

III. SPRENDINIAI

3.1. Teritorijos naudojimo ir apsaugos priemonės.

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano sprendinių keitimo projektas, ribojasi su Nidos gyvenvietės- valstybės saugomos vietovės (unikalus NKV registro kodas 17098) teritorijos ribomis.

Veiklą saugomose teritorijose reglamentuoja bei apsaugą užtikrina LR Saugomų teritorijų įstatymas, Aplinkos apsaugos, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos, Teritorijų planavimo, Statybos bei kiti įstatymai. Taip pat saugomų teritorijų nuostatai, saugomų teritorijų planavimo dokumentai bei apsaugos reglamentai.

Rengiant detaliojo plano sprendinių keitimą, buvo vadovautasi galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendruoju planu, patvirtintu Neringos savivaldybės Tarybos sprendimu 2012-09-21, Nr. T1-164 ir LR Vyriausybės nutarimu Nr. 702, 2012 m. birželio 6 d patvirtintu Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu.

3.2. Detaliojo plano sprendinių keitimo priežastys ir pagrindiniai sprendiniai.

Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu 2015-09-16, Nr. V13-519 dėl "Neringos savivaldybės tarybos 1998 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. 64 patvirtinto Teritorijos Neringos mieste Pamario g. Nr. 19 ir G.D.Kuverno g. 5 ūkinio statinio detaliojo plano, sprendinių žemės sklypui Pamario g.17, Neringa, kad. Nr. 2301/0001:726 buvo pradėtas detaliojo plano keitimas.

Sudaryta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis 2015-09-22, Nr. V31-203 ir planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumento keitimui.

Pastato savininkų užsakymu pradėti rengti ūkinio pastato rekonstravimo pasiūlymai. Pasikeitus esamų ir naujų savininkų poreikiams - pastatas, kaip sandėlis nebenaudojamas ir rekonstruoti su esama pastato paskirtimi nebūtų tikslinga.

2015 08 buvo pradėtas detaliojo plano sprendinių keitimo proceso inicijavimas, numatytas planavimo tikslas - pakeisti ūkinio pastato paskirtį į gyvenamą, keisti privalomuosius teritorijos naudojimo reglamentus – užstatymo tankį ir intensyvumą. **Vadovaujantis Nidos bendrojo plano sprendiniais** sklypo užstatymo tankumas nedidindamas (užstatymo plotas nekeičiamas, paliekamas esamas), rekonstruojant pastatą didindamas tik aukštis. Rekonstruojamo ūkinio pastato vieta projektuojama išlaikant privalomus atstumus iki sklypo ribos, požeminių inžinerinių tinklų.

3.3. Žemės naudojimo paskirtis, urbanistiniai, architektūriniai teritorijos tvarkymo ir naudojimo parametrai:

Žemės sklypas Pamario g. 17, Neringa, kadastrinis Nr. 2301/0001:726, 0,0541 ha ploto, yra kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas- daugiabučių, gyvenamų namų statybai ir eksploatavimui (nekeičiamas). Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos. Sudaryta nuomos sutartis su Olga Smetanina, Romualda Žičkiene ir Raimondu Žičkumi, bei Andriumi Bagdonu.

Asmenys yra žemės sklype esančio ūkinio pastato, unikal Nr. 2398-7000-1025 savininkai. Rekonstruojant pastatą vaismedžiai bus kertami. Šalia sklypo esantys medžiai - paliekami.

Keičiant ankstesnio detaliojo plano sprendinius, numatomi privalomieji teritorijos naudojimo reglamentai:

- *Teritorijos naudojimo tipas*- gyvenamoji teritorija (**GG**), (esama);
 - *Žemės naudojimo paskirtis*- kitos paskirties žemė (**KT**), (esama);
- Žemės naudojimo būdai*- **G1**- vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;
- G2**- daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorija, (esama);
- *Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus*- 7.50 m (iki kraigo);
 - *Užstatymo tankis*- 14% , (esamas);
 - *Užstatymo intensyvumas*- 0,25 ;
 - *Užstatymo tipas*- laisvo planavimo;
 - *Galimi žemės sklypo dydžiai*- 541 m², (esamas);
 - *Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys*- 25 %.

Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai:

- *Pastatų aukštų skaičius*- 1 aukštas su mansarda .
- *Statinių paskirtys* - gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (namai);
gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (namai)
gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų, daugiabučiai) pastatai.

Kiti reglamentai- a) Rekonstruojamam pastatui naudojamos tradicinės Kuršių Nerijos apdailos medžiagos. Šlaitinis stogas dengiamas molio čerpėmis.

3.4. Susisiekimo komunikacijos ir inžinerinė infrastruktūra

Naujų gatvių neprojektuojama . Įvažiavimas į sklypą iš esamos Pamario gatvės. Gatvės plotis – 4,24 m. Priimama , kad Pamario gatvė yra D 1 kategorijos.

