

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Tikslinė žemės naudojimo paskirtis, teritorijos naudojimo pobūdis, numatomos veiklos pobūdis, sklypo ribos bei privalomieji ir pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai

Planuojamos teritorijos ribose yra esamas sklypas, Kalno g. 36 (kad. Nr. 2301/0004:16), kitos paskirties žemės sklypas- rekreacinė teritorija ilgalaikio poilsio pastatų statybos. Raidos koncepcijoje numatyta ateityje formuoti dar 2 sklypus:

- sklypas Nr.2- kitos paskirties žemės sklypas, rekreacinė teritorija ilgalaikio poilsio pastatų statybos. Patalpoje, kuri yra UAB „Garliavos kranai“ nuosavybė, integruota į pastatą SP N-2 įranga, kuri yra AB VST nuosavybė. Ateityje rekonstravus AB VST priklausantį statinį, įranga (transformatoriai ir skirstykla) iškeliami. Kaip jau buvo minėta raidos koncepcijoje, SP N-2 įrangos iškėlimo darbai bus vykdomi UAB „Garliavos kranai“ lėšomis, bendru sutarimu su AB VST. Įforminus žemės sklypo nuomos dokumentus, Vyriausybės nustatyta tvarka naujai suformuotas sklypas ir Kalno g. 36 sklypai bus apjungiami;
- sklypas Nr.3- Prie SP N-2 statinio, AB VST nuosavybės, bus formuojamas kitos paskirties žemės sklypas- inžinerinės infrastruktūros teritorija, kurio naudojimo pobūdis- susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos. Esamas statinys bus rekonstruojamas, nuo miško pusės prie aklinos sienos statomas priestatas įrangos perkėlimui iš UAB „Garliavos kranai“ nuosavybės teise priklausančių patalpų.

Sklypas Nr.1- esamas kitos paskirties žemės sklypas, rekreacinė teritorija ilgalaikio poilsio pastatų statybos Kalno g. 36. Sklypo naudojimo būdas, pobūdis, ribos ir plotas (9280m²) lieka esami. Sklype numatoma galimybė rekonstruoti esamus poilsio pastatus ir garažą, siūloma demontuoti architektūriniu požiūriu menkaverčius inžinerinius ir pagalbinius statinius (sklypo vakarinėje dalyje). Rekonstrukcijos tikslas- gerinant pastatų architektūrinę išraišką, keisti vidaus planinę struktūrą, gerinti poilsavimo sąlygas. Poilsio pastatams paliekama esama paskirtis, po rekonstrukcijos planuojama įrengti apie 90 poilsio apartamentų (iki rekonstrukcijos poilsio pastatų komplekse buvo 74 numeriai, valgykla ir baseinas). Valgyklos ir baseino atsisakoma, šių patalpų sąskaita įrengiami poilsio apartamentai. Esamas garažas sklypo šiaurinėje dalyje rekonstruojamas, keičiant pastato paskirtį į poilsio pastatą.

Tvarkant buv. poilsio namų „Santauta“ teritoriją, kaip numatyta KNNP generalinio plano Juodkrantės pamario zonos perspektyvinio teritorijų naudojimo schemeje, turi būti keičiama pilkos cinkuotos skardos stogų danga raudonų molio čerpių danga; sutvarkytas ir paverstas žaliuoju poilsio plotu slėnis pietinėje poilsio namų komplekso dalyje, palei respektuojamą taką į Ievos kalną; atstatyti miško parko želdynai vakarinėje komplekso pusėje; rengiant pastatų rekonstrukcijos techninį projektą, būtina parengti specialų poilsio namų komplekso teritorijos apželdinimo projektą, siekiant optiškai suskaidyti stambių tūrių perspektyvas, matomas iš gretimų gatvių ir nuo centro pusės.

