

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės sklypo adresu Preilos g.9 detaliojo plano tikslas- esamo poilsio pastato rekonstrukcija, nugriaunant dalį statinio ir statant naują imitacinės architektūros pastatą buvusio gyvenamo namo vietoje. Kadastrinio sklypo Nr. 2301/0002:50 ribos gali būti koreguojamos, nekeičiant esamo ploto ir naudojimo būdo- paliekamas esamas (rekreacinės paskirties) žemės sklypas.

Planavimo organizatorius – pastato savininkas ir žemės sklypo Preilos 9 nuomininkas R [redacted] N [redacted], veikianti pagal 2005-02-22 įgaliojimą Nr. K1MS-1898 ir B [redacted] M [redacted] (Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymas dėl žemės sklypo adresu Preilos g. 9, Preilos gyv., Neringa, detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo, 2005-10-14 Nr. V12-307).

Planuojamas žemės sklypas yra Preilos gyvenvietės šiaurinėje dalyje, urbanizuotos vietovės U12 teritorijoje. Kitos paskirties žemės sklypas (rekreaciniams objektams statyti ir eksploatuoti) - yra LR nuosavybė, perduotas patikėjimo teise Klaipėdos apskrities viršinininko administracijai. Žemės sklypui sudaryta nuomos sutartis su R [redacted] N [redacted] ir B [redacted] U [redacted], kurie iš UAB „RA“ nupirko poilsio pastatą ir perėmė nuomos teisę.

Neringos savivaldybės taryba 2006 -04-13 sprendimu Nr. T1-63 pritarė žemės sklypo adresu Preilos g. 9 detaliojo plano koncepcijai.

## DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

### **Tikslinė žemės paskirtis ir jos pakeitimai, statinių ir įrenginių išdėstymo pobūdis:**

Nekeičiant esamo žemės sklypo ploto (2291m<sup>2</sup>), koreguojamos sklypo ribos. Ribos koreguojamos, kadangi dalis bendro naudojimo krantinės patenka į sklypo ribas.

Kadangi naujieji pastato savininkai planuoja pastoviai gyventi Preiloje, viešo susirinkimo metu buvo pritarta sklype numatyti skirtingų režimų zoną, šiaurinei daliai paliekant esamą naudojimo būdą- rekreacinė teritorija ilgalaikių poilsio pastatų statybai, o pietinėje sklypo dalyje, kurioje planuojama atstatyti buvusį sodybos pastatą- gyvenamą namą, numatomas gyvenama teritorija, kurios naudojimo pobūdis- mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos.

Esamas poilsio pastatas, statytas 1978 metais, vieno aukšto, sujungtas kampu iš atskirų korpusų, medinis karkasinis statinys. Dalis vakarinio korpuso sienų plytų mūro, pastatas dengtas šlaitiniais stogais, stogų danga- molio čerpės.

Sodybinis sklypas, kurio išlikusioje dalyje stovi poilsio pastatas Preilos 9, susiformavo XIX a. pabaigoje- XX a. pradžioje, tarp kelio ir marių. Sodyboje stovėjo du gyvenami namai ir tvartas (istoriniai tyrimai, J.Valančiūtė, 2006m.).

Archeologas R. Jarockis, rinkdamas medžiagą archeologiniams žvalgomiesiems tyrimams atliko sklypo Preiloje, Preilos g. 9 kartografinės medžiagos analizę. Apibendrinus kartografinės medžiagos analizės rezultatus, buvo nustatyta, kad marių bangų sukeltos erozijos pasėkoje dabartinė kranto linija sklypo Preilos g. 9 ribose yra pasislinkusi 50-60 m į vakarus, išliko tik istorinio sklypo vakarinė dalis, kurioje stovi poilsio pastatas.

