

KVARTALO TARP PAMARIO IR KUVERTO GATVIŲ NIDOJE DETALAUŠ PLANO, KOREGAVIMAS SUPAPRASTINTA TVARKA

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS:

Žemės sklypo savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos, nuomininkai – fiziniai asmenys.

Užsakovas: fiziniai asmenys.

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

Informacija apie žemės sklypo planą:

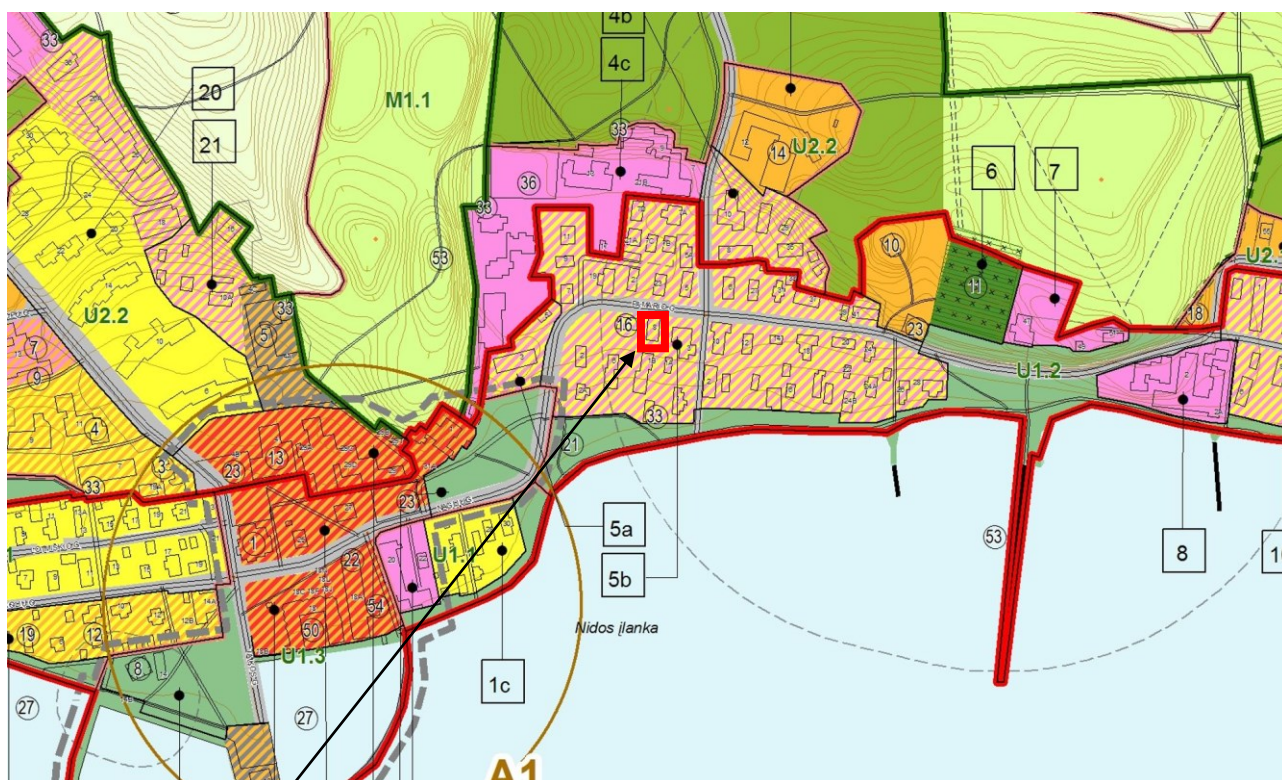
1.	Žemės sklypo adresas	Neringa, Pamario g. 8
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2301/0001:240
3.	Žemės sklypo plotas	0.0806 ha
4.	Naudojimo paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
6.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika
7.	Servitutai	Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis) – 625 m ² ;
8.	Specialiosios naudojimo sąlygos	III-12. Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos – 311 m ² ; V-1. Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos – 806 m ² ; V-23. Valstybiniai parkai – 806 m ² ; III-4. Elektros tinklų apsaugos zonos – 121 m ² ; III-11. Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos – 98 m ² ; III-10. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos – 387 m ² ;

II. ŽEMĖS SKLYPO IŠSIDĖSTYMAS:

Planuojamas žemės sklypas šiaurės vakaruose ribojasi su D kategorijos Pamario gatve, šiaurės rytuose – pietryčiuose ribojasi su gyvenamaisiais sklypais, pietvakariuose – su visuomeninės paskirties teritorija - meno mokykla.

