

**ATSAKYMAI Į TERITORIJŲ PLANAVIMO KOMISIJOS NARIO 2025-10-15
NEPRITARIMO TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO DERINIMUI IŠVADOS
NR. REG43039433 PASTABAS**

Teritorijų planavimo komisijoje atstovaujamos institucijos (subjekto) pavadinimas:

Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija

Teritorijų planavimo komisijos narys (teritorijų planavimo sąlygas nustačiusių institucijų atstovas):

Skyriaus vedėja NIJOLĖ PIEKIENĖ

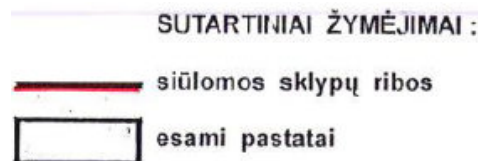
1. Pastaba:

Esamo detaliojo plano „Kvartalo tarp Pamario ir G. D. Kuverto gatvių, Nidos gyv., Neringos m. detalusis planas“ pagrindiniame brėžinyje nustatytos sklypų ribos tarp sklypų Sklypas Nr. 4, Sklypas Nr. 1 ir Sklypas Nr. 3. Koreguojamu detalioju planu keičiamos šių sklypų ribos, kas nenumatyta Planavimo tiksluose ir uždaviniuose.

Atsakymas:

Pastaba nepriimta.

Esamo detaliojo plano „Kvartalo tarp Pamario ir G. D. Kuverto gatvių, Nidos gyv., Neringos m. detalusis planas“ pagrindiniame brėžinyje (kuris atliktas 1999 m popierinėje versijoje, t.y. braižyta rankomis, ne grafine kompiuterine programa) sklypų ribos yra nekoordinuotos - t.y. nenurodytos sklypų ribų posūkio taškų koordinatės. Toponuotrauka atlikta vietinėje koordinatinių sistemoje taip pat popierine versija - braižyta rankomis. Pagrindinio brėžinio sutartiniuose žymėjimuose sklypo ribos nurodytos kaip “siūlomos sklypų ribos”:



Patvirtinus 1999 m. parengtą kvartalo detalųjį planą, matininkas vietoje tikslino kvartalo gyventojų naudojamų žemės sklypų ribas, atliko sklypų kadastrinius matavimus, nustatė sklypų ribų posūkio taškų koordinates, sklypų plotus, suderino ribas su sklypų naudotojais, Neringos savivaldybe, nacionaline žemės tarnyba ir kt. suinteresuotomis institucijomis.

Sklypas G.D. Kuvertog. 1C taip pat suformuotas kadastriniais matavimais ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registro duomenų bazėje. Įregistravimo pagrindas: 2002-09-13 Apskritis viršinininko įsakymas Nr. 2567. Sklypo savininkas - LIETUVOS RESPUBLIKA.

1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 23/356

Registro tipas: **Žemės sklypas**

Sudarymo data: 2002-09-30

Adresas: **Neringa, G. D. Kuverto g. 1C**

2. Nekilnojamieji daiktai:

2.1.

Žemės sklypas

Unikalus daikto numeris: 2301-0001-0055

Žemės sklypo kadastro numeris ir kadastro

vietovės pavadinimas: 2301/0001:55 Neringos m. k.v.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: **Kita**

Žemės sklypo naudojimo būdas: **Susisiekimu ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos**

Žemės sklypo plotas: 0.0722 ha

Užstatyta teritorija: 0.0135 ha

Kitos žemės plotas: 0.0587 ha

Žemės ūkio naudmenų našumo balas: 40.0

Matavimų tipas: **Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus**

Koreguojamu detalioju planu esamos registruotos, kadastriniais matavimais suformuotos sklypų G.D. Kuverto g. 1, G.D. Kuverto g. 1B ir G.D. Kuverto g. 1C nekeičiamos.

2. Pastaba:

Naujai planuojamas įvažiavimas į planuojamą sklypą servitutu per žemės sklypą Pamario g.2B, neatitinka Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, pagal kurį planuojamas įvažiavimas patenka į „atskirųjų želdynų“ teritoriją. Pagal „Žemės naudojimo būdų turinio aprašo“ 29. p. Atskirųjų želdynų teritorijos – „Žemės sklypai, skirti atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti“.

