MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

Projektą rengė	PV Gintaras Prikockis Atestatas Nr. A229, išduotas 2020-11-18 IVP Nr.969900 tel. +370 699 66819
Projekto pavadinimas	MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (unikalus Nr. Nr. 2395-3000-1029 ir unikalus Nr. Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (unikalus Nr. Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
Bylos žymuo	P37-2022-PP
Statytojas	VS, JS, GD, AR, RM, DS, TM, DM, UAB “Saugima”
	2023m birželio mėn.

BYLOS TURINYS

Nr	Pavadinimas	Lapai
I	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	24 lapai
1.	Bendra informacija	
2.	Teisinis pagrindas	
	2.1.Projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas	
	2.2.Teritorijos vystymą reglamentuojantys teisės aktai ir dokumentai	
3.	Esama būklė	
4.	Projektinių pasiūlymų sprendiniai	
	4.1.Atitikimas teritorijos vystymą reglamentuojančių teisės aktų nuostatoms	
	4.1.1.Statybos rūšis	
	4.1.2.Urbanistiniai sprendiniai	
	4.1.3.Architektūriniai sprendiniai	
	4.2.Sklypo sutvarkymo sprendiniai	
	4.2.Funkciniai sprendiniai	
II	BENDRIEJI RODIKLIAI	1 lapas
III	GRAFINĖ DALIS	
1.	Sklypo planas	P37-2022-PP-SP
2.	Pastato Nr.1 pirmo aukšto planas	P37-2022-PP-1A
3.	Pastato Nr.1 mansardos planas	P37-2022-PP-1M
4.	Pastato Nr.2 planai	P37-2022-PP-2P
5.	Pastato Nr.1 vakarinis fasadas	P37-2022-PP-1F
6.	Pastato Nr.2 vakarinis fasadas	P37-2022-PP-2F
7.	Pastatų Nr.1 ir Nr.2 šiaurinis fasadas	P37-2022-PP-1/2F
8.	Pastatų Nr.1 ir Nr.2 pjūviai	P37-2022-PP-P
9.	Vizualizacijos	7 lapai

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. BENDRIEJI DUOMENYS

Projekto pavadinimas – Mokslo paskirties pastatų (unikalus Nr. 2395-3000-1029 ir unikalus Nr. 2395-3000-1018) ir pagalbinio ūkio pastato (unikalus Nr. 2395-3000-1048), esančių Pervalkos g.37, Neringoje rekonstravimas, keičiant paskirtį į poilsio. Projektiniai pasiūlymai.
Statytojai –VS, JS, GD, AR, RM, DS, TM, DM, UAB "Saugima"

Projektuotojas – Gintaras Prikockis, at. Nr. A229, IPV pažymėjimo Nr.969900, tel. Nr. +370 699
66819.
Žemės sklypas –Pervalkos g. 37, Neringa, sklypo kadastro Nr. 2301/0003:21 Neringos m.k.v.
Sklypo naudojimo būdas ir plotas – Visuomeninės paskirties teritorija – 4 451m2. Rekreacinės paskirties teritorija – 5 148m2.
Sklypo nuosavybės teisė – Lietuvos Respublika.
Valstybinės žemės patikėjimo teisė – Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos.
Sudarytos žemės sklypo dalių nuomos sutartys:

1) 2023-06-27 nuomos sutartis Nr. 13SŽN-229-(14.13.55E) su VS;
2) 2023-06-27 nuomos sutartis 13SŽN-229-(14.13.55E) su JS;
3) 2022-07-25 nuomos sutartis 13SŽN-307-(14.13.55E) su UAB „Saugima";
4) 2022-10-05 nuomos sutartis 13SŽN-430-(14.13.55E) su GD;
5) 2022-10-05 nuomos sutartis 13SŽN-430-(14.13.55E) su AR;
6) 2022-08-08 nuomos sutartis 13SŽN-335-(14.13.55E) su RM;
7) 2022-08-31 nuomos sutartis 13SŽN-377-(14.13.55E) su DS;
8) 2022-08-23 nuomos sutartis 13SŽN-357-(14.13.55E) su –TM;
9) 2022-08-23 nuomos sutartis 13SŽN-356-(14.13.55E) su DM.

Statiniai ir jų paskirtys:

1) Pastatas praktikų bazė – mokslo paskirtis (unikalus Nr. 2395-3000-1029).
2) Pastatas praktikų bazė – mokslo paskirtis (unikalus Nr. 2395-3000-1018).
3) Pastatas ūkinis – pagalbinio ūkio paskirtis (unikalus Nr. 2395-3000-1048).
4) Inžineriniai statiniai – kiemo aikštelė, šulinys (unikalus Nr. 2395-3000-1034)

Statinių nuosavybė – statinius bendrosios nuosavybės teise valdo statytojai VS, JS, GD, AR, RM, DS, TM, DM, UAB "Saugima".
Statinių kategorija – Mokslo paskirties pastatai – neypatingi, Ūkinis pastatas – nesudėtingas I grupės statinys, Inžineriniai statiniai -kiemo aikštelė, šulinys – nesudėtingieji I grupės.
Statybos rūšis – rekonstravimas, keičiant paskirtį.
Projektavimo stadija – Projektiniai pasiūlymai (PP).
Projektinių pasiūlymų tikslas – informuoti visuomenę apie: visuomenei svarbaus statinio ar statinio dalies, Teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnyje nustatytais statinio ar statinio dalies numatomą projektavimą, statinio ar statinio dalies paskirties keitimą, visuomenei svarbaus statinio ar jo dalies numatomą projektavimą: projekto viešinimas, derinimas, specialiųjų architektūrinių reikalavimų ir inžinerinių techninių sąlygų gavimas techninio projekto (TP) rengimui.

Pagrindiniai rodikliai:

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis esamas	Numatyta TP dokumentuose	Projektuojama
I SKYRIUS. SKLYPAS				
1. Sklypo plotas	m^2	9599	-	9599
2. Rekreacinės paskirties sklypo plotas	m^2	5148	-	5148
3. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	6.28	-	11.6
4. Sklypo užstatymo tankis	%	5.01 (258m2)	Iki 10 (iki 515m2)	Iki 10 (iki 515m2)
5. Žalieji plotai	%	73	40	74
6. Parkavimo vietos	vnt	-	5	9
II SKYRIUS. PASTATAI				
Pastatas NR.1 (pastatas un.Nr 2395-3000-1029)				
1. Pastato bendrasis plotas	m^2	183,03	-	396
2. Pastato naudingas plotas	m^2	137,43	-	396
3. Pastato tūris	m^3	583	-	2130
4. Aukštų skaičius	vnt.	1 su mansarda	1 su mansarda	1 su mansarda
5. Pastato aukštis	m	Iki 8.5	Iki 8.5	Iki 8.5
6. Apartamentų skaičius	vnt	-	-	3
7. Parkavimo vietų skaičius	vnt	-	-	6
Pastatas NR.2 (pastatai un.Nr 2395-3000-1018 ir un.Nr.2395-3000-1048)				
1. Pastato bendrasis plotas	m^2	140,35	-	206
2. Pastato naudingas plotas	m^2	79,49	-	206
3. Pastato tūris	m^3	438	-	1057
4. Aukštų skaičius	vnt.	1 su mansarda	1 su mansarda	1 su mansarda
5. Pastato aukštis	m	Iki 8.5	Iki 8.5	Iki 8.5
6. Apartamentų skaičius	vnt	-	-	2
7. Parkavimo vietų skaičius	vnt	-	-	3

Pastatų bendrieji ir naudingi plotai, tūriai tikslinsis TP rengimo metu.

2. TEISINIS PAGRINDAS

2.1. Projektinių pasiūlymų rengimo pagrindas

Projektiniai pasiūlymai parengti šiais iš Statytojų gautais dokumentais:
1) Projektinių pasiūlymų užduotimi;
2) Statytojo pateikta projektavimo užduotis;
3) Sklypo nuosavybės dokumentais;
4) Sklypo nuomos sutartys;
5) Pastatų nuosavybės dokumentai;
6) Topografinis planas;
7) Pastatų inventoriniai planai;
8) Įgaliojimai atlikti veiksmus.

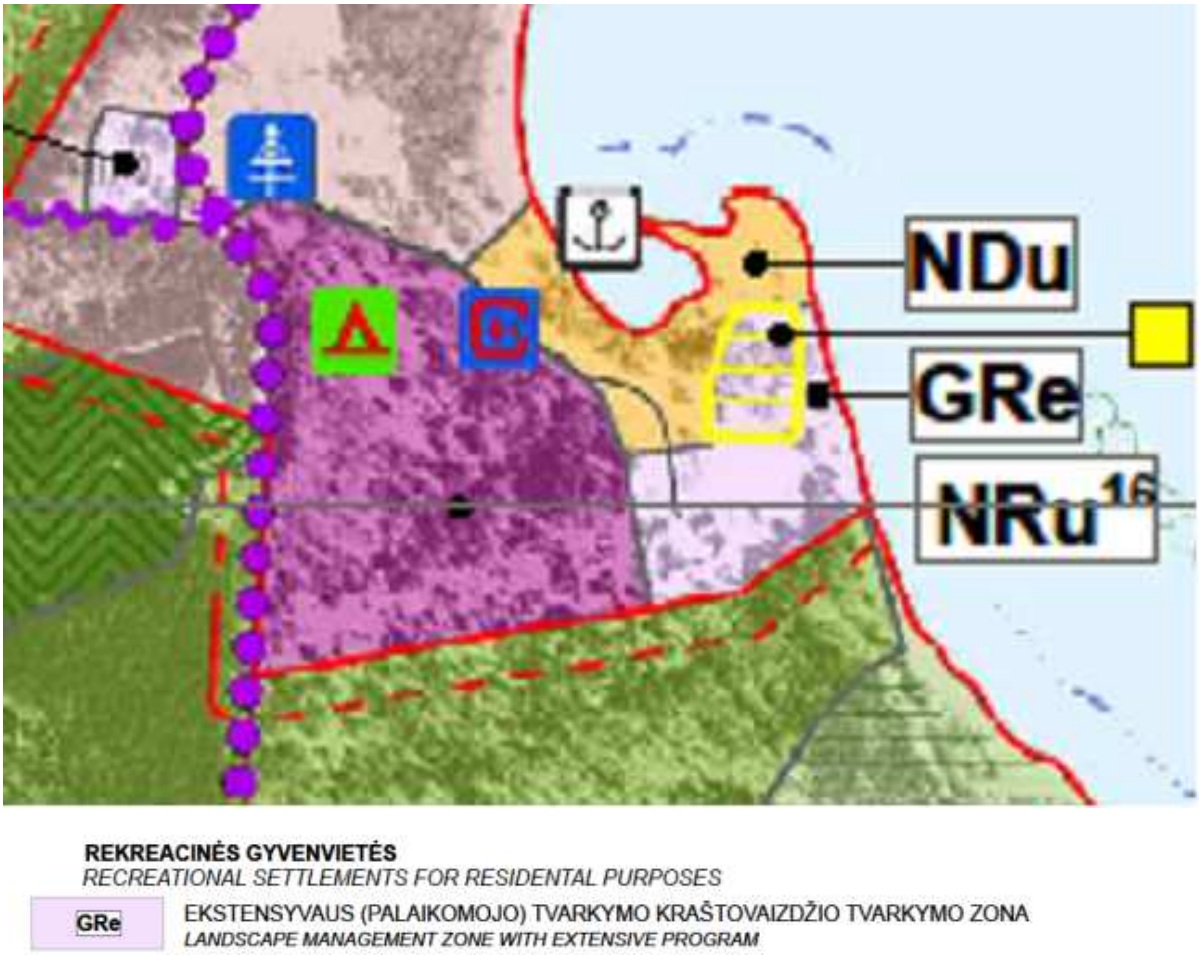
2.2. Teritorijos vystymą reglamentuojantys teisės aktai ir dokumentai

Projektiniai pasiūlymai parengti vadovaujantis šiais teisės aktais ir teritorijų planavimo dokumentais::
1) LR Statybos įstatymas (redakcija 2023-05-01 – 2023-11-01);
2) STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ (redakcija 2023-05-01 – 2023-10-31);
3) LR Aplinkos ministro įsakymas „Dėl viešųjų atskiruųjų želdynų normų ir priklausomųjų -želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (redakcija nuo 2023-05-12);
4) STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (redakcija nuo 2023-06-09);
5) STR 1.01.03:2017„Statinių klasifikavimas“ (redakcija nuo 2022-11-01);
6) STR 1.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“ (redakcija nuo 2018-06-21);
7) Kuršių nerijos nacionalinio parko Tvarkymo planas (patvirtintas LR Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702 (su vėlesniais pakeitimais));
8) Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių Bendrasis planas, patvirtintas 2012 m. rugsėjo 21 d. Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-164;
9) Kt.