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

1.1.1. Nidos urbanistinė struktūra ir reglamentai



Planuojamas sklypas

SUTARTINIAI ŽENKLAI

GYVENAMOSIOS TERITORIJOS (GYVENAMŲJŲ NAMŲ STATYBOS)
REKREACINĖS TERITORIJOS (ILGALAIKIO (STACIONARAUS) POILSIO PASTATŲ STATYBOS)



Vadovaujantis Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano (toliau – BP) Nidos urbanistinės struktūros ir reglamentų brėžinio sprendiniais,

Funkcinio prioriteto zona: *konservacinio prioriteto*

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: *atnaujinančios apsaugos (U1.2)*

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: *kitos paskirties žemė*

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai):

1) *prioritetinis naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos; naudojimo turinys – gyvenamieji namai ir jų priklausiniai;*

2) *prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio poilsio pastatų statyba; naudojimo turinys – poilsio namų sklypai;*

3) *galimas naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorija;*

4) *galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorija; galimas naudojimo pobūdis – prekybos, paslaugų ir pramogų objektų statyba; naudojimo pobūdžio turinys – smulkių komercinių įstaigų sklypai;*

5) *galimas naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorija; naudojimo pobūdis – inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statyba; naudojimo pobūdžio turinys – inžinerinės infrastruktūros objekto sklypas.*

Saugomos savybės: *žr. poskyrį 2.1.2 „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“; taip pat: smulkių tūrių, būdingų senajam užstatymui, architektūrinis charakteris.*

Saugotini elementai: *istorinės urbanistinės struktūros relikvai; kuršių etnokultūros paveldas (objektai, įrašyti į Kultūros vertybių registrą – žr. poskyrį 2.1.2 „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“) – senieji kuršių sodybų bei kiti tarpukario laikotarpyje statyti pastatai, 16 etnokultūrinio paveldo pastatų sklypų užstatymo erdvinė struktūra, saugotinai etnokultūrinei aplinkai būdingi sklypų tvarkymo elementai, pastatų formos, tūriai ir jų kompozicinė struktūra, spalvos, fasadų apdailos medžiagos, puošyba, vertingomis ir saugotinėmis*

pripažintos statinių konstrukcijos, charakteringas etnografinių pastatų patalpų išplanavimas bei patalpų interjerai.

Tvarkymo priemonės: žr. brėž. 1b ir 2 tomo 2.1.2 poskyrį „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“; numatytos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipui **Mtž-2**. Užstatymo tankumas: *paliekamas esamas*; vykdant konkretaus sklypo ir jo pastatų tvarkymo darbus, galinčius iššaukti teritorijos esamo užstatymo tankumo pakitimus, turi būti atlikti konkretaus sklypo užstatymo tyrimai ir jų pagrindu parengtas to sklypo planuojamo užstatymo tankumo argumentuotas pagrindimas.

Užstatymo aukštingumas: *paliekamas esamas*; atkuriamų – pagal ikonografinę medžiagą.