Atsakymas: Pastaba nepriimta.

Esamas įvažiavimas į sklypą aptarnaujančiam transportui nuo marių krantinės taip pat yra įrengtas per sklypą Pamario g. 2B šiaurinę dalį.

Atskirųjų želdynų teritorijoje gali būti įrengiami epozodiškai naudojami privažiavimai prie atskirų objektų bei atskirųjų želdynų sklypo priežiūrai. Reikalingos galimybės privažiuoti, valyti, surinkti ir išvežti šiukšles, nukritusius lapus, atlikti kitus želdynų priežiūros darbus. Taip pat privažiavimas reikalingas ir esant bendramiestiniams renginiams Bardų skvere - koncertinei įgarsinimo įrangai, muzikos instrumentams atsivežti .

Planuojamam bendro eismo - pėsčiųjų, dviratininkų ir aptarnaujančių sklypą automobilių takui servitutu per sklypą Pamario g.2B pritarė Neringos savivaldybės administracija .

Aiškinamojo rašto sprendiniai papildyti (Žiūr. Aiškinamojo rašto lapą AR- 36):

“Įvažiavimo kelio projektavimas bus galimas tarp Neringos savivaldybės administracijos ir Planavimo iniciatoriaus sudaryti teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutarties ir savivaldybės infrastruktūros plėtros sutarties pagrindu.

Rekomendacija : *Įvažiavimą nuo Pamario g. planuoti atsižvelgiant į esamą bendro naudojimo teritorijos (viešosios erdvės – skvero) pobūdį, neprojektuoti tipinių susisiekimo komunikacijų dangų (asfalto, trinkelų), prioritetą teikiant sprendiniams, tinkamiems ekstensyviai urbanizuoto gamtinio kraštovaizdžio kontekstui.”*

3. Pastaba:

Rengiant Detalųjį planą, neatliktas vertinimas dėl želdinių apsaugos, kaip nustatyta „Želdinių apsaugos, vykdant statybos darbus, taisyklėse“ (patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m. kovo 15 d. įsakymu Nr. D1-193), Detaliojo plano Aiškinamajame rašte nurodytas atstumas nuo kamieno iki esamo tako borto. Atstumai iki planuojamo privažiavimo kelio nenurodyti.

Atsakymas: Pastaba priimta dalinai.

Želdinių vertinimą gretimų sklypų naudotojų iniciatyva 2025-06-20 atliko nepriklausoma želdynų ir želdinių ekspertė doc.dr. Rita Nekrošienė. Ekspertės išvada perduota planavimo organizatoriui, detaliojo plano iniciatoriams bei numatomo rekonstruoti pastato sklype G.D. Kuvertog. 1C techninio projekto rengėjams. Šią ekspertizę suinteresuoti asmenys pateikė ir Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijai. Detaliojo plano sprendiniai papildyti ir patikslinti, atsižvelgiant į ekspertės išvadą.

Aiškinamajame rašte želdinių lentelė papildyta - nurodytas atstumas nuo projektuojamo įvažiavimo iki medžio kamieno (Žiūr. Aiškinamojo rašto lapą AR- 41) :

Žymėjimas plane	Medžio rūšis	Kamieno apimtis cm	Kamieno skersmuo cm	Apsaugos zona (4 x skersmuo) cm	Atstumas nuo medžio kamieno iki bordūro	
					esamo tako	projektuojamo tako
1	Kaštonas	204	65	260	567	300
2	Kaštonas	231	74	296	564	300
3	Ažuolas	142	45	180	>600	>600
4	Ažuolas	181	58	232	>600	>600
5	Baltasis gluosnis	276	88	352	>600	>600
6	Baltasis gluosnis	170	54	216	> 600	> 600
7	Uosialapis klevas	254	80	320	493	223 Žiūr. pastabą

Pastaba : Uosialapis klevas - naikintina invazinė rūšis . Uosialapiai klevai sparčiai auga ir sudaro tankius sąžalynus. Tapę vyraujančiais medžiais, jie išstumia vietines augalų rūšis. Nurodoma, kad uosialapių klevų žiedadulkės žmonėms gali sukelti alergiją. Svarbu kuo skubiau imtis rūšies gausos reguliavimo priemonių ir taip užkirsti kelią tolimesniam uosialapio klevų plitimui.

