



I. BENDRIEJI DUOMENYS

1. Objekto pavadinimas, adresas –

Teritorijos tarp Ievos Kalno ir L.Rėzos gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa, detalusis planas.

2. Duomenys apie planavimo organizatorių –

Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, Neringa, tel. 8 469 52248;

3. Duomenys apie detaliojo plano rengėją –

UAB "Klaipėdos projektas",

Kepėju g.Nr.11A, 91247, Klaipėda

tel. 8 46 311461, fax 8 46 311462;

Projekto vadovas M.Ramanauskienė, atestatų Nr. A 702, 1456, tel. 8 46 311461;

4. Projekto rengimo pagrindas –

Neringos savivaldybės tarybos sprendimas dėl teritorijos tarp Ievos Kalno ir L.Rėzos gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa, detaliojo plano rengimo, 2012 m. rugsėjo 21 d. Nr. T1-172; planavimo sąlygų sąvadas (2012-10-26, Nr. AS1-11) bei sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

6. Planavimo tikslas –

Formuoti kitos paskirties inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo, pobūdis- biokuru kūrenamai katilinei (veikiančios modulinės suskystintų dujų katilinės vietoje) ir gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo sklypus prie esamų pastatų; numatyti inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų infrastruktūros koridorius; įvertinus urbanistikos ir paveldosaugos reikalavimus nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

II. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Rengiamo detaliojo plano tikslas- formuoti kitos paskirties inžinerinės infrastruktūros naudojimo būdo, pobūdį- biokuru kūrenamai katilinei (veikiančios modulinės suskystintų dujų katilinės vietoje) ir gyvenamųjų teritorijų naudojimo būdo sklypus prie esamų pastatų; numatyti inžinerinių tinklų ir susisiekimo komunikacijų infrastruktūros koridorius; įvertinus urbanistikos ir paveldosaugos reikalavimus nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Detalioju planu formuojami žemės sklypai prie esamų pastatų, inžinerinių statinių, įvertinant buvusią žemėvaldą, esamą ir buvusį užstatymą, atsižvelgiant į realiai susiklosčiusią situaciją.

Neringos savivaldybės tarybos 2013 m. sausio 24 d. sprendimu Nr. T1-11 buvo pritarta teritorijos tarp Ievos Kalno ir L.Rėzos gatvių, Juodkrantės gyv., Neringoje detaliojo plano koncepcijai.

4.1. Teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai planuojamai teritorijai:

KNNP tvarkymo planas:

KNNP tvarkymo plane pagal urbanistinę ir architektūrinę specifiką teritorija patenka į kitos paskirties žemės gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės kraštovaizdžio rekreacinio tvarkymo zoną (rekreacinė gyvenvietė). Šioje teritorijoje tvarkymo reglamentą lemia prioritetas rekreacinis interesas, o svarbiausias kraštovaizdžio formavimo uždavinys – užtikrinti rekreacinės aplinkos kokybę.

Pagal kraštovaizdžio tvarkymo pobūdį planuojama teritorija patenka į intensyvaus (formuojančiojo) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zona – **GRI**, kuri apima esamas architektūrinę ir urbanistinę vertę nepasižyminčias užstatytas Nidos ir Juodkrantės rekreacinio prioriteto gyvenamųjų vietovių dalis su vyraujančiu daugiabučių užstatymu. Taikomas intensyvaus tvarkymo reglamentas, užtikrinamas principinis architektūros tūrio ir formų suderinamumas su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenamųjų vietovių erdvine-planine struktūra ir architektūra, nepažeidžiant raiškių panoramų ir siluetų nuo Kuršių marių pusės.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas:

Teritorija, kuriai rengiamas detalusis planas, priskiriama prie naujai užstatytos ir iš esmės sovietmečio laikotarpyje pertvarkytos senojo užstatymo teritorijos, nepatenkančios į Juodkrantės gyvenvietės- registruotos NKV registre saugotinos vietovės (2067) ribas.

Planuojama teritorija bendrajame plane priskirta gyvenamai- rekreacinei teritorijai, teikiant prioritetą rekreacinei paskirčiai. Tai intensyvaus užstatymo rekreacinė gyvenvietės dalis (U2.2) arba urbanizuojama rekreacinė teritorija (R3.2). Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, gyvenamosios arba rekreacinės teritorijos.