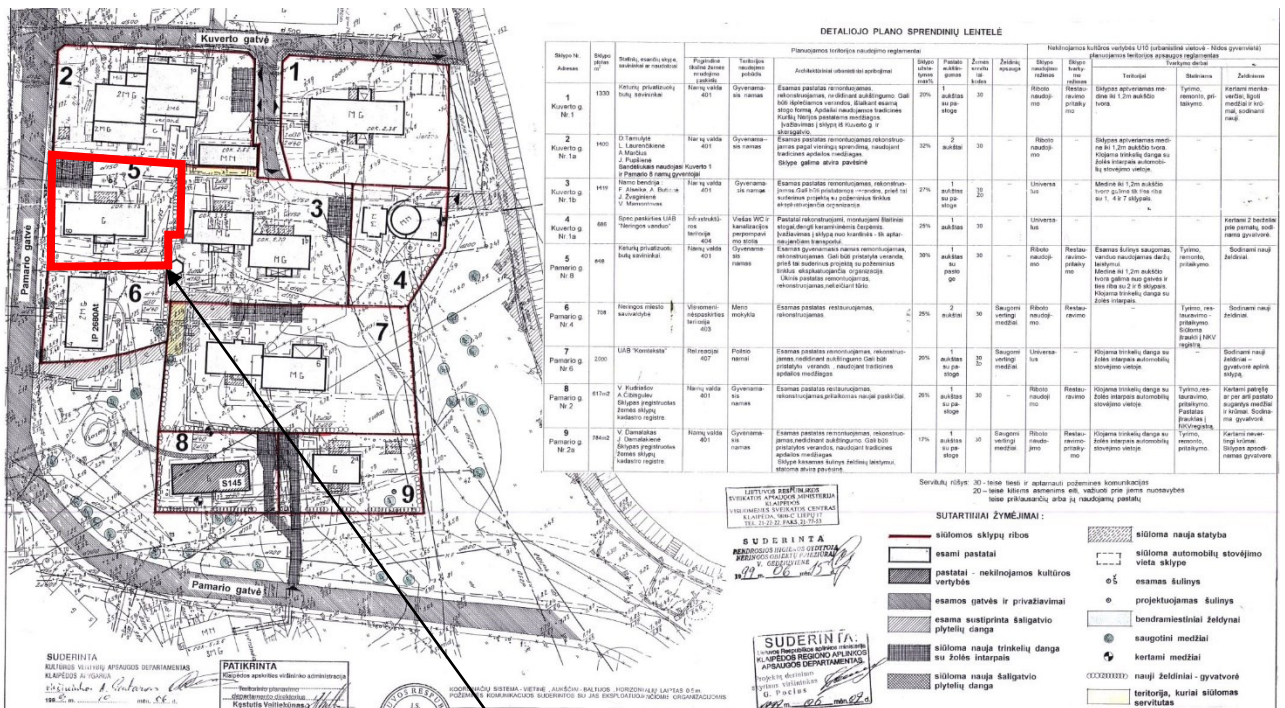
Užstatymo aukštis: *paliekamas esamas*; atkuriamų – pagal ikonografinę medžiagą.

Kiti reikalavimai: 1) sodybose bei kituose sklypuose, kuriuose yra nustatytas (esamas) rekreacinis ar kitoks žemės naudojimo būdas, galioja visose šio reglamento dalyse išdėstyti reikalavimai; 2) pakeitus buvusių žvejų sodybų sklypų kitos paskirties žemės gyvenamosios teritorijos (mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos) žemės naudojimo būdą į kitą žemės naudojimo būdą, šį būdą atitinkančios veiklos apimtys turi būti apribotos tiek, kad nepareikalautų buvusių sodybos pastatų ir sklypų pertvarkymo, o jų architektūrinis tvarkymas būtų vykdomas pagal šiame reglamente buvusių kuršių žvejų sodyboms išdėstytus reikalavimus; 3) draudžiama naudoti komercinę reklamą, darkančią saugomą etnokultūrinę aplinką ir keičiančią jos charakterį; 4) tvarkant teritorijas naudoti saugomai istorinei aplinkai būdingas želdinimo ir sklypų tvarkymo priemones; 5) galima tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių.

Vadovaujantis BP Nidos susisiekimo infrastruktūros brėžinio sprendiniais, planuojama teritorija šiaurės vakaruose ribojasi su D1 kategorijos Pamario gatve, palei kurią bendroju planu numatytas ekologiško transporto Maršrutas.

Vadovaujantis BP Nidos inžinerinės infrastruktūros ir krantotvarkos brėžinio sprendiniais, per planuojamą teritoriją yra nutiestas esamas šilumotiekis.

