



UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

ŠV. Ignoto g. 5, 2001 Vilnius
Tel. 261 11 15, faksas 212 27 53
e-mail: www.smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113
Atest.Nr. 3046

ORGANIZATORIUS: Neringos miesto savivaldybės administracija

UŽSAKOVAS: UAB „ANDOJUS“, į/k 303230454
Palangos g. 4, Vilnius LT-01402
Tel. 861209379, el.p. rima.keriene@inreal.lt

KOMPLEKSAS: SMA/2015 - 04

OBJEKTAS: ŽEMĖS SKLYPO ŽALIASIS KEL. NR. 8, NERINGOS M.
DETALIOJO PLANO UŽSTATYMO ZONOS
PATIKSLINIMAS – A LAIDA

TERITORIJŲ PLANAVIMO
REGISTRO NUMERIS: T00040042

ADRESAS: Žemės sklypas Žaliasis kel. 8, Neringos m.
k/nr. 2301/0004:120



Projekto vadovė:

PDV

Diana Sabaliauskienė, A1107, 2753

Violeta Miciūtė atest.nr. 1904

VILNIUS, 2017 06

Turinys:

- 1) Aiškinamasis raštas – 4 lapai;
- 2) Žemės sklypo Žalasis kel. Nr. 8, Neringos m. detaliojo plano užstatymo zonos patikslinimo brėžinys - 1 lapas;
- 3) Neringos savivaldybės Teritorijų planavimo komisijos kompleksinio derinimo protokolas Nr. 5, 2017-07-13 - 11 lapų;
- 4) Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2015 m. birželio 8 d. sprendimo Nr. V13-268 kopija; sprendimu patvirtintas Žemės sklypo Žalasis kelias 8, Neringa detaliojo plano sprendinių tikslinimo brėžinys - 2 lapai;
- 5) Neringos savivaldybės tarybos 1997 m. rugsėjo 19 d. sprendimas Nr. 73 ir juo patvirtinto LTOK UAB „Olimpinių rinktinių centras“ žemės sklypo, Žalasis kelias 8, Neringa, detaliojo plano brėžinio kopija - 2 lapai;
- 6) Statybos leidimo 2015-02-17 NR. LNS-32-150217-00003, kopija – 1 lapas;
- 7) PV, PDV atestatų kopijos – 3 lapai;
- 8) Žemės sklypo ir pastatų nuosavybės dokumentų kopijos, žemės sklypo planas - 11 lapų.

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Projekto rengimo pagrindas: 1997 m. rugsėjo 19 d. Neringos savivaldybės taryba sprendimu Nr. 73 patvirtino „Olimpinių rinktinių centro“ žemės sklypo, adresu Žaliojo kelias 8, Neringos m., detalų planą (toliau – Detalusis planas, žr. Detaliojo plano kopiją prieduose).

Šios Detaliojo plano korektūros rengimo pagrindas - UAB „Andojus“ užsakymas rengiant techninio projekto sklypo tvarkymo dalį patikslinti Detaliajame plane numatytas užstatymo zonas, ir kitus sprendinius pagal dabar galiojančias teisės normas.

Detaliojo plano korektūra rengiama, kadangi:

- yra susiformavusi **detaliojo plano spraga** – padėtis, kai galiojančiame detaliajame plane dėl besikeičiančių teritorijų planavimo teisinio reguliavimo nėra nustatyto kurio nors vieno, ar kelių privalomųjų teritorijos naudojimo reglamento reikalavimų (*Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 254 p*). 1997 m. patvirtintas Detalusis planas nenustatė leistino pastatų aukščio (matuojamo metrais nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės), leistino užstatymo tankio ir intensyvumo, priklausomųjų želdynų procento, tačiau pateikia grafinius sprendinius, kuriais remiantis šie reglamentai gali būti apskaičiuoti.

- statinių projekto rengimo metu **iškilo poreikis tikslinti Detaliuoju planu nustatytą statinių statybos zoną, pastatų išdėstymą, susisiekimo komunikacijų išdėstymo principus** (*LR Teritorijų įstatymo 28 str. 2 d., Kompleksinių teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3 p*).

