatų priklausinių aukštis iki 5 m - ši statybos zona rengiamo Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje atskirta skirtingų reglamentų riba.

\*6. Į žemės sklypą Nr. 17 (viešpataujantį daiktą) įvažiavimas/ išvažiavimas (teisė važiuoti transporto priemonėmis) numatomas projektuojamu servitutu 16s (tarnaujančiame žemės sklype Nr. 16).

Nekilnojamojo turto registre žemės sklype Nr. 17.1 (kadastrų Nr. 2301/0001:149) įregistruotas servitutas - teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 71    | 87   |

komunikacijas (tarnaujantis), įregistravimo pagrindas - 2015-01-19 NŽT teritorinio skyriaus vedėjo sprendimas Nr. 13SK-(14.13.111.)-24. Detaliojo plano sprendiniais esamas įregistruotas servitutas nenaikinamas. Detaliojo plano grafinėje dalyje esamas servitutas nepažymėtas, nes Nekilnojamojo turto registre saugomoje planinėje medžiagoje nėra duomenų apie jo vietą, ribas, plotą.

**(18) Purvynės g. 61:**

| Reglamentai                                          | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys                                                                                              | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas                                                                                      |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 18 *<sup>1</sup></i>                                                                                                             | <i>Sklypas Nr. 18 *<sup>1</sup></i>                                                                                                             |
| Sklypo plotas                                        | 1834 m <sup>2</sup>                                                                                                                             | 1834 m <sup>2</sup>                                                                                                                             |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                                            | kita                                                                                                                                            |
| Žemės naudojimo būdas                                | P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos * <sup>2</sup>                                                                                 | R- rekreacinės teritorijos                                                                                                                      |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                                                                               | iki 10 m * <sup>3</sup>                                                                                                                         |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                                                                               | iki 21,50 m * <sup>3</sup>                                                                                                                      |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                                                               | iki 25%                                                                                                                                         |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                                                               | iki 0,65                                                                                                                                        |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                                                               | laisvo planavimo, vienbutis blokuotas                                                                                                           |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                                                               | ≥ 40 %                                                                                                                                          |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                                                               | Poilsio paskirties pastatai                                                                                                                     |
| Servitutai * <sup>1</sup>                            | 18s (100 m <sup>2</sup> ) - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)* <sup>5</sup> | 18s (100 m <sup>2</sup> ) - kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis)* <sup>5</sup> |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | VI, XIV * <sup>4</sup> , XXVII, XXXIV                                                                                                           | VI, XIV * <sup>4</sup> , XXVII, XXXIV                                                                                                           |

**Paaškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Sklypas Nr. 18 formuojamas esamam statiniui – gamybiniam pastatui, unikalus Nr. 2398-2001-1010, eksploatuoti. Sklypo dydis ir ribos nustatomi atsižvelgus į statinio kadastro duomenų byloje esančius, Klaipėdos teritorinio valstybinio inventorizavimo projektavimo ir paslaugų biuro 1998-07-29 parengtus statinių išdėstymo planus, įregistruotus Nekilnojamojo turto kadastre ir registre, taip pat į susiklosčiusį faktinį naudojimą, statinio parametrus, išsidėstymą, tiesioginę paskirtį, statiniui eksploatuoti ir aptarnauti reikalingą žemės plotą, t.y. plotą, būtiną krovinių sunkiasvorių transporto priemonių manevravimui, privažiavimui prie pastato, prekių iškrovimui / pakrovimui, apsisukimui. Detalioju planu formuojamas 1834 kv. m ploto žemės sklypas. Į formuojamo žemės sklypo Nr.18 ribas įtraukiamas vidinis asfaltuotas kiemas, kuris aptarnauja (funkciškai susijęs) būtent su gamybiniu pastatu, Purvynės g. 61, t.y. užtikrina transporto priemonių patekimą į teritoriją, apsisukimą ir pan., nes su pastatu, Purvynės g. 61, sublokuotas pastatas – garažas, Purvynės g. 61A, pagal tiesioginę paskirtį skirtas transporto priemonių saugojimui, todėl dėl šios priežasties žemės plotas – kiemo teritorija, skirta ir naudojama transporto priemonių apsisukimui, laikinam saugojimui, pastarajam pastatui – garažui, Purvynės g. 61A, aptarnauti nėra reikalinga.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 72    | 87   |

\*2. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdai nustatyti pagal esamų pastatų paskirtis, vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei LR Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Tvarkymo plano sprendinius.

\*3. Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

\*4.

- Formuojamam žemės sklypui Nr. 18 (plotui, patenkančiam į sanitarinės apsaugos zonos, nustatytos 15 m atstumu nuo automobilių stovėjimo vietų, esančių žemės sklype Nr. 10, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 68 punkte nustatyti apribojimai.

- Dėl žemės sklype Nr. 19 esančio objekto – garažo su rūkykla formuojamam žemės sklypui Nr. 18 (plotui, patenkančiam į pagal Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2017-04-24 sprendimą Nr. BSV.3-2179(16.8.5.3.11) „Dėl planuojamos ūkinės veikos galimybių nustatytos sanitarinės apsaugos zonos nuo taršos šaltinių (kietuoju kuru kūrenama rūkykla, patalpų šildymo katilas (kieto kuro), žuvies perdirbimo cechų nustatytas sanitarinės apsaugos zonos 10 m nuo pastato (garažo su rūkykla), esančio žemės sklype Nr. 19, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 69 punkte nustatyti apribojimai, kurie taikomi iki Detaliojo planu numatyto teritorijos naudojimo reglamento žemės sklypams Nr. 18 ir Nr. 19 nustatymo.

\*5. Atsižvelgiant į tai, kad NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 buvo leista valstybinės žemės plote tarp Purvynės gatvės ir žemės sklypo Nr. 19.1 įrengti du privažiavimus (susisiekimo komunikacijas) prie pastato – garažo su rūkykla (valymo įrenginių ir įvažiavimui į pastato rūšį (požeminį garažą), žemės plote, esančiame greta pastato, Purvynės g. 61, reikalingame šio pastato eksploatacijai, dabartiniu metu pagal galiojančius dokumentus - 2012 m. Privažiavimų ir atraminės sienutės statybos, Purvynės g. 59C, Neringoje projektą Nr. GAL12-10-TP ir statybą leidžiantį dokumentą – Neringos savivaldybės administracijos 2013-04-22 rašytinį pritarimą statinio projektui Nr. RPP-32-130422-00017 įrengtas ir naudojamas vienas iš privažiavimų (susisiekimo komunikaciją) prie pastato – garažo su rūkykla, Purvynės g. 59C, Detaliajame plane formuojamame žemės sklype Nr. 18 (tarnaujantis daiktas) suprojektuotas servitutas 18s, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku tikslu patekti į formuojamą žemės sklypą Nr. 19 ir jame esantį pastatą – garažą su rūkykla (viešpataujantys daiktai). Detaliajame plane suprojektuotas servitutas 18s nustatytinas iki galios NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 / iki įrengtas privažiavimas (susisiekimo komunikacija) bus panaikintas (išmontuotas) ir (arba) įrengtas (perkeltas) / numatytas kitoje vietoje. Tokiais atvejais servitutas 18s panaikinamas (pasibaigia) Žemės įstatymo 23 straipsnio 9 dalyje nustatyta tvarka.

