

	KOMPLEKSAS	STADIJA SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS	TOMAS	METAI
	U-1223		III	2017



NERINGOS SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJA

OBJEKTAS:

**TERITORIJOS PREILOS G. 25, 27, 29, 31 IR 33,
NERINGOJE DETALUSIS PLANAS**

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS:

NERINGOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

DETALIOJO PLANO RENGĖJAS:

UAB „URBANISTIKA“

PAREIGOS	PAVARDĖ	PARAŠAS
. DIREKTORIUS	J. TREINYS	
VYR. ARCHITEKTĖ	A. KAŽIENĖ	
PROJEKTO VADOVAS	A. GUČAS	

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMO STADIJĄ PARENGUSIŲ SPECIALISTŲ SĄRAŠAS

1.	ANDŽELIKA KAŽIENĖ – vyriausioji architektė, Atest. Nr. A1682
2.	AUGIS GUČAS – projekto vadovas, kultūros paveldo dalies vadovas, Atest. Nr. A669, KPD Atest. Nr. 2671
3.	RŪTA GARUCKIENĖ – architektė (architektūrinė dalis), Atest. Nr. ATP1993
5.	VYTAUTAS MEŠKAUSKAS – architektas

AIŠKINAMOJO RAŠTO TURINYS

Eil. Nr.	Pavadinimas	Lapo Nr.
3.1.	Teritorijos naudojimo funkcinė struktūra	1
3.2.	Teritorijos naudojimas	1
3.3.	Žemės sklypų ribų formavimas ir keitimas	2
3.4.	Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdai	2
3.5.	Žemės sklypų užstatymo rodikliai	3
3.6.	Susisiekimo sistema	10
3.7.	Inžinerinė infrastruktūra	10
3.7.1.	Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas	10
3.7.2.	Elektros tiekimas	10
3.7.3.	Elektroniniai ryšiai	10
3.7.4.	Priešgaisrinės saugos reikalavimai	10
3.7.5.	Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams	11

SPRENDINIŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

3.1. Teritorijos naudojimo funkcinė struktūra

Detaliojo plano sprendiniai parengti vadovaujantis detaliojo plano koncepcija, kuriai pritarė Neringos savivaldybės taryba 2016-06-16 sprendimu Nr. T1-109. Koncepciją 2016-04-18 raštu Nr. (12.53.-kl)2kl-649 suderino Kultūros paveldo departamentas prie Kultūros ministerijos Klaipėdos skyrius. 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, Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje Preilos g. 25, 27, 29, 31 ir 33, Neringoje nustatoma:

- Teritorijos naudojimo tipas – **mišri centro teritorija (GC)**;
- Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – **kita**;
- Žemės naudojimo būdai:
 - **Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)**;
 - **Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**;
 - **Visuomeninės paskirties objektų teritorijos (V)**;
 - **Atskirųjų želdynų teritorijos (E)**
 - **Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (I1)**;
- Užstatymo tipas – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų (vd) 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**.
- Užstatymo aukštingumas – **išlaikomas istoriškai susiklostęs užstatymo aukštingumas – nuo 1 iki 3 aukštų (įskaitant mansardą), gyvenamųjų pastatų karnizo aukštis 3,5 m**.

Detaliuoju planu planuojamos teritorijos funkcinė struktūra neprieštarauja 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 – Preilos gyvenvietės (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 2069, buvęs kodas U9), Preilos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano sprendiniuose siūlomiems reglamentams.

3.2. Teritorijos naudojimas

Planuojamoje teritorijoje yra 1 įteisintas žemės sklypas, kurio ribos ir plotas keičiami. Teritorijoje siūloma formuoti 1 naują žemės sklypą esamai transformatorinei, 3 sklypus, skirtus daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijai, du sklypus atskirųjų želdynų teritorijai ir 1 vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijai (žr. 1 lentelę ir Pagrindinį brėžinį).

3.3. Žemės sklypų ribų formavimas ir keitimas

Planuojamoje teritorijoje keičiamos esamo sklypo Nr. 1 ribos. Formuojami dar septyni nauji sklypai (žr. 2 lentelę ir Pagrindinį brėžinį).