Invazinės rūšys naikinamos vadovaujantis Invazinių rūšių kontrolės ir naikinimo tvarka, patvirtinta LR aplinkos ministro 2002 m. liepos 1 d. įsakymu Nr. 352.

4. Pastaba:

Neįgyvendinta Teritorijų planavimo sąlyga (2023-02-01 Nr. REG261941): vadovautis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu. Nepateiktas paaiškinimas, ar detaliojo plano sprendiniai neprieštaruoja šio teisės akto 9.2.2.1. p., kuriame nurodyta: „saugomas istoriškai susiklostęs gatvių ir takų tinklas, urbanistinė struktūra“.

Atsakymas: Pastaba priimta.

Detaliojo plano aiškinamasis raštas papildytas (Žiūr. Aškinamojo rašto lapą AR- 36):

“Istoriškai susiklostęs gatvių ir takų tinklas nekeičiamas, išsaugomas. Naujomis medžiagomis atnaujinamas esamas sudėvėtas takas, tako ilgis ir trasa nekeičiama. Tako konstrukcija ir plotis parinktas pagal gaisrinės saugos reikalavimus - 3,5 m.”

5. Pastaba:

Neįgyvendinta Teritorijų planavimo sąlyga (2023-02-01 Nr. REG261941): „Įvažiavimo į sklypą sprendimą parinkti taip, kad įvažiavimas nebūtų iš sklypo rytinės pusės, t. y. kad į sklypą patekimas automobiliais nebūtų numatomas per krantinę“. Detalioju planu planuojami du įvažiavimai į sklypą: „Esamas važiavimas į planuojamą sklypą krantine aptarnaujančiam transportui“ ir „Naujai planuojamas įvažiavimas į planuojamą sklypą servitutu per žemės sklypą Pamario g.2B“.

Atsakymas: Pastaba priimta.

Detaliojo plano pagrindinis brėžinys patikslintas (Žiūr. Pagrindinį brėžinį SP-1) - parodyta, kad esamas įvažiavimas per krantinę naikinamas.

Į sklypą G. D. Kuverto g. 1C aptarnaujančiam transportui planuojamas **vienas įvažiavimas** iš Pamario gatvės (ne per krantinę) rekonstruojamu esamu taku. :

***Pastaba :** Marių krantinėje Nidoje esantis pėsčiųjų-dviračių takas yra viešas. Viešojo transporto eismą, jo saugumą, kad nevažinėtų motorizuotas transportas, užtikrina Lietuvos kelių policija.*

6. Pastaba:

Detaliojo plane nėra sprendinio, kuris numatytas planavimo tiksluose – „formuojant urbanistinės struktūros ir architektūrinius reikalavimus numatyti funkcinius bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis“.

Atsakymas: Pastaba priimta.

Aiškinamasis raštas papildytas skyriumi (Žiūr. Aškinamojo rašto lapą AR-44-15):

“3.8 Urbanistinis integralumas ir funkciniai - kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis.

Bendruosiuose planuose nustatomos teritorijos naudojimo privalomosios nuostatos - valstybės teritorijos dalies gyvenamųjų vietovių sistema – regioninių urbanistinių centrų sistema ir jų funkciniai ryšiai, regioninių urbanistinių centrų plėtojimo perspektyva. Detalieji planai remiasi bendrųjų planų suformuotomis nuostatomis, kur funkciniai ryšiai tai santykiai, priklausomybės ir įtakos, veikiančios tarp elementų, be kurių elementai negali veikti kaip sistema. Urbanistinę sistemą sudaro tie elementai, tarp kurių egzistuoja nuolatiniai ir reikšmingi sistemai egzistuoti reikalingi funkciniai ryšiai.