2. Esama būklė ir aukštesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai: žemės sklypas k/nr. 2301/0004:120, plotas – 1,8570 ha; valdomas valstybinės žemės nuomos teise. Pagrindinė naudojimo paskirtis – „kita“, naudojimo būdas - „rekreacinės teritorijos“.

Sklypas yra Juodkrantės seniūnijoje, prie Žaliojo kelio. Sklypas užstatytas po Antrojo Pasaulinio karo. Buvusio karinio dalinio ūkinė zona 1988 m. užstatyta neturinčiais kultūrinės ir išliekamosios vertės pastatais. Statiniai išdėstyti laisvo planavimo principu, įrengti rekreaciniai kiemo statiniai: pavėsinės, kiemo aikštelės. Sklype ir besiribojančiose teritorijose nėra saugomų ir įregistruotų nekilnojamųjų kultūros vertybių statinių arba statinių kompleksų. Pagal topografinę medžiagą žemės paviršiaus altitudė kinta nuo 1,949 m abs. alt iki 3,890 m abs.alt. Lietuvos aukščių sistemoje LAS07; topografinis pagrindas parengtas UAB "Geoplanai", 2017-06-29).

Esami įvažiavimai į sklypą iš Žaliojo kelio. Sklypas aptvertas tvora, dalį teritorijos prie pastatų užima asfalto danga.

Visi pastatai nuosavybės teise priklauso UAB „Andojus“. Sklype stovintys pastatai pagal Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą (2017-06-23):

Žymėjimas	Paskirtis	Sienų medžiaga	Aukštų sk.	Bendras plotas	Statybos metai
1) 1K3t 2398-8000-9032	Pastatas - poilsio namai	monolitinis betonas	3	830,84 m ²	1988 m. rekonstruotas 1999 m.
2) 2K2t 2398-8000-9040	Pastatas - poilsio namai	monolitinis gelžbetonis	2	273,87 m ²	1988m. rekonstruotas 2015 m.
3) 3K2t 2398-8000-9025	Pastatas - poilsio namai	monolitinis gelžbetonis	2	322,70 m ²	1988m. rekonstruotas 2015 m
4) 6K2t 2398-8000-9062	Pastatas - poilsio namai	monolitinis gelžbetonis	2	Užstatytas plotas 302,44 m ²	1988m. rekonstruotas 2015 m

5) 7I1p 2398-8000-9073	Pastatas- sandėlis	plytų mūras	1	Užstatytas plotas 27,00 m ²	1988 m.
---------------------------	--------------------	-------------	---	---	---------

2.1. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano (2012 m. rugsėjo 21 d. patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-164) sprendiniai Juodkrantės gyvenvietės teritorijos vystymui:



5) Juodkrantės pajūrio plažų aptarnavimas organizuojamas per pagrindinį (B1) ir papildančius (B2) centrus (1a brėž.), kurių funkcijos yra viešasis maitinimas, smulkios prekybos paslaugos, galimos sveikatingumo palaikymo procedūros;

27. Juodkrantės pajūrio mišraus naudojimo urbanizuota teritorija su pajūrio aptarnavimo antračiliu centru „B2“:

Funkcinio prioriteto zona: *rekreacinio prioriteto*

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: *urbanizuojamos rekreacinės teritorijos (R3.2)*

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: *kitos paskirties žemė*

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai):

1) *prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės paskirties objektų teritorija; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio statinių statyba;*

Tvarkymo priemonės: *reglamentuota pastatų rekonstrukcija, siekianti iš esmės pagerinti užstatymo fizinę bei architektūrinę kokybę. Draudžiama: esamų pastatų konversija į gyvenamuosius pastatus ir naujų gyvenamųjų namų statyba.*

