

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. DETALIOJO PLANO RENGIMO TIKSLAI IR PAGRINDAS

Detaliojo plano rengimo pagrindas:

- 2009m. rugsėjo mėn. 16 d. Neringos savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T1-150 dėl teritorijos Preilos g. 67, 67A ir 67B, Neringoje detaliojo plano;
- Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2009-09-29 įsakymas Nr. V13-387 dėl teritorijos Preilos g. 67, 67A ir 67B, Neringoje detaliojo plano organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties sudarymo;
- 2009-10-14 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutartis Nr. A9/9-3;
- Plano organizatorių patvirtinta planavimo užduotis detaliam planui rengti;
- 2010-01-11 planavimo sąlygų sąvadas Nr. A11/2.

Remiantis aukščiau minėtais dokumentais rengiamas teritorijos Preilos g. 67, 67A, 67B, Preilos gyvenvietėje, Neringoje detalusis planas. Planuojamos teritorijos plotas - 0,4079 ha. Planuojamą teritoriją sudaro trys sklypai – 0,1269 ha; 0,1455 ha; 0,1355 ha.

Detaliojo plano rengimo tikslas – nekeičiant žemės tikslinės paskirties bei naudojimo būdo, pakeisti sklypų ribas ir plotus, nustatyti teritorijos naudojimo ir tvarkymo režimą.

2. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

Kuršių nerijoje kelių ir gatvių sistema nekeistina. Esant reikalui būtina gerinti jų dangą.

Planuojama teritorija yra prie esamos Preilos gatvės. Ši gatvė ir yra pagrindinė transportinė jungtis, jungianti planuojamą teritoriją su Preilos miestelio gretimybėmis bei kitomis Neringos gyvenvietėmis. Esamos Preilos gatvės važiuojamoji dalis yra 6,0 metrų pločio. Teritorijoje planuojami poilsio pastatai didesnių negu esami transporto srautų nepritrauks, transporto srautas nepadidės, todėl esami gatvės parametrai yra pakankami.

Iš Preilos gatvės į planuojamą teritoriją (sklypą Nr. 1) paliekamas vienas įvažiavimas esamo įvažiavimo vietoje. Planuojami du nauji įvažiavimai į sklypus Nr.2 ir Nr.3 nuo esamų akligatvių.

Automobilių parkavimo vietų skaičius ir parkavimui reikalingas plotas atvirose aikštelėse ir garažuose priimamas pagal STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, įvertinant šio STR pakeitimus. Planuojamoje teritorijoje laikinas automobilių parkavimas numatomas sklypų viduje. Nustatytas automobilių parkavimo poreikis yra : 1 sklypui – 10 parkavimo vietų; 2 sklypui – esamos parkavimo vietos; 3 sklypui – 12 parkavimo vietų. Reikalingas automobilių parkavimo vietų skaičius ir parkavimui reikalingas plotas bus tikslinamas tolimesnėse projektavimo stadijose, detalizavus sklypo užstatymą.

3. PLANUOJAMOS TERITORIJOS INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA

Nagrinėjamoje teritorijoje yra planuojami centralizuoti inžineriniai tinklai.

Planuojamam naujam užstatymui reikalingi energetiniai resursai projektuojami pagal atitinkamų žinybų išduotas technines sąlygas inžineriniams tinklams projektuoti. Šildymui naudotina elektros energija.

4. KULTŪROS PAVELDO APSAUGA IR NAUDOJIMAS

Kaip jau buvo minėta, planuojama teritorija yra registruotos kultūros vertybės - Preilos gyvenvietės, unikalus KVR kodas 2069 (buvęs kodas U-9) centrinėje dalyje, saugomoje teritorijoje - Preilos urbanistiniame draustinyje. Kultūros vertybės teritorijoje leidžiama tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių. 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. Pagal parengtą Neringos savivaldybės bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į nustatytą vidutinės kultūrinės vertės morfotipą (Mtž2). Vidutinės kultūrinės vertės užstatymo tipai (Mtž2), kuriuose sklypų struktūra dalinai pakitusi, užstatymo pobūdis artimas istoriniam, išlikę pavieniai autentiško apstatymo elementai ir teritorijoje yra pavienių kultūros vertybių statuso objektų, skiriami viešojo pažinimo ir naudojimo apsaugos tikslams. Nepaveldiniams ir neturintiems kultūros vertybės statuso objektams, numatomi remonto, reglamentuotos rekonstrukcijos darbai. Nauja statyba galima nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo ir užstatymo tankumo. Detalioju planu planuojami griauti susidėvėję poilsio pastatai nėra saugomos kultūros paveldo vertybės. Šie poilsio pastatai, statyti 1965 ir 1974 metais, kultūrinės vertės požymių ar vertingųjų savybių neturi. Siūloma projektuoti naujus poilsio pastatus, gerinant architektūrinę išraišką bei naudojant tradicines Neringos pastatų fasadų apdailos ir stogų medžiagas, išsaugant tradicinės regiono architektūros pobūdį bei teritorijos planinę struktūrą.

5. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Vadovaujantis aukščiau minėtais dokumentais rengiami teritorijos Preilos g. 67, 67A, 67B, Preilos gyvenvietėje, Neringoje detaliojo plano sprendiniai. Bendras planuojamos teritorijos plotas - 0,4079 ha.

Detaliojo plano sprendiniuose keičiama riba tarp esamo antro ir trečio kadastrinio žemės sklypo. Planuojamas antro žemės sklypo plotas – 0,1335 ha, trečio sklypo plotas – 0,1475 ha. Pirmo sklypo plotas lieka esamas – 0,1269 ha.

Antrame sklype lieka 1994 metų statybos esamas vieno aukšto su mansarda poilsio pastatas (nekilnojamojo turto registro Nr.50/161039), kurio bendras plotas – 428 kv.m. Naujų statinių šiame sklype neplanuojama.

Esamus poilsio pastatus pirmame ir trečiame sklypuose planuojama nugriauti, jų vietoje atstatant naujus rekreacinius pastatus, gerinant architektūrinę išraišką ir planinę struktūrą. Radikaliai rekonstruojant užstatymą: nugriaunant esamus poilsio pastatus, vadovaujamosi KNNP planavimo schema (generaliniu planu) ir KNNP apsaugos reglamentu. Planuojami griauti pastatai yra labai susidėvėję, prastos techninės būklės bei architektūrinės išraiškos. Šie pastatai, statyti 1965 ir 1974 metais, nėra saugomos kultūros paveldo vertybės, kultūrinės vertės požymių ar vertingųjų savybių neturi. Planuojama atstatyti naujus poilsio pastatus buvusio užstatymo vietoje, išlaikant tradicinės regiono architektūros pobūdį: *formas, spalvas ir dydžius* bei gerinant esamos rekreacinės teritorijos estetinį vaizdą.

Planuojamuose poilsio namuose numatoma įrengti 22 poilsio numerius: pirmame sklype – 10, antrame - 12 numerių.

Pirmame ir antrame sklypuose išskiriami servitutai – 1s, kurio plotas 0,0205 ha ir 2s, plotas – 0,0057 ha. Tai sklypo teritorijos dalis, skirta tiesti ir aptarnauti bendrojo naudojimo inžinerinius tinklus.

Saugomi rekreaciniuose sklypuose augantys vertingi medžiai, medžių kirtimas galimas tik įstatymų numatyta tvarka. Sklypai tvarkomi vadovaujantis Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų XIX, XXXIV, XXVII, XLIX, VI ir I skyrių reikalavimais.

Planuojama teritorija patenka į saugomos vietovės ir registruotos kultūros vertybės – Preilos gyvenvietės, unikalus KVR kodas 2069, teritoriją. Sklypų apsaugos tikslas – viešojo pažinimo ir naudojimo, sudarant sąlygas dabarties ir ateities kartoms nekilnojamoji kultūros paveldą pažinti, lankyti ir juo naudotis. Saugojimo režimas – tausojamojo naudojimo, parenkant tokį naudojimo būdą ir pritaikymą, kad mažiausiai būtų sužalotos objekto vertingosios savybės, o valdytojas būtų suinteresuotas jį prižiūrėti. Tvarkymo darbai teritorijoje – naujų takų bei aikštelių, inžinerinių tinklų įrengimas, pastatams – visų rūšių

rekonstrukcijos, remonto ir pritaikymo darbai, reglamentuota nauja statyba, gerinant architektūrinę išraišką ir planinę struktūrą, laikantis tradicinių proporcijų ir mastelio.

6. TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI

Planuojamų sklypų tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės naudojimo būdas ir pobūdis nekeičiami. Esama tikslinė žemės naudojimo paskirtis - kita, esamas žemės naudojimo būdas – *rekreacinė teritorija (R)*, žemės naudojimo pobūdis – *ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos (R1)*.

Teritorijos detalajame plane planuojamas rekreacinės teritorijos statinių aukštų skaičius - vienas aukštas su mansarda. Leistinas pastatų aukštis metrais statinio statybos zonoje nuo žemės sklypo paviršiaus vidutinės aukščio altitudės iki pastato stogo 8,5-9,0 metrai. Poilsio pastatų aukštis iki karnizo – 3,5 metro.

Bendras sklypų užstatymo plotas negali viršyti 20% sklypo teritorijos. Planuojamas užstatymo intensyvumas pirmame sklype – 0,3; antrame ir trečiame sklypuose – 0,32.

Visi statiniai planuojamuose sklypuose gali būti statomi iki pagrindiniame brėžinyje parodytos statybos ribos. Atstatomų rekreacinių pastatų statybai ir apdailai naudojamos tradicinės statybinės medžiagos (medis, plytos, tinkas; šlaitinio stogo dangai – čerpės arba nendrės). Pastatai (jų sienos, stogas) dažomi etnografiniam regionui būdingomis spalvomis. Sklypai tveriami ne aukštesne kaip 0,8 m. tvorele.