### **(19) Purvynės g. 59C:**

| Reglamentai |                                                                                                                          | Žemės sklypo, po esamo ir įsiterpusio sklypų sujungimo, duomenys |                                |                               |                               | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |       |      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------|-------|------|
|             |                                                                                                                          | Sklypas Nr. 19.1<br>(k/Nr.<br>2301/0001:500)                     | Sklypas Nr. 19.2* <sup>1</sup> | Sklypas Nr.19.3* <sup>1</sup> | Sklypas Nr. 19 * <sup>1</sup> | Sklypas Nr. 19 * <sup>1</sup>                              |       |      |
| Stadija     | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> |                                                                  |                                |                               |                               | SMA-15/04                                                  | Lapas | Lapų |
| DP          |                                                                                                                          |                                                                  |                                |                               |                               |                                                            | 73    | 87   |

|                                                      |                                                                                                                                |                                                                                                                                |                                                                                                                                |                                                                                                                                |                                                                                       |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Sklypo plotas                                        | 200 m <sup>2</sup>                                                                                                             | 122 m <sup>2</sup>                                                                                                             | 34 m <sup>2</sup>                                                                                                              | 356 m <sup>2</sup>                                                                                                             | 356 m <sup>2</sup>                                                                    |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                               | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                               | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                               | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                               | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                      |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                           | kita                                                                                                                           | kita                                                                                                                           | kita                                                                                                                           | kita                                                                                  |
| Žemės naudojimo būdas * <sup>2</sup>                 | II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos | II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos | II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos | II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos; P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos | K - komercinės paskirties objektų teritorijos                                         |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | iki 8,00 m <sup>*3</sup>                                                              |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | iki 19,58 m <sup>*3</sup>                                                             |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | 23 % <sup>*3</sup>                                                                    |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | 0,27 <sup>*3</sup>                                                                    |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | Sodybinis užstatymas                                                                  |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | ≥ 10 %                                                                                |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | Viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai |
| Servitutai * <sup>5</sup>                            | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                                                              | -                                                                                     |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | VI, XIV <sup>*4</sup> , XXVII, XXXIV, XLIX                                                                                     |                                                                                                                                |                                                                                                                                |                                                                                                                                | VI, XXVII, XXXIV, XLIX                                                                |

#### Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:

\*1. Tarp suformuoto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Nr. 19.1 (kadastro Nr. 2301/0001:500), kuriame eksploatuojamas pastatas – garažas su rūkykla, statiniams eksploatuoti formuojamų žemės sklypų Nr. 18 ir Nr. 20, formuojamas 34 kv. m ploto įsiterpęs žemės sklypas Nr. 19.3. Į formuojamo įsiterpusio žemės sklypo Nr. 19.3 ribas patenka NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 pagal galiojančius dokumentus - 2012 m. Privažiavimų ir atraminės sienutės statybos, Purvynės g. 59C, Neringoje projektą Nr. GAL12-10-TP ir statybą leidžiantį dokumentą – Neringos savivaldybės administracijos 2013-04-22 rašytinį pritarimą statinio projektui Nr. RPP-32-130422-00017 įrengto ir eksploatuojamo privažiavimo (susisiekimo komunikacijos) į pastato – garažo su rūkykla, esančio suformuotame žemės sklype Nr. 19.1, požeminę dalį (rūsį) dalis. Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 19.3 atitinka Lietuvos

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 74    | 87   |

Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje įtvirtintus kriterijus: yra įsiterpęs tarp suformuotų (formuojamų) žemės sklypų, neviršija įsiterpusiems žemės sklypams nustatyto maksimalaus dydžio, nėra didesnis nei pagrindinio esamo žemės sklypo Nr. 19.1 plotas, bei pagrindinį kriterijų, - žemės plote Nr. 19.3 pagal jo parametrus (plotą, ribas, konfiguraciją) nėra galimybės suformuoti atskirą žemės sklypą, kuriame būtų galima vykdyti atskirą savarankišką veiklą. Suformuotą įsiterpusį žemės sklypą Nr. 19.2 numatoma sujungti su pagrindiniu besiribojančiu žemės sklypu Nr. 19.1.

Tarp suformuoto ir Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo Nr. 19.1 (kadastro Nr. 2301/0001:500), formuojamo žemės sklypo Nr. 10, reikalingo Purvynės gatvei eksploatuoti, naujiems privažiavimams, apsisukimo vietoms bei automobilių stovėjimo vietoms įrengti, miško masyvo, kuriam formuojamas žemės sklypas Nr. 21, ir statiniams eksploatuoti formuojamo žemės sklypo Nr. 20 formuojamas 122 kv.m ploto įsiterpęs žemės sklypas Nr. 19.2. Į formuojamo įsiterpusio žemės sklypo Nr. 19.2 ribas patenka NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 pagal galiojančius dokumentus - 2012 m. Privažiavimų ir atraminės sienutės statybos, Purvynės g. 59C, Neringoje projektą Nr. GAL12-10-TP ir statybą leidžiantį dokumentą – Neringos savivaldybės administracijos 2013-04-22 rašytinį pritarimą statinio projektui Nr. RPP-32-130422-00017 įrengto ir eksploatuojamo privažiavimo (susisiekimo komunikacijos) prie pastato – garažo su rūkykla, esančio suformuotame žemės sklype Nr. 19.1, valymo įrenginių dalis. Formuojamas įsiterpęs žemės sklypas Nr. 19.2 atitinka Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje įtvirtintus kriterijus: yra įsiterpęs tarp suformuotų (formuojamų) žemės sklypų, neviršija įsiterpusiems žemės sklypams nustatyto maksimalaus dydžio, nėra didesnis nei pagrindinio esamo žemės sklypo Nr. 19.1 plotas, bei pagrindinį kriterijų, - žemės plote Nr. 19.2 pagal jo parametrus (plotą, ribas, konfiguraciją) nėra galimybės suformuoti atskirą žemės sklypą, kuriame būtų galima vykdyti atskirą savarankišką veiklą. Suformuotą įsiterpusį žemės sklypą Nr. 19.2 numatoma sujungti su pagrindiniu besiribojančiu žemės sklypu Nr. 19.1.

Detalioju planu numatoma pertvarkius žemės sklypus Nr. 19.1, Nr. 19.2 ir Nr. 19.3 sujungimo būdu suformuoti žemės sklypą Nr. 19.

