

Žemės sklypo adresu Ievos kalno g. Nr.6, Juodkrantės gyv., Neringa detalusis planas

IV. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Teritorijai prie pastato Ievos kalno 6 detalusis planas buvo rengtas 2005 metais. Planavimo organizatoriaus teisės buvo perduotos pastato savininkams, kurie nebuvo įteisinę žemės sklypo nuomos, neturėjo teismo sprendimo, įrodančio, kad pastato savininkai yra ir sklypo, kuriame stovi pastatas, naudotojai.

Be to, ankstesnių planavimo organizatorių tikslas buvo rekonstruoti pastatą, keičiant paskirtį iš poilsio pastato į gyvenamą.

KNNP generalinio plano Juodkrantės pamaro zonos perspektyvinio teritorijų naudojimo schemoje teritorija, kurioje stovi pastatas Ievos kalno 6, pažymėta kaip esamų poilsio įstaigų teritorija. Gavus VSTT raštą, kuriame nurodyta, jog detalajame plane yra pažeidimų- gyvenami namai turi būti statomi tik vietos gyventojams, o esamos poilsio įstaigos gali būti rekonstruojamos, nekeičiant jų paskirties, nemažinant rekreacinių įstaigų skaičiaus, detaliojo plano rengimas buvo sustabdytas, apie tai informuojant Klaipėdos apskrities virštininko administraciją ir Neringos savivaldybę.

Pasikeitus pastato savininkui (iš V.Tiškovo ir J.Tiškovienės nupirko UAB „Juodkrantės statyba“), buvo pradėtas iš naujo rengti detalusis planas, kurio tikslas – formuoti žemės sklypą prie esamo poilsio pastato, numatant kitos paskirties žemės sklypo naudojimo būdą- rekreacinę teritoriją, pobūdį- ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybai. Numatyti esamo pastato rekonstrukciją- kapitalinį remontą, kurio tikslas- nedidinant esamo pastato tūrio gerinti architektūrinę išraišką, keisti vidaus planinę struktūrą.

Rengiant detalųjį planą, dar kartą buvo perduotas poilsio pastatas Ievos kalno 6, dabartiniai pastato savininkai – UAB „SKIGRA“. Planavimo tikslas liko nepakitęs, numatyta nekeisti pastato paskirties, nedidinti užstatymo ploto ir tūrio.

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

Detalioju planu numatoma formuoti kitos paskirties žemės sklypą prie poilsio pastato Ievos kalno g. Nr.6. Sklypo naudojimo būdas- rekreacinė teritorija, pobūdis- ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos.

Sklypo vakarinė riba sutapdinama su kadastrinio sklypo Ievos kalno g. Nr.8 riba, šiaurinė riba- su gyvenvietei priskirtos teritorijos, arba valstybinio miško riba. Rytinė riba, riba tarp faktiškai naudojamų žemės sklypų Ievos kalno 6 ir Ievos kalno 4, nustatoma bendru pastatų savininkų sutarimu, kuris patvirtinamas parašais ant raidos koncepcijos brėžinio (*pridedamas prie procedūros dokumentu*). Sklypo rytiniu pakraščiu yra numatyta servituto zona- teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams). Įrengus šioje sklypo dalyje pėsčiųjų taką, bus sudaryta galimybė atstačius laiptus į Ievos kalną poilsiautojams praeiti į esamą poilsiavietę.

Sklype Ievos kalno 6 numatomos 3 skirtingų režimų zonos, išskiriant pastato pietinę, 2-jų aukštų dalį, dengtą šlaitiniu stogu, vidurinę 2-jų aukštų pastato dalį, dengtą sutapdintu stogu ir šiaurinę, 3-jų aukštų, dengtą šlaitiniais stogais, dalį. Atskiroms sklypo dalims numatomi skirtingi rekonstruojamo pastato aukščio apribojimai, užstatymo tankio ir intensyvumo rodikliai. Bendras naujai formuojamo sklypo plotas 1549m². Pastato atskirų dalių aukštis nustatytas, atlikus matavimus (UAB „Inžineriniai tyrinėjimai“, Klaipėdos filialas).