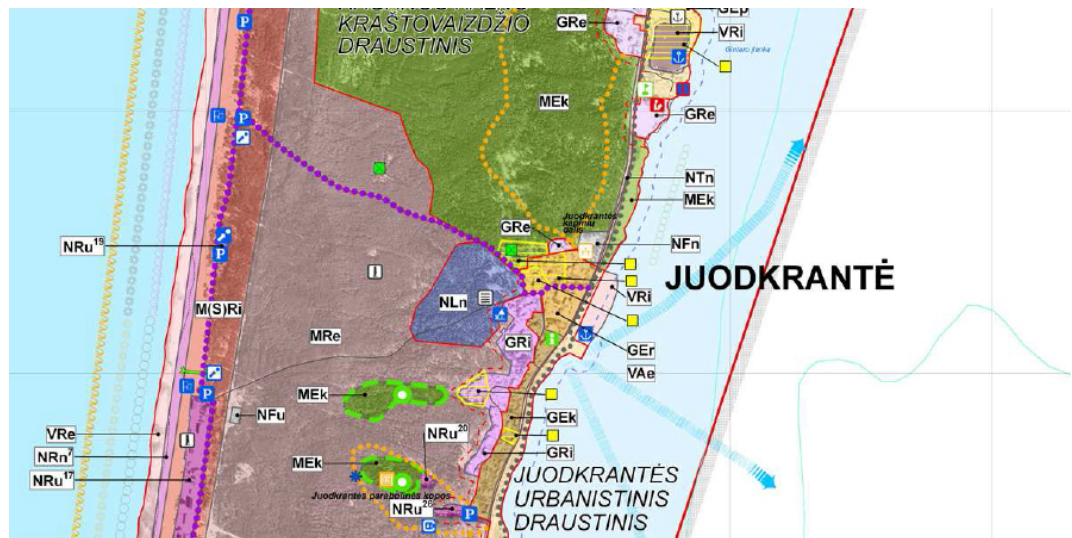
Užstatymo tankumas: *iki 20%.*

Užstatymo aukštingumas: *1-2 aukštai su mansarda.*

Užstatymo aukštis: *7,5 m, atskirų pastatų – iki 9 m.*

2.2. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano (2012 birželio 6 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 702) sprendiniai

Juodkrantės gyvenvietė (vertybės Un.k. 2067) patenka į Kuršių nerijos nacionalinio parko teritoriją, kuriame gamtos ir kultūros saugojimo, vystymo, pritaikymo, statybinė ir kitos veikos reguliuojamos Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano (2012 birželio 6 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 702) sprendiniuose apibrėžtais reikalavimais:



9.4.2.18. NRu¹⁷ – urbanizuotos aplinkos teritorija, skirta pagrindiniam pliažo aptarnavimo centrui Juodkrantėje. Statiniai turi būti 1 aukšto su mansarda, ne aukštesni kaip 7,5 metro, užstatymo tankumas, intensyvumas ir kiti reglamentai nustatomi detaliuoju planu.

Detaliojo plano korektūra Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano bei Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano sprendiniams neprieštarauja.

Nagrinėjamų galiojančių vėliau patvirtintų planavimo dokumentų neatitikimas minėtųjų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, susijęs su esamu poilsio namų (unik. Nr. 2398-8000-9032) pastato aukščiu, kuris sudaro 14 m. nuo žemės paviršiaus. Šis aukštis yra įregistruotas pastato kadastro duomenų byloje ir savininko teisės į esamo aukščio pastatą yra ginamos įstatymo. Teritorijų planavimo dokumentai pagal savo prigimtį negali įpareigoti savininko griauti pastatą ar mažinti jo dydį. Nepaisant to, rengiant statinių projektą pastato savininkas sutiko rekonstruoti statinį mažinant aukštį iki 12,50 m, taigi ir šiuo požiūriu situacija yra gerinama priartinant ją prie bendrojo plano ir specialiojo plano reglamentų. Gautas statybos leidimas rekonstruoti pastatus 2015-02-17 Nr.. LNS-32-150217-00003, *žr. priede*.

3. Detaliojo plano korektūros sprendiniai:

1997 m. patvirtintas Detalusis planas nenustato leistino pastatų aukščio (matuojamo metrais nuo statinių statybos zonos esamo žemės paviršiaus vidutinės altitudės), leistino užstatymo tankio ir intensyvumo, priklausomųjų želdymų procento, tačiau pateikia grafinius sprendinius, kuriais remiantis šie reglamentai gali būti apskaičiuoti užpildant detaliojo plano spragą. Be to, detaliuoju planu nustatyta, kad esamas pastatų kompleksas turi būti naudojamas viešbučio – poilsinės veiklai. Pagal tai buvo nustatytas papildomas teritorijos naudojimo reglamentas, susijęs su pastatų paskirtimi.