Ištrauka iš kvartalo tarp Pamario ir Kuverto gatvių Nidoje detaliojo plano



Planuojamas sklypas

KULTŪROS VERTYBIŲ OBJEKTŲ ANALIZĖ:

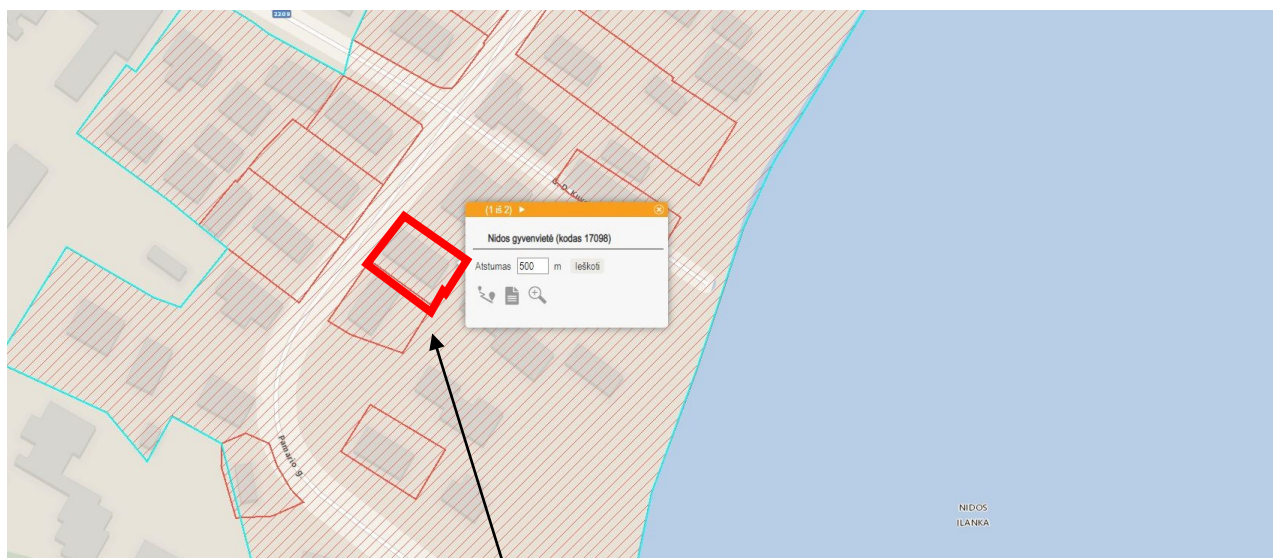
Planuojama teritorija patenka į registruotos Nekilnojamojo turto vertybės – Nidos gyvenvietės (kodas 17098) ribas.

Vertingosios savybės:

- planavimo sprendiniai - **linijinė plano struktūra, gatvių tinklas, kurį sudaro: Lotmiškio ir Naglių g. P dalyje** (-; TRP; FF Nr. 1, 2, 7A, 7-10, 31-33; 2007 m.); **Taikos ir Pamario gatvės centrinėje dalyje** (-; -; FF Nr. 3-6, 35, 36, 38-45, 47-50; 2007 m.); **Skrudynės ir Purvynės gatvės Š dalyje** (-; -; FF Nr. 52-68, 69-81, 85, 86; 2007 m.); **XX a. pr. vieno aukšto, dvipusio sodybinio medinio užstatymo pobūdis, pamario etninei architektūrai būdingais pastatais, orientuotais galu į marias Lotmiškio ir Naglių gatvėse** (-; -; FF Nr.1, 2, 7A, 7-10, 31-33; 2007 m.); **dvigubas gyvenvietės siluetas iš marių pusės: kopų viršutinė linija ir užstatymo prie marių pastatų stogų linija** (-; -; FF Nr. 13-15, 19, 22; 2007 m.); **krantinės linija** (-; -; FF Nr. 13-15, 19-29, 34, 85 ; 2007 m.); **gatvių, einančių išilgai marių, ekstensyvus užstatymas, paliekant vizualinius ryšius su mariomis** (-; išskyrus nebūdingus pamario architektūrai sovietmečio laikotarpio statinius; FF Nr. 13, 14, 15, 33, 34, 52, 53, 63, 64, 66, 69, 72, 77-81; 2007 m.); **susiformavusios Pamario, Skrudynės g. perspektyvos** (-; -; FF Nr. 1, 2, 5-9, 33, 36, 39-47, 50, 51, 57-62, 65, 66, 68, 73, 74, 79; 2007 m.); **gyvenvietės panorama nuo marių pusės** (-; išskyrus nebūdingus pamario architektūrai sovietmečio statinius; FF Nr. 2A, 13-15, 19-25, 34, 54-56, 83; 2007 m.);
- žemės ir jos paviršiaus elementai - **reljefas - didžiųjų kopų gūbrys, pamario palvė ir marių paplūdimys** (-; -; FF Nr. 2A-6, 7-11, 17, 18, 26-31, 37, 47, 49, 59, 60, 71, 78, ; 2007 m.);
- želdynai ir želdiniai - **apželdinimo ažuolais, beržais, juodalksniais, kalninėmis ir paprastomis pušimis pobūdis** (-; -; FF Nr.5, 7A, 8A, 9, 10, 11, 12, 18, 27, 31, 33, 35, 37, 41, 42-44, 47, 53, 55, 59-70, 73, 74, 77, 78; 2007 m.);
- upės, natūralūs vandens telkiniai - **marių pakrantės linija** (-; -; FF Nr. 13, 15, 19-25, 54, 83, 84; 2007 m.);
- Pirminė ir istoriškai susiklosčiusi paskirtis - **gyvenamoji, ūkinė, rekreacinė;**
- Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - **Kuršių nerijos nacionalinis parkas;**
- Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, kurie susiję su objektais ar vietovėmis - **pirmosios žinios apie senąją Nidos gyvenvietę istoriniuose šaltiniuose 1389 m., naująją Nidą - 1732 m., 1836 m. įkurta Purvynės gyvenvietė. 1869 m. gaisras sunaikino beveik visą Nidą. 1888 m. ant kopos pastatyta mūrinė bažnyčia. Nidoje gyveno Neringos apželdintojas Georgas Dovydas Kuvertas (1800-1856); 1930-1932 m. poilsiaivo rašytojas Tomas Manas (1857-1955).**