Rekonstruojant poilsio pastatus esamas tūris ir pastatų aukštis nedidindamas, turi būti atsižvelgta į KNNP planavimo schemas (generalinio plano), KNNP apsaugos reglamento reikalavimus, vietovės kraštovaizdžio ypatumus bei tradicinės regiono architektūros savitumus. Detaliojo plano sprendinių dalyje numatyti pasirinktieji reikalavimai,

Žemės sklypo Kalno g. 36 (kad. Nr. 2301/0004:16), Juodkrantės gyv., Neringa detalusis planas

reglamentuojantys rekonstruojamų pastatų medžiagiškumą- pastatai dengiami šlaitiniais stogais, stogų danga- molio čerpės; fasadų apdailai naudojamos tradicinės medžiagos- medis, tinkas, molio plytos ar šių medžiagų deriniai; tikslinga pasirinkti tradicinį spalvinių sprendimą.

Numatyta galimybė iki 10% padidinti užstatymo plotą prie dabartinių laiptinių „bokštų“, įrengiant patogesnę patekimą į poilsio apartamentus.

Automobilių saugojimo vietas numatoma įrengti pastato erdvėje- esamame cokoliniame aukšte ir rūsyje. Įvažiavimas į saugojimo vietą numatomas per UAB „Garliavos kranai“ nuosavybės teise priklausančią patalpą, kurią numatoma rekonstruoti. Naudojant šiuolaikinę įrangą- keltuvus, transporterius, automobilių saugojimo vietos įrengiamos keliais aukštais, tokiu būdu, nedidinant pastato požeminės dalies, gali būti sutalpinama apie 50 automobilių.

Normatyvinis atstumas nuo įvažiavimo į automobilių saugyklą iki žemės sklype Nr.2 esančio pastato bus išspręstas pastato rekonstrukcijos techniniame projekte numatant takyti kompensacines priemones.

Sklype esanti lauko teniso aikštelė tvarkoma ir naudojama, nekeičiant jos paskirties.

Įvažiavimas į sklypą- servituto teise per Kalno 32D sklypą (esamas servitutas, įregistruotas kadastro duomenų registre) bei servituto teise per sklypą Nr.3. Taip pat privažiuojama esamu asfaltuotu keliu per mišką, nesinaudojant servituto teise važiuoti per Kalno 32D sklypą.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimas pateiktas pagrindiniame brėžinyje, pagrindinių sprendinių aprašomojoje lentelėje.

Rekonstruojamų pastatų aukštis nedidinamas, paliekamas esamas.

Sklype Nr.1 esantis kompleksas suplanuotas išraiškingo reljefo teritorijoje, atskirų pastato dalių aukštis svyruoja nuo 12 iki 16,5 m nuo žemės paviršiaus (maksimali absoliutinio aukščio altitudė iki 24, 50). Kaip jau buvo minėta, esamas pastatų ar jų dalių aukštis nedidinamas.

Esamas užstatymo tankis sklype Nr.1, Kalno g. 36, (kai užstatyta teritorija 2341m², o sklypo plotas 9280m²) yra 0,25. Planuojamas užstatymo tankis, įskaitant galimą užstatymo ploto padidinimą iki 10%, numatomas 0,28.

Esamas užstatymo intensyvumas sklype Nr. 1, kalno g. 36, (kai esamas bendras plotas 5787,07) yra 0,63. Kadangi baseino ir valgyklos patalpų sąskaita planuojama įrengti poilsio apartamentus, t.y. perdengti dideles erdves, sukuriant papildomą bendrą plotą, sklypo užstatymo intensyvumas planuojamas iki 0,81. Bendras pastatų tūris lieka nepadidėjęs, kadangi pastatų ar jų dalių aukštis lieka esamas.

Papildomai numatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimai, reglamentuojantys rekonstruojamų pastatų architektūrinį sprendimą, medžiagiškumą, automobilių parkavimas bei numatyta servituto teisė tiesti, naudoti ir aptarnauti požemines inžinerines komunikacijas.