Taigi, koreguotais Detaliojo plano sprendiniais nustatyti šie reglamentai:
 Papildomas teritorijos naudojimo reglamentas – *ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos*;
 Leistinas pastatų aukštis (matuojamas metrais nuo statinių statybos zonos esamo (pastato aukštis skaičiuojamas nuo projekcinio žemės lygio) žemės paviršiaus vidutinės altitudės) - *kintamo aukštingumo skirtingose statybos zonose - nuo 7,5 m iki 12,5 m: a - 7,5 m; b - 7,5 m; c - 9 m; d - 9 m; e - 12,5 m; f - 9 m; g - 9 m; h - 7,5 m; i - 7,5 m*;

Leistinas užstatymo tankis – 10 %;

Leistinas užstatymo intensyvumas – 0,15;

Priklausomųjų želdymų procentas – 50 %.

Detalioju planu taip pat koreguojama statybos zona, pastatų išdėstymas, susisiektimo komunikacijų išdėstymo principai. Jie atvaizduoti Detaliojo plano korektūros pagrindiniame brėžinyje.

4. Gaisrinė sauga:

Vadovaujantis „Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti“ patvirtintomis 2013 m. gruodžio 31 d., įsakymu Nr. D1-995/1-312, numatytos užstatymo zonos projektuojamas įvertinant gaisrinės saugos reikalavimus, gaisrinės technikos privažiavimus prie pastatų.

Išorės gaisrų gesinimui projektuojami 2 * 81m³ priešgaisriniai rezervuarai, atstumas vandens tiekimo linijai paskaičiuotas norminis ne mažesnis kaip 200 m., nuo rezervuaro iki tolimiausio pastato. Planuojamoje teritorijoje ir pastatuose laikomasi būtinų priešgaisrinių reikalavimų.

5. Sveikatos apsauga:

Sklypas nepatenka į taršių ir saugotinių objektų apsaugos ir sanitarines apsaugos zonas, nustatytas pagal Specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, patvirtintas LRV 1992 05 12 nutarimu Nr. 343, todėl sklypas bus naudojamas pagal paskirtį – poilsio pastatams statyti ir eksploatuoti.

Pastatai prijungti prie centralizuotų elektros tinklų, yra vietiniai vandens ir buitinės nuotekynės tinklai; kuriuos pertvarkius šiuolaikiškais įrenginiais bus užtikrintas saugaus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas.

Rekonstruojamų poilsio paskirties pastatų ūkio-buities nuotekos pajungiamos į sklypo ribose numatomą sumontuoti nuotekų kaupimo rezervuarą su išvežimu į Neringos valymo įrenginius.

Lietaus nuotekos nuvedamos ant paviršiaus dangų, nuo jų nukreipiamos į infiltracinius šulinius ir žaliuosius plotus, infiltravimui į gruntą. Atsiradus galimybei, jeigu bus pakloti bendramiestiniai inžineriniai tinklai, numatoma galimybė prie jų prisijungti.

6. Atliekų tvarkymas:

Susidarančias prie pastatų eksploatacijos buitines atliekas numatoma rinkti ir rūšiuoti vietoje - popieriaus ir kartono; plastmasės atliekų; metalo atliekų; buitinių atliekų. Konteineriai pastatyti privažiavimo požiriu patogioje vietoje, išlaikant normatyvinius atstumus nuo poilsio pastatų langų. Susikaupusias atliekas periodiškai, netrukdomai išvežama į perdirbimo įmones. Popierių, plastmasę, stiklo duženas, metalo atliekas turės būti vežamos į perdirbimo įmones; kitos atliekas bus vežamos į miesto švartyną.

7. Sprendinių vertinimas:

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštaruoja teritorijoje galiojantiems ir veikas joje reglamentuojantiems teisės aktams, bendrajam planui; nekeičia privalomųjų galiojančių DP nustatytų privalomųjų užstatymo reglamentų, žemės naudojimo paskirties ir nustatyto žemės sklypo naudojimo būdo.

Projekto vadovė



D. Sabaliauskienė, A1107, 2753

Projekto dalies vadovė



V. Miciūtė, A1904