

3. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos naudojimo funkcinė struktūra

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis detaliojo plano koncepcija, kuriai pritarė Neringos savivaldybės taryba 2015-06-25 sprendimu Nr. T1-139. Koncepcijai taip pat pritarė Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcija (2015-03-24 raštas Nr. S1-231(6.19) ir Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Klaipėdos teritorinis padalinys (2015-06-04 raštas Nr. (12.53.-Kl)2Kl-811).

Įvertinus esamą būklę, Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano ir Rengiamo nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067, buvęs kodas U12), Juodkrantės m. nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendinių projektą, detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringoje nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – **mišri gyvenamoji teritorija (GM);**
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **kita;**
- Žemės naudojimo būdai:
 - **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2);**
 - **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);**
 - **Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);**
 - **Rekreacinės teritorijos (R);**
 - **Atskirųjų želdynų teritorijos (E)**
 - **Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1);**
 - **Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);**
- Užstatymo tipas – **miesto vilos (istorinės vilos) (MV), perimetrinis užstatymas (P) ir laisvo planavimo (LP);**
- Užstatymo tankis – **išlaikomas istoriškai susiklostęs užstatymo tankis su esamo užstatymo tankio pakitimais buvusių pastatų vietose (naujų statinių statyba pagal morfotipą ir leidžiamus parametrus);**
- Užstatymo intensyvumas – **išlaikomas istoriškai susiklostęs užstatymo intensyvumas. Naujų statinių zonose leistinas užstatymo intensyvumas iki 0,4;**
- Užstatymo aukštingumas – **išlaikomas istoriškai susiklostęs užstatymo aukštingumas – nuo 1 iki 3 aukštų su mansarda.**

Detaliuoju planu planuojamos teritorijos funkcinė struktūra neprieštauja Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano sprendiniams ir rengiamo nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067, buvęs kodas U12), Juodkrantės m. nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniuose siūlomiems reglamentams.

3.2. Teritorijos naudojimas

Planuojamoje teritorijoje yra 13 įteisintų žemės sklypų, iš kurių dviejų sklypų ribos ir plotas keičiami. Teritorijoje siūloma formuoti 1 naują žemės sklypą esamai transformatorinei ir 1 sklypą, skirtą susisiekimo infrastruktūrai, prijungti prie esamų inventorizuotų gatvių koridorių teritorijų (žr. 2 lentelę ir Pagrindinį brėžinį).

3.3. Žemės sklypų ribų keitimas

Planuojamoje teritorijoje nekeičiamos esamų sklypų Nr. 1; Nr. 2; Nr. 3; Nr. 5 – Nr. 10; Nr. 12 ir Nr. 14 ribos ir plotas. Keičiamos esamų žemės sklypų Nr. 11 ir Nr. 13 ribos ir plotas. Formuojami du nauji sklypai Nr. 4 ir Nr. 15 (žr. 2 lentelę ir Pagrindinį brėžinį). Sklypo Nr. 15 galima neformuoti kaip atskiro: jį inventorizuoti ir prijungti prie esamų gatvių koridorių teritorijų.

2 lentelė. Teritorijoje esami ir naujai formuojami žemės sklypai

Žemės sklypo Nr. (projektinis)	Žemės sklypo Kad. Nr.	Esamas žemės sklypo plotas, m ²	Planuojamas žemės sklypo plotas, m ²	Pastabos
1.	2301/0004:321	900	900	Esamas sklypas Kalno g. 12B
2.	2301/0004:12	4490	4490	Esamas sklypas Kalno g. 12
3.	2301/0004:336	927	927	Esamas sklypas Kalno g. 10
4.	-	-	115	Naujai formuojamas sklypas Kalno g. 12T
5.	2301/0004:103	2523	2523	Esamas sklypas Miško g. 11
6.	2301/0004:308	605	605	Esamas sklypas Miško g. 9
7.	2301/0004:38	1328	1328	Esamas sklypas Kalno g. 8A
8.	2301/0004:41	1011	1011	Esamas sklypas Miško g. 7
9.	2301/0004:40	1240	1240	Esamas sklypas Miško g. 5
10.	2301/0004:304	446	446	Esamas sklypas Miško g. 7A
11.	2301/0004:332	1328	1215	Esamas sklypas Kalno g. 4A; Keičiamos sklypo ribos ir plotas
12.	2301/0004:334	1070	1070	Esamas sklypas Kalno g. 4
13.	2301/0004:20	2449	2228	Esamas sklypas Kalno g. 8; Keičiamos sklypo ribos ir plotas
14.	2301/0004:325	323	323	Esamas sklypas Kalno g. 12A
15.	-	-	770	Tikslinga šio sklypo neformuoti kaip atskiro: jį inventorizuoti ir prijungti prie esamų gatvių koridorių teritorijų

3.4. Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdai

Detalioju planu planuojamos teritorijos naudojimo tipas – **Mišri gyvenamoji teritorija (indeksas GM)**. Teritorijoje esamų ir naujai formuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **kita**.

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje žemės sklypų naudojimo būdai nustatomi vadovaujantis „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“ (toliau – Aprašu), patvirtintu Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005-01-20 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013-12-11 įsakymo Nr. 3D-830/D1-920 redakcija, įsigaliojusi nuo 2014-01-01).

Didžioji dauguma esamų žemės sklypų Registru centre įregistruoti kaip „gyvenamosios teritorijos“ (naudojimo būdas), „mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos“ (naudojimo pobūdis). Vadovaujantis minėtų Aprašu, nei tokio naudojimo būdo, nei pobūdžio nuo 2014-01-01 nebeliko, todėl detalioju planu nustatomas naudojimo būdas įvertinant esamus Registru centre registruotus pastatus ir jų tinkamumą priskirti Apraše nustatytiems naudojimo būdams („vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijoms“ ar „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms“). Kai kuriems esamiems sklypams siūlomi du naudojimo būdai (tais atvejais, kai pagal užstatymo morfologiją sklypų naudojimo būdas gali būti pakeistas iš „Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijų“ į „Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijas“ (žr. 3 lentelę ir Pagrindinį brėžinį).