Žemės sklypo adresu Ievos kalno g. Nr.6, Juodkrantės gyv., Neringa detalusis planas

Rekonstravus pastatą, planuojama įrengti 15- 20 poilsio apartamentų (vietoje buvusių 36 poilsio kambarių VI registrų centro duomenimis), numerių kiekis bus tikslinamas rengiant pastato rekonstrukcijos techninį projektą.

Vadovaujantis STR 2.06.01:1999 ir LR Aplinkos ministro 2005 05 04 įsakymu Nr. D1-229, automobilių saugojimui reikia numatyti po 1 vietą kiekvienam numeriui. Įrengiant automobilių saugyklą rekonstruojamo pastato erdvėje, yra galimybė įrengti 18-19 vietų, dar 3 vietas keleivių išlaipinimui numatant prie pastato. Dar kelios automobilių stovėjimo vietos, esant būtinybei, Neringos savivaldybei pritarus, gali būti įrengtos pastato savininkų lėšomis savivaldybės nurodytoje vietoje, parengus Juodkrantės gyvenvietės automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymo specialųjį planą.

Įvažiavimas į sklypą – iš Ievos kalno gatvės. Prie gatvės numatoma aikštelė keleivių išlaipinimui. Įvažiavimo ir aikštelių danga – betono trinkelės arba plastikinė korinė danga, sutvirtinant vejos grunta, kuria gali važiuoti ir stovėti automobiliai.

Sklypo ribos gali būti žymimos tik dekoratyvine gyvatvore, netveriant tvoromis.

Visame sklype aptarnaujančioms požemines komunikacijas įmonėms suteikiama teisė tiesti, naudotis ir aptarnauti požemines komunikacijas.

Rekonstruojant pastatą, nedidindamas užstatymo plotas (VI „registrų centras“ duomenimis, esamas užstatymo plotas $631m^2$), nedidindamas esamas tūris (VI „registrų centras“ duomenimis pastato tūris $5\,380m^3$).

Atsižvelgiant į tai, kad greta esančio, Ievos kalno 8 pastato rytinėje sienoje įrengti langai, rekonstruojant pastatą Ievos kalno 6 neturi būti pabloginta esama pastato Ievos kalno 8 gyvenamųjų patalpų insoliacija bei langų apšviestumas. Butų insoliacijos skaičiavimai atliekami rengiant pastato rekonstrukcijos techninį projektą, langų apšviestumo skaičiavimai pateikiami priede. Atlikus skaičiavimus, matyti, kad rekonstruojant pastatą Ievos kalno 6, gretimą pastato, Ievos kalno 8, rytinėje sienoje esančių langų apšviestumas nepasikeis.

Išskiriamos 3 pastato dalys: prie gatvės esanti 2-jų aukštų pastato dalis, dengta šlaitiniu stogu, po rekonstrukcijos neturi viršyti esamos kraigo altitudės, arba 10.14 m nuo žemės paviršiaus. Sutapdintu stogu dengta pastato dalis gali būti paliekama, ant stogo įrengiant terasą arba rekonstruojama, įrengiant šlaitinį stogą. Šios pastato dalies kraigo arba sutapdinto stogo parapeto aukštis ne daugiau 7,10 m nuo žemės paviršiaus. Prie miško esanti 3-jų aukštų pastato dalis po rekonstrukcijos taip pat išlaiko esamą kraigo altitudę, arba 15.10m nuo žemės paviršiaus. Šlaitinių stogų danga – molio čerpės. Fasadų apdailai naudojamos tradicinės medžiagos- tinkas, molio plytos, medis ar šių medžiagų deriniai. Būtina išlaikyti tradicinę spalvinę gamą. Rekonstruojamo pastato tūrinis sprendimas tikslinamas rengiant pastato techninį projektą, tačiau, vadovaujantis saugomų teritorijų įstatymu, neturi būti padidintas.

Tarp pastatų Ievos kalno 8 ir Ievos kalno 10 yra esamas praėjimas 3,5m pločio. Sklypas Ievos kalno 6 formuojamas atsižvelgiant į esamą situaciją, užstatymo ribos nekeičiamos.