2.2.1. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas

Pervalka

I SKYRIUS
BENDROSIOS NUOSTATOS
2.9. pastatai, kurie nėra registruoti Kultūros vertybių registre, kaip kultūros paveldo objektai, gali būti remontuojami ir rekonstruojami nepažeidžiant išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės ir nustatytų saugomos vietovės vertingųjų savybių, laikantis nacionalinio parko nuostatuose nustatytų etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų, vadovaujantis bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais reglamentais;
4.2. rekreacinėse urbanizuojamose teritorijose už kultūrinių draustinių ribų statoma pagal senųjų vilų arba žvejų sodybų užstatymo pobūdį ir architektūros išraišką. Vietos pastatams statyti gali būti parinktos kitose vietose, nei jie stovėjo anksčiau, tačiau visais atvejais



nepažeidžiant teritorijos vertingųjų savybių, vertingų kraštovaizdžio elementų. Pastatai kitose vietose gali būti projektuojami (statomi), kai buvusiose vietose negalima statyti dėl inžinerinių tinklų, pasikeitusių gamtinių sąlygų (susiformavusių želdinių, pasikeitusios marių kranto linijos, šlaito briaunos).

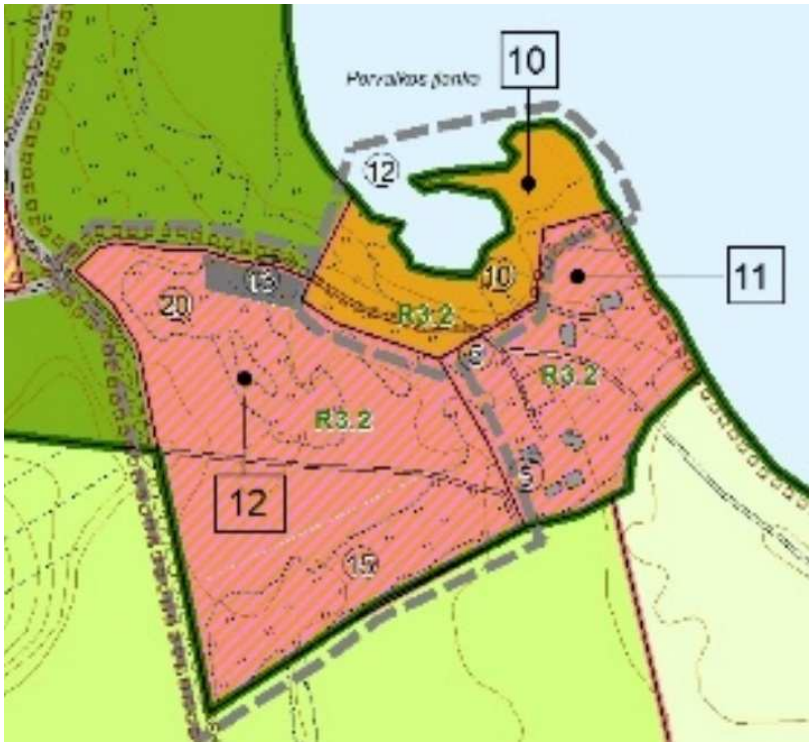
II SKYRIUS
TERITORIJOS TVARKOMASIS ZONAVIMAS
9.3.1. ekstensyvaus (palaikomojo) tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zona – GRe apima esamas architektūrine ir urbanistine verte nepasižyminčias arba perspektyvinio užstatymo Nidos, Preilos, Pervalkos ir Juodkrantės rekreacinio prioriteto gyvenamųjų vietovių dalis. Taikomas ekstensyvaus tvarkymo reglamentas, išlaikomas tradicinis Kuršių nerijos urbanistinio kraštovaizdžio pobūdis, žvejų sodyboms arba senosioms viloms būdingos architektūrinės formos. Užstatymas sodybinio tipo (pastatų aukštis – iki 8,5 metro) arba senųjų vilų tipo (pastatų aukštis – iki 10 metrų). Ši nuostata netaikoma esamiems pastatams, taip pat pastatams, kuriems iki šio plano patvirtinimo teisės aktų nustatyta tvarka išduoti statybą leidžiantys dokumentai;
86. Sovietiniais metais užstatytoms Kuršių nerijos gyvenviečių dalims nustatytas rekreacinių gyvenviečių intensyvaus (GRi), atitinkamais atvejais – ir ekstensyvaus (GRe), tvarkymo kraštovaizdžio tvarkymo zonų reglamentas. Intensyvaus tvarkymo reglamento teritorijose būtina gerinti gyvenamosios ir rekreacinės aplinkos kokybę, šalinti arba neutralizuoti esamus Kuršių nerijos urbanistinio kraštovaizdžio bendrojo pobūdžio pažeidimus, nedidinti tolesnio užstatymo tankio ir tūrio.

87. Naujai gyvenamajai statybai numatytos teritorijos Pervalkoje, Preiloje ir Nidoje. Šioms teritorijoms taikomas ekstensyvaus tvarkymo reglamentas (GRe) – formuojamas būsimas užstatymas išlaiko Kuršių nerijos tradiciniam urbanistiniam kraštovaizdžiui būdingą erdvinį mastelį, proporcijas, architektūrinį vientisumą ir harmoniją su gamtinės aplinkos linijomis – vandens, miško ir kopų.

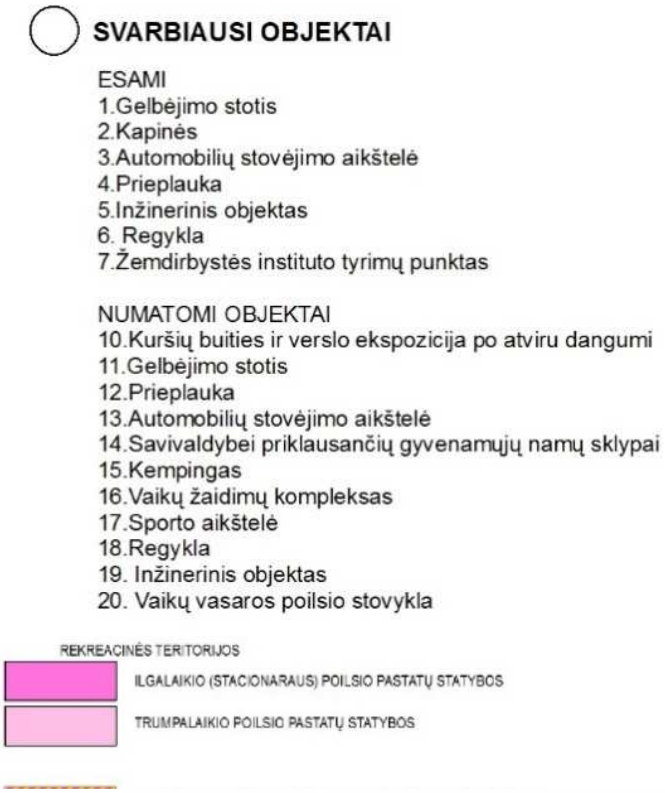
2.2.2. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas

2. Gyvenviečių teritorijų vystymas
R3.2 – Urbanizuojamos rekreacinės teritorijos

11. Rekreacinė – visuomeninė teritorija prie Pervalkos įlankos
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 – visuomeninės teritorijos;
2) prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio(stacionaraus) poilsio pastatų statyba.
Tvarkymo priemonės: *remontas, reglamentuota rekonstrukcija.*
Užstatymo tankumas: *iki 10%.*



Užstatymo aukštingumas: *1 aukštas su mansarda.*
Užstatymo aukštis: *iki 8,5 m*
Kiti reikalavimai: *1) pastatų architektūrinis charakteris turi būti priderintas prie etnokultūrinio paveldo pastatų architektūrinio charakterio; 2)būtina išsaugoti esamus želdynų plotus ir erdves ramiam poilsiui bei žaidimų ir sporto aikštelėms; turi būti įrengta želdinių juosta, vizualiai izoliuojanti Kuršių buities muziejaus po atviru dangumi ekspoziciją nuo kitų tvarkymo zonos erdvių ir pastatų.*



3. ESAMA BŪKLĖ

NT registro duomenų bazės išraše nurodyta, kad pirmasis pastatas, kurio unikalus Nr. 2395-3000-1029 (dabartinė praktikų bazė) projektuojamojoje teritorijoje atsirado 1953 m.
1964 m pradėta namų valdos techninės apskaitos byla. 1974 m. pastatytas antrasis praktikų bazės pastatas, kurio unikalus Nr. 2395-3000-1018 su ūkiniu statiniu, kurio unikalus Nr. 2395-3000-1048. 1981 m. kadastriniuose matavimuose užfiksuoti visi trys dabar stovintys pastatai.

Pastatams priskirto sklypo dydis (buvusios raudonosios linijos) 135m x 112m arba 15 120m2.
2001-07-13 suformuotas 9 599m2 dydžio visuomeninės paskirties sklypas.
2022-04-07 sklypas padalintas į dvi dalis:
1) 4 451m2 dydžio visuomeninės paskirties teritoriją, ir
2) 5 148m2 dydžio rekreacinės paskirties teritoriją. Šio projekto sprendiniai taikomi tik sklypo rekreacinės paskirties daliai.

Sklype esantys statiniai nuo 1964 m. priklausė Neringos miesto DŽD tarybai. Nuo 1995 m. – Neringos savivaldybei. Nuo 1996 m. – Vilniaus technikos universitetui. 2020-11-30 visus pastatus įsigijo privatūs asmenys bei UAB „Saugima“.
Pastatų sienų konstrukcija - medinis karkasas, iš lauko apkaltas lentomis, viduje – sausu tinku. Perdangos – medinės sijos, grindys lentų, stogai šiferio lakštų, laiptai mediniai.
Pastatai iki šiol naudojami, tačiau per daugiau nei 50 metų teritorijoje ir statiniuose buvo atliekami tik paprastieji remontai, todėl dabartinė aplinkos situacija vizualiai nėra patraukli. Palyginus su bendra Neringos gyvenviečių būkle ir sutvarkymu, galima teigti, kad šis sklypas ir pastatai yra apleisti.

Esamos būklės foto fiksacija:

4. PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

4.1. Atitikimas teritorijos vystymą reglamentuojančių teisės aktų nuostatoms

Projektuojamai teritorijai numatyti esminiai Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano reglamentai:

1) pastatai, kurie nėra registruoti, kaip kultūros paveldo objektai, gali būti remontuojami ir rekonstruojami;
2) rekreacinėse urbanizuojamose teritorijose už kultūrinių draustinių ribų statoma pagal senųjų vilų arba žvejų sodybų užstatymo pobūdį ir architektūros išraišką;
3) taikomas ekstensyvaus tvarkymo reglamentas, išlaikomas tradicinis Kuršių nerijos urbanistinio kraštovaizdžio pobūdis, žvejų sodyboms arba senosioms viloms būdingos architektūrinės formos;
4) užstatymas sodybinio tipo (pastatų aukštis – iki 8,5 metro) arba senųjų vilų tipo (pastatų aukštis – iki 10 metrų);
5) taikomas ekstensyvaus tvarkymo reglamentas (GRe) – formuojamas būsimas užstatymas išlaiko Kuršių nerijos tradiciniam urbanistiniam kraštovaizdžiui būdingą erdvinį mastelį, proporcijas, architektūrinį vientisumą ir harmoniją su gamtinės aplinkos linijomis – vandens, miško ir kopų.