Esamų žemės sklypų **Nr. 5, 6, 13 ir 14** naudojimo būdai nekeičiami.

Esamų žemės sklypų **Nr. 1, 3, 8, 9, 10, 11 ir 12** naudojimo būdai tikslinami, vadovaujantis „Žemės naudojimo būdų turinio aprašu“ (pobūdžio nelieka);

Esamo žemės sklypo **Nr. 7** (Kalno g. 8A) naudojimo būdas keičiamas iš Gyvenamųjų teritorijų į Rekreacines teritorijas (vadovaujantis Planavimo darbų programa (užduotimi) detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2013-11-06 patvirtinta Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus).

Taip pat keičiamas esamo žemės sklypo **Nr. 2** naudojimo būdas iš Gyvenamųjų teritorijų į Rekreacines teritorijas, įvertinant Registru centre įregistruoto pastato paskirtį, kuris įvardintas kaip „poilsio pastatas“.

Naujai formuojamas žemės sklypas **Nr. 4**, skirtas susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektams – esamai transformatorinei.

Naujai formuojamas žemės sklypas **Nr. 15**, skirtas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms (tikslinga šio sklypo neformuoti kaip atskiro: jį inventorizuoti ir prijungti prie esamų gatvių koridorių teritorijų).

3 lentelė. Žemės sklypų naudojimo būdai.

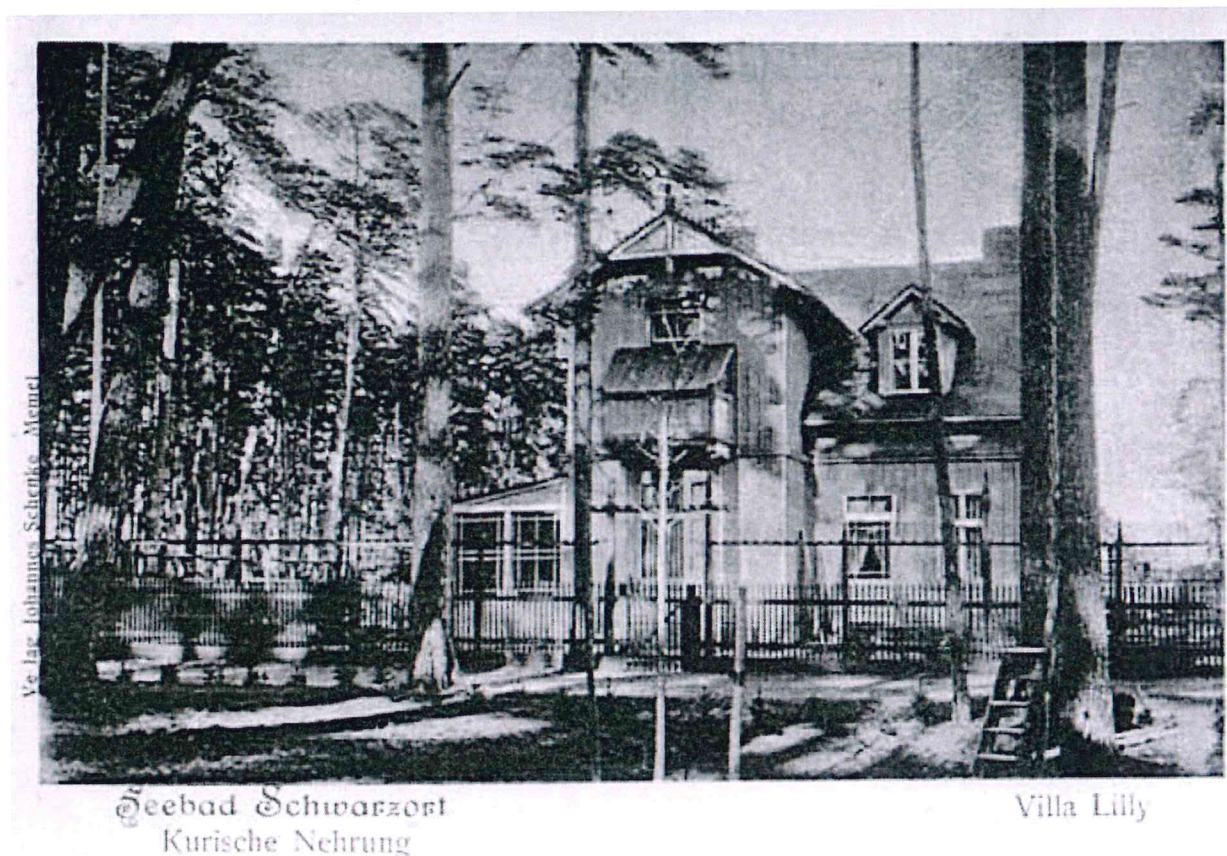
Žemės sklypo Nr. (projektinis)	Esamas įregistruotas žemės sklypo naudojimo būdas / pobūdis	Detalioju planu nustatomi galimi žemės sklypo naudojimo būdai (indeksai)	Pastabos
1.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Esamas sklypas; Naudojimo būdas tikslinamas vadovaujantis Aprašu (pobūdžio nelieka)
2.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Rekreacinės teritorijos (R)	Esamas sklypas; Sklype įregistruotas poilsio pastatas, todėl keičiamas žemės sklypo naudojimo būdas
3.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Esamas sklypas; Sklype įregistruotas gyvenamasis namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Nustatomi 2 galimi naudojimo būdai (G2 ir G1)
4.	-	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II)	Naujai formuojamas sklypas esamam įregistruotam pastatui (transformatorinei)
5.	Rekreacinės teritorijos	Rekreacinės teritorijos (R)	Esamas sklypas; Naudojimo būdas nekeičiamas
6.	Rekreacinės teritorijos	Rekreacinės teritorijos (R)	Esamas sklypas; Naudojimo būdas nekeičiamas
7.	Gyvenamosios teritorijos	Rekreacinės teritorijos (R)	Esamas sklypas; Keičiamas naudojimo būdas
8.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Esamas sklypas; Sklype įregistruotas gyvenamasis namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai). Nustatomi 2 galimi naudojimo būdai (G2 ir G1)
9.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Esamas sklypas; Sklype įregistruotas gyvenamasis namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai)
10.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Esamas sklypas; Sklype įregistruotas gyvenamasis namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai)
11.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Esamas sklypas; Sklype įregistruotas gyvenamasis namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), gyvenamosios paskirties patalpų skaičius – 4. Nustatomi 2 galimi naudojimo būdai (G2 ir G1)