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

Planuojama teritorija yra Juodkrantės gyvenvietėje, kuri KNNP kultūrologinių tyrimų ataskaitoje planuojama teritorija nėra reglamentuota, kadangi rengiant generalinį planą, renkant medžiagą mokslinei ataskaitai, poilsio namai „Santauta“ dar nebuvo baigti statyti. Kaip jau buvo minėta esamos padėties analizėje, Buvęs „Santautos“ poilsio namų

Žemės sklypo Kalno g. 36 (kad. Nr. 2301/0004:16), Juodkrantės gyv., Neringa detalusis planas

kompleksas buvo pradėtas statyti 1990 metais. Pusė komplekso (pietinis sparnas, dabar Kalno g. 36 pastatai) buvo pastatyti, eksploatuojami, kita dalis statyta 1994-95 metais, tačiau statybos strigo, pastatai buvo parduoti ir rekonstruoti naujų savininkų.

Juodkrantės pamaro zonos perspektyvinio teritorijų naudojimo schemoje teritorija, kurioje yra poilsio pastatas Kalno g. 36, įvardinta kaip „esama poilsio įstaigų teritorija“, kuriai numatyta kompleksinė tvarkymo programa. Detaliojo plano sprendiniais numatoma esamo poilsio pastatų komplekso rekonstrukcija, atsižvelgiant į KNNP planavimo schemas (generalinio plano), KNNP apsaugos reglamento reikalavimus, vietovės kraštovaizdžio ypatumus bei tradicinės regiono architektūros savitumus. Detaliojo plano sprendinių dalyje numatyti pasirinktieji reikalavimai, reglamentuojantys rekonstruojamų pastatų medžiagiškumą, fasadų apdailą, spalvinį sprendimą.

Planuojama teritorija yra Juodkrantės gyvenvietės U12 teritorijoje. Planuojamos teritorijos apsaugos tikslas- viešojo pažinimo ir naudojimo, siekiant sudaryti sąlygas dabarties ir ateities kartoms nekilnojamąjį kultūros paveldą pažinti, lankyti ir juo naudotis. Saugojimo režimas- tausojamo naudojimo, kai parenkamas toks naudojimo būdas ir pritaikymas, kad mažiausiai būtų sužalotos objekto vertingosios savybės, o valdytojas būtų suinteresuotas jį prižiūrėti. Planuojami tvarkymo darbai teritorijai- visų rūšių rekonstrukcijos, remonto ir pritaikymo darbai.

Planuojamoje teritorijoje esantys vertingi medžiai, dekoratyviniai želdiniai saugomi. Rengiant pastatų rekonstrukcijos techninį projektą, būtina parengti specialų poilsio namų komplekso teritorijos apželdinimo projektą, siekiant optiškai suskaidyti stambių tūrių perspektyvas, matomas iš gretimų gatvių ir nuo centro pusės.

Automobilių stovėjimo vietos numatomas pastato erdvėje įrengtoje automobilių saugykloje. Šiuo metu poilsio komplekse nėra nei vienos vietos automobilių saugojimui. Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu „dėl Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999 m. kovo 2 d. įsakymo Nr. 61 „dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo“ pakeitimo 2005 m. gegužės 4 d. Nr. D1-229, planuojamoje teritorijoje numatomas automobilių stovėjimo vietų poreikis: rekonstruojamame poilsio pastate planuojama įrengti apie 90 poilsio apartamentų. Poilsio namams numatytas normatyvas-1 automobilis kiekvienam numeriui. Viso reikia 90 vietų. Pastato erdvėje numatyta įrengti apie 50 vietų, likusias vietas poilsio pastato savininkas įrengia savo lėšomis arba finansuoja įrengimą savivaldybės nurodytoje vietoje, kai bus parengtas automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymo Juodkrantės gyvenvietėje specialusis planas arba schema.