Projektuojamai teritorijai numatyti esminiai Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano reglamentai:

1) prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statyba;
2) tvarkymo priemonės – remontas, reglamentuota rekonstrukcija;
3) užstatymo tankumas – iki 10 proc.;
4) užstatymo aukštingumas – iki 8,5 m.;
5) pastatų architektūrinis charakteris turi būti priderintas prie etnokultūrinio paveldo pastatų architektūrinio charakterio;
6) būtina išsaugoti esamus želdynų plotus ir erdves ramiam poilsiui bei žaidimų ir sporto aikštelėms;
7) turi būti įrengta želdinių juosta, vizualiai izoliuojanti Kuršių buities muziejaus po atviru dangumi ekspoziciją nuo kitų tvarkymo zonos erdvių ir pastatų.

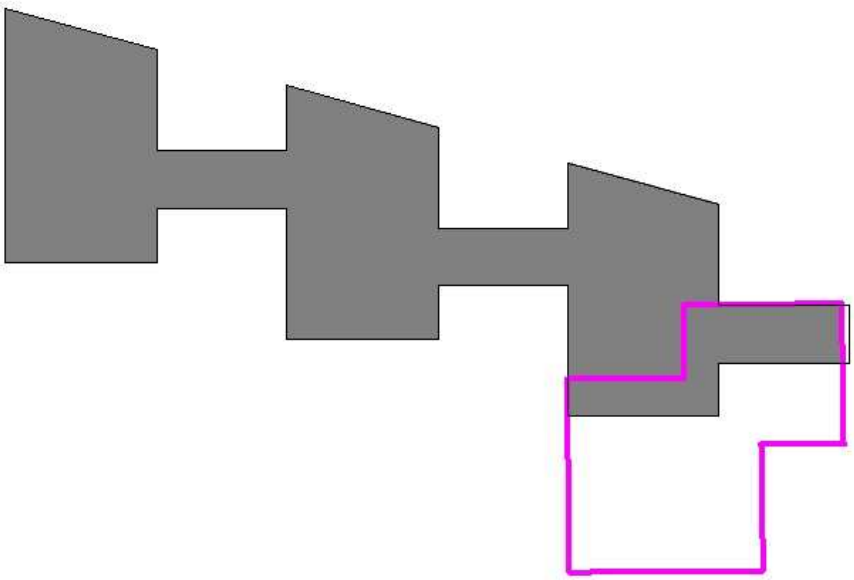
Projektinių pasiūlymų sprendiniai parengti nuosekliai laikantis visų reglamentų reikalavimų nuostatų

4.1.1. Statybos rūšis

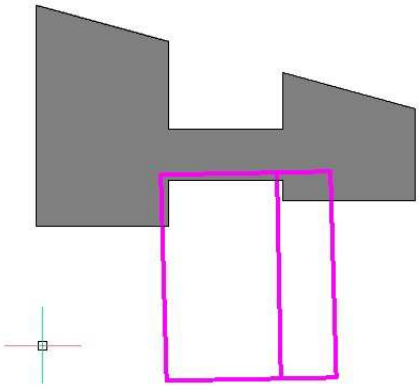
Rekonstruojant esamus mokslo paskirties pastatus, jų paskirtis keičiama į numatytą prioritetinį – ilgalaikio poilsio pastatų naudojimo būdą.
Projekte numatyta statybos rūšis – rekonstravimas. Rekonstravimas yra įgyvendinamas pagal STR 1.01.08:2002„Statinio statybos rūšys“ nurodytus požymius:
„9.Statinio rekonstravimo tikslas – perstatyti esamo statinio laikančiąsias konstrukcijas ir tuo pakeičiant (padidinant, sumažinant) bet kuriuos statinio išorės matmenis – ilgį, plotį, aukštį, skersmenį ir pan. Laikoma, kad laikančiosios konstrukcijos perstatomos, kai:
9.4. nugriaunama dalis esamų aukštų;

9.5.prie statinio pristatomas (ar pastatomas tarp gretimų statinių) priestatas, jei dėl šio priestato pristatymo keičiamos, silpninamos, stiprinamos ir pan. esamo statinio laikančiosios konstrukcijos;
9.6. pakeičiamos bet kurios laikančiosios konstrukcijos kitomis laikančiosiomis konstrukcijomis, įrengiamos naujos laikančiosios konstrukcijos, pašalinama dalis esančių laikančiųjų konstrukcijų.“

Magenta spalva pažymėtas esamo pastato kontūras. Pilkai užštrichuotas rekonstruoto pastato kontūras



Pastato Nr. 1 planų palyginimas



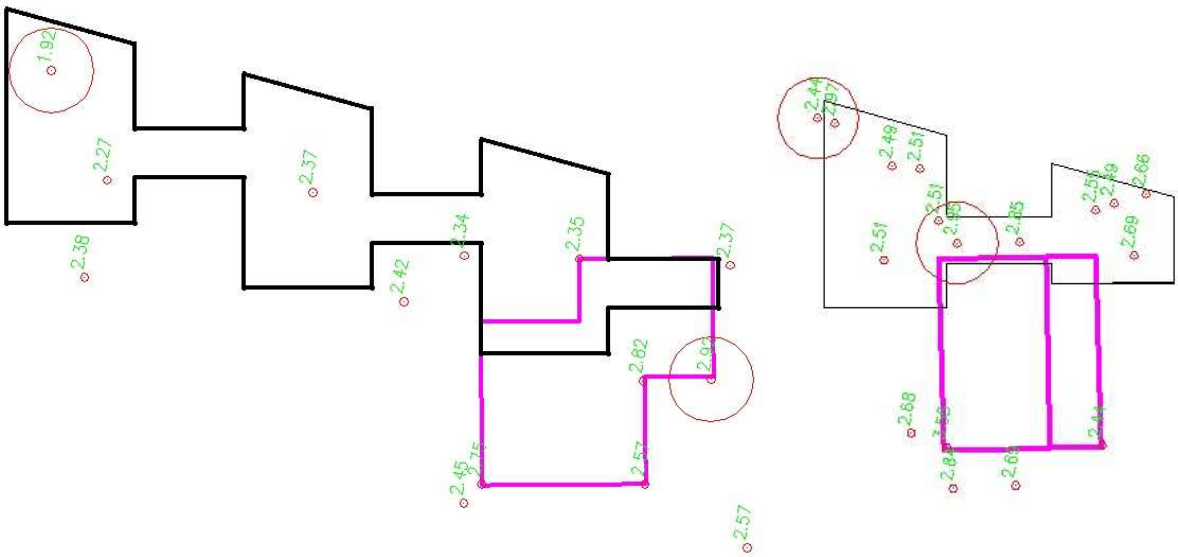
Pastato Nr. 2 planų palyginimas

4.1.2. Urbanistiniai sprendiniai

Užstatymo tankumas – iki 10 proc. Projektuojamos sklypo dalies plotas – 5 148 m^2. 10 proc. sudaro 515 m^2. Projektuojamas užstatymas neviršys leistinos ribos. Projektuojamas pastato Nr. 1 užstatymas – 342 m^2, pastato Nr. 2 užstatyta teritorija – 165m^2. Bendras užstatymo plotas – 507m^2. Rengiant techninį projektą ir tikslinant konstrukcijų detales, šis rodiklis gali koreguotis, bet neviršys maksimalaus 515 m^2 užstatymo ploto.

1. Maksimalus užstatymo aukštingumas – iki 8,5 m. Rekonstruojamo pastato Nr. 1 teritorijoje žemiausia žemės paviršiaus absoliutinė altitudė – 1,92 m, aukščiausia – 2.92 m. Vidutinė

skaičiuojamoji statybos altitudė – (1,92+2,92) / 2= 4,84/2 = 2,42 m. Absoliutinė pastato Nr. 1 kraigo altitudė negali viršyti 2,42+8,50= 10,97 m.

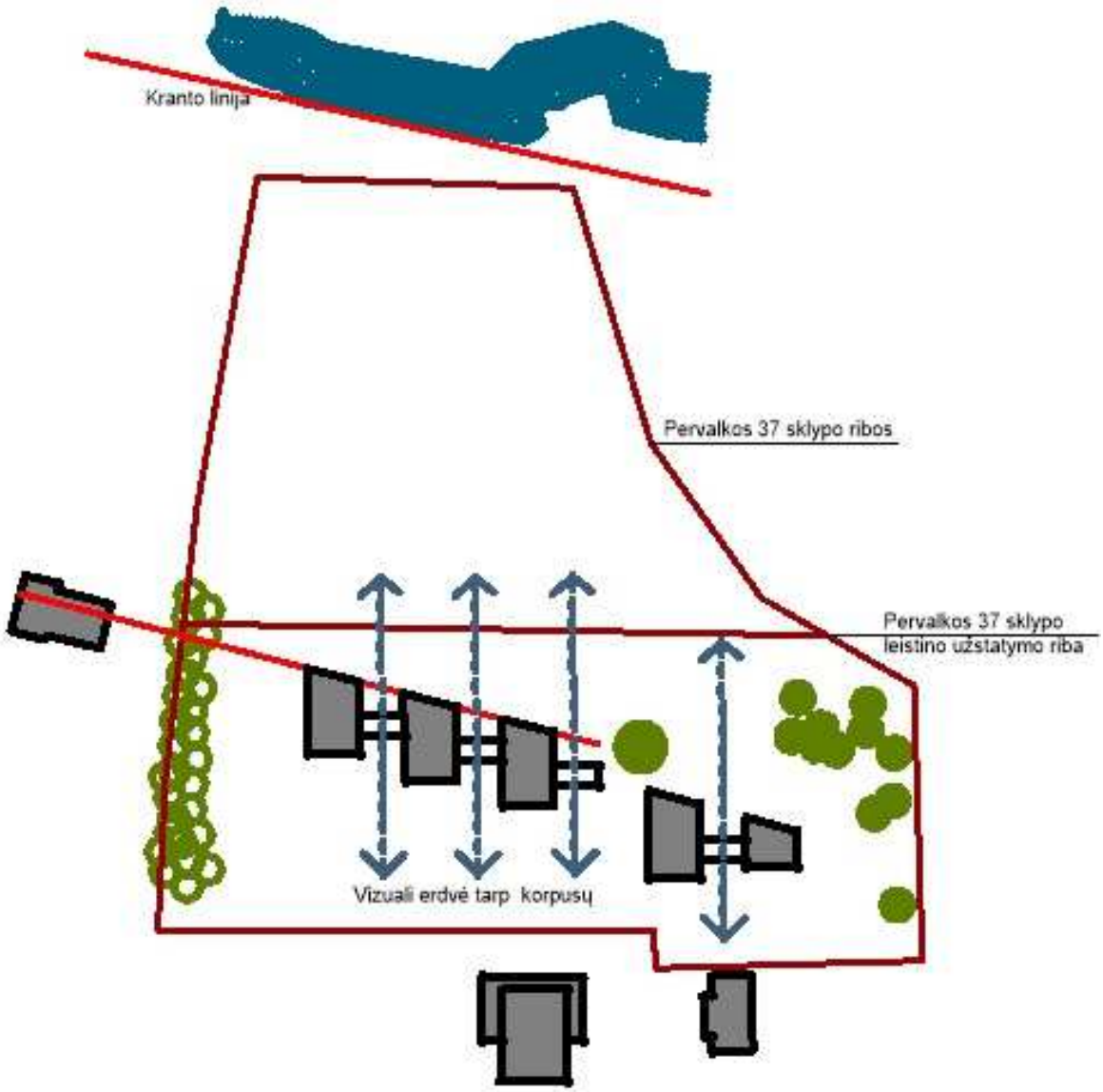


Pastato Nr.2 teritorijos žemiausia vieta – 2,44 m, aukščiausia – 2,95 m. Vidutinė skaičiuojamoji žemės paviršiaus altitudė – 2,70 m. Rekonstruojamo pastato kraigas negali viršyti 11,2 m absoliutinės altitudės.