12.	Gyvenamosios teritorijos / Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	<i>Esamas sklypas; Sklype įregistruotas gyvenamasis namas, kurio pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai pastatai), gyvenamosios paskirties patalpų skaičius - 7. Nustatomi 2 galimi naudojimo būdai (G2 ir G1)</i>
13.	Nustatyti 2 būdai: Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos / Atskirųjų želdynų teritorijos	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) / Atskirųjų želdynų teritorijos (E)	<i>Esamas sklypas; Naudojimo būdai nekeičiami</i>
14.	Komercinės paskirties objektų teritorijos	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	<i>Esamas sklypas; Naudojimo būdas nekeičiamas</i>
15.	-	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	<i>Tikslinga šio sklypo neformuoti kaip atskiro: jį inventorizuoti ir prijungti prie esamų gatvių koridorių teritorijų</i>

3.5. Žemės sklypų užstatymo rodikliai

Detalioju planu planuojamame kvartale (teritorijoje) esančios pavienės nekilnojamosios kultūros vertybės (NKV) – Vila (22123) Miško g. 9 (sklypo Nr. 6.), Poilsio namai (22124) Miško g. 11 (sklypo Nr. 5.), Vila „Liselotte“ (29874) Miško g. 5 (sklypo Nr. 9.), Vila „Hubertus“ (29876) Kalno g. 4 (sklypo Nr. 12) ir Muzikos pavilijonas (29877) Kalno g. 12A (sklypo Nr. 14), bei jų teritorijos privalės ir toliau būti tvarkomi, prižiūrimi ir naudojami vadovaujantis NKPA įstatymu ir kitais susijusiais teisės aktais.

Tiems sklypams, kuriuose stovi NKV - Kalno g. 4 (sklypas Nr. 12.), bei Miško g. 5, 9 ir 11 (sklypai Nr. 9.; 6. ir 5.), rengiamo „Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067, buvęs kodas U12), Neringos m., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo teritorijų planavimo dokumento, susidedančio iš teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei tvarkymo plano (toliau – specialiojo plano)“ sprendinių projekte (toliau – SP projekte) yra numatytas griežčiausias Autentiško naudojimo A1 režimas (*Struktūros susidariusios iki 1940 m., konservavimas, restauravimas*). Šis režimas SP projekte yra numatytas taip pat ir sklypui Miško g. 7 (sklypas Nr. 8), todėl jame stovintis pagrindinis gyvenamasis pastatas bei jo aplinka siūlomi toliau naudoti ir tvarkyti laikantis NKV taikomų reikalavimų. Iš esmės šio režimo nuostatomis reikės vadovautis ir tvarkant Muzikos pavilijono Kalno g. 12 (sklypas Nr. 14.) aplinką, nors jis ir stovi SP projekte numatyto T3 – tausojamo naudojimo režimo teritorijoje. Autentiško naudojimo režimas A2 (*Struktūros susidariusios po 1940 m., konservavimas, restauravimas*) SP projekte taip pat yra numatytas Kalno g. 8 teritorijai (sklypas Nr. 13), todėl čia taikytini tie patys reikalavimai bei rekomendacijos, kaip ir Miško g. 7 sklypui (sklypas Nr. 8). Kalno g. 8 sklypas (sklypas Nr. 13) SP projekte padalintas į dvi zonas – A2, kurioje stovi patys pastatai ir V1 - Viešųjų erdvių režimo teritorijos (*Želdynų tvarkymas, atliekant tvarkomuosius paveldosaugos ir kraštovarkos darbus*), pietinėje sklypo dalyje. Čia numatytos automobilių stovėjimo aikštelė, skirta privažiuoti gaisriniams automobiliams, kurios aplinka privalės būti tvarkoma taip, kad pati aikštelė nedominuotų ją supančioje teritorijoje, o joje vyrautų želdiniai. Visiems likusiems planuojamos teritorijos sklypams (sklypai Nr. 1, 2, 3, 4, 7, 10 ir 11) SP yra numatytas Tausojamo naudojimo T3 režimas (*Esamos struktūros keitimas, žvejo sodybų bei vilų morfotipo vystymas*). Čia stovintiems statiniams galimi platesni rekonstravimo darbai, išskyrus vertingų savybių požymių turintiems pastatams, kurie SP koncepcijoje siūlomi įtraukti į kultūros vertybių registrą: pastatai adresu Kalno g. 12 (poilsio pastatas ir buvusi poilsio namų valgykla) (sklypas Nr. 2) ir pastatai adresu Kalno g. 10 (gyvenamasis namas ir sandėlis) (sklypas Nr. 3). Į vakarus nuo Miško g. 11 (sklypas Nr. 5) esančių poilsio namų (22124) neužstatytai šio sklypo daliai yra numatytas Tausojamo naudojimo T4 režimas (*Buvusios struktūros pagal turimą ikonografinę medžiagą atkūrimas*), kurio laikantis nurodytoje vietoje šiuo detalioju planu yra numatyta pastato statyba – pagal istorinius dokumentus atkuriamą vilą „Villa Lilly“ (žr. 16 pav., 4 lentelę ir Pagrindinį brėžinį).