Planuojama teritorija pasižymi itin aukštu urbanistiniu integralumu, yra strategiškai patogioje vietoje – Nidos urbanistinio draustinio ribose, greta Neringos miesto administracinio centro, marių krantinės, Bardų skvero. Planuojama teritorija harmoningai įsilieja į esamą urbanistinę struktūrą, formuodama nuoseklų funkcinį ir erdvinį perėjimą tarp Kuršių marių krantinėje įrengto pėsčiųjų dviračių tako, skvero su vaikų žaidimo aikštele, gyventojų ir poilsiautojų aptarnavimui skirto maitinimo paslaugų pastato bei gyvenamo kvartalo. Aiškiai susiformavę susisiekimo ryšiai užtikrina sklandų gyventojų, poilsiautojų ir aptarnavimo srautų judėjimą. Aptarnaujančiam transportui skirtas takas, atitinkantis kokybinius reikalavimus, pagerins funkcinis ryšius.

Kompozicija – tai išdėstymas, tarpusavio ryšys ir santykis su visuma. Kompozicija urbanistikoje neatsiejama nuo funkcijos. Planuojams teritorija ne tik dera su esama urbanistine struktūra, bet ir papildo ją, stiprindama funkcinį ryšį tarp Neringos administracinio centro, gyvenamo kvartalo ir žaliosios poilsio zonos krantinėje, sudarydama prielaidas darnios plėtros sprendiniams, kurie skatina visavertę integraciją su aplinkinėmis teritorijomis tiek judrumo, tiek rekreaciniu, tiek vizualiniu požiūriu.

Detalioju planu gerinami esami funkciniai ryšiai, teritorijos santykis su visuma nekeičiamas.”

7. Pastaba:

Neįgyvendinta Teritorijų planavimo sąlyga (2023-02-01 Nr. REG261941): „Detalajame plane pateikti paaiškinimą kaip planuojami sprendiniai atitinka Kuršių nerijos išskirtinės visuotinės vertės aprašą“. Detalajame plane paaiškinimas nepateiktas, kas neatitinka Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 298.5. p., kuriame nustatyta, kad Pagrindiniame brėžinyje ar kituose brėžiniuose pažymimi grafiškai ir (ar) nurodomi tekstinėje dalyje „kraštovaizdžio savitumo (jam išsaugoti svarbių antropogeninių ir gamtinių elementų, apžvalgos vietų ir iš jų atsiveriančių panoramų) apsaugos reikalavimai nurodant jiems įgyvendinti reikalingas priemones, saugotini želdiniai ir (ar) jų grupės“. Be to Pasaulio kultūros ir gamtos paveldo apsaugos konvencijos įgyvendinimo gairėse (110 p.) nustatyta, kad visoms pasaulio paveldo vertybėms yra būtinas planuojamų pokyčių poveikio vertinimas“.

Atsakymas: Pastaba priimta.

Aiškinamasis raštas papildytas (Žiūr. Aškinamojo rašto lapą AR-52):

“Sprendinių atitikimas Kuršių nerijos išskirtinės visuotinės vertės aprašui, planuojamų pokyčių poveikio vertinimas :

Jungtinių Tautų Švietimo, mokslo ir kultūros organizacijos (UNESCO) Pasaulio paveldo komitetas Kuršių neriją 2000 metais paskelbė pasaulio paveldo objektu. Pažymėtina, jog svarbiausia nerijos kultūros paveldo dalis yra senosios žvejų gyvenvietės, pasižyminčios išskirtine visuotine verte kaip žmogaus ir gamtos veiklos paminklai, etnokultūriniai, istoriniai, estetiniai požiūriu.

Kuršių nerija – išskirtinis ir lengvai pažeidžiamas smėlingas ir miškingas pajūrio nerijos kultūrinis kraštovaizdis, kuriam būdingos mažos Kuršmarių gyvenvietės. Kuršių neriją suformavo jūros, vėjo ir žmogaus veikla ir šie veiksniai ją tebekuria. Žmogaus ir gamtos sąveika ir suformavo Kuršių nerijos kultūrinį kraštovaizdį. Planuojami detaliojo plano korektūros sprendiniai (sklypo paskirties keitimas, esamų apleistų statinių rekonstravimas įrengiant šlaitinius stogus, esamo tako atnaujinimas pagal gaisrinės saugos reikalvumus) neįtakoja bendros erdvinės struktūros, nekeičia būdingos Kuršių marių panoramos ir siluety, niekaip neįtakoja archeologinio paveldo. Nedaro poveikio jūrinio kultūros paveldo elementams, gamtinei aplinkai, vietos gyvensenai. Nepažeidžia teritorijų planavimo dokumentų nuostatų ir galiojančių teisės aktų, išsaugo teritorijos vientisumą, autentiškumą.”