Kadangi nėra galimybės atstatyti pastatų jų buvusiose vietose, siūloma išlikusioje buvusios istorinės Preilos sodybos sklypo dalyje atkurti tradicinio žvejo sklypo erdvinę struktūrą: griauti dalį poilsio pastato Preilos 9, paliekamą pastato dalį rekonstruoti, suteikiant architektūrinei išraiškai artimesnį tradiciniam charakterį. Pietinėje išlikusio sklypo dalyje numatyta vieta buvusio sodybos pastato- gyvenamo namo atstatymui, orientuojant pastatą galu į marias. Atstatomo pastato architektūrinis sprendimas- žvejo namo kopija, kaip numatyta Preilos siūlomų teritorijų naudojimo schematiniame plane bei architektūrinio gyvenvietės ir jos aplinkos tvarkymo bei paminklosaugos priemonių programoje.



## **Žemės sklypo adresu Preilos g. Nr.9, Preilos gyv., Neringa detalusis planas**

Sklype gali būti statoma medinė pavėsinė, įrengiama vaikų žaidimų aikštelė, kiti mažosios architektūros statiniai, išlaikant tradicinį elementų medžiagiškumą, etnografinį charakterį.

Tarp sklypų Preilos 9 ir Preilos 13 paliekama vieša erdvė, kurioje įrengiamas bendro naudojimo pėsčiųjų takas prie marių.

Automobilių parkavimas numatomas prie gatvės įrengtoje automobilių stovėjimo aikštelėje. Vadovaujantis STR 2.06.01:1999, planuojamoje teritorijoje numatomas automobilių stovėjimo vietų poreikis: rekonstruojamame pastate planuojama įrengti 14 numerių, atstatomame gyvenamajame name bus vienas butas (vienbutis gyvenamas namas), todėl viso reikalinga 15 vietų. Esamoje aikštelėje telpa 12 automobilių, ją šiek tiek padidinus, talpinami dar 3 automobiliai.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje. Numatomas rekonstruojamo pastato aukštis- iki kraigo 10 m nuo žemės paviršiaus, iki karnizo 4m nuo žemės paviršiaus. Žvejo namo kopijos aukštis- iki kraigo 8,5m nuo žemės paviršiaus, iki karnizo 4m nuo žemės paviršiaus. Papildomai numatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, reglamentuojantys rekonstruojamo ir atstatomo pastatų architektūrinį sprendimą, medžiagiškumą, galimybę tvirti sklypą medine tvorele iki 0,8m aukščio, automobilių parkavimas bei numatyta servituto teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines inžinerines komunikacijas.

### **Urbanistiniai , architektūriniai , paveldosauginiai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai :**

Kaip jau buvo minėta, planuojama teritorija yra Preilos gyvenvietės teritorijoje, kuri KNNP kultūrologinių tyrimų ataskaitoje priskirta griežto apsaugos režimo zonai, kurioje taikomos restauravimo, rekonstrukcijos, atstatymo priemonės. Pats poilsio pastatas Preilos 9 vertinamas kaip rekonstruotinas, gerinant išvaizdą.

Atstatomo pastato aukštis iki 8,5m. Rekonstruojamo pastato aukštis iki 10m. Būtina sąlyga- atkurti istorinio sklypo erdvinę struktūrą, tiek rekonstruojamas pastatas, tiek ir atstatomas gyvenamas namas turi išlaikyti būdingą Kuršių nerijos gyvenviečių žvejo namo architektūros charakterį, mastelį, proporcijas, medžiagiškumą ir spalvinę gamą.

Planuojama teritorija yra Preilos gyvenvietės U12 teritorijoje. Sklypui nustatomas restauravimo- atkūrimo režimas, naudojimui- riboto naudojimo režimas. Planuojami tvarkymo darbai teritorijai- naujų kelių, takų ir aikštelių , inžinerinių tinklų įrengimas, reglamentuota naujų pastatų statyba. Statiniams- rekonstrukcija ir pritaikymas.