Tradicinis Kuršių nerijos urbanistinio kraštovaizdžio pobūdis ir formuojamas būsimas užstatymas išlaiko Kuršių nerijos tradiciniam urbanistiniam kraštovaizdžiui būdingą erdvinį mastelį, proporcijas, architektūrinį vientisumą ir harmoniją su gamtinės aplinkos linijomis – vandens, miško ir kopų.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane nurodyta, kad už kultūrinio draustinio ribų turi būti išlaikomas senųjų vilų arba žvejų sodybų užstatymo pobūdis. Šiame projekte pasirinktas žvejų sodybų erdvinis mastelis. Vientisas rekonstruojamų pastatų tūris skaidomas į korpusus, savo dydžiu artimus senųjų žvejų sodybų gyvenamiesiems namams. Išlaikoma tradicinė pastatų orientacija – galais į marias.

Rytinė pastatų užstatymo linija derinama prie Kuršių marių kranto ir kaimynystėje jau stovinčių poilsio pastatų. Vakarinė – lygiagreti privažiavimo keliuko ir vakarinėje pusėje esančio sklypo pastatų užstatymo linijoms.

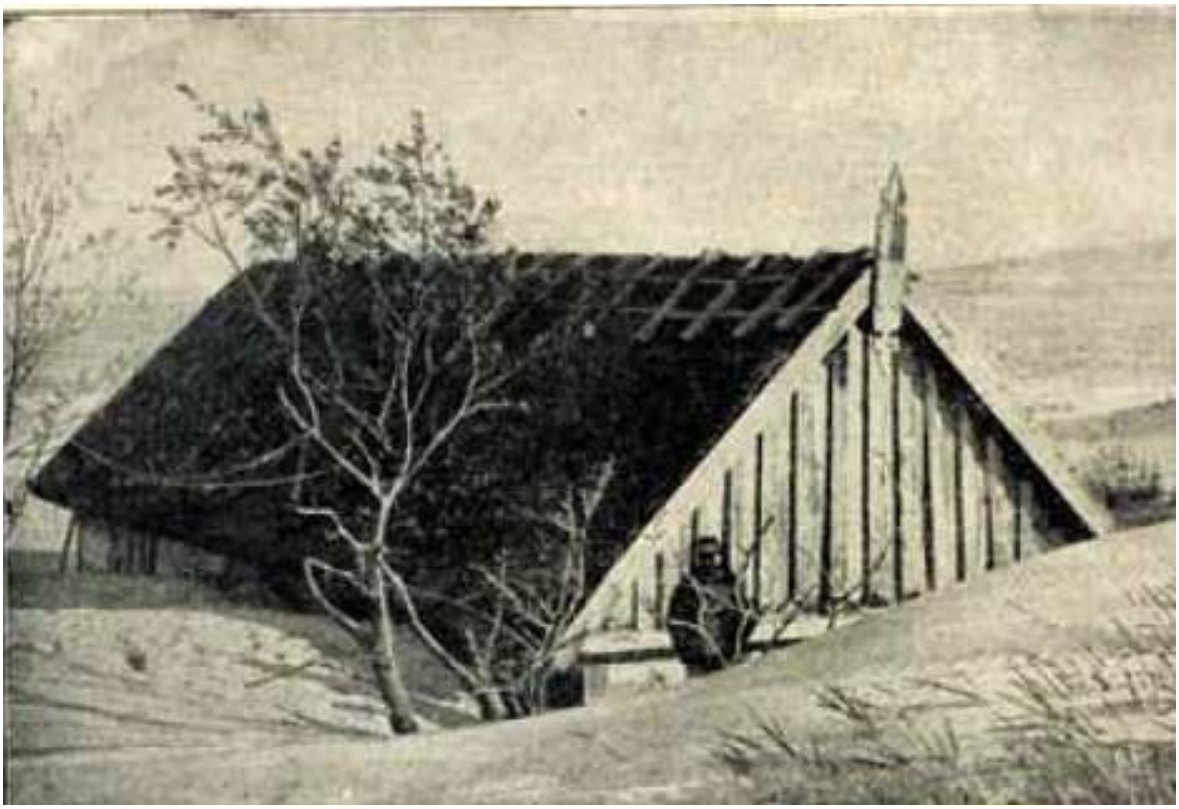


4.1.3. Architektūriniai sprendiniai

Pastatų architektūrinis charakteris priderinamas prie etnokultūrinio paveldo pastatų architektūrinio charakterio.

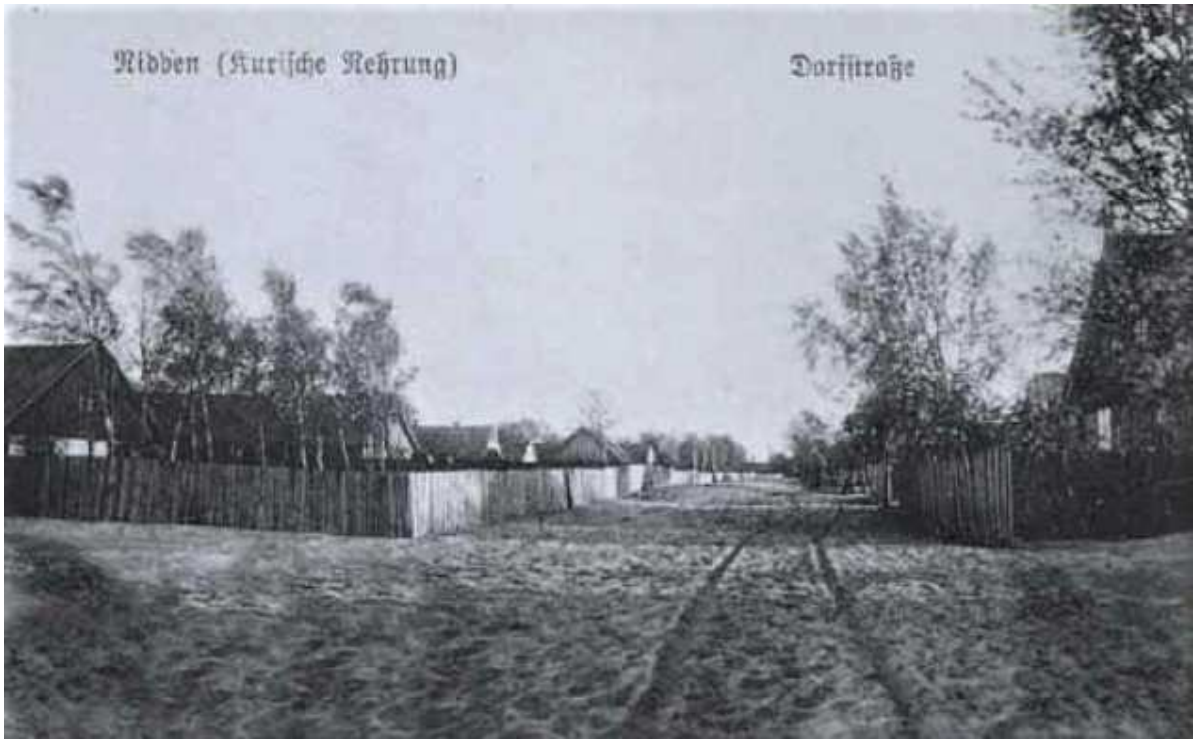
XXa pabaigoje didžioji dauguma buvusių žvejų sodybų buvo pertvarkyta į poilsio namus. Dabartinis gyvenviečių vaizdas neatspindi autentiško etnokultūrinio pastatų charakterio. Todėl etnokultūrinės architektūros sprendinių pagrindimui buvo išanalizuota Kuršių nerijos nacionalinio parko internetiniame puslapyje patalpintos skaitmeninės knygos „Kuršių nerijos tradicinė architektūra“ medžiaga. Šiame leidinyje sukauptas didžiulis informacijos kiekis, leidžiantis įsivaizduoti, kaip atrodė žvejų gyvenimas iki profesionaliosios architektūros atėjimo į Neringą.

Analizuojant gausią ikonografinę medžiagą nesunku pastebėti, kad didžioji dauguma žvejų pastatų buvo dengta nendrėmis. Tokie stogai aiškiai dominuoja visose gyvenviečių panoramose.

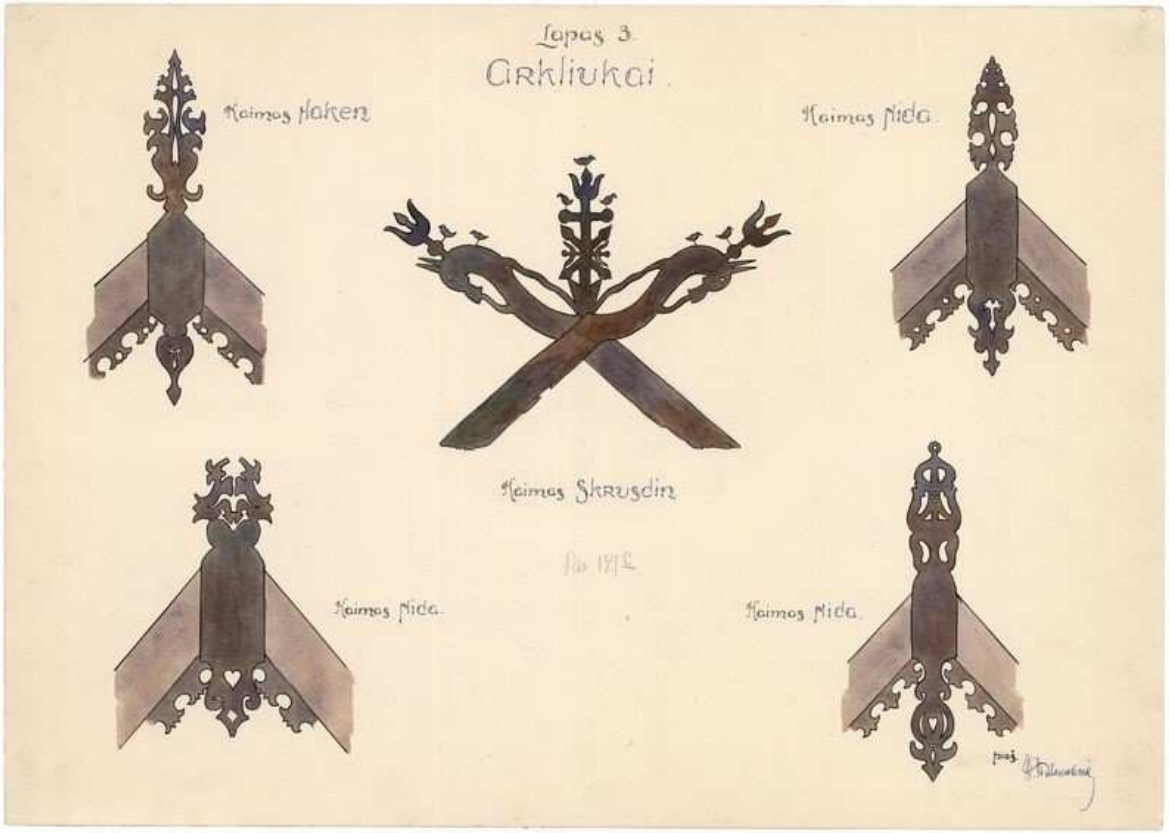


Senosiose žvejų sodybose gyvenimas buvo aiškiai padalintas į privačią (uždaro kiemo) ir viešą (gatvės) erdves. Teritorijos atskirtos tvoromis.