1 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.	2301/0002:97	2748	2748	Keičiamos ribos. Preilos g. 27
2.	-	-	688	Naujai formuojamas sklypas
3.	-	-	2509	Naujai formuojamas sklypas
4.	-	-	1868	Naujai formuojamas sklypas Preilos g. 31
5.	-	-	1449	Naujai formuojamas sklypas Preilos g. 33
6.	-	-	1933	Naujai formuojamas sklypas Preilos g. 29
7.	-	-	1754	Naujai formuojamas sklypas Preilos g. 25
8.	-	-	383	Naujai formuojamas sklypas Preilos g. 31T

3.4. Žemės sklypų paskirtis ir naudojimo būdai

Detalioju planu planuojamos teritorijos naudojimo tipas – **Mišri centro teritorija (indeksas GC)**. 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).

Esamas žemės sklypas Registru centre įregistruotas kaip visuomeninės paskirties teritorijos (naudojimo būdas).

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“, „daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijoms“ ir „susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo teritorijos“).

2 lentelė. Žemės sklypų naudojimo būdai.

Žemės sklypo Nr. (projektinis)	Esamas įregistruotas žemės sklypo naudojimo būdas	Detalioju planu nustatomi galimi žemės sklypo naudojimo būdai (indeksai)	Pastabos
1.	Visuomeninės paskirties teritorijos	Visuomeninės paskirties teritorijos (V)	Esamas sklypas (ribos keičiamos); Naudojimo būdas paliekamas

2.	-	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)	Sklypas naujai formuojamas
3.	-	Atskirųjų želdynų teritorijos (E)	Sklypas naujai formuojamas
4.	-	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	Sklypas naujai formuojamas, būdas nustatomas pagal esamų pastatų paskirtį- vienbučiam gyvenamajam namui
5.	-	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)	Sklypas naujai formuojamas, būdas nustatomas pagal esamų pastatų paskirtį- daugiabučiam gyvenamajam namui
6.	-	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)	Sklypas naujai formuojamas, būdas nustatomas pagal esamų pastatų paskirtį- daugiabučiam gyvenamajam namui
7.	-	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)	Sklypas naujai formuojamas, būdas nustatomas pagal esamų pastatų paskirtį- daugiabučiam gyvenamajam namui
8.	-	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (H)	Sklypas naujai formuojamas, būdas nustatomas pagal esamų pastatų paskirtį- transformatorinei

3.5. Žemės sklypų užstatymo rodikliai

Detalioju planu planuojamame kvartale (teritorijoje) esančios pavienės nekilnojamosios kultūros vertybės (NKV) – Mokykla (15924) Preilos g. 27 (sklypo Nr. 1.), Namas (1273) Preilos g. 31 (sklypo Nr. 4.), bei jų teritorijos privalės ir toliau būti tvarkomi, prižiūrimi ir naudojami vadovaujantis NKPA įstatymu ir kitais susijusiais teisės aktais.

3 lentelė. Esami įtraukti į Kultūros vertybių registrą nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir turintys vertingųjų savybių požymių objektai

Objekto Eil. Nr.	Unikalus objekto kodas	Pilnas pavadinimas	Žemės sklypo Nr. (projektinis)	Adresas
Į planuojamą teritoriją patenkantys nekilnojamojo kultūros paveldo objektai				
1.	2069	Preilos gyvenvietė	nuo 1 iki 8	Neringos sav., Neringos m.
2.	15924	Mokykla	1	Neringos savivaldybė, Neringos m., Preilos g. 27
3.	1273	Namas	4	Neringos savivaldybė, Neringos m., Preilos g. 31
Vertingųjų savybių požymių turintys objektai				
1.	-	-	1	Neringos savivaldybė, Neringos m., Preilos g. 27 (Preilos bendruomenės namai)

2.	-	-	1	Neringos savivaldybė, Neringos m., Preilos g. 27 (rūsys)
----	---	---	---	---