4.2. Tikslinė žemės paskirtis ir jos pakeitimai, statinių ir įrenginių išdėstymo pobūdis.

Planuojamoje teritorijoje, kuri yra urbanizuota užstatoma teritorija, formuojami 5 kitos paskirties žemės, gyvenamosios teritorijos (3 sklypai) ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (2 sklypai) žemės sklypai:

- 1- **L.Rėzos g. 20T** formuojamas inžinerinės infrastruktūros teritorijos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypas **II** (VĮ „Registų centras“ duomenimis pastato naudojimo paskirtis- gamybos, pramonės- transformatorinė). Mūrinė transformatorinė statyta 1986 metais, yra AB „LESTO“ nuosavybė. Įvažiavimas į sklypą esamas, privažiavimo keliu iš L.Rėzos gatvės.

- 2- **L.Rėzos g. 16A**- formuojamas gyvenamosios teritorijos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos žemės sklypas **G2** (VĮ „Registru centras“ duomenimis pastato naudojimo paskirtis- gyvenamoji, trijų ir daugiau butų pastatai). Pastate suformuoti 8 atskiri nekilnojamojo turto vienetai, nustatytas turto administravimas Neringos savivaldybės butų ūkiui. Pastatas statytas 1986 metais. Pastatui galimi remonto, pritaikymo darbai, tačiau būtina išlaikyti pagrindinius reikalavimus naujos statybos pastatams šioje teritorijoje- pastatai turi būti su šlaitiniais stogais, tūris ir spalva turi derėti su etnokultūrinio paveldo pastatų formomis ir spalva.

Kadangi pastatas stovi Juodkrantės centrinėje dalyje, Neringos savivaldybės taryba, savo sprendimu suskirsčiusi teritoriją į zonas, gali nustatyti automobilių stovėjimo vietų koeficientus, centrinei daliai nustatydama koeficientą 0,5. Tokiu atveju sklype būtų numatomos 4 vietos automobilių stovėjimui. Kol nėra tokio suskirstymo, siūloma automobilių stovėjimo vietas numatyti savivaldybės aikštelėje prie Rėzos gatvės, sklype įrengiant tik vietą žmonėms su negalia (LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo pakeitimo“ 2008-01-10, Nr. D1-21). Automobilių trumpalaikio sustojimo vietos yra esamoje aikštelėje prie pastato pietinio fasado.

- 3- **L.Rėzos g. 16B**- formuojamas inžinerinės infrastruktūros teritorijos susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų statybos žemės sklypas **I1**. Sklypas formuojamas prie esamo laikinos modulinės suskystintų dujų katilinės statinio ir požeminės suskystintų dujų saugyklos.

Laikina modulinė suskystintų dujų katilinė ir suskystintų dujų aikštelė buvo statomi Neringos savivaldybės valdybos 2001-03-09 sprendimu Nr. 42 patvirtinus žemės sklypų ribas ir plotus. 2001-05-23 d. Klaipėdos apskrities Valstybinės teritorijų planavimo inspekcijos Neringos m. tarnyba išdavė leidimą vykdyti laikinos modulinės suskystintų dujų katilinės (80 kWx2 galingumo) statybos darbus, o 2003-02-06 komisija, paskirta Klaipėdos apskrities viršininko įsakymu, vadovaudamasi STR 1.01.07:2002 „Nesudėtingų (tarp jų laikinų) statinių pripažinimo tinkamais naudoti tvarka“ pasirašė pripažinimo tinkamu naudoti aktą.

Ieškant būdų sumažinti šilumos kainą, UAB „Neringos energija“ parengė investicinį projektą „Juodkrantės Ievos Kalno ir L.Rėzos katilinių pervedimas naudoti biokurą“, kuriam 2011-10-20 sprendimu Nr. T1-162 pritarė Neringos savivaldybės taryba. Esant didelėms suskystintų dujų kainoms, katilinę norima rekonstruoti į atsinaujinančius energijos išteklius naudojančius katilus. Nauji katilai leistų sumažinti eksploataavimo kaštus bei skatinti atsinaujinančių energijos išteklių panaudojimą energijos gamyboje.

2013 m. vasario 21 d. buvo patvirtintas Neringos savivaldybės šilumos ūkio specialusis planas, kurio 3.2. skyriuje „Konkretizuoti sprendiniai gyvenvietėms“, nurodyta Juodkrantės gyvenvietės centralizuoti aprūpinimo šiluma sistemoje pereiti prie biokuro naudojimo šilumos gamybai.

Pertvarkant (rekonstruojant) katilinę, esamos suskystintų dujų katilinės vietoje (vietoje esamo katilinės pastato ir suskystų dujų laikymo rezervuarų), demontavus esamus įrenginius ir padidinus pastato plotą, numatoma įrengti:

- vieną 500 kW šiluminės galios medienos skiedras deginantį vandens šildymo katilą, kuris komplektuojamas su multiciklonu, ekonomazeriu, dūmų siurbliu, nauju kaminu (Ø400mm, h=14,0m)
- kuro laikymo sandėlį medžio drožlių laikymui.