Gruss aus Schwarzort



Žvejų pastatai ir aplinka kukli. Vienintelės puošmenos - raižytos stogų vėjalentės ir lėkiai. Šie elementai ilgainiui tapo svarbiais ženklais, iš toli rodančiais, kuriame žvejo name laukiama vasarotojų.



Architektūrinė pastatų Pervalkos g. 37 rekonstravimo idėja pasirinkta atsižvelgiant į ikonografinėje medžiagoje matomus etnografinių pastatų savitumus:

1) pastatai dengiami nendrėmis;
2) sienų apdaila – medinės vertikalios lentos ar tašeliai;

3) prie kiekvieno korpuso formuojami nedideli uždari kiemeliai. Juose savo vietą ras dviračiai, džiūstantys rankšluosčiai, vežimėliai, kepsninės. Tokiu būdu bus aiškiai atskirtas privatus ir viešas poilsiautojų gyvenimas;
4) visų korpusų spalvinis sprendimas santūrus, pilkų atspalvių: nendriniai stogai, pilkai beicuotos medinės detalės. Vieninteliai spalvoti akcentai – dekoratyviniai elementai. Jų atsiradimo idėją įkvėpė lėkių vaizdiniai. Tačiau visi ant pastatų ar piešiniuose išlikę lėkiai yra konkrečių savininkų ženklai. Atsižvelgiant į tai, kiekvienam rekonstruojamų pastatų korpusui planuojama sukurti po individualų dekoratyvinį akcentą.

4.2. Sklypo sutvarkymo sprendiniai

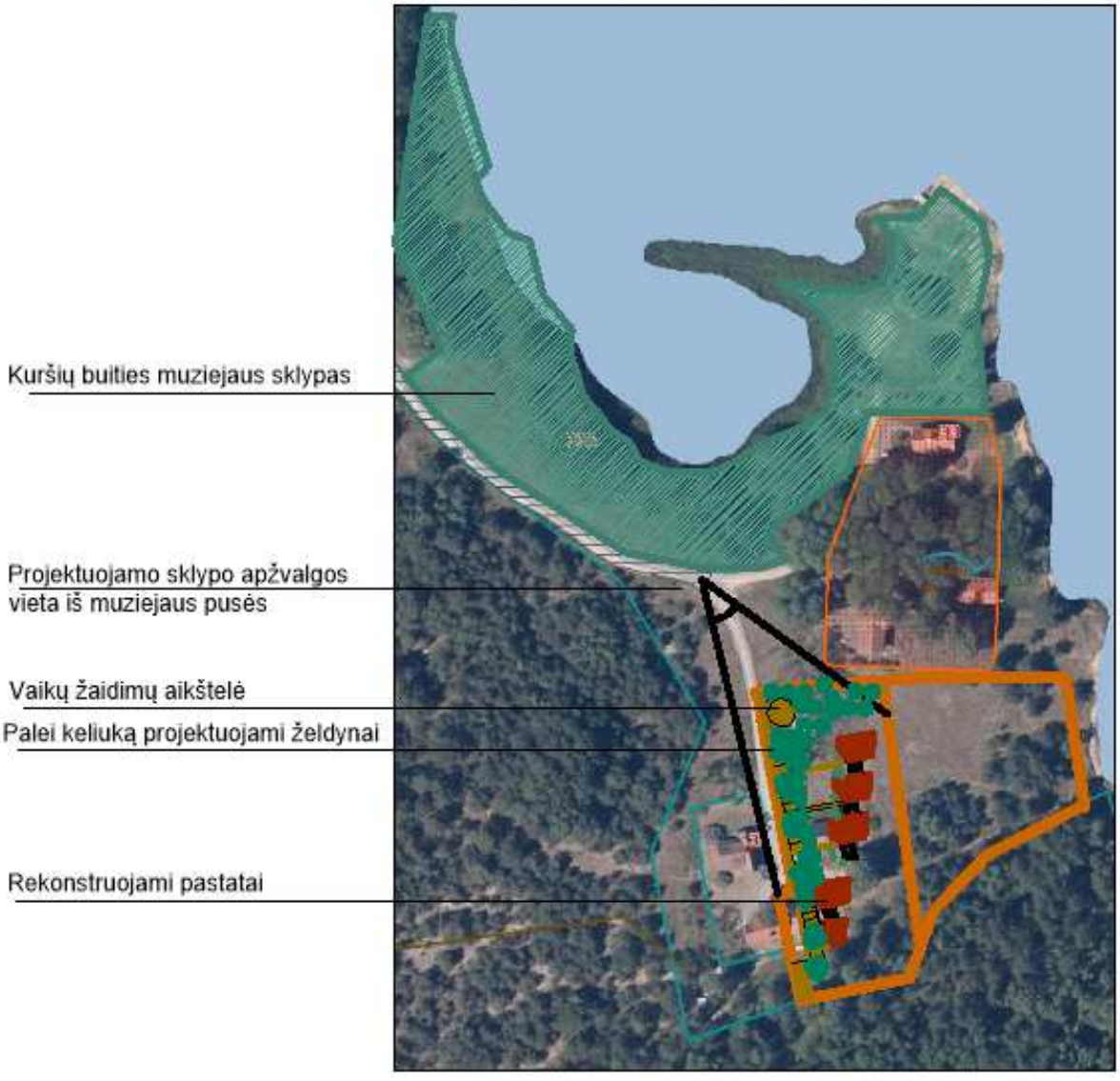
Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano reglamentuose projektuojamam sklypui nurodyta:
1) išsaugoti esamus želdynų plotus ir erdves ramiam poilsiui bei žaidimų ir sporto aikštelėms;
2) turi būti įrengta želdinių juosta, vizualiai izoliuojanti Kuršių buities muziejaus po atviru dangumi ekspoziciją nuo kitų tvarkymo zonos erdvių ir pastatų.

Parengtuose projektiniuose pasiūlymuose jokių medžių kirtimas nenumatytas. Esama apleista sporto aikštelė pertvarkoma į vaikų žaidimų aikštelę. Išardoma dabar joje esanti sutrupėjusi asfalto danga ir užpilamas smėlio sluoksnis. Sumontuojama vaikų žaidimo įranga. Ramiam poilsiui skirtos visos aplink pastatus esančios erdvės. Čia numatoma išsaugoti natūralią gamtą – pievą, medžių grupes, pavienius medžius.
Gretimybėje planuojamas Kuršių buities muziejaus po atviru dangumi įkūrimas. Vizualinės apžvalgos atkarpa, kurioje iš muziejaus galėtų matytis rekonstruojami pastatai, yra labai nedidelė – apie 50 metrų. Šiuo metu projektuojamas sklypas nuo minėtos atkarpos yra nematomas. Nuo būsimo muziejaus pusės jį visiškai uždengia plačiai išsikerojusi baltažiedžių robinijų kolonija.

Esamas vaizdas į sklypą iš būsimo muziejaus pusės.

Robinijų gojelis iš rytinės pusės

Robinijos yra pripažintos invaziniais ir Lietuvoje draudžiamais dauginti augalais. Todėl sklypo teritorijoje jas numatyta nuosekliai naikinti ir vietoje jų sodinti tradicinius Kuršių nerijos medžius: beržus, pušis, skroblus, gluosnius.



Siekiant išvengti muziejaus ir rekonstruojamų pastatų vizualinio kontakto, statybą numatoma kiek tik įmanoma atitolinti nuo gatvės, o teritoriją prieš pastatus tankiai užsodinti želdiniais. Aukšti augantys medžiai – beržai, pušys, gluosniai – sodinami sklypo šiaurinėje dalyje aplink žaidimų aikštelę. Tarp takų ir automobilių parkavimo vietų grupuojami tradiciniai Kuršių nerijoje natūraliai augantys krūmai – alyvos, gudobelės, jazminai, erškėtrožės, miško kadagiai. Prie pastatų sodinamos nedidelės žolinių augalų grupės – bijūnai, diemedžiai, piliarožės. Šie augalai, savo spalvomis priderinti prie fasadų dekoratyvinių elementų, tik paryškina kiekvieno korpuso įėjimą ir neužgožia natūralios pievos grožio.

Takus gamtinėje aplinkoje planuojama įrengti iš granito skaldelės, suklijuotos poliuretano klijais. Tai yra stabili, drenažinė, neslidi, tvirta, draugiška aplinkai danga, vizualiai atrodanti, kaip natūralus gruntas.

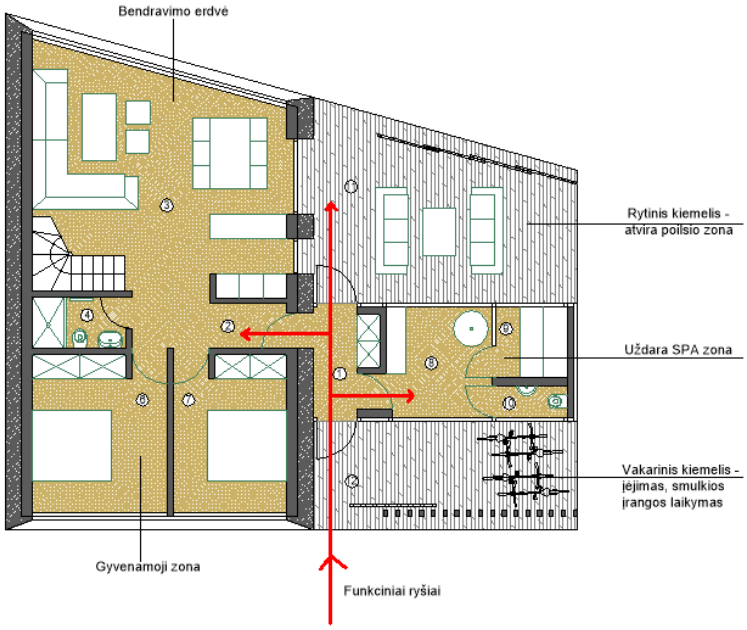
4.3.Funkciniai sprendiniai

Pastatų funkciniai sprendiniai parengti atsižvelgiant į teisės aktų keliamus reikalavimus, urbanistinę aplinką ir Statytojų poreikius pageidavimus.
Pastatas Nr. 1 rekonstruojamas į trijų korpusų poilsio namus.
Pastatas Nr.2 rekonstruojamas į dviejų korpusų poilsio namus.
Korpusai tarpusavyje sujungiami vienaaukštėmis jungtimis, tokiu būdu išryškinant stogų siluetą. Vienaaukštės jungties vakarinėje pusėje, nišoje tarp gretimų korpusų, planuojama įėjimo zona. Fasadų plokštumoje ji atitveriama ažūrine sienute ir gali būti uždaroma tokiu pat ažūriniu skydu. Rytinėje jungties pusėje numatytas poilsio kiemelis. Jis taip pat gali būti uždaromas užstumiant slankiojančius skydus. Abu kiemeliai be stogų. Danga – klinkerio trinkelės ant grunto. Toks kiemelių atsiradimas turi du tikslus:

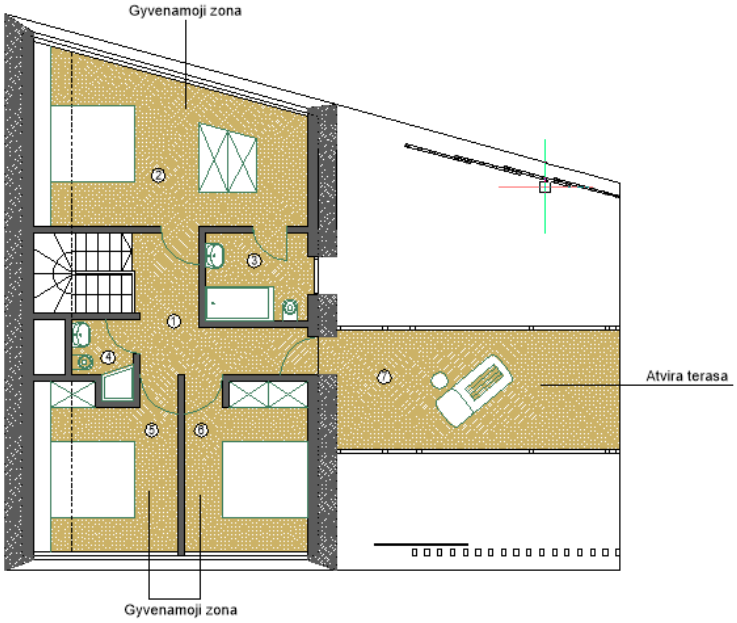
1) lauke laikomų daiktų saugumas. Poilsio namų sklypas yra mažai urbanizuotoje teritorijoje. Gretimų sklypų pastatai atitolę, todėl saugi kaimynystė nebus užtikrinta. Siekiant išvengti dviračių, vežimėlių ar kito smulkaus sporto ir poilsio inventoriaus vagysčių, jį planuojama laikyti uždaromuose vidaus kiemeliuose;
2) kasdieninės buities (džiūstančių rankšluosčių, kepsninių, lauko baldų ir t.t.) paslėpimas. XXa Neringa iš žvejų krašto virto populiaria kurortine vietove. Čia nuolat gausu poilsiautojų, kurie bet kokiu oru mėgsta vaikščioti, važinėti, susipažinti su aplinkinėmis teritorijomis. Intensyviai urbanizuotose teritorijose kasdieninės buities elementai vizualiai susilieja su gausiai prisotinta aplinka. Tuo tarpu projektuojamas sklypas turi didelę atvirą erdvę, kurios nesinorėtų subuitinti ir vizualiai nusavinti, nubarstant privačiais daiktais. Toks uždaromų kiemelių sprendimas brėžia konkrečią liniją tarp viešosios ir privačios erdvės. Aiškiai nurodoma, kur poilsiautojai netrukdydami kitiems gali laisvai disponuoti savo daiktais ir gyvenimo būdu, o kur paliekama bendro naudojimo teritorija, kurios natūralumu džiaugtis galės ne tik šių poilsio namų gyventojai, bet ir pro šalį einantys turistai.

Išplanavimo principas visuose korpusuose vienodas. Pastatas sudalintas į kelias funkcines zonas: įėjimo holas (lauko ir vidaus), poilsio zona (lauko ir vidaus), bendravimo ir gyvenamoji zonos.

Pirmo aukšto planas:



Mansardiniame aukšte suplanuoti miegamieji kambariai:



Automobilių parkavimui prie takų į kiekvieną korpusą įrengiamos 10x10m dydžio aikštelės. Danga – platikinis koriukas užpildytas smulkia skaldele. Didesniems (trims pastato Nr.1 ir vienam pastato Nr.2) apartamentams numatyta po dvi automobilių parkavimo vietas. Pastato Nr.2 apartamentui 2 planuojama viena parkavimo vieta.

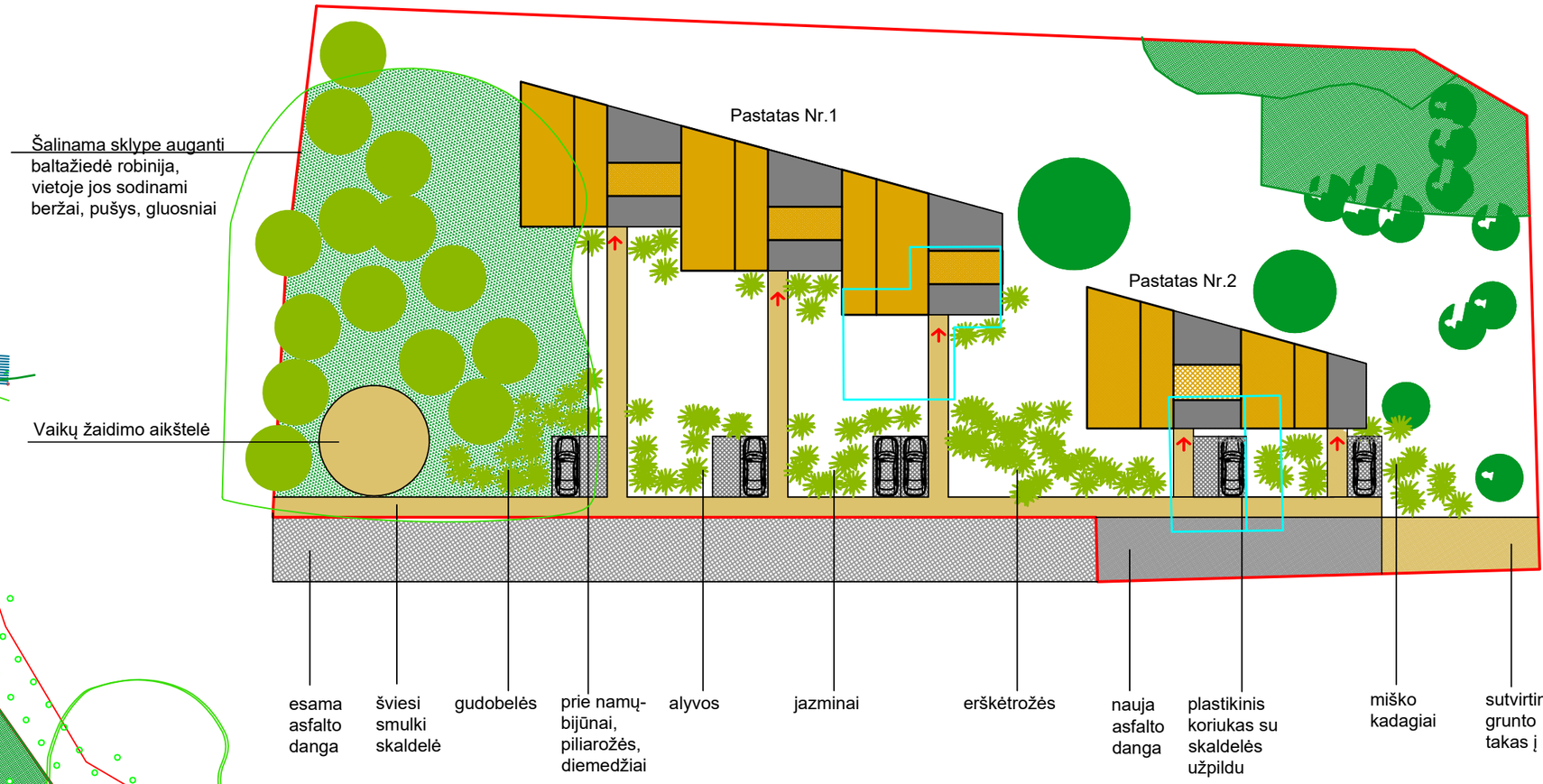
Gintaras Prikockis

STATINIŲ TECHNINIAI IR PASKIRTIES RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis esamas	Numatyta TP dokumentuose	Projektuojama
I SKYRIUS. SKLYPAS				
1. Sklypo plotas	m^2	9599	-	9599
2. Rekreacinės paskirties sklypo plotas	m^2	5148	-	5148
3. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	6.28	-	11.6
4. Sklypo užstatymo tankis	%	5.01 (258m2)	Iki 10 (iki 515m2)	Iki 10 (iki 515m2)
5. Žalieji plotai	%	73	40	74
6. Parkavimo vietos	vnt	-	5	9
II SKYRIUS. PASTATAI				
Pastatas NR.1 (pastatas un.Nr 2395-3000-1029)				
1. Pastato bendrasis plotas	m^2	183,03	-	396
2. Pastato naudingas plotas	m^2	137,43	-	396
3. Pastato tūris	m^3	583	-	2130
4. Aukštų skaičius	vnt.	1 su mansarda	1 su mansarda	1 su mansarda
5. Pastato aukštis	m	Iki 8.5	Iki 8.5	Iki 8.5
6. Apartamentų skaičius	vnt	-	-	3
7. Parkavimo vietų skaičius	vnt	-	-	6
Pastatas NR.2 (pastatai un.Nr 2395-3000-1018 ir un.Nr.2395-3000-1048)				
1. Pastato bendrasis plotas	m^2	140,35	-	206
2. Pastato naudingas plotas	m^2	79,49	-	206
3. Pastato tūris	m^3	438	-	1096
4. Aukštų skaičius	vnt.	1 su mansarda	1 su mansarda	1 su mansarda
5. Pastato aukštis	m	Iki 8.5	Iki 8.5	Iki 8.5
6. Apartamentų skaičius	vnt	-	-	2
7. Parkavimo vietų skaičius	vnt	-	-	3

Pastatų bendrieji ir naudingi plotai, tūriai tikslinsis TP rengimo metu.

REKREACINĖS SKLYPO DALIES SUTVARKYMAS M 1:500

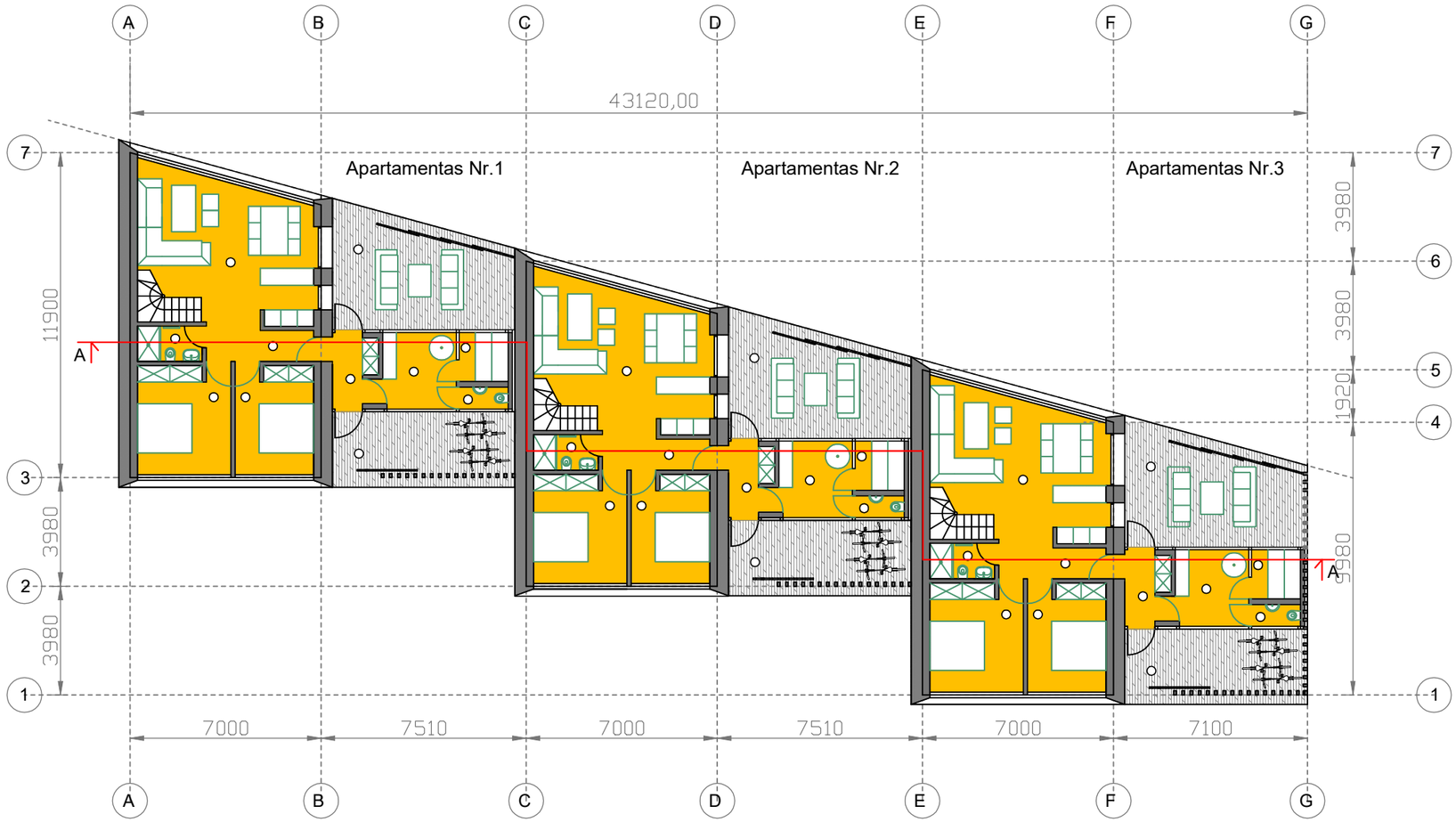


SKLYPO PLANAS SU GRETIMA APLINKA M 1:1000

SUTARTINIAI ŽENKLAI

- Rekonstruojamo pastato tūris su mansarda
- Rekonstruojamo pastato vienaaukštė dalis
- Rekonstruojamo pastato vidaus kiemeliai
- Granitinės skaldelės takai
- Nauja asfalto danga
- Esama asfalto danga
- Plastikinio koriuko su skaldelės užpildu danga parkavimo vietose
- Sutvirtinto grunto danga
- Esami želdynų masyvai
- Šalinamos baltažiedės robinijos
- Saugomi esami medžiai
- Sodinami medžiai
- Sodinami krūmai
- Projektuojamo sklypo ribos
- Gretimo sklypo ribos
- Esamų pastatų kontūras