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

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

Nustatyti šie teritorijos reglamento reikalavimai:

T	
1	2
3	4
a	b
-	c

T – Konkretus teritorijos naudojimo tipas

1 – galimi žemės naudojimo būdai

G1 – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

G2 - Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

V - Visuomeninės paskirties teritorijos

II - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų 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.: 2 (1a. + mansarda)

-- neužstatoma teritorija

3 – leistinas sklypo užstatymo tankis

„20%“ (ar kitas skaičius) - leistino sklypo užstatymo tankis

-- neužstatoma teritorija

4 – leistinas sklypo užstatymo intensyvumas

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

-- nereglamentuojamas

a– priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys %:

„30%“ (ar kitas skaičius) – privalomas neužstatytos žemės sklypo dalies apželdinimo procentas

-- neužstatoma teritorija

b – užstatymo tipas

vd- vienbutis ir dvibutis užstatymas,

lp – laisvo planavimo užstatymas (daugiabutis, techninis, gamybinis užstatymas).

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

Planuojamoje teritorijoje veiklą reglamentuoja šie Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702 (Žin., 2012, Nr. 70-3592), punktai:

9.2.2. kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zona -GEr, išskirta bendrąją kraštovaizdžio vertę turinčiose Kuršių nerijos gyvenamųjų vietovių dalyse, taip pat istorinio ir urbanistinių draustinių

dalyse. Šios teritorijos tvarkomos atnaujinimo ir kopijavimo priemonėmis pagrįstu būdu, atitinkančiu Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) numatytą tausojamo naudojimo režimą. Šioje zonoje:

9.2.2.1. saugomas istoriškai susiklostęs gatvių ir takų tinklas, urbanistinė struktūra;

9.2.2.2. draudžiama keisti šias kraštovaizdžio vertingąsias savybes: erdvinę kompoziciją, panoramas ir siluetus, siekiant išlaikyti pastatais neužgožtą mišku apaugusių kopų foną;

9.2.2.3. leidžiami tvarkybos darbai: tyrimai (taikomieji), remontas, avarijos grėsmės pašalinimas, konservavimas, pritaikymas, restauravimas, atkūrimas, šių darbų planavimas ir projektavimas. Sovietiniais metais pastatytiems ir kitiems pastatams galimi remonto ir tvarkomieji statybos darbai, jeigu kultūros paveldo apsaugos specialusis planas arba Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas nenustato kitaip.

Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės -Preilos gyvenvietės nagrinėjama teritorija, vadovaujantis Neringos ir jos dalių teritorijos bendrojo plano sprendiniais patenka į dvi kultūrinės vertės morfotipų zonas – Mtž-2 ir Mtž -3:

Mtž-2 – vidutinės kultūrinės vertės morfotipas, skiriamas viešojo pažinimo ir naudojimo apsaugos tikslams. Jame sklypų struktūra yra dalinai pakitusi, užstatymo pobūdis artimas istoriniam, išlikę pavieniai autentiško užstatymo elementai ir yra pavienių kultūros vertybių. 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 taikomos konservavimo, restauravimo, pritaikymo, atkūrimo ir avarinės grėsmės pašalinimo paveldotvarkos priemonės. Kultūros vertybės statuso neturintiems objektams numatomi remonto ar rekonstrukcijos darbai. Galimas sunykusių objektų atkūrimas. Nauja statyba galima, nedidinant teritorijos susiklosčiusio aukštingumo ir užstatymo tankumo.

Žemiausios kultūrinės vertės morfotipui Mtž-3 statybinė veikla galima pagal teritorijų planavimo dokumentų reikalavimus. Taikomos remonto, reglamentuotos rekonstrukcijos ir konversijos statybinės priemonės.

Norint keisti teritorijos užstatymo tankumą, (pvz. nugriauti tarybinio laikotarpio daugiabutį ir jo vietoje pastatyti istorinį vietovės charakterį atitinkantį kitą pastatą) turi būti atlikti konkretaus sklypo istoriniai - urbanistiniai ir archeologiniai tyrimai ir jų pagrindu parengti to sklypo užstatymo tankumo argumentuoti siūlymai.