\*2. Detalioju planu numatoma pertvarkius žemės sklypus Nr. 19.1, Nr. 19.2 ir Nr. 19.3 sujungimo būdu suformuoti žemės sklypą Nr. 19, pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir naudojimo būdą nustatant pagal esamo pastato - garažo su rūkykla (unikalus Nr. 2300-2000-1014) paskirtį, vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei LR Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas komercinės paskirties objektų teritorijos naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano sprendinius, į kurių gali būti keičiami susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos, pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos naudojimo būdai.

\*3. Esami užstatymo reglamentai perskaičiuoti naujai formuojamam žemės sklypui Nr. 19, laikantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, patvirtinto LR Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702, 9.4.2.11 punktu žemės sklypui ir jame esamam užstatymui numatytų apribojimų. Esamas pastato u/Nr. 2300-2000-1014 aukštis - 7,57 m., altitudė - 19,15 m.

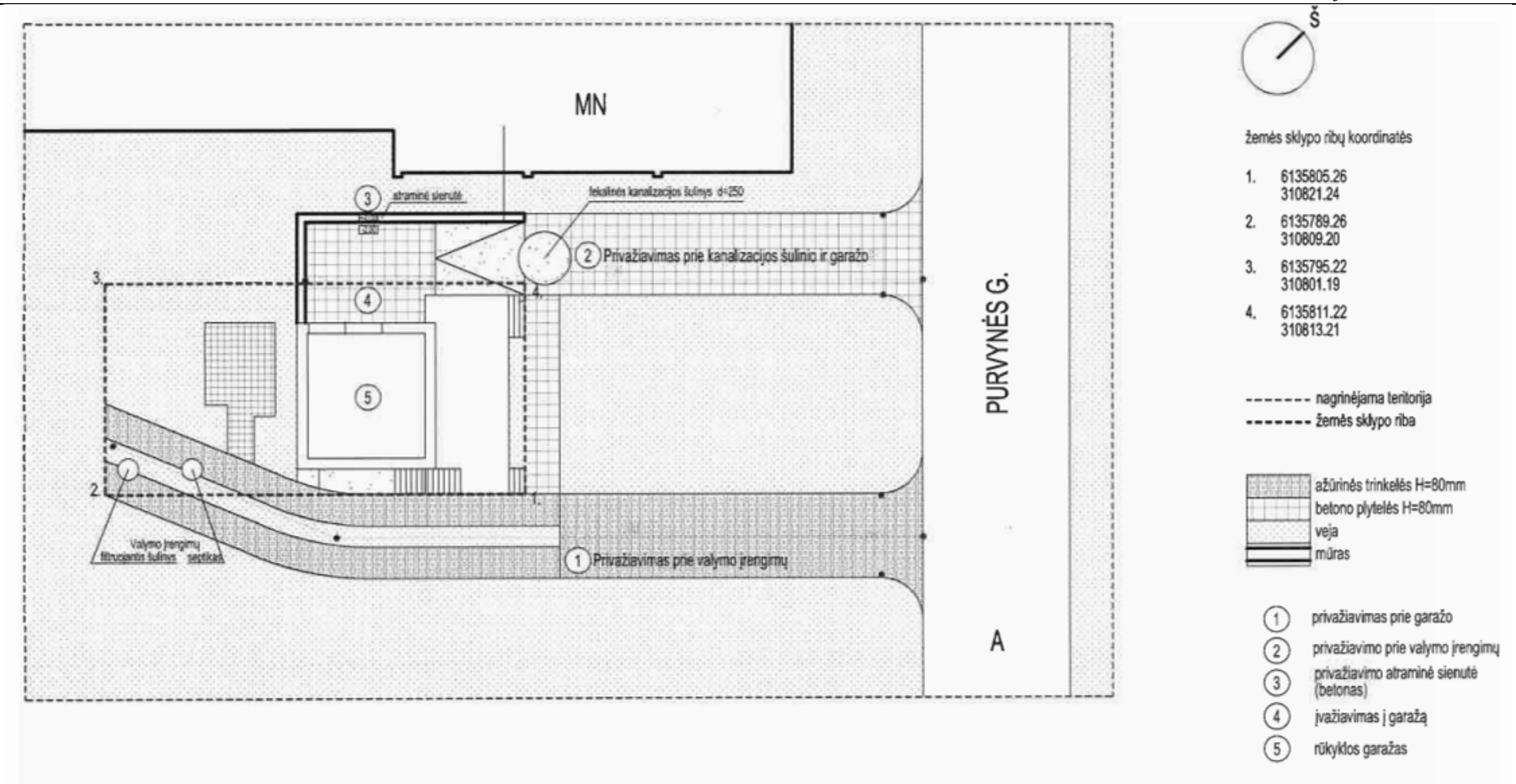
\*4. Formuojamam žemės sklypui Nr. 19 nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 69 punkte nustatyti apribojimai pagal Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2017-04-24 sprendimą Nr. BSV.3-2179(16.8.5.3.11) „Dėl planuojamos ūkinės veikos galimybių nustatytos sanitarinės apsaugos zonos nuo taršos šaltinių (kietuoju kuru kūrenama rūkykla, patalpų šildymo katilas (kieto kuro), žuvies perdirbimo cechas)“ - 10 m nuo pastato. Apribojimai taikomi iki Detalioju planu numatyto teritorijos naudojimo reglamento žemės sklypui Nr. 19 nustatymo.

\*5. Į formuojamą žemės sklypą Nr. 19 įvažiavimai/ išvažiavimai numatomai iš Purvynės g. formuojamo sklypo Nr. 10 ir per statinių eksploatacijai formuojamą žemės sklypą Nr. 18. Atsižvelgiant į tai, kad NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 75    | 87   |

Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimu Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 buvo leista valstybinėje žemėje prie sklypo Purvynės g. 59C (kadastro Nr. 2301/0001:500), t.y. tarp Purvynės gatvės ir žemės sklypo Nr. 19.1, pagal prie 2011-09-22 ir 2013-07-29 sutikimų pridėdamą schemą (planą), nesukuriant naujų nekilnojamųjų daiktų, įrengti du privažiavimus (susisiekimo komunikacijas): vieną prie valymo įrenginių, esančių žemės sklype Purvynės g. 59C, kitą įvažiavimui į požeminį garažą (į pastato garažo su rūkykla rūšį), pagal 2012 m. Privažiavimų ir atraminės sienutės statybos, Purvynės g. 59C, Neringoje projektą Nr. GAL12-10-TP gavus statybą leidžiantį dokumentą – Neringos savivaldybės administracijos 2013-04-22 rašytinį pritarimą statinio projektui Nr. RPP-32-130422-00017, valstybinės žemės plote įrengtos ir eksploatuojamos susisiekimo komunikacijos – pravažiavimai, kurių vienas patenka į Purvynės gatvei formuojamą žemės sklypą Nr. 10, o kitas yra žemės plote, kuriame formuojamas žemės sklypas Nr. 18. Todėl Detaliajame plane formuojamame žemės sklype Nr. 18 (tarnaujantis daiktas) suprojektuotas servitutas 18s, suteikiantis teisę važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku tikslu patekti į šiuos viešpataujančius daiktus: esamą žemės sklypą Nr. 19.1 ir jame esantį pastatą – garažą su rūkykla, formuojamą įsiterpusį žemės sklypą Nr. 19.3, taip pat po žemės sklypų Nr. 19.1, Nr. 19.2 ir Nr. 19.3 sujungimo formuojamą žemės sklypą Nr. 19 ir jame esantį pastatą – garažą su rūkykla. Detaliajame plane suprojektuotas servitutas 18s nustatytinas iki galios NŽT Klaipėdos miesto žemėtvarkos skyriaus 2011-09-22 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-426 ir NŽT Klaipėdos miesto ir Neringos skyriaus 2013-07-29 sutikimas Nr. 13ST-(14.13.5.)-489 / iki įrengtas privažiavimas (susisiekimo komunikacija) bus panaikintas (išmontuotas) ir (arba) įrengtas (perkeltas) / numatytas kitoje vietoje. Tokiais atvejais servitutas 18s panaikinamas (pasibaigia) Žemės įstatymo 23 straipsnio 9 dalyje nustatyta tvarka.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 76    | 87   |