Sklypo tikslinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ir pobūdis, architektūriniai – urbanistiniai apribojimai bei planuojamos teritorijos apsaugos reglamentas pateikti pagrindiniame brėžinyje.

Žemės sklypo adresu Ievos kalno g. Nr.6, Juodkrantės gyv., Neringa detalusis planas

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

Planuojama teritorija yra Juodkrantės gyvenvietės centrinėje dalyje, kuri yra įtraukta į nekilnojamojo kultūros vertybių registrą kaip urbanizuota vietovė U-12 . Istorikas A.Raulinaitis šią gyvenvietės dalį pavadino „Ievos kalno gyvenvietė“. Šios Juodkrantės dalies urbanistinė struktūra buvo suardyta statant vaikų darželį, daugiabučius namus ir poilsines. Išgriauti ir laiptai į Ievos kalną, Nepriklausomos Lietuvos metais pavadintą A.Smetonos vardu (žiūr pridedamą XX a. pr. Juodkrantės gyvenvietės plano fragmentą).

KNNP generalinio plano paminklosaugos ir paminklotvarkos priemonių schemeje gyvenvietės dalis, kurioje yra Ievos kalno g. Nr.6 pastatas, įvardinama kaip palengvinto režimo zona (vertybių atstatymas „imitacijų“ principais ir reglamentuota statyba). Pats pastatas priskiriamas III kategorijai. Tai pastatai, kuriuos siūloma rekonstruoti ir perstatyti, kuriant imitacines ir naujos architektūros vertybes.

Į rytus nuo planuojamo sklypo yra teritorija, įvardinta kaip urbanistikos draustinio teritorija. Artimiausias pastatas – Ievos kalno 4- medinė vila, kuri yra registruota kultūros vertybė S120. Šioje teritorijoje KNNP generaliniame plane yra pažymėta respektuotina poilsiautojų trauka.

Planuojamos teritorijos apsaugos tikslas- viešojo pažinimo ir naudojimo, siekiant sudaryti sąlygas dabarties ir ateities kartoms nekilnojamojo kultūros paveldą pažinti, lankyti ir juo naudotis;. Saugojimo režimas- tausojamo naudojimo, kai parenkamas toks naudojimo būdas ir pritaikymas, kad mažiausiai būtų sužalotos objekto ar teritorijos vertingosios savybės, o valdytojas būtų suinteresuotas jį prižiūrėti. Planuojami darbai Ievos kalno 6 sklype: pastatui-remontas ir pritaikymas, rekonstrukcija. Teritorijai- naujų takų ir aikštelių įrengimas, nuolatinė teritorijos priežiūra ir tvarkymas. Želdiniams- saugomi vertingi medžiai, patenkantys į planuojamą teritoriją, įrengiami gėlynai, dekoratyvinės vejų plotai.

Inžinerinės komunikacijos

Pastatas yra aprūpintas elektros energija , prijungtas prie miesto buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklų. Anksčiau pastatas buvo šildomas iš centralizuotų gyvenvietės tinklų, galimas kitas variantas- elektrinis šildymas .

Elektros tinklai. Rengiant techninį projektą, vietoje esamos kabelinės spintos įrengiama nauja 4gr. kabelinė spinta, sublokuota su apskaita. Kadangi užstatymo plotas ir ribos nekeičiamos, planuojamoje teritorijoje praeinantys kabeliai netrukdo rekonstrukcijai.

Vandentiekis ir buitinės nuotekos. Planuojamame sklype paliekamas esamas vandentiekio įvadas bei nuotekų tinklai. Juos tikslinga racionaliai panaudoti, sutvarkant iki STR 2.07.01:2003 “Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinė sistema. Lauko inžineriniai tinklai” reikalavimų. Įvadinį apskaitos mazgą palikti už pirmos pastato sienos.

Rekonstruojant pastatą, vakarinėje pusėje turi būti numatyta priešgaisrinė siena. Išoriniam gaisro gesinimui naudojamas esamoje vandentiekio trasoje, šulinyje 145 įrengtas priešgaisrinis hidrantas.

Arch. M.Ramanauskienė