8. Pastaba:

Nepritariame UAB SPRIK 2022m parengtiems Maitinimo paskirties pastato G. D. Kuverto g.1 C Neringa rekonstravimo projekto projektiniams pasiūlymams, kadangi jie neatitinka Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano Nidos gyvenvietės 5 b zonos reikalavimų: „saugomos savybės žr. poskyrį 2.1.2 „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“; taip pat: smulkių tūrių, būdingų senajam užstatymui, architektūrinis charakteris“.

Atsakymas: Pastaba nepriimta .

Šiame etape pritarti projektiniams pasiūlymams nereikia. Detaliojo plano sprendiniuose nėra sprendinio, kad rekonstruojami pastatai sklype bus pagal UAB SPRIK 2022 m parengtus projektinius pasiūlymus. Šie pasiūlymai - priešprojektiniai darbai, parengti dar prieš detaliojo plano koregavimą. Jie buvo pridėti prie DP sprendinių viešo svarstymo kaip vaizdinė medžiaga tam, kad gretimų sklypų naudotojai galėtų bent bendrais bruožais suprasti, kokie sklypo užstatymo reglamentai (užstatymo tankumas, intensyvumas, pastato aukštingumas) numatomi detaliojo plano sprendiniuose. Neturintis atitinkamo pasiruošimo žmogus nesupranta detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje grafiškai pažymėtų reglamentų.

Pastatų rekonstravimo projektas (projektiniai pasiūlymai ir techninis - darbo projektas) bus rengiamas ir teikiamas viešai svarstyti ir derinti vėliau, kai bus patvirtintas detalusis planas ir gauti specialieji reikalavimai projektavimui.

Jūsų pateikti nederinimo motyvai perduoti UAB “SPRIK” architektams susipažinti. Į juos bus atsižvelgta rengiant pastato rekonstravimo techninį projektą.

9. Pastaba:

Rengiant detaliojo plano koregavimą, neatsižvelgta į Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano 9.2.2.3., kuriame nustatyta: leidžiami tvarkyba ir tvarkomieji statybos darbai. Pastatai, neįrašyti į kultūros vertybių registrą, gali būti remontuojami ir rekonstruojami nepažeidžiant išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės ir nustatytų saugomos vietovės vertingųjų savybių, laikantis nacionalinio parko nuostatuose nustatytų etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų, vadovaujantis bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais reglamentais“.

Atsakymas:

Pastaba priimta . Sprendiniai papildyti (Žiūr. Aškinamojo rašto lapą AR-35): :

“Rekonstruojant pastatus planuojamame sklype nepažeisti išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės ir nustatytų saugomos vietovės vertingųjų savybių, vadovautis nacionalinio parko nuostatuose nustatytų etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų, vadovautis bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais reglamentais.”

10. Pastaba:

Nepagrįstas Detaliojo plano sprendiniuose numatomas leistinas pastatų aukštis metrais iki

kraigo – 8,9 m ir aukštingumas. Nėra galimybės patikrinti, ar šis sprendinys atitinka Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano Nidos gyvenvietės 5 b zonos reikalavimus „Užstatymo aukštis: paliekamas esamas; atkuriamų – pagal ikonografinę medžiagą“; ”Užstatymo aukštingumas: paliekamas esamas; atkuriamų – pagal ikonografinę medžiagą“.

