

BENDRIEJI DUOMENYS

1. 1. Objekto pavadinimas, adresas –

Neringos savivaldybės tarybos 2003 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. 124 patvirtinto Teritorijos prie Pervalkos g. 23, 25, 27 pastatų Neringoje detaliojo plano sprendinių koregavimas.

1.2. Planavimo organizatorius –

Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, Neringa, tel. 8 469 52746;

1.3. Detaliojo plano korektūros rengėjas –

UAB “Klaipėdos projektas”,

Kepėju g.Nr.11A, 91243, Klaipėda

tel. 8 46 311460, el. paštas margaritar@takas.lt

Projekto vadovas M.Ramanauskienė, atestato Nr. A 702, NKP specialisto atestatas Nr. 1456, tel. 8 46 311461;

1.4. Planavimo pagrindas –

Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl teritorijos prie Pervalkos g. 23, 25, 27 pastatų Neringoje detaliojo plano koregavimo proceso inicijavimo 2014-11-26 Nr. V13-657; Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl Neringos savivaldybės tarybos 2003 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. 124 patvirtinto teritorijos prie Pervalkos g. Nr. 23, 25, 27 pastatų Neringoje detaliojo plano koregavimo, 2014-12-11 Nr. V13-691 ir teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis, pasirašyta 2014-12-17, Nr. V31-218; planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumento koregavimui; planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

1.5. Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento uždaviniai-

Koreguoti Neringos savivaldybės tarybos 2003 m. lapkričio 13 d. sprendimu Nr. 124 patvirtinto Teritorijos prie Pervalkos g. 23, 25, 27 pastatų Neringoje detaliojo plano dokumentą, keičiant žemės sklypų naudojimo būdą iš rekreacinės teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1) ir/ arba daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.

1.6. Detaliojo plano rengimo etapai-

Parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės.

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, yra Pervalkos gyvenvietės- valstybės saugomos vietovės (unikalus NKV registro kodas 2068) teritorijoje. Veiklą saugomose teritorijose reglamentuoja bei apsaugą užtikrina LR Saugomų teritorijų įstatymas, Aplinkos apsaugos, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos, Teritorijų planavimo, Statybos bei kiti įstatymai. Taip pat saugomų teritorijų nuostatai, saugomų teritorijų planavimo dokumentai bei apsaugos reglamentai.

Rengiant detaliojo plano korektūrą, buvo vadovautasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendruoju planu, patvirtintu Neringos savivaldybės Tarybos sprendimu 2012-09-21, Nr. T1-164 ir LR Vyriausybės nutarimu Nr. 702, 2012 m. birželio 6 d patvirtintu Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu..

3.2. Detaliojo plano dalies koregavimo priežastys ir pagrindiniai sprendiniai.

2003 m. lapkričio 13 d. Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 124 buvo patvirtintas teritorijos prie pastatų Pervalkos g. 23, 25, 27 detalusis planas, kuriuo buvo suformuoti 3 sklypai prie esamų pastatų žemės nuomai, numatyta galimybė rekonstruoti pastatus ir įrengti automobilių stovėjimo aikštelę. Pasikeitus pastatų savininkams, kai nuosavybę įgijo fiziniai asmenys, kurie pastatus naudoja asmeninems reikmėms, numatyta pakeisti pastatų paskirtį iš poilsio paskirties į gyvenamą, pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą iš rekreacinės teritorijos į gyvenamą- vienbučių ir dvibučių ir /ar daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritoriją.

3.3. Žemės naudojimo paskirtis, urbanistiniai, architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

Planuojamoje teritorijoje yra 3 suformuoti žemės sklypai.

3.3.1. Sklypas Nr. 1- Pervalkos g. 23 žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2301/0003:62, 0,1253 ha ploto, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas- rekreacinė teritorija. Žemės sklypas yra LR

nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos. Sudaryta nuomos sutartis su Ryčiu Tomu Trakimavičiumi, kuris yra poilsio pastato Pervalkos g. 23 savininkas.

Pastatas yra valstybės saugomas kultūros paveldo objektas- žvejo namas (u.k. 1267). Koreguojant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas- iš rekreacinės paskirties teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (**GM**) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (**KT**);

Žemės naudojimo būdai- **G1-** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, **G2-** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 7,5 m (esamas);

Užstatymo tankis- 10% (esamas);

Užstatymo intensyvumas- 0,1 (esamas);

Užstatymo tipas- vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 1253 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 25-30%.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 1 aukštas su mansarda (esamas, VĮ “Registru centras” duomenys);

Statinių paskirtys- gyvenamieji pastatai- (7.1, 7.2, 7.3);

Kiti reglamentai-

a) sklypas yra Pervalkos gyvenvietės- valstybės saugomos vietovės (2068) teritorijoje. Saugotinos Pervalkos gyvenvietės vertingosios savybės- senųjų žvejų sodybų urbanistinė struktūra, išsklotinė nuo marių pusės.

b) pastatas Pervalkos g. 23 yra valstybės saugomas kultūros paveldo objektas- žvejo namas (u.k. 1267). Visi statybiniai darbai pastate turi būti vykdomi nepažeidžiant paveldosaugos reikalavimų;

c) saugotinas marių išsklotinės fragmentas, kurį formuoja pastatai Pervalkos g. 23, 25, 27, 29C.

d) sklype- saugotini medžiai.