Pietvakariuose planuojama teritorija ribojasi su registruota Nekilnojamojo turto vertybe – Vila „Charlotte“ (kodas 20928).

Ištrauka iš Kultūros vertybių registro



Planuojama teritorija

Planuojamo sklypo Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašė yra įregistruota specialioji žemės naudojimo sąlyga - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V-1). Rengiamu projektu specialioji sąlyga lieka galioti. **Koreguojami detaliojo plano sprendiniai neturės įtakos esamai kultūros vertybei ir jos aplinkai.**

III. DETALIOJO PLANO KOREKCIJA:

Vadovaujantis teritorijų planavimo įstatymo (aktuali redakcija nuo 2021-11-01 d.) 28 str. 9 punkto reikalavimais – savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, pritarus raštu teritorijų planavimo komisijai, gali būti koreguojama detaliuosiuose planuose nustatyta statinių statybos zona, statybos riba ir statybos linija, inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir (ar) komunikacinių koridorių ribos, konkretus pastatų ir viešųjų erdvių išdėstymas nekeičiant užstatymo tipo ir nemažinant šių erdvių ploto, automobilių stovėjimo vietų išdėstymas, apželdinama teritorijos dalis, planuojamos teritorijos aprūpinimo inžineriniais tinklais būdai ir susisiekimo komunikacijų išdėstymo principai, joms funkcionuoti reikalingų servitutų poreikis gali būti koreguojami šiuos teritorijų planavimo dokumentus tvirtinančio subjekto sprendimu.

Šiuo atveju korekcija vykdoma kvartalo tarp Pamario ir Kuverto gatvių Nidoje detaliam planui, koreguojant žemės sklypo Pamario g. 8, Neringa (kad. Nr. 2301/0001:240) statybos zoną ir statybos ribą, nekeičiant privalomųjų teritorijos naudojimo reglamentų. ***Bet kokia veikla kultūros vertybių teritorijoje turi būti vykdoma vadovaujantis Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymo, jo poįstatyminių teisės aktų, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 60 str. 5 d. nuostatomis ir užtikrinant apskaitos dokumentuose nustatytą vertingųjų savybių ir autentiškumo išsaugojimą.***