0	2023-06	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)			
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900	MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI			
A229	PV	G.Prikockis		SKLYPO PLANAS	M 1:500
A229	PDV	G.Prikockis			
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai		P37 - 2022 - PP - SP	Lapas 1	Lapų 1



Apartamentas Nr.1

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Tamburas	4.20m2
2	Holas	5.09m2
3	Svetainė	30.54m2
4	Sanmazgas	2.96m2
5	Miegamasis	13.59m2
6	Miegamasis	11.42m2
7	Priešpirtis	7.45m2
8	Garinė pirtis	3.24m2
9	Sanmazgas	1.44m2
10	Rytinis kiemelis	25.99m2
11	Vakarinis kiemelis	18.48m2
	Bendras patalpų plotas	79.93m2

Apartamentas Nr.2

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Tamburas	4.20m2
2	Holas	5.09m2
3	Svetainė	30.54m2
4	Sanmazgas	2.96m2
5	Miegamasis	13.59m2
6	Miegamasis	11.42m2
7	Priešpirtis	7.45m2
8	Garinė pirtis	3.24m2
9	Sanmazgas	1.44m2
10	Rytinis kiemelis	25.99m2
11	Vakarinis kiemelis	18.48m2
	Bendras patalpų plotas	79.93m2

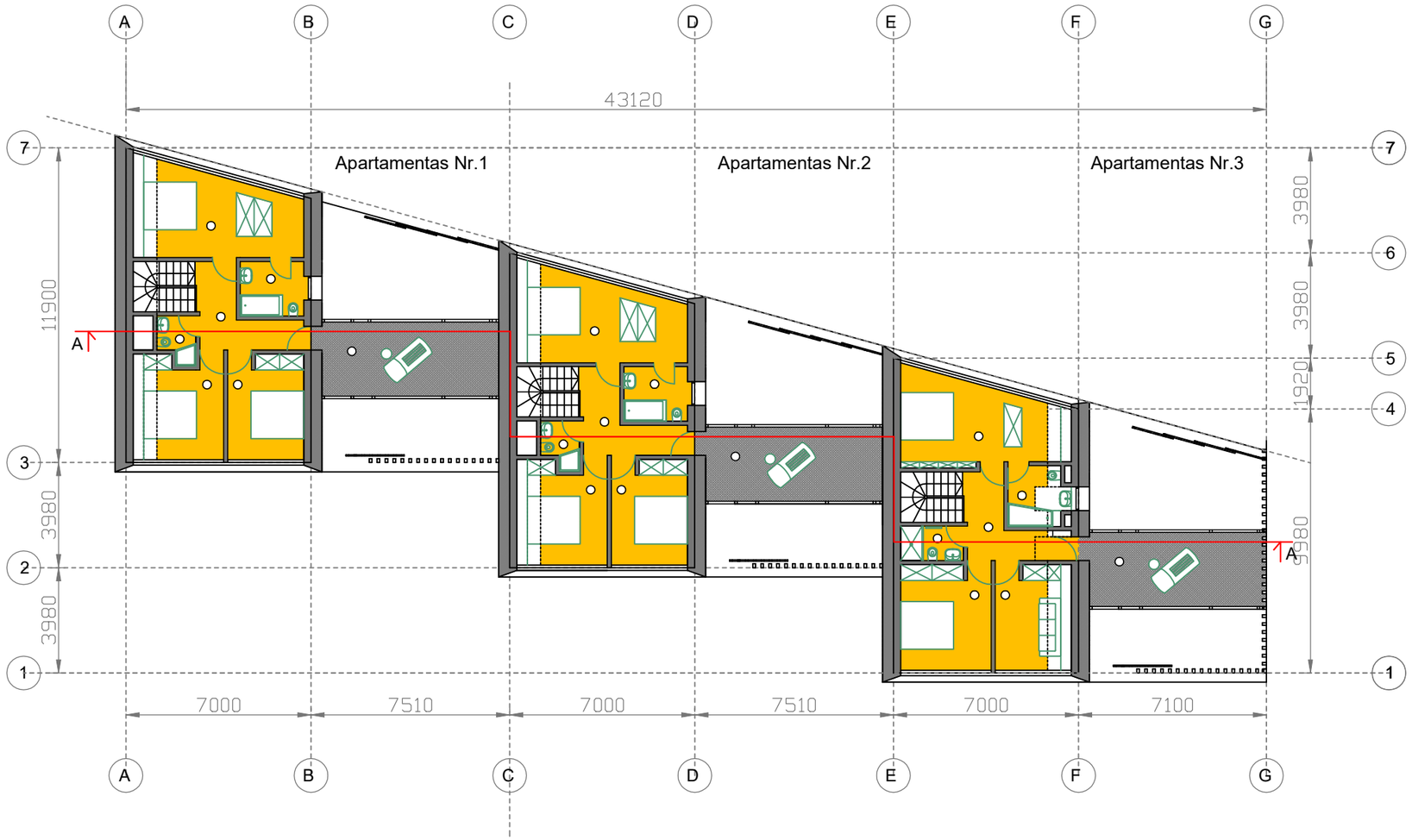
Apartamentas Nr.3

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Tamburas	4.20m2
2	Holas	5.09m2
3	Svetainė	30.54m2
4	Sanmazgas	2.96m2
5	Miegamasis	13.59m2
6	Miegamasis	11.42m2
7	Priešpirtis	7.45m2
8	Garinė pirtis	3.24m2
9	Sanmazgas	1.44m2
10	Rytinis kiemelis	25.99m2
11	Vakarinis kiemelis	18.48m2
	Bendras patalpų plotas	79.93m2

Bendras pastato Nr.1 užstatymo plotas - 333m2. Vidaus kiemeliuose įrengiama klinkerio trinkelių danga ant grunto.
Bendras pirmo aukšto plotas -239.79m2. Bendras mansardos plotas - 156.19m2. Bendras pastato plotas - 395.98m2
Apartamentų vidaus išplanavimas bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu

0	2023–06	Projektiniai pasiūlymai
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)

ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900			MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
A229	PV	G.Prikockis		PASTATO NR.1 PIRMO AUKŠTO PLANAS	M
A229	PDV	G.Prikockis			1:200
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai			P37 - 2022 - PP - 1A	Lapas 1 / Lapų 1



Bendras pastato Nr.1 užstatymo plotas - 333m2.
Bendras pirmo aukšto plotas -239.79m2. Bendras mansardos plotas - 156.19m2. Bendras pastato plotas - 395.98m2
Apartamentų vidaus išplanavimas bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu

Apartamentas Nr.1

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Holas	7.50m2
2	Miegamasis	16.46m2
3	Vonia	4.90m2
4	Sanmazgas	2.36m2
5	Miegamasis	9.46m2
6	Miegamasis	11.42m2
7	Atvira terasa	18.59m2
Bendras patalpų plotas		52.10m2
Bendras apartamento plotas		132.03m2

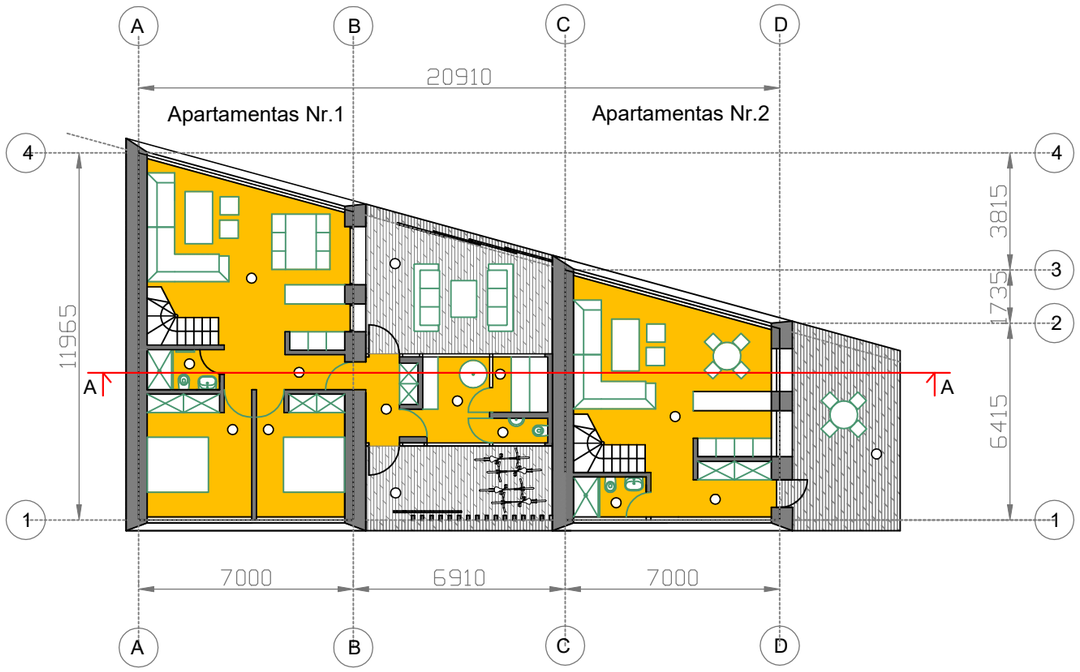
Apartamentas Nr.2

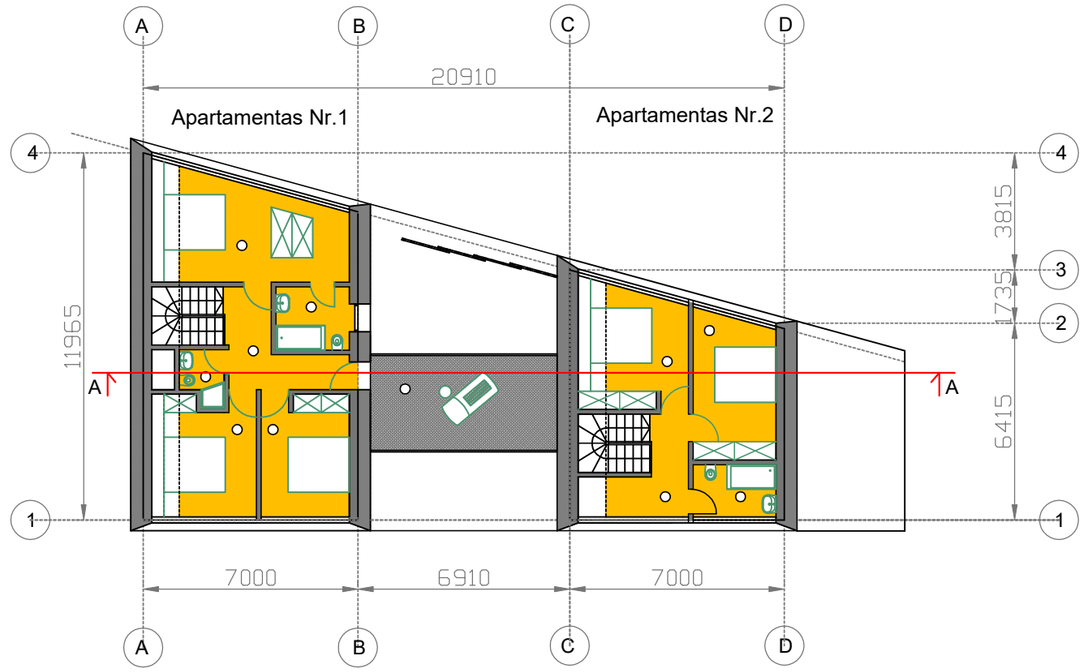
Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Holas	7.50m2
2	Miegamasis	16.46m2
3	Vonia	4.90m2
4	Sanmazgas	2.36m2
5	Miegamasis	9.46m2
6	Miegamasis	11.42m2
7	Atvira terasa	18.59m2
Bendras patalpų plotas		52.10m2
Bendras apartamento plotas		132.03m2