3.3.2. Sklypas Nr. 2 - Pervalkos g. 25 žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2301/0003:61, 0,1495 ha ploto, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas- rekreacinė teritorija. Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos. Sudaryta nuomos sutartis su Ryčiu Seniūnu ir Justinu Petravičiumi, kurie yra poilsio pastato Pervalkos g. 25 savininkai.

Pastatas yra valstybės saugomas kultūros paveldo objektas- žvejo namas (u.k. 1268). Koreguojant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas- iš rekreacinės paskirties teritorijos į vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritoriją.

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (**GM**) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (**KT**);

Žemės naudojimo būdai- **G1-** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, **G2-** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 7,5 m (esamas);

Užstatymo tankis- 12% (esamas);

Užstatymo intensyvumas- 0,15 (esamas);

Užstatymo tipas- vienbutis ir dvibutis užstatymas;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 1495 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 25-30%;

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 1 aukštas su mansarda (esamas, VĮ “Registru centras” duomenys);

Statinių paskirtys- gyvenamieji pastatai- (7.1, 7.2, 7.3);

Kiti reglamentai-

a) sklypas yra Pervalkos gyvenvietės- valstybės saugomos vietovės (2068) teritorijoje. Saugotinos Pervalkos gyvenvietės vertingosios savybės- senųjų žvejų sodybų urbanistinė struktūra, išsklotinė nuo marių pusės.

b) pastatas Pervalkos g. 25 yra valstybės saugomas kultūros paveldo objektas- žvejo namas (u.k. 1268). Visi statybiniai darbai pastate turi būti vykdomi nepažeidžiant paveldosaugos reikalavimų;

- c) saugotinas marių išsklotinės fragmentas, kurį formuoja pastatai Pervalkos g. 23, 25, 27, 29C.
- d) sklype- saugotini medžiai.

3.3.3. Sklypas Nr. 3- Pervalkos g. 27 žemės sklypas, kadastrinis Nr. 2301/0003:60, 0,2107 ha ploto, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas- rekreacinė teritorija. Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos. Sudaryta nuomos sutartis su Andželika Ambrazevičiene ir Armandu Ambrazevičiumi, kurie yra poilsio pastato Pervalkos g. 27 ir pagalbinio pastato savininkai (bendra jungtinė sutuoktinių nuosavybė).

Pastatas yra valstybės saugomas kultūros paveldo objektas- namas (u.k. 29872). Koreguojant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas- iš rekreacinės paskirties teritorijos į daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritoriją (name numatoma įrengti 3 butus).

Privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

Teritorijos naudojimo tipas- mišri gyvenamoji teritorija (**GM**) ;

Žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė (**KT**);

Žemės naudojimo būdai- **G2-** daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija, **G1-** vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus- 8,5 m (esamas);

Užstatymo tankis- 14% (esamas);

Užstatymo intensyvumas- 0,16 (esamas);

Užstatymo tipas- atskirai stovintys pastatai;

Galimi žemės sklypo dydžiai- 2107 m²;

Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys- 30%;

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

Pastatų aukštų skaičius- 1 aukštas su mansarda (esamas, VI “Registru centras” duomenys);

Statinių paskirtys- gyvenamieji pastatai- (7.1, 7.2, 7.3);

Kiti reglamentai-

a) sklypas yra Pervalkos gyvenvietės- valstybės saugomos vietovės (2068) teritorijoje. Saugotinos Pervalkos gyvenvietės vertingosios savybės- senųjų žvejų sodybų urbanistinė struktūra, išsklotinė nuo marių pusės.

b) pastatas Pervalkos g. 27 yra valstybės saugomas kultūros paveldo objektas- namas (u.k. 29872). Visi statybiniai darbai pastate turi būti vykdomi nepažeidžiant paveldosaugos reikalavimų;

c) saugotinas marių išsklotinės fragmentas, kurį formuoja pastatai Pervalkos g. 23, 25, 27, 29C.

d) sklype- saugotini medžiai.

3.3.4. Esami želdiniai.

Pervalkos g. 23 sklype saugotini 7 medžiai: prie marių augantis brandus maumedis, 5 eglės ir 2 vaismedžiai (kriaušės), augantys sklypo šiaurinėje dalyje.