16 pav. „Villa Lilly“ – garsaus XIX a. mokslininko, kuršių kalbos, archeologijos ir etnokultūros tyrinėtojo, Karaliaučiaus universiteto profesoriaus Adalberto Bezenbergerio vila. Atvirukas iš H. Šojaus albumo, LMA biblioteka. (šaltinis: „Kuršių nerijos tradicinė architektūra. Studija ir rekomendacijos pastatų savininkams ir statytojams“. Kęstutis Demereckas, Margarita Ramanauskienė, Juozapas Algimantas Januševičius, Gintarė Baltrūnė, Rimas Adomaitis. 2011 Klaipėda Leidykla „Libra Memelensis“)

4 lentelė. Esami ir siūlomi įtraukti į Kultūros vertybių registrą nekilnojamojo kultūros paveldo objektai

Objekto Eil. Nr.	Unikalus objekto kodas	Pilnas pavadinimas	Žemės sklypo Nr. (projektinis)	Adresas
Į planuojamą teritoriją patenkantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai				
1.	2067	Juodkrantės gyvenvietė	nuo 1 iki 15	Neringos sav., Neringos m.
2.	22123	Vila	6	Neringos savivaldybė, Neringos m., Miško g. 9
3.	22124	Poilsio namai	5	Neringos savivaldybė, Neringos m., Miško g. 11
4.	29874	Vila „Liselotte“	9	Neringos savivaldybė, Neringos m., Miško g. 5
5.	29876	Vila „Hubertus“	12	Neringos savivaldybė, Neringos m., Kalno g. 4
6.	29877	Muzikos pavilijonas	14	Neringos savivaldybė, Neringos m., Kalno g. 12A
Vertingų savybių požymių turintys pastatai, siūlomi įtraukti į kultūros vertybių registrą				
7.	–	–	8	Neringos savivaldybė, Neringos m., Miško g. 7 (Gyvenamasis namas)
8.	–	–	3	Neringos savivaldybė, Neringos m., Kalno g. 10 (Gyvenamasis namas)
9.	–	–	3	Neringos savivaldybė, Neringos m., Kalno g. 10 (Sandėlis)
10.	–	–	2	Neringos savivaldybė, Neringos m., Kalno g. 12 (Poilsio pastatas)

Detaliojo plano Pagrindiniame brėžinyje ir šiame skyriuje pateikti visų esamų ir planuojamų sklypų teritorijos naudojimo reglamentai.

Kai kurie privalomi teritorijos naudojimo reglamentai pažymėti tiksliai grafiškai - statybos zona (žr. *Pagrindinį brėžinį*), kiti privalomieji privalomi teritorijos naudojimo reglamentai – ir grafiškai, ir išreikšti tekstiniu apibūdinimu.

Nustatyti šie teritorijos reglamento reikalavimai:

T	
1	2
3	4
5	6
7	8

T – Konkretus teritorijos naudojimo tipas

1 – galimi žemės naudojimo būdai

- G1** – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
- G2** - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
- K** - Komercinės paskirties objektų teritorijos
- I1** - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
- I2** - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- R** - Rekreatinės teritorijos
- E** - Atskirųjų želdynų teritorijos

2 – leistinas pastatų aukštis:

- „8,5“ - (ar kitas skaičius) – galimas kitų pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus iki kraigo (metrais) (Teritorijos naudojimo reglamentų lentelėje taip pat nurodyta maksimali pastatų aukščio altitudė ir aukštų skaičius: pvz.: 1a+m - auštų skaičius + mansarda)
- - neužstatoma teritorija

3 – leistinas sklypo užstatymo tankis

- „30%“ (ar kitas skaičius) - leistino sklypo užstatymo tankis
- - neužstatoma teritorija

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas

- „0,4“ - (ar kitas skaičius) - leistino sklypo užstatymo intensyvumas
- - nereglamentuojamas

5 – užstatymo tipas

- MV** – miesto vilos (istorinių vilų).
- P** – perimetrinis užstatymas (užstatymo pagal gatvės perimetrą užstatymas).
- LP** – laisvo planavimo užstatymas (daugiabutis, techninis, gamybinis užstatymas).

6 – teritorijos (žemės sklypo) apželdinimas (%)

- „30%“ (ar kitas skaičius) – maksimalus leistinas (>) neužstatytos žemės sklypo dalies apželdinimo procentas
- - neužstatoma teritorija

7 – urbanistinės struktūros saugojimo režimai (prioritetinės tvarkybos ir tvarkomųjų statybos darbų kryptys, tikslai, leistinų tvarkybos ir tvarkomųjų statybos darbų rūšys pateikti 1 lentelėje, 30 psl.).

- A1** - Urbanistinės struktūros, susidariusios iki pokario metų (iki~1944 metų), konservavimas, restauravimas

A2 - Urbanistinės struktūros, susidariusios pokario metais (po ~ 1944 metų), konservavimas, restauravimas

T3.1 - Esamos urbanistinės struktūros reglamentuotas keitimas, naujos urbanistinės struktūros kūrimas, vystant vilų užstatymo morfologinį tipą

T4 - Buvusios urbanistinės struktūros pagal turimą ikonografinę medžiagą atkūrimas

V1.2 - Skverų tvarkymas, atliekant tvarkomuosius paveldosaugos ir kraštotvarkos darbus

G1 - Istoriskai susiformavusio gatvių tinklo restauravimas ir tvarkymas

8 – reikalavimai kultūros paveldo statiniams (kultūros paveldo bei vertingųjų savybių turintiems objektams) (a)/ reikalavimai kitiems pastatams ir statiniams (b)

a – teritorijoje nėra kultūros paveldo objektų - pavienių, kompleksinių ar į kompleksą įeinančių objektų, registruotų kaip nekilnojamosios kultūros vertybės;

Visi tvarkybos ir tvarkomieji statybos darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų vertinimo tarybos akte.