Projekto „Privažiavimai su atramine sienute. Atliktų darbų įteisinimas“ genplanas

(20) Purvynės g. 61A, 61B:

| Reglamentai | Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys                                                                       | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|             | Sklypas Nr. 20                                                                                                           | Sklypas Nr. 20                                             |
| Stadija     | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | Lapas                                                      |
| DP          |                                                                                                                          | 77                                                         |
|             |                                                                                                                          | Lapų                                                       |
|             |                                                                                                                          | 87                                                         |

|                                                      |                                                                                             |                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sklypo plotas                                        | 2217 m <sup>2</sup>                                                                         | 2217 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                   |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                            | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                      |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                        | kita                                                                                                                                                                                  |
| Žemės naudojimo būdas                                | II - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos * <sup>1</sup> | G2 - daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos                                                                                                                        |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                                                           | iki 10 m * <sup>2</sup>                                                                                                                                                               |
| Maks. altitudė                                       | -                                                                                           | iki 22,25 m * <sup>2</sup>                                                                                                                                                            |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                           | iki 25 %                                                                                                                                                                              |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                           | iki 0,65                                                                                                                                                                              |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                           | vienbutis blokuotas; laisvo planavimo                                                                                                                                                 |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                           | ≥ 30 %                                                                                                                                                                                |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                           | Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai; gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais |
| Servitutai                                           | -                                                                                           | -                                                                                                                                                                                     |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | VI, XIV * <sup>3</sup> , XXXIV, XLIX                                                        | VI, XXXIV, XLIX                                                                                                                                                                       |

#### Paaškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:

\*1. Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdas nustatyti pagal esamų pastatų paskirtį, vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei LR Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano sprendinius. Vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais, dalis teritorijos skiriama savivaldybei priklausančių gyvenamųjų būstų statybai. Žemės sklypas Nr. 20 formuojamas prie garažų paskirties statinių, nuosavybės teise priklausančių valstybės ir savivaldybių institucijoms. Suformuotas žemės sklypas Nr. 20 numatomas perduoti neatlygintinai naudotis valstybės ir savivaldybės institucijoms jų funkcijoms vykdyti. Detaliajame plane identifikuojant formuojamo žemės sklypo Nr. 20 dydį, ribas, konfigūraciją, atsižvelgta į faktinį naudojimą vietovėje, vienodą statinių tiesioginę paskirtį, - garažų, skirtą transporto priemonių saugojimui, o tai reiškia ir žemės plotų, reikalingų tos pačios paskirties pastatams, kurie yra sublokuoti, išsidėstę vientisa linija, eksploatuoti, specifiką.

\*2. Pakeitus žemės sklypo naudojimo būdą į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų naudojimo būdą galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

\*3. Dėl žemės sklype Nr. 19 esančio objekto – garažo su rūkykla formuojamam žemės sklypui Nr. 20 (plotui, patenkančiam į pagal Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie SAM 2017-04-24 sprendimą Nr. BSV.3-2179(16.8.5.3.11) „Dėl planuojamos ūkinės veikos galimybių nustatytos sanitarinės apsaugos

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 78    | 87   |

zonos nuo taršos šaltinių (kietuoju kuru kūrenama rūkykla, patalpų šildymo katilas (kieto kuro), žuvies perdirbimo cechų nustatytas sanitarinės apsaugos zonos 10 m nuo pastato (garažo su rūkykla), esančio žemės sklype Nr. 19, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIV skyriaus „Gamybinių ir komunalinių objektų sanitarinės apsaugos ir taršos poveikio zonos“ 69 punkte nustatyti apribojimai, kurie taikomi iki Detaliuoju planu numatyto teritorijos naudojimo reglamento žemės sklypams Nr. 19 ir Nr. 20 nustatymo.

**(21):**

| Reglamentai                                          | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                      | Sklypas Nr. 21 <sup>*1</sup>                               |
| Sklypo plotas                                        | 4032 m <sup>2</sup>                                        |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | M1 - miškai ir miškinga teritorija                         |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | miškų ūkio                                                 |
| Žemės naudojimo būdas                                | M2 - rekreacinių miškų sklypai                             |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                          |
| Maks. altitudė                                       | -                                                          |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                          |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                          |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                          |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                          |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                          |
| Servitutai                                           | -                                                          |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | XXVI, XXXIV                                                |

**Paaškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Formuojamo žemės sklypo Nr. 21 ribos projektuojamos pagal teritorijoje esančias naudmenas, atitinkančias miško (miesto miško) apibrėžimą, įtvirtintą Miškų įstatymo 2 straipsnio 8 dalyje; miško naudmenų skaitmeniniai duomenys iš Valstybinės miškų tarnybos prie Aplinkos ministerijos LR Miškų valstybės kadastro gauti 2018-01-15.

**(22) Purvynės g. 55, 57, 57A:**

| Reglamentai |                                                                                                                          | Įsiterpusio žemės sklypo duomenys | Suformuoto Žemės sklypo esamam pastatui eksploatuoti duomenys | Žemės sklypo esamiems pastatams eksploatuoti duomenys | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |       |      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------|------|
|             |                                                                                                                          | Sklypas Nr. 22.1 * <sup>1</sup>   | Sklypas Nr. 22.2<br>(k/Nr.2301/0001:690)                      | Sklypas Nr. 22.3                                      | Sklypas Nr. 22 * <sup>1</sup>                              |       |      |
| Stadija     | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> |                                   |                                                               |                                                       | SMA-15/04                                                  | Lapas | Lapų |
| DP          |                                                                                                                          |                                   |                                                               |                                                       |                                                            | 79    | 87   |