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

Sklypas Nr. 1

1/2748	
Mišri centro teritorija (GC)	
V	8,0; 2,0; 9,40 (esami)
19	0,2
15*	1p
-	Pagal morfotipą Mtž-2

Kultūros paveldo objektų tvarkybos darbai vykdomi išsaugant jų vertingąsias savybes, nustatytas vertinimo aktu. Galimos šios paveldotvarkos priemonės sklype esantiems pastatams: tyrimas – T, konservavimas – K, restauravimas - Rs, pritaikymas -P, avarinės grėsmės pašalinimas-Av.

Numatant darbus vertingųjų savybių turinčiuose pastatuose, turi būti tikslinamos vertingosios savybės nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybose.

*Visuomeninės paskirties teritorijose žemės sklype mažiausias želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgiant į pastatų paskirtį pagal žemės sklypo naudojimo būdą.

Pastaba: Mokyklos pastato (15924) aukščio absoliutinė altitudė detaliajame plane yra teikiama nuo vidutinės statybos zonos žemės paviršiaus altitudės, pagal LAS07 aukščių sistemą, pradėtą naudoti 2016 m. sausio 1 d., ir atitinka Kultūros paveldo objektų vertingosios savybės nurodytą aukštį (8,90m), skaičiuotą nuo cokolio.

Sklypas Nr. 2

2/688	
Mišri centro teritorija (GC)	
E	-
-	-
-	-
15	-

Žemės sklypams Nr. 1 ir Nr. 2 yra patikslinta Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorijos riba, sutapdinant ją su naujai suformuotomis jų sklypų ribomis ir nustatytas vizualinės apsaugos zonos pozonis, apimantis visą žemės sklypo Nr. 3 teritoriją.

Sklypas Nr. 3

3/2509	
Mišri centro teritorija (GC)	
E	-
-	-
-	-
15	-

Sklypas Nr. 4

4/1868	
Mišri centro teritorija (GC)	
G1	6,20 (esamas); 5,0
I1	0,13
25%	vd
-	Pagal morfotopą Mtž-2

Kultūros paveldo objektų tvarkybos darbai vykdomi išsaugant jų vertingąsias savybes, nustatytas vertinimo aktu. Galimos šios paveldotvarkos priemonės sklype esantiems pastatams: tyrimas – T, konservavimas – K, restauravimas - Rs, pritaikymas -P, atkūrimas – A, avarinės grėsmės pašalinimas- Av.

Remiantis Nekilnojamųjų kultūros vertybių registro vertingųjų savybių aprašu, 2014 m. atlikta kultūros paveldo eksperto, ICOMOS nario Kęstučio Demerecko atliktais teritorijos Preilos g. 31 istoriniais, urbanistiniais ir ikonografiniais tyrimais žemės sklype prie Preilos g. 31 gyvenamojo namo siūloma atstatyti verandą. Jos tikslūs matmenys nėra išlikę, todėl siūloma vadovautis beveik identiško pastato Preilos žvejo Knaukos 1956 m. išlikusia pastato plano ir fasadų medžiaga.

Pastaba: Žemės sklypui Nr. 4 yra patikslinta nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės teritorijos riba, sutampanti su sklypo ribomis ir du vizualinės apsaugos zonos pozoniai.

Namo (1273) aukščio absoliutinė altitudė detaliajame plane yra teikiama nuo vidutinės statybos zonos žemės paviršiaus altitudės, pagal LAS07 aukščių sistemą, pradėtą naudoti 2016 m. sausio 1 d., ir atitinka Kultūros paveldo objektų vertingosios savybės nurodytą aukštį, skaičiuotą nuo cokolio.