Efektyvus atsinaujinančių išteklių panaudojimas pasižymi labai mažu dalelių išmetimu. Įrengti nauji biokuro įrenginiai sumažintų šiltnamio efektą sukeliančių dujų išmetimą į aplinką.

Vandens šildymo katilo kuras – medienos skiedros, pjuvenos, miško kirtimo smulkintos atliekos (šakos, kelmai). Naujo katilo vamzdynus numatoma prijungti prie esamų požeminių šilumos tiekimo tinklų. Dūmų nuo kietųjų dalelių apvalymui katilui turi būti įrengtas baterinis multiciklonas, kurio kietųjų dalelių surinkimo efektyvumas – 91%. Iš katilo ir šio katilo baterinio multiciklono pelenų šalinimas turi būti numatomas į mobilių pelenų surinkimo konteinerį. Susikaupę pelenai išvežami į sąvartyną.

Planuojami biokuro kūrenamos katilinės techniniai rodikliai

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato, vnt	Kiekis
1.	Granulinis vandens šildymo katilas	vnt.	2
	1.1. Kuras	-	Medienos skiedros, pjuvenos, miško kirtimo smulkintos atliekos (šakos, kelmai)
	1.2. šiluminė galia katilo	kW	500
	1.3. darbinis slėgis	bar	3,5
	1.4. maksimali darbinė vandens temperatūra už katilų	°C	115
	1.5. minimali vandens temperatūra į katilus	°C	65
	1.6. išeinančių dūmų temperatūra	°C	110...160
2.	Kuro sandėlis	vnt.	1
	2.1. tūris	m ³	iki 200 erdmetrių
3.	Dūmtraukis	vnt.	1
	3.1. diametras	mm	400
	3.2. aukštis	m	14
4.	Metinis pagaminamos šilumos kiekis	MWh	1164,72
5.	Metinis kuro sunaudojimas	ton	582,29
6.	Šildymo sezono parų laikas	dienos	211

Katilinių, sanitarinės apsaugos zonos dydis nustatomas pagal teršiančiųjų medžiagų ir triukšmo sklaidos skaičiavimus, taip pat atsižvelgiant į šių objektų poveikį aplinkai. Atlikus taršos sklaidos skaičiavimus (skaičiavimai pridedami) nustatyta, kad į aplinkos orą išmetamų teršalų koncentracija neviršys ribinių verčių (RV) nei be fono, nei įvertinus aplinkos foninio užterštumo daromą įtaką. SAZ riba nenustatoma.

Poveikio aplinkai ir visuomenės sveikatai vertinimas ar atranka yra privaloma, kai planuojamos statyti katilinės šiluminė galia yra virš 20MW. Kadangi planuojamos katilinės katilo šiluminė galia numatoma tik 500 kW, mažos galios katilinės (iki 1MW) apsaugos zona nustatoma rengiant techninį projektą. Apsaugos zona negali viršyti katilinės eksploatavimui nustatyto sklypo ribų.

Projektuojant biokuro kūrenamos katilinės statinius (katilinė ir kuro sandėlis), pastatai turi būti su šlaitiniais stogais, tūris ir spalva turi derėti su etnokultūrinio paveldo pastatų formomis ir spalva. Būtina sąlyga- ne mažesnis kaip II ugniai atsparumo laipsnis.

- 3- **Ievos Kalno g. 2-** gyvenamosios teritorijos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos žemės sklypas G2 (VĮ „Registų centras“ duomenimis pastato naudojimo paskirtis- gyvenamoji, trijų ir daugiau butų pastatai). Pastate suformuoti 3 atskiri nekilnojamojo turto objektai.

Pastatas nėra registruotas nekilnojamosios kultūros vertybių registre, tačiau turi kultūrinės vertės požymių. Statytas XX a. pradžioje, rekonstruotas XX a. pabaigoje.

Vertingiausia, autentiška pastato dalis restauruota, išlaikant architektūros charakterį, medžiagiškumą, vilos stilistiką. Prie šiaurės fasado, miško pusėje pristatytas priestatas buvusios verandos vietoje. Prie vakarų fasado pristatyta nauja veranda. Atsižvelgiant į tai, kad tendencija prie senų pastatų įrengti įstiklintas verandas atsirado dar prieškaryje, pristatyta veranda pastato vertės nesumenkina, vertingųjų savybių nesunaikina. Šiaurės fasado priestatas, pastatytas miško pusėje, vizualiai pastato vaizdo nuo gatvės neįtakoja, tačiau pastato tūrį keičia. Siekiant įteisinti naujai pastatytus priestatus, būtina parengti techninius projektus.