Statybos techninis reglamentas STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ numato, kad :

Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai**	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; Pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniams kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai**	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniams kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų – daugiabučiai) pastatai	1 vieta vienam butui

**Savivaldybių tarybos savo sprendimais atskiroms miestų ar miestelių dalims (kvartalams, gatvėms, zonoms ar kita) gali nustatyti didesnę privalomą stovėjimo vietų skaičių, jei tai neprieštaruoja galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Žemės sklype numatomos keleivių išlaipinimo vietos. Remiantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ privalomos automobilių saugojimo ir stovėjimo vietos gali būti įrengiamos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų. Automobilių stovėjimo vietos gali būti suprojektuotos ir įrengtos už statinio ar statinių grupės žemės sklypo ribų, bet ne toliau kaip 300 m nuo įėjimų į šiuos statinius, tuo atveju jei yra sklypų savininkų susitarimas.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, Nidos susisiekimo infrastruktūros brėžinio ištrauka



*Planuojamas žemės sklypas
Nidos gyvenvietėje esama automobilių aikštelė*

Inžinerinė infrastruktūra

Elektros tiekimas. Vandens tiekimas ir buitinės nuotekos. Rekonstruojant pastatą pagal išduotas technines sąlygas bus prisijungta prie esamų vandentiekio ir nuotekų tinklų, taip pat pagal išduotas technines sąlygas bus numatytas elektros pasijungimas.

Šildymas. Pastatų šildymui naudojama elektros energija arba pasijungimas iš centralizuotų šilumos tinklų.

3.5. Gaisrinė sauga.

Nagrinėjama vadovaujantis gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312.

1) numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas.

Planuojamoje teritorijoje yra esami vandentiekio tinklai. Rengiant statinio rekonstravimo techninį projektą pastatas numatomas aprūpinti vandeniu iš esamų centralizuotų vandentiekio tinklų. Gaisro gesinimui naudoti esami Nidos gyvenvietės hidrantai. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinio techninį projektą.

2) numatomų kelių gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių išdėstymas;

Planuojamoje teritorijoje sudarytos sąlygos gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių. Į sklypą numatomas įvažiavimas iš Pamario gatvės, kurio plotis apie 3,5 m. Planiniai sprendiniai sudaro galimybę įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

3) Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas). Rekonstruojant pastatą, minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų išlaikomi.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

4) teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas. Neringos priešgaisrinės gelbėjimo tarnyba yra 800 m nuo planuojamo žemės sklypo.

3.6. Higieniniai reikalavimai

Planuojama ūkinė veikla : daugiabučio (keturių būtų) gyvenamo namo statyba ir eksploatacija Vadovaujantis LR Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymu” detaliojo plano sprendiniais nebus bloginama aplinka gretimiesiems žemės sklypams (jų naudotojams).

Apsauga nuo triukšmo:

Remiantis Lietuvos higienos normą HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas, val.	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1.	Gyvenamųjų pastatų (namų) gyvenamosios patalpos	6–18	45	55
		18–22	40	50

Neringos savivaldybės tarybos 1998 m. birželio 25 d. sprendimu Nr. 64 patvirtinto Teritorijos Neringos mieste Pamario g. Nr. 19 ir G.D.Kuverno g. 5 ūkinio statinio detaliojo plano, sprendinių žemės sklypui Pamario g.17, Neringa, kad. Nr. 2301/0001:726 keitimas.

		22–6	35	45
2.	Gyvenamųjų pastatų (namų) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	6–18 18–22 22–6	65 60 55	70 65 60
3.	Gyvenamųjų pastatų (namų) aplinkoje, išskyrus transporto sukeltą triukšmą	6–18 18–22 22–6	55 50 45	60 55 50

Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Remiantis iš VĮ Registro centro Klaipėdos filialo informacija gretimai esantys sklypai yra kitos paskirties, rekreacinės ir gyvenamosios teritorijos. Pamario gatvė nuo planuojamo žemės sklypo yra 44 m atstumu.

Pastato rekonstravimo techninio projekto sprendiniai turės užtikrinti garso klasės reikalavimus, numatytus HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Detalioju planu planuojamai ūkinei veiklai nenumatoma sanitarinės apsaugos zonos.

Išnagrinėjus gautą iš VĮ Registro centro Klaipėdos filialo informaciją apie planuojamo žemės sklypo gretimybes daroma išvada kad, gretimuose žemės sklypuose *nevykdoma jokia veikla galinti įtakoti planuojamame žemės sklype vykdomai ar numatomai vykdyti veiklai*.

Planuojamas žemės sklypas nepatenka į jokias sanitarinės apsaugos zonas.

3.7. Aplinkos apsauga.

Saugomų gamtos vertybių sklype ar greta esančioje teritorijoje nėra. Kraštovaizdžio estetinė kokybė rekonstravus statinį tik pagerės, rekonstruojant statinį numatyta naudoti tradicines apdailos medžiagas.

Pastatą numatoma pajungti į centralizuotus miesto tinklus, aplinka nebus teršiama. Lietaus nuotekos sprendžiamos rengiant pastato techninį projektą.

Pastatą planuojama šildyti elektra ar pajungus į centralizuotus šilumos tinklus.

Architektė



Asta Kinderienė, atestato Nr. A 1572