Ūkinių pastatų pavyzdžiai

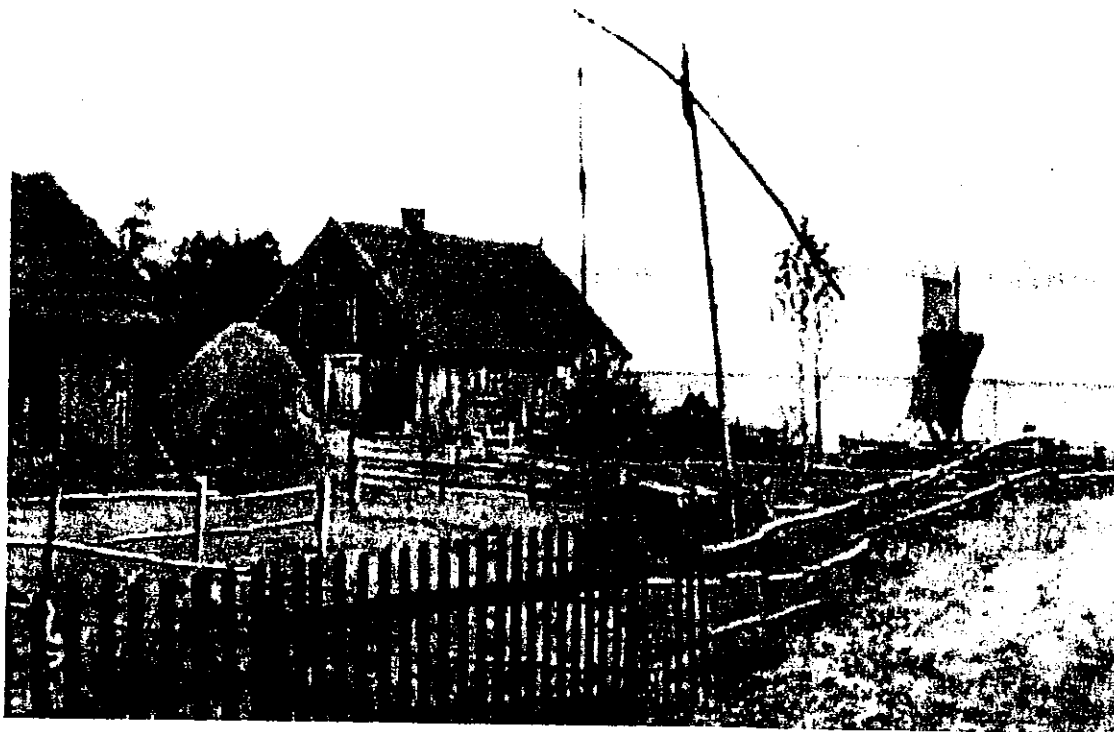
2016 m. birželio 16 d. Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-109 buvo patvirtinta Teritorijos Preilos g. 25, 27, 29, 31 ir 33, Neringoje detaliojo plano koncepcija, kur žemės sklype Nr. 4 prie pastato Preilos g. 31, suplanuotas ūkinio pastato atstatymas pagal K. Demerecko 2014 m. atliktus istorinius, urbanistinius ir ikonografinius tyrimus. Jam nustatytas aukštis 4,50 m. Tyrimuose minimas ūkinių pastatų aukštis – iki 7,00 m. Remiantis istoriniais duomenimis, taip pat čia pateikiamomis ūkinių pastatų Kuršių nerijoje archyvinėmis nuotraukomis, manoma, kad ūkiniai pastatai buvo žemesni nei gyvenamieji pastatai. Vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano reikalavimais galimas ūkinių pastatų aukštis iki 5,00 m, todėl detaliojo plano sprendiniuose planuojamam atstatyti ūkiniam pastatui siūlomas aukštis iki 5,00 m.



Gižo klėtis Pavelnuose. Nuotr. iš kn. R. Dethlefsen „Das Schöne Ostpreussen“, 27 psl.