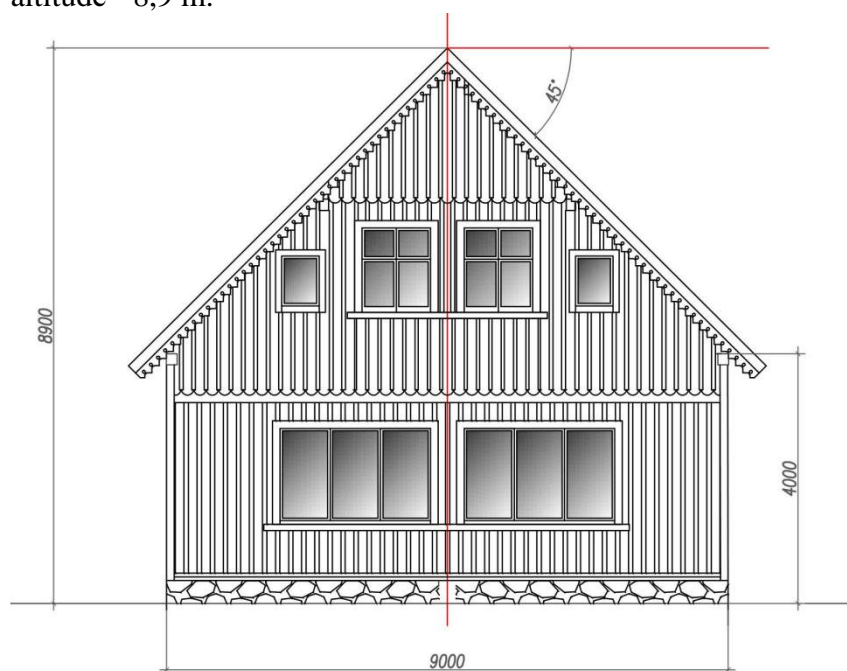
Atsakymas:

Pastaba priimta . Teikiame pastato aukščio iki kraigo grafinį pagrindimą .

Galiojančio detaliojo plano (patvirtinto 1999 m) sprendiniuose yra numatyta esamus sklype pastatus uždengti šlaitiniu stogu su čerpių danga. Šis sprendinys paliekamas, nekoreguojamas.

Aplinkinių gretimų pastatų šlaitiniai stogai yra 45⁰ nuolydžio , todėl siekiant darnaus kvartalo užstatymo silueto rekonstruojamo pastato šlaitinio stogo nuolydis taip pat numatomas 45⁰.

Rekonstruojamo pastato aukštis iki karnizo - 4 m, plotis (įvertinus lauko sienų šiltinimą ir apkalimą medinėmis dailylentėmis - apie 9 m. Esant stogo šlaito nuolydžiui 45⁰, kraigo altitudė - 8,9 m.



Dėl aukštingumo. Pagal VĮ Registrų centro patvirtintas kadastrinių matavimų taisykles, vieno aukšto su mansarda pastatų aukštingumas - **1 aukštas**. Mansarda kaip savarankiškas pusaukštis neregistruojamas.

Pavyzdžiu gali būti gretimo gyvenamo namo registro duomenų banko išrašo fragmentas:



1. Nekilnojamojo turto registre įregistruotas turtas:

Registro Nr.: 50/122141
Registro tipas: Statiniai
Sudarymo data: 1992-11-21
Adresas: Neringa, G. D. Kuverto g. 1B

2. Nekilnojamieji daiktai:
2.1.

Pastatas - Gyvenamasis namas
Unikalus daikto numeris: 2397-0000-9011
Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: Gyvenamoji (trijų ir daugiau butų - daugiabučiai pastatai)
Žymėjimas plane: 1A1p
Statybos pabaigos metai: 1992
Baigtumo procentas: 100 %
Šildymas: Bendroji centrinio šildymo sistema
Vandentiekis: Komunalinis vandentiekis
Nuotekų šalinimas: Komunalinis nuotekų šalinimas
Dujos: Nėra
Sienos: Plytos
Stogo danga: Keramika
Aukštų skaičius: 1
Bendras plotas: 441.83 kv. m
Naudingas plotas: 360.35 kv. m
Gyvenamasis plotas: 194.90 kv. m
Rūšių (pusrūšių) plotas: 81.48 kv. m
Tūris: 1721 kub. m
Užstatytas plotas: 290.00 kv. m

11. Pastaba:

Būtina patikslinti detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje neaiškiai nustatytą „Nagrinėjamos teritorijos ribą“.

Atsakymas:

Pastaba priimta . Pagrindiniame brėžinyje nagrinėjamos teritorijos riba patikslinta.
(Žiūr. Pagrindinius brėžinius SP-1 ir SP- 2).

UAB “Klaipėdos projektas”
Projekto vadovė Lolita Nemeikšytė
2025-11-28