Pastato istorinei, autentiškai daliai galimi tik restauravimo, pritaikymo, avarinės grėsmės pašalinimo darbai. Priestatams- rekonstrukcijos, pritaikymo ir reglamentuotos naujos statybos darbai.

Ūkinis pastatas, sandėlis, statytas 1935 metais. XX a. pabaigoje nudegė, jo vieta fiksuota sklypo inventoriniame plane, išlikę pastato inventoriniai planai, pamatai. Šiuo metu sandėlio vietoje stovi malkinės. Galimas sandėlio atstatymas buvusio pastato ribose. Kitas sandėlis- rūšys, taip pat fiksuotas inventoriniame sklype, turi būti rekonstruotas, išlaikant sodybos architektūrinę stilistiką.

Automobilių stovėjimo vietos (3) įrengtos sklype.

- 4- **Ievos Kalno g. 4** - gyvenamosios teritorijos daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių statybos žemės sklypas **G2** (VĮ „Registru centras“ duomenimis pastato naudojimo paskirtis- gyvenamoji, trijų ir daugiau butų pastatai). Pastate suformuoti 3 atskiri nekilnojamojo turto objektai.

Pastatas registruotas nekilnojamosios kultūros vertybių registre („Vila“, objekto kodas 993). Tai medinis vieno aukšto su mansarda pastatas, tipiška vila, statytas XX a. 4 dešimtmetyje. Išlikę pastato inventoriniai planai (VĮ „Registru centras“ duomenys), kuriuose pažymėta didelė veranda, buvusi prie vakarų fasado. 1939 metų nuotraukoje (Klaipėdos apskrities viešoji I.Simonaitytės biblioteka, AdM archyvas) labai gerai matosi, kaip atrodė pastatas su veranda prie vakarų fasado. Siūloma atstatyti verandą, remiantis ikonografinė ir inventorine medžiaga.

Pastato, registruotos kultūros vertybės, teritorijos ribos buvo apibrėžtos, remiantis tik inventoriniu sklypo planu. Patvirtinus detalųjį planą, būtina koreguoti vertybės teritorijos ribas, sutapdinant jas su daiktinės teisės- žemės sklypo- ribomis.

Pastatui galimi konservavimo, restauravimo, pritaikymo ir atstatymo darbai.

Statant poilsio namus (1984 metais), buvo nugriautas Ievos Kalno 4 namo gyventojų naudojamas ūkinis pastatas ir perstatytas kitoje vietoje, formuojamo sklypo šiaurinėje dalyje. Pagalbinio pastato naudotojai- Ievos Kalno 4 namo gyventojai. Statinys nėra įregistruotas registre, nėra nustatytas statinio savininkas. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2003-03-03 nutarimu Nr. 278 (LR Vyriausybės 2011-10-27 nutarimo Nr. 1263 redakcija) „Dokumentų, teiktinų nekilnojamojo turto registro tvarkytojui registruojant senus statinius, įsigytus ar pastatytus iki 1991 m. liepos 25 d. sąrašas“, seni statiniai, kurių valdytojai neturi dokumentų, įrodančių nuosavybės teisę, gali būti įregistruoti gavus teismo sprendimą dėl nuosavybės teisės į statinius įgijimo. Nesutvarkius nuosavybės dokumentų, statinys turi būti griauamas.

Įteisinus statinį, būtina parengti statinio rekonstrukcijos techninį projektą, išsaugant vieningą tradicinę architektūros stilistiką, medžiagiškumą, spalvinę gamą. Automobilių stovėjimo vietos (3 vietos) turi būti įrengtos sklype.

Įvažiavimai į sklypus paliekami esami, numatant galimybę įsirengti automobilių stovėjimo vietas, naudojant ažūrinės betono trinkeles arba korinę dangą. Sklypus numatoma rekomenduojama želdinti tradiciniais augalais.

Planuojamos teritorijos tvarkymo režimo aprašomoji lentelė pateikta pagrindiniame brėžinyje.

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

Planuojama teritorija yra Juodkrantės gyvenvietės centrinėje dalyje, buv. Ievos Kalno gyvenvietės teritorijoje. Tai gyvenama teritorija, kurios apstatymas pradėjo formuotis XIX- XX amžių sandūroje, o šiuo metu yra naujai užstatytos ir iš esmės sovietmečio laikotarpyje pertvarkytos senojo užstatymo teritorija, nepatenkanti į Juodkrantės gyvenvietės- registruotos NKV registre saugotinos vietovės (2067) ribas.