II. Baetikio ūkinis pastatas buvo dengtas skiedromis. Nuotr. iš LIH archyvo



AdM archyve šios sodybos nuotrauka įdėta Preilos albume. Fotografijoje – nedidukas vieno galo gyvenamasis žvejo namas, nendrių stogu prie pat marių kranto. Ūkinis pastatytas atokiau marių vienoje linijoje su gyvenamuoju namu. Nuotr. iš Klaipėdos I. Simonaitytės bibliotekos AdM archyvo

Sklypas Nr. 5

5/1449	
Mišri centro teritorija (GC)	
G2	10,42 (esamas)

20	0,4
30	lp
-	Pagal morfotipą Mtž-3

Žemės sklype suformuojamas kelio servitutas *s5.1* – teisė naudotis pėsčiųjų taku, kol bus poreikis (tarnaujantis daiktas) 202, plotas -82 kv.m.

Rengiant gyvenamojo pastato rekonstrukcijos projektą, jei į statybos zoną pateks inžineriniai tinklai, privaloma numatyti jų iškėlimą ir suderinti su juos eksploatuojančiomis įmonėmis.

Šiame sklype planuojamas rekonstravimas, nekeičiant pagrindinių žemės sklypo tvarkymo ir naudojimo reglamentų – užstatymo tankio ir intensyvumo.

Žemės sklype galimos statybos rūšys: paprastasis remontas -REM, kapitalinis remontas -KREM, reglamentuota rekonstrukcija – RREK, (galima nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo). Pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiškumas, tūris turi reprezentuoti vietovės sklypų užstatymo principus.

Sklypas Nr. 6

6/1933	
Mišri centro teritorija (GC)	
G2	12,0 (esamas)
20	0,4
30	lp
-	Pagal morfotipą Mtž-3

Žemės sklype galimos statybos rūšys: paprastasis remontas -REM, kapitalinis remontas -KREM. Žemės sklype suformuojamas kelio servitutas *s6.1* – teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) 202, 203, plotas 113 kv. m.; *s5.1* – teisė naudotis pėsčiųjų taku, kol bus poreikis (viešpataujantis daiktas) 102, plotas -82 kv.m.

Sklypas Nr. 7

7/1754	
Mišri centro teritorija (GC)	
G2	10,00; 3,24 (esamas)
20	0,5
30	lp
-	Pagal morfotipą Mtž-3

Žemės sklype galimos statybos rūšys: paprastasis remontas -REM, kapitalinis remontas -KREM, reglamentuota rekonstrukcija – RREK, (galima nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo). Pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiškumas, tūris turi reprezentuoti vietovės sklypų užstatymo principus.

Pastato aukštis yra planuojamas numatant galimybę uždengti šlaitinį stogą (+2,60 m nuo esamo aukščio), nenumatant patalpų įrengimo.

Žemės sklype suformuojamas kelio servitutas *s7.1* – teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas) 202, 203, plotas 82 kv. m.

Sklypas Nr. 8

8/383	
Mišri centro teritorija (GC)	

11	4,42 (esamas)
17	0,2
10	1p
-	Mtž-3

Žemės sklype galimos statybos rūšys: paprastas remontas -REM, kapitalinis remontas -KREM. Žemės sklypui suformuojamas kelio servitutas sklype Nr. 6 s6.1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) 102, 103, plotas 113 kv. m; žemės sklypui suformuojamas kelio servitutas sklype Nr. 7 s7.1 – teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė važiuoti transporto priemonėmis (viešpataujantis daiktas) 102, 103, plotas 82 kv. m.

3.6. Susisiekimo sistema

Planuojamos teritorijos šiaurinės vakarų pusėje yra D2 kategorijos Preilos gatvė. Iš pietvakarinės – pietinės pusės teritorija ribojasi su privažiuoju žemės sklypų Nr. 2, 4 ir 5 ir praėjimu prie Kuršių marių bei prieplaukos. Pravažiavimas padengtas asfaltbetonio danga. Iš rytinės pusės teritorija ribojasi su Kuršių marių krantine iš betoninės dangos. Šiaurinėje dalyje yra privažiavimo kelias prie žemės sklypų Nr. 7, 8, 3 ir 1.

Automobilių stovėjimo vietų poreikis sklypuose yra pilnai išpildomas.