### **Priešgaisrinė dalis:**

Pastatai (rekonstruojamas ir atstatomas) priklauso P1 statinių grupei, pirmo atsparumo ugniai laipsnio, trečio gaisro apkrovos kategorijai. Poilsio pastate turi būti įrengiama automatinė gaisrinė signalizacija. Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš Preilos gatvės vandentiekio trasoje šulinyje 225 įrengiamo priešgaisrinio hidranto. Alternatyvi galimybė- kadangi tarp sklypų paliekama bendro naudojimo teritorija, kurioje paklojamas pėsčiųjų takas, sudaroma galimybė privažiuoti prie betoninės krantinės.

### **Inžineriniai tinklai**

Esamas pastatas ir atstatomas prijungiami prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų pagal išduotas technines sąlygas ir nustatyta tvarka suderintas atitinkamas techninio projekto dalis. Statytojas klodamas tinklus įsipareigoja atstatyti visas šiam tikslui išardytas dangas, esančias savo sklype ir už sklypo ribų.

Vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų pajungimas – panaudojant esamus tinklus, pastatams suplanuojant atskirus vandentiekio įvadus ir buitinių nuotekų išleidėjus.

Elektros įrenginių prijungimui prie VST elektros tinklų rezervuojama trasa 0,4 kV kabelinėms linijoms, kurios išvedamos iš KS 2-3 (Preilos5) ir KS 2-4 (Preilos 9) ir



## Žemės sklypo adresu Preilos g. Nr.9, Preilos gyv., Neringa detalusis planas

paklojamos į numatomą kabelinį skydą, sublokuotą su apskaitos skydu, kuris pastatomas prie sklypo ribos (medinės tvorelės). Esama 0,4 kV kabelinė linija, patenkanti po planuojamu statyti pastatu, demontuojama.

Didinant automobilių stovėjimo aikštę, elektros kabeliai, patenkantys po važiuojama dalimi, apsaugomi PVC vamzdžiais.

Ryšių tiekimas lieka esamas.

### DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ POVEIKIO VERTINIMAS

#### I. poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai

1. Kokių rezultatų tikimasi įgyvendinus sprendinius?

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, bus rekonstruotas esamas poilsio pastatas, suteikiant jam artimesnę tradicinei žvejo sodybai architektūrinę išraišką ir tūrinį sprendimą. Nugriovus dalį esamo pastato ir atstačius sklype buvusį antrą pastatą, bus atkurta žvejo sodybos urbanistinė struktūra. Tuo pačiu bus sutvarkyta teritorija, rekonstravus esamą pastatą ir pastačius gyvenamą namą, pagerės sąlygos poilsiaavimui.

2. Kaip bus veikiama planuojamos teritorijos (planuojamos srities) plėtra?

Išlaikant tą patį poilsio numerių skaičių (didinant komforto lygį) poilsiautojų skaičius nebus didesnis, negu anksčiau.

3. Koks poveikio efektas (teigiamas ar neigiamas, ilgalaikis ar trumpalaikis) prognozuojamas?

Prognozuojamas ilgalaikis teigiamas poveikio efektas, kadangi rekonstravus pastatą, atkūrus buvusios sodybos urbanistinę struktūrą pagerės vizualinis efektas, bus sutvarkytas sklypas ir jo aplinka.

4. Koks galimas tiesioginis ir netiesioginis konkretaus sprendinio poveikis?

Tiesioginis- teigiama įtaka kraštovaizdžiui, panoramai iš marių, poilsiautojų komfortui.

5. Kuri veiklos sritis ar sritys patirs teigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)?

Teigiamą konkretaus sprendinio vizualinį ir ekonominį poveikį pajus gyvenvietės bendruomenė, pastatų savininkai, kadangi sutvarkyta ir patogi aplinka, geros poilsiaavimo sąlygos, galimybė poilsiauti visus metus, ne tik vasarą, pritrauks didesnį poilsiautojų skaičių.

6. Kuri veiklos sritis ar sritys patirs neigiamą konkretaus sprendinio įgyvendinimo poveikį (pasekmes)?

Neigiamo poveikio nenumatoma.

#### II. poveikis ekonominei aplinkai

7. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskirų apskričių (regionų), savivaldybių ar vietovių ekonominę plėtrą; padidins ar sumažins regionų skirtumus?