Vertingųjų savybių sąrašas gali būti patikslintas, remiantis tyrimų duomenimis.

a1- teritorijoje yra kultūros paveldo objektų – pavienių, kompleksinių ar į kompleksą įeinančių objektų, registruotų kaip nekilnojamosios kultūros vertybės, t. y. žemės sklypuose, sklypų dalyse, vandens, miško plotuose ar jų dalyse esantys statiniai ar kiti nekilnojamieji daiktai, kurie turi vertingųjų savybių ir kartu su jiems priskirta teritorija yra atskiri daiktinės teisės objektai ar gali jais būti.

Dalis objektų yra saugomi objektai – kultūros paveldo objektai, šio įstatymo nustatyta tvarka paskelbti saugomu objektu ar kultūros paminklu.

a2 – teritorijoje yra vertingųjų savybių požymių turinčių objektų.

Dalis objektų yra siūloma įtraukti į Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Prieš atliekant juose tvarkybos ir tvarkomuosius statybos darbus, būtina nustatyti konkretaus objekto kultūros vertybių reikšmingumą, jo vertingąsias savybes, apibrėžti teritorijos ribas.

Pastaba:

- pastatai, dėl kurių kultūrinės vertės apsisprendžia valstybė arba savivaldybė, registruojami Nekilnojamųjų kultūros vertybių registre bus tvarkomi kaip a1.

- pastatai, kurie nebus traukiami į kultūros vertybių registrą, gavus raštišką KPD sutikimą, tvarkomi kaip vietovės vertingosios savybės.

b – teritorijoje nėra kitų pastatų ar statinių.

Visi tvarkomieji statybos darbai vykdomi nepažeidžiant vertingųjų savybių, nustatytų vertinimo tarybos akte.

b2 – Leidžiami tvarkomieji statybos darbai:

- taikomieji ir ardomieji tyrimai;

Leistini remonto darbai, išskyrus kapitalinį remontą.

b3 – Leidžiami tvarkomieji statybos darbai:

- taikomieji ir ardomieji tyrimai;

- leistini visų rūšių (įskaitant kapitalinį remontą) bei rekonstrukcijos darbai.

Kapitalinio remonto ir rekonstrukcijos kryptys ir dydžiai apibrėžiami šiuo dokumentu:

- visų rūšių remonto darbai;

- rekonstravimas, pagal morfologinį užstatymo tipą ir leidžiamus parametrus, principą bei architektūrinę išraišką;

- menkaverčių pastatų ir statinių griovimas;

- urbanistinės struktūros atkūrimas pagal tyrimų duomenis.

b3.1. – kapitalinio remonto ir dalinės rekonstrukcijos darbai atliekami pastato viduje iš esmės nekeičiant esamo pastato tūrio: pastato dydžio, stogų formos ir pan.

- galima nesudėtingų statinių statyba – sunaikinto užstatymo atkūrimas, pagrįstas tyrimų duomenimis, naudojant tradicines eksterjero apdailos medžiagas pagal istorinius analogus, būdingą šiai teritorijai architektūrinę išraišką;
- menkaverčių pastatų ir statinių griovimas.
- galimi apšiltinimo darbai nekeičiant apdailos tipo, medžiagų, naudojimo būdo.
- gaminiai (durys, langai ir kt.) keičiami analogiškais, nekeičiamas pirminis gaminių varstymo būdas.
- palėpės papildomai šviečiamos plokštuminais stoglangiais nekeičiant stogų nuolydžių.
- sklype esant galimybei didinti užstatymo tankį, galima įrengti naujus priebučius ir verandas.
- tūrio pakeitimai galimi vadovaujantis istorine medžiaga ir tyrimais, įrodant atkuriamų detalių autentiškumą.

b3.2. – kapitalinio remonto darbai atliekami pastato viduje (kaip b 3.1.) ir išorėje, nekeičiant valdos užstatymo morfologinio tipo.

-galimi pastato rekonstrukcijos darbai, pastato vaizdo keitimas: langų, durų angų vietos, stogo formos, apdailos medžiagų, tipų keitimas artėjant prie pasirinkto užstatymo morfologinio tipo.

b4- Teritorijoje galima reglamentuota naujų statinių statyba, laikantis teritorijos užstatymo vientisumo (morfologijos bruožų) išsaugojimo principo.

– Leidžiami tvarkomieji statybos darbai:

- taikomieji ir ardomieji tyrimai;
- naujų statinių statyba pagal morfotipą ir leidžiamus parametrus;
- menkaverčių pastatų ir statinių griovimas

Pastaba:

-leistini b3.1. darbai pagal atliktų tyrimų išvadas (tik tais atvejais kai tyrimai numatyti konkrečios teritorijos pastatų aukščio ir tankio lentelėse), gavus KPD Klaipėdos teritorinio padalinio sutikimą gali būti keičiami į b3.2 arba b4.

-leistini b3.2. darbai pagal atliktų tyrimų išvadas (tik tais atvejais kai tyrimai numatyti konkrečios teritorijos pastatų aukščio ir tankio lentelėse), gavus KPD Klaipėdos teritorinio padalinio sutikimą gali būti keičiami į b4.

Toliau pateikti pagrindiniai reglamentai esamiems ir planuojamiems sklypams (**visus reglamentus žr. Pagrindiniame brėžinyje**):

Sklypas Nr. 1

Mišri gyvenamoji (GM)	
G1	-
-	-
-	-
-	-

Žemės sklype Kalno g. 12 sovietiniais metais statyto pastato rekonstrukcija ar nauja statyba nėra galima tol, kol nebus patvirtintas saugomos vietovės – kultūrinio draustinio Kultūros paveldo apsaugos specialusis planas.