Atliekant kietųjų dangų įrengimą ar rekonstravimą yra būtina išsaugoti žemės sklypuose esančius želdynus, automobilių parkavimui naudoti ažūrinės betono trinkeles.

3.7. Inžinerinė infrastruktūra

Inžinerinių komunikacijų atžvilgiu planuojama teritorija aprūpinta. Teritorijoje yra elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų, ryšių tinklai, kurie prijungti prie miesto inžinerinių tinklų. Teritorijoje šilumos tiekimo būdas – vietinis.

3.7.1. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų šalinimas

Detalusis planas parengtas vadovaujantis UAB „Neringos vanduo“ išduotomis planavimo sąlygomis (2015-12-22 raštas Nr. 450) 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 visa detaliuoju planu planuojama teritorija patenka į esamą centralizuoto viešojo vandens tiekimo teritoriją, visoje teritorijoje yra esami geriamojo vandentiekio bei savitakiniai buitinių nuotekų tinklai, todėl numatant atkurti pastatą, jei bus poreikis, būtina prisijungti prie esamų artimiausių vandentiekio ir nuotekų tinklų (spręsti rengiant techninius projektus).

3.7.2. Elektros tiekimas

Planuojamoje teritorijoje yra esami elektros tinklai (0,4 kv ir 10 kv požeminės linijos), viena transformatorinė. Numatomą atstatyti pagalbinį pastatą ir rekonstruoti esamus pastatus prijungti prie esamų elektros tinklų (spręsti rengiant techninius projektus). Esamai transformatorinei (Preilos g. 31T) 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

Detaliuoju 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.

3.7.4. Priešgaisrinės saugos reikalavimai

Gaisrų gesinimui vandens tiekimas numatomas iš įrengtų gaisrinių hidrantų. Artimiausias yra ties Preilos g. 29 ir Preilos g. 33 pastatais. 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.

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 remonto 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.

Sklypų statybos zonos projektuojamos (paliekamos esamos) pagal visus galiojančius priešgaisrinius reikalavimus. Nagrinėjamoje teritorijoje užstatymas yra suformuotas. Nauja statyba nėra numatoma, išskyrus ūkinio pastato atstatymas istoriškai buvusioje vietoje žemės sklype Nr. 4 (Preilos g. 31). Užstatymas tarp pastatų yra ne arčiau kaip 6 metrai, jei pastatai sklypuose I ugniaatsparumo klasės, 8 m, - jei - II („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XIII sk. „Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas“, 92 p., 6 lentelė).

Kelias privažiuoti gaisrinei mašinai turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m („Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai“, XV sk. „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“, 148.6 p.). Prie nagrinėjamų sklypų gaisrų gesinimo automobiliai galės privažiuoti Preilos gatve ir privažiavimo keliukais. Vanduo gaisrų gesinimui imamas iš artimiausio hidranto, esančio Preilos gatvėje. Numatomas vandens kiekis gaisro gesinimui ~10 l/s.

3. 7. 5. Visuomenės sveikatos rizikos veiksnių atitiktis visuomenės sveikatos saugos teisės aktuose nustatytiems reikalavimams

Visuomenės sveikatos priežiūros įstatymas Visuomenės sveikatos rizikos veiksnius apibrėžia kaip natūralius gamtos bei dirbtinius veiksnius, taip pat gyvenimo ir elgesio įpročius, dėl kurių poveikio atsiranda rizika visų gyventojų ar atskirų jų grupių sveikatai.

Rizikos veiksnių klasifikacija gali būti įvairi, priklausomai nuo to, koku aspektu juos skirstyti. Pagal veikimo trukmę rizikos veiksniai skirstomi į trumpalaikius, epizodinius ir ilgalaikius, pastoviai veikiančius, pagal charakteristiką aplinkos veiksniai pavojingi sveikatai – fizikiniai, socialiniai, ekonominiai, psichologiniai, biologiniai ir cheminiai.