Tinkamai įrengus poilsinę, planuojama priimti poilsiautojus visus metus, neapsiribojant tik 2-3 vasaros mėnesiais. Kadangi tokio pobūdžio pertvarkos planuojamos dar keliose poilsinėse, tai duos teigiamą ekonominį postūmį visai gyvenvietei.

8. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks bendruosius pramonės, žemės ūkio ir kitų ūkio sektorių struktūros pokyčius, jiems skirtų teritorijų (naudmenų) fondą?

Nepaveiks.

9. Kokį poveikį sprendinių įgyvendinimas gali turėti teritorijos gamtinių išteklių fondui ir jo racionaliam naudojimui?

Neturės.

10. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks bendrąsias investicijų ir verslo sąlygas?

Kadangi planuojamos nedidelės veiklos apimtys, bendros investicijų ir verslo sąlygos nesikeis.

11. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamybos sąnaudų pokyčius?

Gamybos nenumatoma.



## **Žemės sklypo adresu Preilos g. Nr.9, Preilos gyv., Neringa detalusis planas**

12. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamybos pajėgumų panaudojimą?  
Gamybos nenumatoma.

13. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks įmonių konkurencingumą vidaus ir (ar) užsienio rinkose?

Kadangi Preiloje labai mažai poilsinių, konkurencijos praktiškai nėra.

14. Kokį poveikį sprendinių įgyvendinimas gali turėti valstybės ar savivaldybių biudžetams (pajamos ar išlaidos gali padidėti, sumažėti ar kita)?

Teigiama.

### **III. poveikis socialinei aplinkai**

15. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskirų regionų ar rajonų bendrąją socialinę būklę?

Kadangi planuojamos veiklos apimtys nedidelės, žymios įtakos regiono ar rajono bendrai socialinei būklei neplanuojama.

16. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gyventojų užimtumą?

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, bus sukurtos kelios naujos darbo vietos.

17. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks vietos savivaldos ir (ar) vietos bendruomenės raidą?

Teigiamai.

18. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks švietimą, kultūrą ir sveikatos apsaugą?

Bus sukurta jauki erdvė, atkurta istorinė urbanistinė struktūra.

19. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks atskiras socialines grupes (socialiai pažeidžiamus asmenis, jaunimą, jaunas šeimas, vaikus, pagyvenusius ir kitus asmenis)?

Atskiroms socialinėms grupėms poveikio nebus. Planuojamas tik bendras teigiamas poveikis visai bendruomenei.

20. Kaip sprendinių įgyvendinimas gali paveikti žmones ir jų sveikatą?

Žmonių sveikatai poveikis nenumatomas.

### **IV. poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui**

21. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks planuojamos teritorijos oro kokybę?

Poveikis teritorijos oro kokybei nenumatomas.

22. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks planuojamos teritorijos paviršinių ir požeminių vandenių kokybę?

Vandens kokybei poveikis neplanuojamas.

23. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks dirvožemio išteklius ir žemės ūkio naudmenas?

Planuojamoje teritorijoje žemės ūkio naudmenų nėra, statybos metu dirvožemis nukasamas, supilamas prie kelio, o pabaigus statybas- paskleidžiamas teritorijoje.

24. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks ekosistemas ir biologinę įvairovę?

Poveikis nenumatomas.

25. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks saugomas gamtos vertybes?

Poveikis neplanuojamas.

26. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks gamtinę rekreacinę aplinką?

Teigiamai.

27. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą?

Poveikis nenumatomas.

28. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kraštovaizdžio estetinę kokybę?

Kraštovaizdžio estetinė kokybė pagerės.

29. Kaip sprendinių įgyvendinimas paveiks kultūros paveldo objektus?

Kadangi planuojama teritorija patenka į Preilos gyvenvietės U12 teritoriją, atkūrus buvusios žvejo sodybos urbanistinę struktūrą, rekonstravus esamą pastatą, planuojamas teigiamas poveikis urbanizuotai vietai.