Statinių statyba vandenvietės sanitarinės apsaugos zonoje bus galima tik pergręžus ar užstampavus esamus vandens gręžinius.

Sklypas Nr. 2

Mišri gyvenamoji (GM)	
R	15,3/8,5

32%	0,91
LP	40%
T3.1	a1, a2/b3

Sklypo užstatymo reglamentai (pastatų aukštis ir užstatymo intensyvumas) gali būti koreguojami pagal Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067, buvęs kodas U12), Juodkrantės m. nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą. Pastato buvusios valgyklos vietoje statyba nėra galima tol, kol nebus patvirtintas saugomos vietovės – kultūrinio draustinio Kultūros paveldo apsaugos specialusis planas.

Statinių statyba vandenvietės sanitarinės apsaugos zonoje galima tik pergręžus ar užšampavus esamus vandens gręžinius.

Sklypas Nr. 3

Mišri gyvenamoji (GM)	
G2, G1	7,0/5,0
16%	0,25
MV	30%
T3.1	a/b3.2

Sklypas Nr. 4

Mišri gyvenamoji (GM)	
I1	5,0
20%	0,14
LP	12%
T3.1	a/b3

Sklypas Nr. 5

Mišri gyvenamoji (GM)	
R	8,5-12,2
30%	0,7
MV/P	40%
A1; T4	a1, a2, a/b2, b4

Gali būti atliekami remonto ir tvarkomieji paveldosaugos darbai. Pagal istorinius dokumentus atkurama vila „Lile“, statybos orientuojamos į prieškarinio pastatų tūrį ir stiliškumą.

Sklypas Nr. 6

Mišri gyvenamoji (GM)	
R	9,5
23%	0,26
MV	40%
A1	a1, a2/b2

Sklypas Nr. 7

Mišri gyvenamoji (GM)	
R	8,5-7,6
40%	0,78
MV	30%
T3.1	a/b4

Sklypas Nr. 8

Mišri gyvenamoji (GM)	
-----------------------	--

G2, G1	10,2
12%	0,22
MV	30%
A1	a2/b3.1

Sklypas Nr. 9

Mišri gyvenamoji (GM)	
G1	8,2
9%	0,14
MV	25%
A1	a1, b2

Sklypas Nr. 10

Mišri gyvenamoji (GM)	
G1	7,1
16%	0,25
MV	25%
T3.1	a/b3.2

Sklypas Nr. 11

Mišri gyvenamoji (GM)	
G2, G1	8,5/5,0
24%	0,38
MV	30%
T3.1	a/b3.2, b4

Nauja statyba galima atkuriant sunykusius pastatus.

Sklypas Nr. 12

Mišri gyvenamoji (GM)	
G2, G1	11,2 (15,4)
24%	0,5
MV	30%
A1	a1/b

Sklypas Nr. 13

Mišri gyvenamoji (GM)	
G2, E	8,4/16,2
25%	0,53
LP/-	30%/50%
A2; V1.2	a/b3.1

Sklypas Nr. 14

Mišri gyvenamoji (GM)	
K	5,0
17%	0,22
MV	15%
T3.1	a1/b

Sklypas Nr. 15

Mišri gyvenamoji (GM)	
I2	-
-	-
-	-

G1	a/b
----	-----

Sklypų užstatymo reglamentai gali būti koreguojami pagal Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2067, buvęs kodas U12), Juodkrantės m. nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialųjį planą.

3.6. Susisiekimo sistema

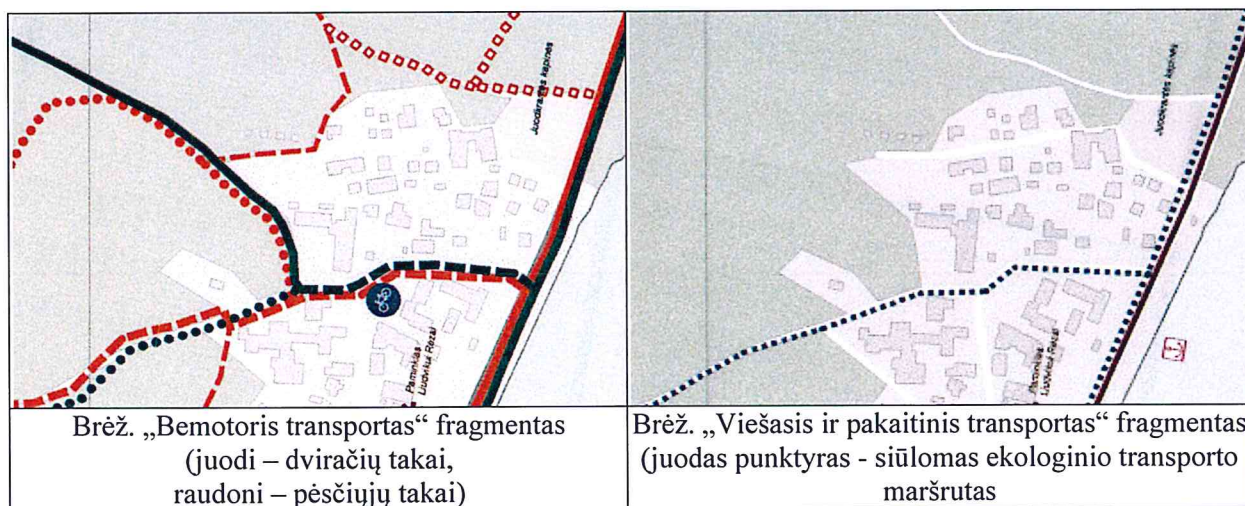
Planuojamos teritorijos šiaurinėje ir rytinėje pusėse yra D2 kategorijos Miško gatvė ir gatvelė, jungianti Miško g. su Kalno g., kurios padengtos asfaltbetonio danga (būklė – gera). Esamas gatvių plotis ~ 4 m. Iš Miško gatvės patenkama į sklypus Nr. 5, 6 ir 8, iš jungiančiosios gatvelės – į sklypus Nr. 9, 10, 11 ir 12 (į sklypą Nr. 10 patekimas servituto teisėmis naudojamas per sklypą Nr.9, tačiau, įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, į sklypą Nr. 10 bus galimybė patekti iš naujai planuojamos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (sklypo Nr. 15).