|                                                      |                                                         |                                                         |                                                         |                                         |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Sklypo plotas                                        | 367m <sup>2</sup>                                       | 1267 m <sup>2</sup>                                     | 6088 m <sup>2</sup>                                     | 7722 m <sup>2</sup>                     |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i>                 | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i>                 | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i>                 | <i>GM - mišri gyvenamoji teritorija</i> |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | <i>kita</i>                                             | <i>kita</i>                                             | <i>kita</i>                                             | <i>kita</i>                             |
| Žemės naudojimo būdas                                | <i>P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</i> | <i>P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</i> | <i>P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos</i> | <i>R - rekreacinės teritorijos</i>      |
| Leistinas pastatų aukštis                            | -                                                       | -                                                       | -                                                       | <i>iki 10 m *<sup>2</sup></i>           |
| Maks. altitudė                                       | -                                                       | -                                                       | -                                                       | <i>iki 21,30 m *<sup>2</sup></i>        |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                       | -                                                       | -                                                       | <i>iki 25 %</i>                         |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                       | -                                                       | -                                                       | <i>iki 0,65</i>                         |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                       | -                                                       | -                                                       | <i>Laisvo planavimo</i>                 |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                       | -                                                       | -                                                       | <i>≥ 40 %</i>                           |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                       | -                                                       | -                                                       | <i>Poilsio paskirties pastatai</i>      |
| Servitutai                                           | -                                                       | -                                                       | -                                                       | -                                       |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | <i>I, VI, XXVII, XXXIV, XLIX</i>                        |                                                         |                                                         | <i>I, VI, XXVII, XXXIV, XLIX</i>        |

### **Paiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas žemės sklypas Nr. 22.2 (kadastro Nr. 2301/0001:690) suformuotas pastatui – gamybiniam punktui, unikalus Nr. 2399-4001-0014, Purvynės g. 57A , eksploatuoti.

Detalioju planu formuojamas žemės sklypas Nr. 22.3 gamybiniam – buitiniam pastatui, unikalus Nr. 2397-9000-8022, Purvynės g. 55, garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8011, Purvynės g. 57, garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8033, Purvynės g. 57, eksploatuoti.

Detalioju planu formuojamas žemės sklypas Nr. 22.1, esantis tarp suformuoto žemės sklypo Nr. 22.2 (kadastro Nr. 2301/0001:690) iš rytinės pusės, miško masyvo (formuojamo miško sklypo Nr. 21) iš vakarinės ir pietinės pusės, valstybinės žemės ploto, kuriame nesuformuoti žemės sklypai (formuojamas žemės sklypas Nr. 10) šiaurinėje pusėje. Formuojamas žemės sklypas Nr. 22.1 atitinka visus įsiterpusiam valstybinės žemės plotui taikomus kriterijus, nurodytus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-06-02 nutarimo Nr. 692 „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ 2.15 papunktyje, t.y. yra išsidėstęs (įsiterpęs) tarp suformuoto žemės sklypo, miško masyvo (miško sklypo) ir valstybinės žemės ploto, kuriame nesuformuoti žemės sklypai ir toje vietoje, kur įsiterpęs žemės sklypas Nr. 22.1 ribojasi su valstybinės žemės plotu, šis įsiterpęs plotas sudaro siaura juosta, t.y. plotis (kraštinės ilgis) tarp įsiterpusio žemės sklypo Nr. 22.1 ir valstybinės žemės ploto – formuojamo žemės sklypo Nr. 10, neviršija 10 m.

Remiantis Tyrimo pateikta formule dėl rekomenduojamo žemės sklypo dydžio, pastatams Purvynės g. 55, 57 ir 57A būtų reikalingi tokio dydžio žemės sklypai:

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 80    | 87   |

a. Pastatui – gamybiniam – buitiniam pastatui, unikalus Nr. 2397-9000-8022, Purvynės g. 55, būtų reikalingas tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{\text{ter}} - 1,25$  (Miesto periferinė zona)

$k_{\text{užst}} - 0,8$  (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)

$k_{\text{funkc}} - 1,65$  (Gamybos ir pramonės paskirties pastatai)

$S_{\text{aut}} - 1$  vieta  $100 \text{ m}^2$  darbo patalpų ploto =  $622,45$  (pagrindinio ploto)/ $100 = 6,2245 \cdot 25$  (vienai parkavimo vietai) =  $155,61 \text{ kv.m}$

$S_{\text{min}} - 1676,63 \text{ kv. m}$

$S_{\text{ūkin}} - 592,63 \text{ kv. m}$

$k_{\text{želd}} - 10$  (proc.)

$S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}} = (1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,65 \cdot 1676,63 + [155,61 + 592,63]) / 100 \cdot 10 = (2766,44 + 748,24) / 100 \cdot 10 = 351,47 \text{ kv. m}$

Pagal formulę

$S_{\text{rekomendacinis}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + S_{\text{želd}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) = 1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,65 \cdot 1676,63 + 351,47 + [155,61 + 592,63] = 2766,44 + 351,47 + 748,24 = \mathbf{3866,15 \text{ kv.m}}$

Taigi pagal Tyrimą, pastatui – gamybiniam – buitiniam pastatui, unikalus Nr. 2397-9000-802, eksploatuoti rekomenduojamas žemės sklypo plotas – **3866,15 kv.m** plotas.

b. Pastatui – garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8011, Purvynės g. 57, būtų reikalingas tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{\text{ter}} - 1,25$  (Miesto periferinė zona)

$k_{\text{užst}} - 0,8$  (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)

$k_{\text{funkc}} - 1,2$  (garažų)

$S_{\text{aut}} - 0$

$S_{\text{min}} - 689,71 \text{ kv. m}$

$S_{\text{ūkin}} - 337,71 \text{ kv. m}$

$k_{\text{želd}} - 10$  (proc.)

$S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}} = (1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,2 \cdot 689,71 + [0 + 337,71]) / 100 \cdot 10 = (827,65 + 337,71) / 100 \cdot 10 = 116,54 \text{ kv. m}$

Pagal formulę

$S_{\text{rekomendacinis}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + S_{\text{želd}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) = 1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,2 \cdot 689,71 + 116,54 + [0 + 337,71] = 827,65 + 116,54 + 337,71 = \mathbf{1281,9 \text{ kv.m}}$

Taigi pagal Tyrimą, pastatui – garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8011, būtų reikalingas **1281,9 kv.m** dydžio sklypas.

c. Pastatui – garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8033, Purvynės g. 57, būtų reikalingas tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{\text{ter}} - 1,25$  (Miesto periferinė zona)

$k_{\text{užst}} - 0,8$  (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)

$k_{\text{funkc}} - 1,2$  (garažų)

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 81    | 87   |

$S_{\text{aut}} = 0$   
 $S_{\text{min}} = 784,57 \text{ kv. m}$   
 $S_{\text{ūkin}} = 367,57 \text{ kv. m}$   
 $k_{\text{želd}} = 10 \text{ (proc.)}$   
 $S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}} = (1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,2 \cdot 784,57 + [0 + 367,57]) / 100 \cdot 10 = (941,48 + 367,57) / 100 \cdot 10 = 130,91 \text{ kv. m}$