Pervalkos g. 25 sklype saugomi 5 medžiai: saugotinas senas šakotas kaštonas, augantis prie ribos tarp Pervalkos g. 23 ir 25 sklypų. Taip pat saugotini 2 eglės ir 2 beržai, augantys sklypo šiaurinėje dalyje.

Pervalkos g. 27 sklype saugotini 6 medžiai: dvi vešlios eglės, augančios prie pagalbinio pastato, prie marių augantis brandus beržas ir 3 ąžuolai, augantys sklypo šiaurinėje dalyje, prie automobilių stovėjimo aikštelės.

Visi 3 sklypai tvarkingi, veja prižiūrėta, aptverti medinėmis tradicinėmis tvorelėmis. Tai nėra tradicinių žvejo sodybų apželdinimas, tačiau pasikeitus savininkams, pakeitus žemės sklypų naudojimo būdą į gyvenamą, tikėtina, kad nauji savininkai sklypuose pasodins tradicinių krūmų, vaismedžių, įrengs darželius ar gėlynus.

3.4. Susisiekimas ir inžinerinė infrastruktūra:

3.4. 1. Susisiekimo komunikacijos:

2003 m. lapkričio 13 d. Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 124 patvirtintame teritorijos prie Pervalkos g. 23, 25, 27 pastatų detaliojo plane ir sutartyje dėl infrastruktūros plėtojimo buvo numatyta, kad pastatų savininkai į sklypus įvažiuoja iš Pervalkos gatvės, įrengdami betoninių trinkelio dangos privažiavimo kelius per bendro naudojimo teritoriją, tuo pačiu savo lėšomis sutvarko želdinius ir gazonus bendro naudojimo teritorijoje, esančioje tarp sklypų Pervalkos g. Nr. 23, 25, 27 ir

Pervalkos gatvės. Bendro naudojimo teritorijos žalieji plotai tarp Pervalkos gatvės ir planuojamos teritorijos buvo numatyta KNNP generaliniame plane.

Vykdydami ankstesnio detaliojo plano reikalavimus, pastatų savininkai įrengė betono trinkelį dangos įvažiavimus ir betono trinkelį bei korinės dangos automobilių stovėjimo vietas sklypuose.

Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ numato, kad poilsio paskirties pastatams turi būti įrengta 1 vieta kiekvienam kambariui (numerui). Kadangi naujieji savininkai pastatus planuoja naudoti asmeniniams poreikiams, keičiant paskirtį iš poilsio į gyvenamą, automobilių stovėjimo vietų poreikis skaičiuojamas kaip gyvenamos paskirties pastatams: gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m² – 1 vieta. Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m², bet neviršija 140 m² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui. Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m² didesniai kaip 140 m² esančiam naudingajam plotui

Sklype Pervalkos g. 23 (pakeitus paskirtį, planuojamas vieno buto gyvenamas namas, kurio pagrindinis plotas 84,25 m²) įrengtos 3 automobilių stovėjimo vietos, pagal STR2.06.04:2014 reikalavimus turi būti 2 vietos.

Sklype Pervalkos g. 25 (pakeitus paskirtį planuojamas dviejų butų gyvenamas namas, kurio pagrindinis plotas 162,78 m²) įrengtos 3 automobilių stovėjimo vietos, pagal STR2.06.04:2014 reikalavimus turi būti 3 vietos.

Sklype Pervalkos g. 27 (pakeitus paskirtį, planuojamas vieno buto gyvenamas namas su pagalbiniu statiniu, kurio pagrindinis plotas 199,07 m²) įrengtos 5 automobilių stovėjimo vietos, pagal STR2.06.04:2014 reikalavimus turi būti 4 vietos.

3.4.2. Inžinerinė infrastruktūra

3.4.2.1. Elektros tiekimas. Esamas, naujų tinklų klojimas ar esamų pajėgumų didinimas nenumatomas.

3.4.2.2. Vandens tiekimas ir buitinės nuotekos. Nauja statyba planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Esami pastatai pajungti prie centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.

3.4.2.3. Šildymas. Pastatų šildymui naudojama elektros energija.

3.5. Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312, planuojamoje teritorijoje yra įrengta:

- vandentiekio tinklai ir statiniai, skirti gaisrams gesinti - planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai, visi pastatai pilnai aprūpinami vandeniu iš centralizuotų vandentiekio tinklų. Magistralinis vandentiekis paklotas Pervalkos gatvėje. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

- planuojamoje teritorijoje sudarytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių. Į sklypus yra įrengti įvažiavimai iš Pervalkos gatvės, kurių plotis apie 3,5 m. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

- gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Nauja statyba sklype nenumatoma, o konkretūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos, išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.