IV. SPRENDINIAI:

Planuojamoje teritorijoje (žemės sklypas Pamario g. 8, Neringa) stovi esamas įregistruotas 100 % baigtumo gyvenamosios (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai) paskirties statinys, kurio statybos vieta lieka esama. Papildomas teritorijos tankumas nėra didinamas ir nauja statyba nenumatoma. Atsižvelgiant į parengtą detaliojo plano sprendinį, jame buvo numatytos kietų dangų įrengimas, todėl šiuo projektu statybos riba ir statybos zona planuojamoje teritorijoje koreguojama siekiant suformuoti užstatymo zoną kietos dangos įrengimui, nenumatant naujų statinių. Išskiriamos skirtingų režimų užstatymo zonos: teritorija, kurioje galima pastatų statyba, išlaikant normuojamus atstumus iki sklypo ribos arba gavus gretimo sklypo savininkų sutikimus, aukštingumas šioje teritorijoje esamas; ir teritorija, kurioje numatomas kietos dangos įrengimas, kai aukštingumas šioje zonoje – 0. Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamento punktu Nr. 49: Visose gyvenvietėse gali būti įrengiami šiuolaikinių technikos lygį atitinkantys inžineriniai tinklai, gerinama kelių, gatvių, aikščių bei kiemų paviršiaus danga. Prioritetas teikiamas inžinerinei įrangai, kuo mažiau keičiančiai tradicinį gyvenvietės vaizdą bei esamą kraštovaizdžio pobūdį, todėl įrengiant kietasias dangas būtina atsižvelgti į šią numatytą nuostatą. Numatomi sprendiniai nesukels neigiamų padarinių gyvenimo ir aplinkos kokybei kituose, gretimuose sklypuose. ***Detalioju planu nustatytas sklypo intensyvumas ir tankumas pakoregavus užstatymo ribą, statinių statybos zoną, nebus viršijamas.*** Kiti kvartalo tarp Pamario ir Kuverto gatvių Nidoje sprendiniai lieka galioti.

Inžineriniai tinklai:

Iki planuojamų sklypų yra atvesti centralizuoti vandentiekio, buitinių ir paviršinių nuotekų tinklai, šilumotiekio tinklai, nutiesti elektros ir ryšių kabeliai. Inžinerinių tinklų sprendiniai tikslinami techninio projekto rengimo metu. Inžinerinių tinklų tiesimo metu nepabloginti esamų gatvių dangos kokybės, pabloginus – atstatyti.

Želdiniai:

Želdiniai sklypo ribose sprendžiami STR ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka techninio projekto rengimo metu. Vadovaujantis Atskirųjų rekreacinė paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu (toliau – Tvarkos aprašas), mažiausias želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose – ne mažesnis kaip 30 % viso žemės sklypo (jo dalies) ploto.

Visi saugomos vertybės teritorijoje esantys medžiai yra saugomi ir neliečiami.

Gaisrinė sauga:

Gaisro plitimas į gretimus statinius ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (priešgaisrinius atstumus) - konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose (Žin., 2010, Nr. 146-7510; 2011, Nr. 23-1137) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Kadangi Neringoje esančių priešgaisrinių hydrantų klasė yra per žema užtikrinti sklandų gesinimą, papildomas gesinimas numatomas iš artimiausio vandens telkinio arba projektuojamo gaisrinio vandens rezervuaro, atitinkančios gaisrines normas. Tiksli vandens paėmimo vieta ir būdas tikslinami techninio projekto rengimo metu.

Artimiausias vandens telkinys nuo planuojamos teritorijos nutolęs apie 150 m.



Planuojama teritorija

Apytikslė vandens paėmimo vieta.

Artimiausia gaisrinė stotis, esanti adresu Taikos g. 4A, Neringa, nutolusi nuo planuojamos teritorijos 846 m atstumu.

Susisiekimas (esami keliai, gatvės)

Planuojama teritorija yra Pamario g. 8, Neringoje. Susisiekimo sistema išvystyta, privažiavimas esamas iš D kat. Pamario gatvės, kurios atstumas tarp raudonųjų linijų ties planuojama teritorija 12 m, važiuojamosios dalies plotis ties planuojama teritorija apie 6 m, danga – asfaltas.

Automobilių parkavimas sprendžiamas sklypo ribose. Automobilių stovėjimo vietų skaičius nustatomas vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 30 lentelė. Numatomos 5 automobilių stovėjimo vietos. Automobilių stovėjimo vietų skaičius ir konkrečios vietos tikslinamos techninio projekto metu. Atstumai nuo automobilių stovėjimo aikštelių iki pastatų langų turi neprieštarauti teisės aktuose ir higienos normose nustatytiems reikalavimams.

Projekto vadovė

S. Kazlauskienė