Pagal formulę

$S_{\text{rekomendacinis}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + S_{\text{želd}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) = 1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,2 \cdot 784,57 + 130,91 + [0 + 367,57] = 941,48 + 130,91 + 367,57 = \mathbf{1439,96 \text{ kv.m}}$

Taigi pagal Tyrimą, pastatui – garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8033, būtų reikalingas **1439,96 kv.m** dydžio sklypas.

d. Pastatui – gamybiniam punktui, unikalus Nr. 2399-4001-0014, Purvynės g. 57A, būtų reikalingas tokio dydžio žemės sklypas:

$k_{\text{ter}} = 1,25$  (Miesto periferinė zona)  
 $k_{\text{užst}} = 0,8$  (Pramonės ir infrastruktūros įmonių kompleksai)  
 $k_{\text{funkc}} = 1,65$  (Gamybos ir pramonės paskirties pastatai)  
 $S_{\text{aut}} = 1 \text{ vieta } 100 \text{ m}^2 \text{ darbo patalpų ploto} = 119,81 \text{ (pagrindinio ploto)} / 100 = 1,2 \cdot 25 \text{ (vienai parkavimo vietai)} = 30 \text{ kv.m}$   
 $S_{\text{min}} = 413,38 \text{ kv. m}$   
 $S_{\text{ūkin}} = 182,38 \text{ kv. m}$   
 $k_{\text{želd}} = 10 \text{ (proc.)}$   
 $S_{\text{želd}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) / 100 \cdot k_{\text{želd}} = (1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,65 \cdot 413,38 + [30 + 182,38]) / 100 \cdot 10 = (682,08 + 212,38) / 100 \cdot 10 = 89,45 \text{ kv. m}$

Pagal formulę

$S_{\text{rekomendacinis}} = (k_{\text{ter}} \cdot k_{\text{užst}} \cdot k_{\text{funkc}} \cdot S_{\text{min}} + S_{\text{želd}} + [S_{\text{aut}} + S_{\text{ūkin}}]) = 1,25 \cdot 0,8 \cdot 1,65 \cdot 413,38 + 89,45 + [30 + 182,38] = 682,08 + 89,45 + 212,38 = \mathbf{983,91 \text{ kv.m}}$

Taigi pagal Tyrimą, pastatui – gamybiniam punktui, unikalus Nr. 2399-4001-0014, eksploatuoti rekomenduojamas žemės sklypo plotas – **983,91 kv.m** plotas.

Atsižvelgiant į tai, kad esami statiniai Purvynės g. 55, 57 ir 57A sudaro vientisą kompaktiškai išsidėsčiusių gamybos ir sandėliavimo paskirties statinių kompleksą, Detaliojo plano sprendiniais numatoma suformavus žemės sklypus Nr. 22.1 ir 22.3, pertvarkyti visus žemės sklypus Nr. 22.1, 22.2 ir 22.3 sujungimo būdu ir suformuoti vieną žemės sklypą Nr. 22 statinių komplekso eksploatacijai, kurio vakarinė ir pietinė ribos formuojamos ties besiribojančio valstybinės reikšmės miško (formuojamo žemės sklypo Nr. 21) riba, šiaurinė ir rytinė ribos nustatomos ties formuojamomis Purvynės gatvės raudonosiomis linijomis.

Iš viso pagal Tyrimą bendras žemės sklypo plotas reikalingas gamybiniam – buitiniam pastatui, unikalus Nr. 2397-9000-8022, Purvynės g. 55, garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8011, Purvynės g. 57, garažui, unikalus Nr. 2397-9000-8033, Purvynės g. 57, gamybiniam punktui, unikalus Nr. 2399-4001-0014, Purvynės g. 57A, būtų **3866,15 + 1281,9 + 1439,96 + 983,91 = 7571,92 kv. m**. Detalioju planu po sujungimo formuojamo žemės sklypo Nr. 22 plotas -

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 82    | 87   |

7722 kv. m.

Žemės sklypo Nr. 22.1, 22.3 ir po sujungimo formuojamo žemės sklypo Nr. 22 paskirtis ir naudojimo būdas nustatyti pagal esamų pastatų paskirtis, vadovaujantis LR Aplinkos ministerijos 2017-06-15 raštu Nr. (14-3)-D8-4316 „Dėl žemės sklypų formavimo“ bei LR Žemės ūkio ministerijos 2017-06-14 raštu Nr. 2D-2153 (12.151) „Dėl žemės sklypų formavimo statiniams eksploatuoti pagal jų paskirtį“. Detaliojo plano sprendiniais galimas naudojimo būdas numatomas pagal Bendrojo plano ir Specialiojo plano (Tvarkymo plano) sprendinius.

\*2. Rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklype galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus.

### (23) Purvynės g. 51:

| Reglamentai                                          | Suformuoto Žemės sklypo duomenys                                                                                                                                                                                           | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <i>Sklypas Nr. 23 (k/Nr. 2301/0001:6) *<sup>1</sup></i>                                                                                                                                                                    | <i>Sklypas Nr. 23 (k/Nr. 2301/0001:6) *<sup>1</sup></i>                                                                                                                                                                    |
| Sklypo plotas                                        | 5478 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        | 5478 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                        |
| Teritorijos naudojimo tipas                          | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                                           | GM - mišri gyvenamoji teritorija                                                                                                                                                                                           |
| Žemės naudojimo paskirtis                            | kita                                                                                                                                                                                                                       | kita                                                                                                                                                                                                                       |
| Žemės naudojimo būdas                                | R - rekreacinės teritorijos                                                                                                                                                                                                | R - rekreacinės teritorijos                                                                                                                                                                                                |
| Leistinas pastatų aukštis * <sup>3</sup>             | -                                                                                                                                                                                                                          | iki 10 m * <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                    |
| Maks. altitudė * <sup>3</sup>                        | -                                                                                                                                                                                                                          | vakarinėje sklypo dalyje - iki 17,20 m;<br>rytinėje sklypo dalyje - iki 19,22 m * <sup>3</sup>                                                                                                                             |
| Užstatymo tankis                                     | -                                                                                                                                                                                                                          | iki 25 % * <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                    |
| Užstatymo intensyvumas                               | -                                                                                                                                                                                                                          | iki 0,65 * <sup>3</sup>                                                                                                                                                                                                    |
| Užstatymo tipas                                      | -                                                                                                                                                                                                                          | Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai)                                                                                                                                                                        |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | -                                                                                                                                                                                                                          | ≥ 40 %                                                                                                                                                                                                                     |
| Statinių paskirtys                                   | -                                                                                                                                                                                                                          | Poilsio paskirties pastatai                                                                                                                                                                                                |
| Servitutai * <sup>4</sup>                            | 23s (97 m <sup>2</sup> ) - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas; kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) * <sup>4</sup> | 23s (97 m <sup>2</sup> ) - teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas; kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) * <sup>4</sup> |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | I, VI * <sup>5</sup> , IX, XXVII, XXIX, XXXIV, XLVIII, XLIX                                                                                                                                                                | I, VI * <sup>5</sup> , IX, XXVII, XXIX, XXXIV, XLVIII, XLIX                                                                                                                                                                |

### Paaškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 83    | 87   |

\*1. Žemės sklypui Nr. 23 galioja Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 1997-03-14 sprendimu Nr. 16, sprendiniai.