Planuojamoje teritorijoje iš senojo apstatymo išliko du pastatai- Ievos Kalno 4 ir Ievos Kalno 2. Ievos Kalno 4 pastatas statytas XX a. 4 dešimtmetyje, įrašytas nekilnojamųjų kultūros vertybių registre kaip Vila, objekto kodas 993. Ievos Kalno g. 2 pastatas, statytas dar seniau, nėra įtrauktas į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą, tačiau neabejotinai turi kultūros vertybės požymių.

Neringos savivaldybės bendrojo plano Kultūros paveldo apsaugos dalyje planuojamos teritorijos vakarinei daliai (Ievos kalno g. 2,4) pažymėtas vidutinės kultūrinės vertės užstatymo morfotipas **Mtp2**. Tai teritorija, kurioje sklypų struktūra dalinai pakitusi, išlikę pavieniai autentiško užstatymo elementai ir yra pavienių kultūros vertybių. Šio lygmens morfotipuose paveldo objektų išsaugojimui tikslinga taikyti tokį panaudos būdą ir pritaikymą, kad mažiausiai būtų žalojamos objektų vertingosios savybės ir valdytojas būtų suinteresuotas juos prižiūrėti. Kultūros vertybių statusą turintiems objektams taikomas konservavimo, restauravimo, pritaikymo, atkūrimo ir avarinės grėsmės pašalinimo paveldotvarkos priemonės. Statybinės intervencijos kultūros vertybių statusą turinčiuose paveldo objektuose maksimaliai reglamentuotos. Kultūros vertybės statuso neturintiems objektams numatomi remonto ar rekonstrukcijos darbai. Galimas sunykusių objektų atkūrimas.

Rytinei daliai (esama skysto kuro katilinė, daugiabutis L.Rėzos 16A, TP statinys) nustatytas naujos statybos morfotipas **Mtn1**. Šioje teritorijoje galimos statybos rūšys: paprastasis remontas, kapitalinis remontas, reglamentuota rekonstrukcija, reglamentuota nauja statyba.

KNNP tvarkymo plane pagal urbanistinę ir architektūrinę specifiką teritorija patenka į kitos paskirties žemės gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės kraštovaizdžio rekreacinio tvarkymo zoną (rekreacinės gyvenvietės) – tai Kuršių nerijos gyvenamųjų vietovių dalys, kurių tvarkymo reglamentą lemia prioritetas rekreacinis interesas, o svarbiausias kraštovaizdžio formavimo uždavinys – užtikrinti rekreacinės aplinkos kokybę.

Pagal kraštovaizdžio tvarkymo pobūdį planuojama teritorija patenka į intensyvaus (formuojančiojo) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zona – **GRI**, kuri apima esamas architektūrinę ir urbanistinę vertę nepasizyminčias užstatytas Nidos ir Juodkrantės rekreacinio prioriteto gyvenamųjų vietovių dalis su vyraujančiu daugiabučių užstatymu. Taikomas intensyvaus tvarkymo reglamentas, užtikrinamas principinis architektūros tūrio ir formų suderinamumas su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenamųjų vietovių erdvine-planine struktūra ir architektūra, nepažeidžiant raiškių panoramų ir siluetų nuo Kuršių marių pusės.

Inžineriniai tinklai:

Planuojamoje teritorijoje visų pastatų savininkai turi galimybę naudotis vandentiekio iš miesto magistralinių tinklų, buitines nuotekas išleisti į magistralinius miesto tinklus.

Statant biokuru kūrenamą katilinę, numatoma perkelti vandentiekio trasą, kuri patektų po statomu kuro sandėliu. Buitinių nuotekų įvadas į katilinės pastatą paliekamas esamas.

Statant kuro sandėlį, dalis esamų šilumos trasų patenka po planuojamu statiniu, todėl turi būti perkeltos.

Daugiabutis gyvenamas namas L.Rėzos g. 16A šildomas iš centralizuotų šilumos tinklų, šilumą tiekiant iš rekonstruojamos katilinės.

Ievos Kalno g. 2 ir Ievos Kalno g. 4 pastatai taip pat turi galimybę prisijungti prie centralizuoto šilumos tiekimo tinklų arba šildymui naudoti vietinius šilumos šaltinius- elektros energiją, malkas, biokurą.

Kadangi nenumatoma įrengti kietų dangų (rekomenduojama naudoti azūrinės betono trinkeles arba korinę dangą, papildomo lietaus vandens nuotekų kiekio nenumatoma.

Elektros energijos tiekimas paliekamas esamas.

Arch. M.Ramanauskienė