Apartamentas Nr.3

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Holas	6.20m2
2	Miegamasis	17.18m2
3	Vonia	4.26m2
4	Sanmazgas	2.96m2
5	Miegamasis	13.59m2
6	Miegamasis	7.8m2
7	Atvira terasa	18.59m2
Bendras patalpų plotas		51.99m2
Bendras apartamento plotas		131.32m2

0	2023–06	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)			
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900		MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
A229	PV	G.Prikockis	PASTATO NR.1 MANSARDOS PLANAS		M
A229	PDV	G.Prikockis			1:200
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai		P37 - 2022 - PP - 1M	Lapas 1	Lapų 1





Apartamentas Nr.1. I aukštas

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Tamburas	4.20m2
2	Holas	5.09m2
3	Svetainė	30.95m2
4	Sanmazgas	2.96m2
5	Miegamasis	13.59m2
6	Miegamasis	11.42m2
7	Priešpirtis	6.77m2
8	Garinė pirtis	3.24m2
9	Sanmazgas	1.44m2
10	Rytinis kiemelis	28.64m2
11	Vakarinis kiemelis	18.48m2
	Bendras patalpų plotas	79.67m2

Apartamentas Nr.2. I aukštas

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Holas	6.52m2
2	Svetainė	31.51m2
3	Sanmazgas	3.08m2
4	Aikštelė	22.35m2
	Bendras patalpų plotas	41.11m2

Apartamentas Nr.1. Mansarda

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Holas	7.50m2
2	Miegamasis	16.81m2
3	Vonia	4.90m2
4	Sanmazgas	2.36m2
5	Miegamasis	9.46m2
6	Miegamasis	11.42m2
7	Atvira terasa	18.59m2
	Bendras patalpų plotas	52.45m2

Bendras apartamento Nr.1 plotas 132.12m2

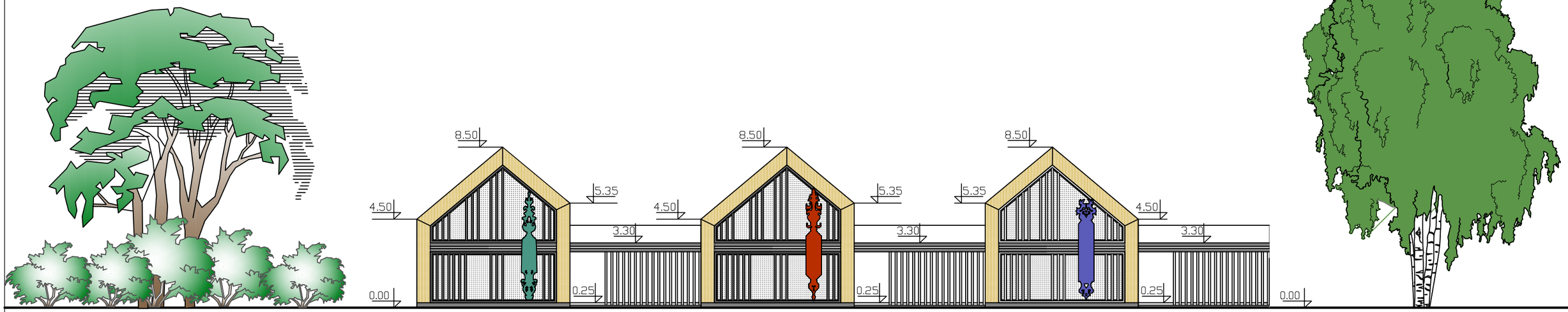
Apartamentas Nr.2. Mansarda

Nr	Patalpos pavadinimas	Plotas
1	Holas	6.0m2
2	Miegamasis	10.05m2
3	Miegamasis	12.50m2
4	Sanmazgas	4.58m2
	Bendras patalpų plotas	33.13m2

Bendras apartamento Nr.2 plotas 74.24m2

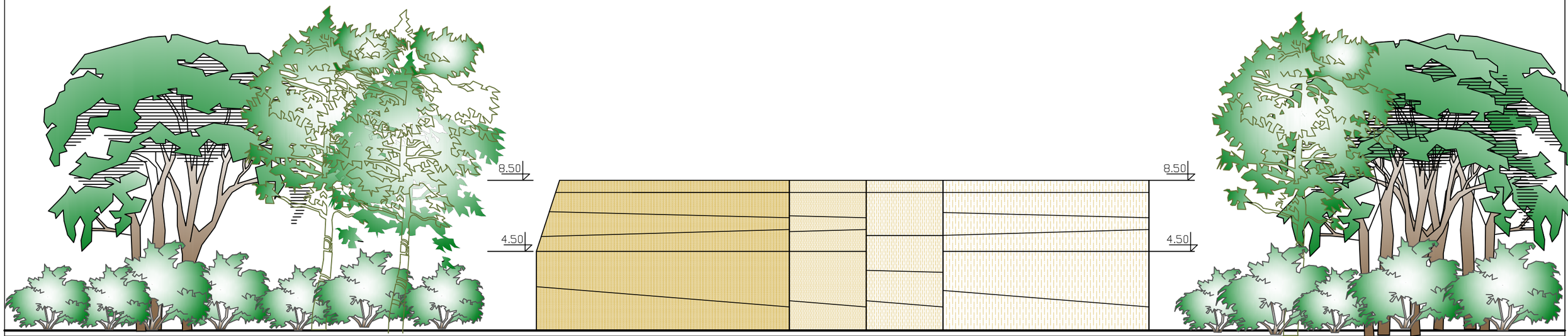
Pastato Nr. 2 užstatymo plotas - 173m2. Vidaus kiemeliuose įrengiama klinkerio trinkelių danga ant grunto.
Bendras pirmo aukšto plotas -120.78m2. Bendras mansardos plotas - 85.58m2. Bendras pastato plotas - 206.36m2
Apartamentų vidaus išplanavimas bus tikslinamas techninio projekto rengimo metu

0	2023–06	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)			
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900		MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
A229	PV	G.Prikockis	PASTATO NR.2 PLANAI		M
A229	PDV	G.Prikockis			1:200
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai		P37 - 2022 - PP - 2P	Lapas 1	Lapų 1

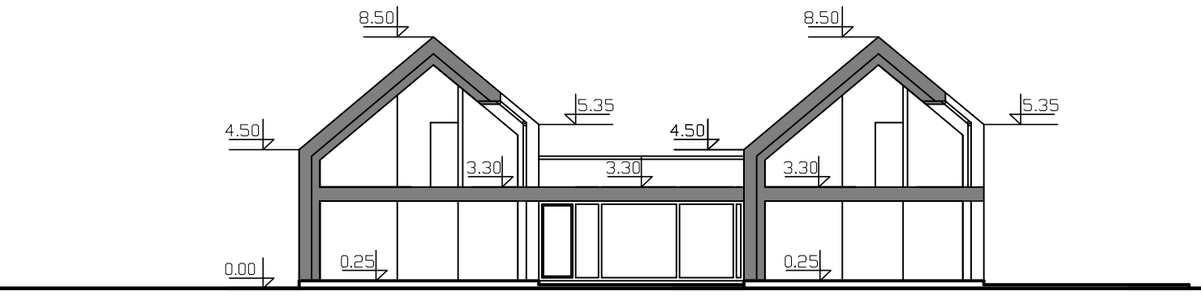


0	2023-06			Projektiniai pasiūlymai	
Laida	Išleidimo data			Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)	
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900			MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
A229	PV	G.Prikockis		PASTATO NR.1 VAKARINIS FASADAS	M
A229	PDV	G.Prikockis			1:200
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai			P37 - 2022 - PP - 1F	Lapas 1 / Lapų 1

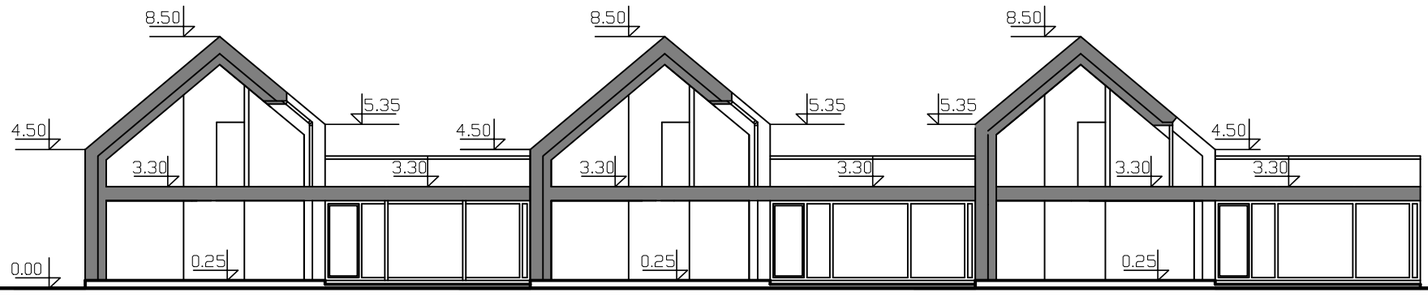
0	2023-06		Projektiniai pasiūlymai		
Laida	Išleidimo data		Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)		
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900		MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
A229	PV	G.Prikockis	PASTATO NR.2 VAKARINIS FASADAS		M
A229	PDV	G.Prikockis			1:200
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai		P37 - 2022 - PP - 2F	Lapas 1	Lapų 1



0	2023-06			Projektiniai pasiūlymai	
Laida	Išleidimo data			Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)	
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900			MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
A229	PV	G.Prikockis		PASTATO NR.1 IR NR.2 ŠIAURINIS FASADAS	M
A229	PDV	G.Prikockis			1:200
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai			P37 - 2022 - PP - 1/2Š	Lapas 1 / Lapų 1



PASTATO NR.2 PJŪVIS A-A



PASTATO NR.1 PJŪVIS A-A

0	2023-06	Projektiniai pasiūlymai			
Laida	Išleidimo data	Laidos statusas ir išleidimo priežastis (jei taikoma)			
ATESTATO NR.	PROJEKTUOTOJAS: GINTARAS PRIKOCKIS IVP Nr. 969900		MOKSLO PASKIRTIES PASTATŲ (un.Nr. 2395-3000-1029 ir un.Nr. 2395-3000-1018) IR PAGALBINIO ŪKIO PASTATO (un.Nr.2395-3000-1048) PERVALKOS G.37, NERINGOJE REKONSTRAVIMAS, KEIČIANT PASKIRTĮ Į POILSIO. PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
A229	PV	G.Prikockis	PASTATŲ NR.1 IR NR.2 PJŪVIAI		M
A229	PDV	G.Prikockis			1:200
LT	STATYTOJAS: Pastatų savininkai		P37 - 2022 - PP - P	Lapas 1	Lapų 1