Priešgaisrinė dalis:

Rekonstruojami pastatai priklauso P1 statinių grupei, antro atsparumo ugniai laipsnio, trečio gaisro apkrovos kategorijai. Poilsio pastate turi būti įrengiama automatinė gaisrinė signalizacija. Išorės gaisrų gesinimas numatomas iš Kalno gatvės vandentiekio trasoje įrengtų priešgaisrinių hidrantų.

INŽINERINIAI TINKLAI

Esami pastatai yra prijungti prie miesto centralizuotų inžinerinių tinklų, tik vanduo tiekiamas iš centralizuoto tinklo, kuris nėra UAB „Neringos vanduo“ nuosavybė.

Buitinių nuotekų tinklai esami, pastatų rekonstrukcijos metu paliekami esami išleidėjai. Esant poreikiui rekonstruoti tinklus, darbai vykdomi pagal techninį projektą, vadovaujantis techninėmis sąlygomis.

Vandentiekio įvadas paliekamas esamas, pirmame šulinyje (Nr. 222) įrengiant sklendę ir paklojant naują trasą iki Kalno gatvėje esančio artimiausio vandentiekio šulinio (Nr.36). Tokiu būdu paliekama galimybė ateityje visus vartotojus, kuriems tiekiamas vanduo iš vandentiekio, nepriklausančio UAB „Neringos vanduo“, perjungti prie miesto centralizuotų tinklų. Perspektyvoje sklype numatoma kloti vandentiekio trasą, nuo kurios planuojami įvada į atskirus poilsio pastatų korpusus. Rengiant pastatų rekonstrukcijos projektus, vandentiekio tinklai projektuojami vadovaujantis techninėmis sąlygomis.

Elektros tinklai

Detaliajame plane darbai, numatyti pagal AB VST 2008.02.29 išduotas sąlygas Nr.TS-08-17-0985 detaliajam planui rengti UAB „Garliavos kranai“ žemės sklypui (kad.Nr.2301/0004:16), yra už planuojamos teritorijos ribų, pateikiami tik kaip konceptualus sprendinys, numatant gaires perspektyvai. Ateityje turėtų būti išskirta vieta esamo skirstomojo punkto SP N-2 praplėtimui. Prie aklinos SP N-2 sienos turės būti praplėsta statybinė dalis per visą SP N-2 ilgį ir 3,5m pločio, kurioje būtų galima įrengti tris patalpas esamiems galios transformatoriams (2x1000kVA ir 1x400kVA) ir 0,4kV skirstyklai perkelti. Žemės sklypas bus suformuotas, kad būtų patogų statyti ir eksploatuoti skirstomąjį punktą ir privažiuoti prie galios transformatorių patalpų aptarnavimui.

TR N-2 ateityje planuojama demontuoti. 0,4kV kabelinės linijos, patenkančios į planuojamą sklypą, bus iškeltos ir prijungtos iš naujos 0,4kV skirstyklos.

Vadovaujantis „Specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos“ skyrius VI (Elektros linijų apsaugos zonos) punktu p.19, turės būti išskirtos apsaugos zonos esamoms ir perkeliomoms kabelinėms linijoms po 1m į abi puses nuo kabelio. Vykdam bet kokią kitą ūkinę veiklą elektros tinklų apsaugos zonose būtina laikytis Energetikos ministerijos patvirtintų „Elektros tinklų apsaugos taisyklių“ reikalavimų.

Kai bus parengtas šio žemės sklypo detalusis planas, bus rengiami elektros tinklų prijungimo ir elektros tinklų iškėlimo techniniai projektai elektros tinklų statybai.

Akcinė bendrovė „VST“ elektros tinklų statybai ir elektros tinklų iškėlimui išduoda atskiras technines sąlygas, nes skiriasi finansavimo ir vykdymo reikalavimai. Abi techninės sąlygos turės būti įrašytos į techninių sąlygų sąvadą.

Šildymas- pastatą planuojama šildyti elektra.

Arch. M.Ramanauskienė