Iš pietinės pusės teritorija ribojasi su D2 kategorijos Kalno gatve, kuri padengta asfaltbetonio danga (būklė – gera). Esamas gatvės plotis svyruoja nuo 3,80 m iki 5,20 m. Iš šios gatvės patenkama į sklypą Nr. 2.

Iš vakarinės pusės teritorija ribojasi su pėsčiųjų ir dviračių taku link Baltijos jūros. Takas padengtas asfaltbetonio danga (būklė – gera). Esamo tako plotis ~ 4,5 m. Šiuo taku galima patekti į sklypus Nr. 1, 2 ir 4.

Detalijame plane numatytas sklypas Nr. 15, kuris skirtas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijoms. Iš jo numatoma patekti į sklypus Nr. 2, 3, 7, 10, 13 ir 14. Tikslinga šio sklypo neformuoti kaip atskiro: jį inventorizuoti ir prijungti prie esamų gatvių koridorių teritorijų.

Pagal Neringos savivaldybės tarybos 2015-10-14 sprendimu Nr. T1-184 patvirtinto Neringos savivaldybės teritorijos darnaus judumo specialiojo plano sprendinius, visa detalioju planu planuojama teritorija patenka į „raudonąją automobilių stovėjimo tarifų zoną“ (brėžinys „Sprendiniai. Motorizuotas transportas. Juodkrantės gyvenvietė“), šalia teritorijos (pietinėje ir pietvakarinėje dalyse – Kalno g. trasoje) esami ir suplanuoti pirmo prioriteto dviračių takai, pirmo prioriteto suplanuoti ir papildomi pėsčiųjų takai (brėžinys „Sprendiniai. Bemotoris transportas. Juodkrantės gyvenvietė“), Kalno gatve siūlomas ekologinio transporto maršrutas (brėžinys „Sprendiniai. Viešasis ir pakaitinis transportas. Juodkrantės gyvenvietė“). Detaliojo plano sprendiniai sudaro sąlygas realizuoti šiuos specialiojo plano sprendinius.



17 pav. Neringos savivaldybės teritorijos darnaus judumo specialiojo plano brėžinių fragmentai

3.7. Inžinerinė infrastruktūra

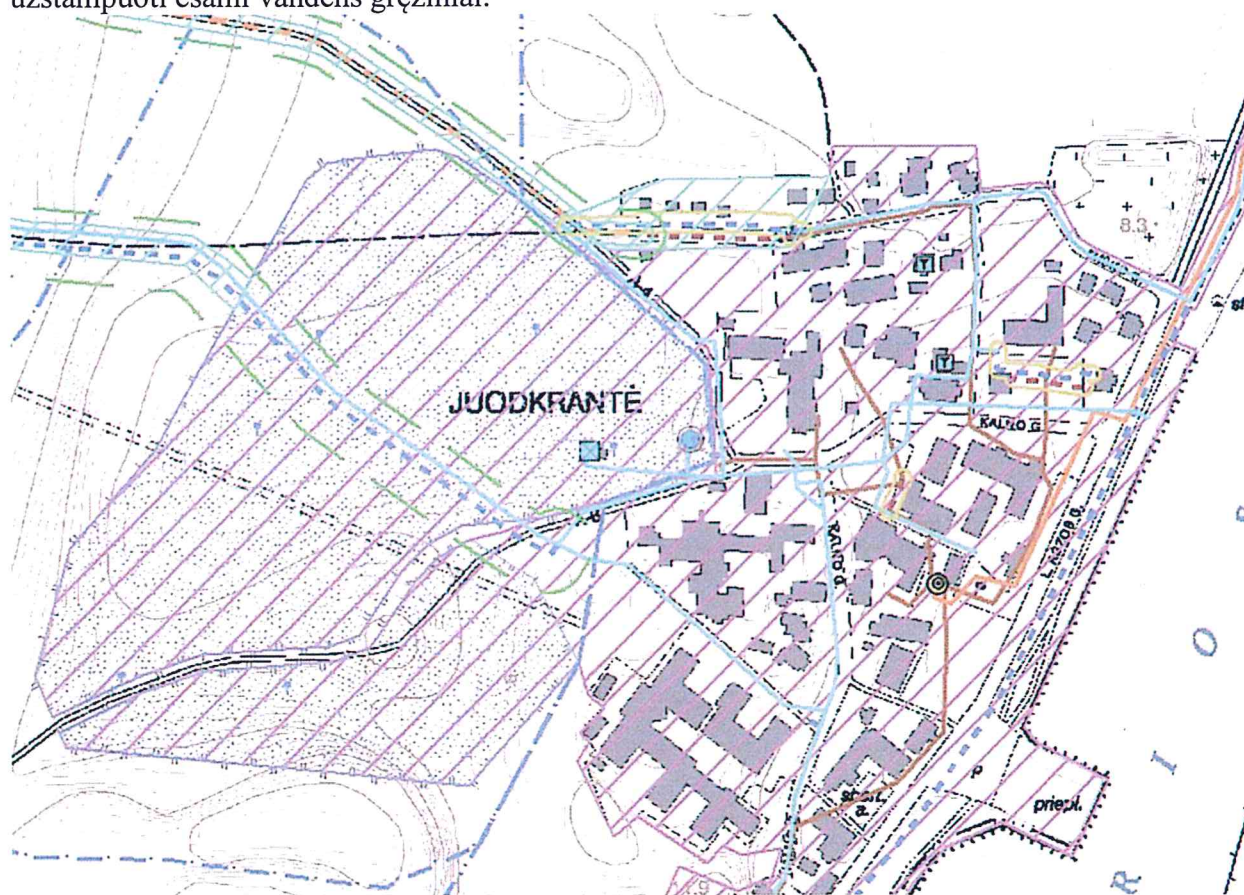
Inžinerinių komunikacijų atžvilgiu detaliuoju planu planuojama teritorija aprūpinta. Teritorijoje yra elektros, šilumos, vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių tinklai, kurie prijungti prie miesto inžinerinių tinklų.