Rengiamu Detaliojo planu pagal Nekilnojamojo turto kadastrę ir registre įregistruotus esamo žemės sklypo k/Nr. 2301/0001:6 ir jame stovinčio poilsio pastato, unikalus Nr. 2399-3000-4013, Purvynės g. 51, Neringa, ir žemės sklypo k/Nr. 2301/0001:5 ir jame stovinčio poilsio namelio, unikalus Nr. 2399-3000-4024, Purvynės g. 85, Neringa, duomenis, perskaiciuotas DP1997 A ir B teritorijos tankumo rodiklis sklypui Nr. 23 (k/ Nr. 2301/0001:6); įvertinus galiojančio detaliojo plano sprendiniais suprojektuoto pastato sklypo Nr. 23 vakarinėje dalyje parametrus, žymima pastatų statybos zona, nustatomas užstatymo intensyvumo rodiklis.

\*2. Leistinas maksimalus pastatų aukštis sklype Nr. 23 - iki 10 metrų, esamas gyvenamojo namo u/Nr. 2399-3000-4013 aukštis sklypo vakarinėje dalyje - 10,62 m, altitudė - 19,84 m. Vadovaujantis Bendrojo plano nuostata - pastatų, kurių esamas aukštingumas ir aukštis yra didesni nei nurodyta tvarkymo zonos reglamente, rekonstrukcijos metu gali būti išlaikyti, bet nedidinami - (BP, 2 tomas, B. Gyvenviečių teritorijų vystymas, 2.1.1. Urbanistinė struktūra ir reglamentai, 32 psl.).

\*3. Galiojančio detaliojo plano DP1997 sprendiniais numatyta statyba sklypo rytinėje dalyje, todėl rengiamo Detaliojo plano sprendiniais nustatomi užstatymo tankumo ir intensyvumo rodikliai įvertinus galiojančiame detaliojo plane suprojektuoto pastato parametrus. Rytinėje sklypo Nr. 23 dalyje, kurioje numatoma statybos zona pagal galiojančio detaliojo plano sprendinius, galimas pastatų aukštis iki 10 m tuo atveju, jei išlaikomas teritorijos aukštingumo balansas pagal Bendrojo plano sprendinius - maksimalus aukštis iki 10 m gali sudaryti ne daugiau 10 % reglamentuojamos zonos (Nr. 16) teritorijos ploto. Tikslus leistinas pastatų aukštis nustatomas techninių projektų etape, išduodant Neringos savivaldybės administracijos patvirtintus specialiuosius architektūros reikalavimus. Skirtingų aukščių statybos zonos atskirtos skirtingų reglamentų riba.

\*4. Žemės sklypui Nr. 23 (tarnaujantis daiktas) nustatomas servitutas 23s, skirtas privažiuoti prie transformatorinės (viešpataujantis daiktas), jai aptarnauti ir eksploatuoti.

\*5. Formuojamam žemės sklypui Nr. 23 (plotui, patenkančiam į apsaugos zonos, nustatomos 10 m atstumu nuo žemės sklype esančio transformatorinės pastato, ribas) nurodomi taikomi Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų VI skyriuje „Elektros linijų apsaugos zonos“ numatyti apribojimai, pagal kuriuos nustatytų žemės naudojimo būdų veikla apsaugos zonos ribose gali būti vykdoma tik gavus elektros tinklų įmonės raštišką leidimą.

#### **(24):**

| Reglamentai                 | Žemės sklypui nustatomas teritorijos naudojimo reglamentas |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------|
|                             | Sklypas Nr. 24 * <sup>1</sup>                              |
| Sklypo plotas               | 1117 m <sup>2</sup>                                        |
| Teritorijos naudojimo tipas | GM - mišri gyvenamoji teritorija                           |
| Žemės naudojimo paskirtis   | kita                                                       |
| Žemės naudojimo būdas       | K - komercinės paskirties objektų teritorijos              |
| Leistinas pastatų aukštis   | -                                                          |
| Maks. altitudė              | -                                                          |
| Užstatymo tankis            | -                                                          |
| Užstatymo intensyvumas      | -                                                          |

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 84    | 87   |

|                                                      |                                     |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Užstatymo tipas                                      | -                                   |
| Priklausomųjų želdynų norma                          | $\geq 10 \%$                        |
| Statinių paskirtys                                   | -                                   |
| Servitutai                                           | -                                   |
| Spec. žemės ir miško naudojimo sąlygos (apribojimai) | <i>VI, XXVII, XXIX, XXXIV, XLIX</i> |

**Paaiškinimai dėl nustatomo teritorijos naudojimo reglamento:**

\*1. Formuojamame žemės sklype Nr. 24 galima sezoninė turgavietė, laikina atvažiuojamoji prekyba, prekybos ir paslaugų įrenginiai ir lauko baldai, dviračių nuomos punktas, galimi susisiekimo komunikacijų statiniai (aikštelės, pėsčiųjų ir dviračių takai, k. t.), aptarnaujantys turgavietę.

|         |                                                                                                                          |           |       |      |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b> | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      |                                                                                                                          |           | 85    | 87   |

#### 4.11. Užstatymo tankumo rodikliai planuojamoje teritorijoje

Vadovaujantis Tvarkymo plano 9.4.2.11. punkto reikalavimu - šiaurinėje buvusioje komunalinėje teritorijoje (Tvarkymo plano reglamentinėje zonoje NRu<sup>12</sup>) užstatymo tankumas gali būti didinamas iki 5%, - atlikti teritorijos užstatymo tankumo rodiklių skaičiavimai, pateikti Lentelėje Nr. 1.