Vertinant nagrinėjamoje teritorijoje gyvenančių asmenų gyvenamosios aplinkos kokybę sveikatos saugos aspektu galima teigti, kad teritorija yra pakankamai saugi. Joje nėra

jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės objektų, nėra jokių pramonės, logistikos ir panašių įmonių, kurių veikla sukeltų oro, triukšmo, vibracijos ar kitus kenksmingus fizikinius veiksnius.

Nagrinėjamoje teritorijoje yra nutiesti centralizuoti inžineriniai tinklai, todėl geriamo vandens, buitinių nuotekų tvarkymo kokybė, sudaranti tinkamas higienos sąlygas, yra užtikrinama visus inžinerinius tinklus valdančių ir eksploatuojančių įmonių. Rekonstruojamų ar remontuojamų pastatų energinio naudingumo klasė ateityje turės būti ne žemesnės kaip A klasės, todėl bus užtikrinamas pakankamai geras gyvenamųjų ir darbo patalpų mikroklimatas šaltuoju metų laiku.

Nagrinėjama teritorija yra ir bus pakankamai apželdinta. Teritorijoje augalija neturės alergiją sukeliančio ir toksinio poveikio.

Pastatai teritorijoje yra išdėstyti pakankamai dideliais atstumais vienas nuo kito (pastatų aukštų skaičius 1-3, įskaitant mansardą), todėl pakankamai gera insoliacija pastatuose yra užtikrinama. Dirbtinis patalpų apšvietimas yra išspręstas.

Atstatant pastatą (Preilos g. 31 ūkinis pastatas) privaloma išlaikyti namų, jų dalių savybes, atitinkančias esminius statinio reikalavimus, mechaninį atsparumą ir pastovumą, gaisrinę saugą, higienos, sveikatos ir aplinkos apsaugą, saugų naudojimą, apsaugą nuo triukšmo, energijos taupymą ir šilumos saugojimą, patalpų naudojimą pagal paskirtį, nepažeisti trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų.

Trijuose daugiabučių gyvenamųjų pastatų žemės sklypuose normatyviniais 10 m atstumais nuo gatvės, automobilių parkavimo aikštelių yra numatytos vaikų žaidimų, sporto aikštelės. Kadangi jos yra planuojamos rytinėse sklypų pusėse, tai vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ 185 punkto reikalavimais bus išlaikomas aikštelių insoliacijos lygiadieniais (03-22-09.22) privalomas laikas ne trumpesnis kaip 3 val., miesto centrinėje dalyje – 2,5 val. Greta vaikų žaidimo aikštelių planuojamos nedidelės sporto aikštelės, vyresnių gyventojų poilsiui greta žaidimų aikštelių galimas suoliukų įrengimas. Papildomos vaikų žaidimų, poilsio ir sporto aikštelės numatomos ir atskirųjų želdynų žemės sklype Nr. 3

Preiloje, ties įvažiavimu į Preilos gatvę yra įrengtos bendro naudojimo vaikų žaidimų ir sporto įrangos aikštelės, kuriomis galės naudotis ir planuojamos teritorijos gyventojai. Atstumas nuo jų iki nagrinėjamos teritorijos ~110 m.

Nagrinėjamoje teritorijoje komunalinių atliekų saugojimo aikštelės nėra numatomos. Pagal Neringos savivaldybės planą yra planuojama komunalinių atliekų saugojimo aikštelė Preilos gatvės kitoje pusėje priešais formuojamą Preilos g. 29 žemės sklypą. Žemės sklype Nr. 2 yra esama išstumiamo anžeminio komunalinių atliekų konteinerio vieta.

Želdynų tvarkymas

Pagal LR Vyriausybės nutarimą „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams“ (2008-03-12 Nr.206) II sk. 3p. Medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, jeigu jie atitinka bent vieną iš šių kriterijų: 3.2.p. auga kultūros paveldo objektų teritorijoje ir jos apsaugos zonoje, išskyrus natūraliai išaugusius medžius;

Rengiant statybos projektus atlikti želdinių inventorizavimą pagal „Želdynų ir želdinių inventorizavimo ir apskaitos taisyklės“ (2008-01-08 Nr. D1-5).