3.7.1. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas

Detalusis planas parengtas vadovaujantis UAB „Neringos vanduo“ išduotomis planavimo sąlygomis (2016-01-13 raštas Nr. 9) ir Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu (patvirtintu Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-22).



























Kaip iliustruoja šio specialiojo plano sprendiniai (žr. 18-1, 18-2 pav.) visa detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į esamą centralizuoto viešojo vandens tiekimo teritoriją, visoje teritorijoje yra esami geriamojo vandentiekio bei savitakiniai ūkinių nuotekų tinklai, todėl numatant statyti ir rekonstruoti pastatus, būtina prisijungti prie esamų artimiausių vandentiekio ir nuotekų tinklų (spręsti rengiant techninius projektus).

Šalia detaliuoju planu planuojamos teritorijos yra esama vandenvietė, kurios nei viena sanitarinės apsaugos zona nesieks planuojamos teritorijos po to, kai bus pergręžti ar užšampuoti dalis esamų vandenvietės gręžinių. Kol to nėra atlikta, detaliuoju plano sprendiniuose (sklypams Nr. 1 ir Nr. 2) įrašyti reglamentai dėl statinių statybos galimybių tik po to, kai bus pergręžti ar užšampuoti esami vandens gręžiniai.



18-1 pav. Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP. Juodkrantės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros sprendinių brėžinio fragmentas

SUTARTINIAI ŽENKLAI

-  Esama vandenvietė
-  Esamas gręžinys
-  Esamas vandens rezervuaras
-  Esami vandens ruošimo įrenginiai
-  Esami geriamojo vandentiekio tinklai
-  Planuojami geriamojo vandentiekio tinklai
-  Vandenvietės griežto režimo I SAZ
-  Vandenvietės draudžiamos bakteriologinės taršos II SAZ
-  Vandenvietės draudžiamos cheminės taršos III SAZ
-  Šachtinis šulinys
-  Esami nuotekų valymo įrenginiai (NVI)
-  Esama nuotekų siurblinė
-  Planuojama nuotekų siurblinė
-  Esamas išvalytų ūkinių nuotekų išleistuvai
-  Esama nuotekų išsėmimo duobė
-  Esami slėginiai ūkinių nuotekų tinklai
-  Planuojami slėginiai ūkinių nuotekų tinklai
-  Esami savitakiniai ūkinių nuotekų tinklai
-  Planuojami savitakiniai ūkinių nuotekų tinklai
-  Planuojama savitakinė/slėginė arba vakuuminė nuotekų surinkimo sistema
-  NVĮ sanitarinė apsaugos zona (SAZ)
-  Esama centralizuoto viešojo vandens tiekimo teritorija (VVTT)
-  Planuojama centralizuoto viešojo vandens tiekimo teritorija (VVTT)
-  Infrastruktūros plėtra planuojama įvykdyti iki 2014 m.
-  Pajūrio zonos vandentvarkos infrastruktūros plėtros I etapas
-  Pajūrio zonos vandentvarkos infrastruktūros plėtros II etapas*

* - vadovaujantis galiojančio Kuršių Nerijos generalinio plano 1994 m. sprendiniais

18-2 pav. Neringos savivaldybės geriamo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros SP. Juodkrantės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros sprendinių brėžinio sutartiniai ženklai

3.7.2. Elektros tiekimas

Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai (0,4 kv ir 10 kV požeminės linijos), viena transformatorinė. Numatomus statyti ir rekonstruoti pastatus numatoma prijungti prie esamų elektros tinklų (spręsti rengiant techninius projektus). Esamai transformatorinei (Kalno g. 12T) formuojamas infrastruktūros sklypas.

Planuojamoje teritorijoje turi būti išsaugoti apšvietimo tinklai, naujų apšvietimo tinklų išdėstymas planuojamoje teritorijoje sprendžiamas techninių projektų rengimo metu.

3.7.3. Elektroniniai ryšiai

Detalioju planu planuojamoje teritorijoje yra įrengtų ryšių kanalizacijos tinklų, o esamuose ir numatomuose susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijose yra galimybė tiesti reikiamus naujus ryšių kanalizacijos tinklus. Naujiems pastatams ryšių plėtrą spręsti techninio projekto rengimo metu. Numatomi HPDE vamzdžiai ir RKŠ-2 tipo šuliniai.

3.7.4. Priešgaisrinės saugos reikalavimai

Gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš įrengtų gaisrinių hidrantų. Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, teritorijos, skiriamos priešgaisrinėms gelbėjimo pajėgoms (gaisrinėms komandoms), arba susisiekimo komunikacijos išdėstomos taip, kad atstumas vykstant artimiausiu keliu į tolimiausio įvykio vietą miesto gyvenamosiose vietovėse būtų ne didesnis kaip 5 km, atvykimo į įvykio vietą kaimo gyvenamosiose vietovėse – ne didesnis kaip 12 km. Artimiausios priešgaisrinės gelbėjimo pajėgos Neringos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos Juodkrantės ugniagesių komanda) lokalizuojasi adresu Žaliasis kelias 2, Juodkrantėje ir šis reikalavimas yra užtikrintas (planuojama teritorija atitolusi 1,5 km atstumu).

Kadangi detaliojo plano sprendiniuose numatomiems pastatams nustatytos statybos zonos, konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose, patvirtintuose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio ir gaisrinio hidranto.

Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.