Skaičiavimai atlikti vadovaujantis šiais principais ir skaičiavimo seka:

1. Formuojamiems žemės sklypams (Nr. 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 18, 19, 20, 22) esamas užstatymo tankio rodiklis apskaičiuotas remiantis Nekilnojamojo turto kadastre ir registre įregistruotais esamų pastatų ir statinių duomenimis.
2. Žemės sklypo Nr. 01 užstatymo plėtrai (tankiui) numatyti apribojimai Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane (2012-06-06 LR Vyriausybės nutarimas Nr. 702), todėl užstatymo tankio rodiklis Detaliojo plano sprendiniuose nustatytas pagal Žemės sklypo Neringoje, Purvynės g. 69, planą, prilyginamą detaliojo teritorijų planavimo dokumentui (TPD registracijos Nr. T00065822).
3. Žemės sklypų Nr. 12, 13, 14 ir 15 užstatymo tankumo rodikliai nustatyti galiojančiu Žemės sklypo Purvynės g. 67, Nidos gyv., Neringoje detalioju planu, patvirtintu 2005-05-31 sprendimu Nr. T1-88, rengiamu Detalioju planu nekeičiami.
4. Žemės sklypams Nr. 16 ir 17 galioja Sklypo Nidos gyv., Purvynės g. 29A, detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 1999-12-02 sprendimu Nr. 180 (TPD reg. Nr. T00041155), sprendiniai, kuriuose numatyti esamų ir projektuojamų pastatų aukštis ir vieta, tačiau nenustatyti užstatymo rodikliai, todėl Detalioju planu yra tikslinami žemės sklypų Nr. 16 ir 17 užstatymo tankio rodikliai pagal Nekilnojamojo turto kadastre ir registre įregistruotų esamų pastatų duomenis.
5. Žemės sklypui Nr. 23 galioja Kvartalo Nidos komunalinėje zonoje, šalia Purvynės gatvės, detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 1997-03-14 sprendimu Nr. 16, sprendiniai. Rengiamu Detalioju planu pagal Nekilnojamojo turto kadastre ir registre įregistruotus esamų žemės sklypų Purvynės g. 51 ir Purvynės g. 85 ir juose stovinčių pastatų duomenis, perskaičiuotas galiojančiu detalioju planu A ir B teritorijai, apimančiai dabartinius žemės sklypus Purvynės g. 51 ir Purvynės g. 85, numatytas galimas užstatymo tankio rodiklis konkrečiam žemės sklypui Nr. 23.
6. Detaliojo plano sprendiniais projektuojamo naujo užstatymo tankio rodikliai *kitos* paskirties rekreacinių teritorijų naudojimo būdo žemės sklypams Nr. 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 18, 20, 22 nustatomi vadovaujantis Bendrojo plano sprendiniais - iki 25 proc.

Lentelė Nr. 1

| Domeno Nr. 1771 |                   |                                                                    |            |                                     |                                          |                                    |                                            |                             |
|-----------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------|
| Sklypo Nr.      | Sklypo plotas, m² | Esamas/ pagal galiojančius DP galimas pastatų užstatymo plotas, m² |            | Esamas užstatymo tankio rodiklis, % |                                          | Proj. užstatymo tankio rodiklis, % | Proj. galimas pastatų užstatymo plotas, m² | Padidėjimas/ sumažėjimas, % |
| 1               | 1379              | 129                                                                | esamas     | 9.4                                 | pagal žemės sklypo planą, prilyginamą DP | 9.4                                | 129.6                                      | 0                           |
| 2               | 12780             | 874.07                                                             | esamų suma | 7                                   | pagal esamą užstatymą                    | 25                                 | 3195.0                                     | 18                          |
| 3               | 1156              | 321                                                                | esamų suma | 28                                  | pagal esamą užstatymą                    | 25                                 | 289.0                                      | -3                          |
| 4               | 818               | 269                                                                | esamas     | 33                                  | pagal esamą užstatymą                    | 25                                 | 204.5                                      | -8                          |
| 5               | 1021              | 170                                                                | esamas     | 17                                  | pagal esamą užstatymą                    | 22                                 | 224.6                                      | 5                           |

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 86    | 87   |

|    |                 |                 |                     |    |                       |                 |                |    |
|----|-----------------|-----------------|---------------------|----|-----------------------|-----------------|----------------|----|
| 6  | 1881            | 407             | esamas              | 22 | pagal esamą užstatymą | 25              | 470.3          | 3  |
| 7  | 805             | 191.6           | esamas              | 24 | pagal esamą užstatymą | 25              | 201.3          | 1  |
| 8  | 3666            | 863.8           | esamas              | 24 | pagal esamą užstatymą | 25              | 916.5          | 1  |
| 9  | 2057            | 53              | esamas              | 3  | pagal esamą užstatymą | 25              | 514.3          | 22 |
| 10 | 9374            | -               | -                   | -  | -                     | -               | -              | -  |
| 11 | 1831            | -               | -                   | -  | -                     | -               | -              | -  |
| 12 | 551             | 220.4           | pagal galiojantį DP | 40 | pagal galiojantį DP   | 40              | 220.4          | 0  |
| 13 | 745             | 372.5           | pagal galiojantį DP | 50 | pagal galiojantį DP   | 50              | 372.5          | 0  |
| 14 | 1180            | 472             | pagal galiojantį DP | 40 | pagal galiojantį DP   | 40              | 472.0          | 0  |
| 15 | 1289            | 644.5           | pagal galiojantį DP | 50 | pagal galiojantį DP   | 50              | 644.5          | 0  |
| 16 | 964             | 241             | pagal galiojantį DP | 25 | pagal galiojantį DP   | 25              | 241.0          | 0  |
| 17 | 2258            | 564.5           | pagal galiojantį DP | 25 | pagal galiojantį DP   | 25              | 564.5          | 0  |
| 18 | 1834            | 555             | esamų suma          | 31 | pagal esamą užstatymą | 25              | 458.5          | -6 |
| 19 | 356             | 80              | esamas              | 23 | pagal esamą užstatymą | 23              | 81.9           | 0  |
| 20 | 2217            | 540.1           | esamas              | 25 | pagal esamą užstatymą | 25              | 554.3          | 0  |
| 21 | 4032            | -               | -                   | -  | -                     | -               | -              | -  |
| 22 | 7722            | 2084            | esamų suma          | 27 | pagal esamą užstatymą | 25              | 1930.5         | -2 |
| 23 | 5478            | 1376.8          | pagal galiojantį DP | 26 | pagal galiojantį DP   | 25              | 1369.5         | -1 |
| 24 | 1117            | -               | -                   | -  | -                     | -               | -              | -  |
|    | <b>Viso, m²</b> | <b>Viso, m²</b> | <b>Viso, %</b>      |    | <b>Viso, %</b>        | <b>Viso, m²</b> | <b>Viso, %</b> |    |
|    | <b>66511</b>    | <b>10429</b>    | <b>15.6805</b>      |    | <b>19.6276</b>        | <b>13055</b>    | <b>3.9471</b>  |    |

Remiantis planuojamos teritorijos ribose esamo ir numatomo užstatymo tankumo skaičiavimais, Detaliojo plano planuojamoje teritorijoje numatyto užstatymo tankumo padidėjimas, įgyvendinus Detaliojo plano sprendinius, sudaro ~3,95%, t. y. nesiekia Tvarkymo planu nustatyto maksimalaus galimo 5 % teritorijos užstatymo tankumo padidėjimo.

PV



I. Kliobavičiūtė

PDV



V. Miciūtė

|         |                                                                      |           |       |      |
|---------|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|
| Stadija | Šiaurinės Purvynės gatvės teritorijos, Nidos gyvenvietėje, Neringoje | SMA-15/04 | Lapas | Lapų |
| DP      | detalusis planas. <b>Sprendinių konkretizavimas</b>                  |           | 87    | 87   |