

ŽEMĖS SKLYPO PREILOS G. 9, NERINGOJE, DETALIOJO PLANO KOREKTŪRA
KONKRETIZUOTI SPRENDINIAI. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Bendrieji duomenys

Planuojama teritorija: Žemės sklypas Preilos g. 9, Neringa (kad. Nr. 2301/0002:50 Neringos m. k.v.). Planuojamos teritorijos plotas 0,2291 ha.

Detaliojo planavimo organizatorius: Neringos savivaldybės administracijos direktorius, Taikos g. 2, 93123 Neringa.

Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius: Nuasmeninta (2021 m. kovo 19 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. V31-80.

Detaliojo plano rengėjas: UAB „Archidomus“, Neužmirštuolių g. 1-9, 04124 Vilnius.

Detaliojo planavimo pagrindas: Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 1 d. įsakymas Nr. V13-31 „Dėl pritarimo žemės sklypo Preilos g. 9, Neringoje, detaliojo plano korektūros rengimo iniciatyvai“, Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 17 d. įsakymas Nr. V13-91 „Dėl žemės sklypo Preilos g. 9, Neringoje, detaliojo plano korektūros tikslų nustatymo ir planavimo darbų programos patvirtinimo“.

Planavimo darbų programa: Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. V13-91 patvirtinta Planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti.

Planavimo tikslai: nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, padalinant žemės sklypą į du sklypus.

Planavimo uždaviniai:

- Detalizuojant savivaldybės lygmens bendrąjį planą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui;
- Nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus: reikalavimai statiniams, galimos statybos rūšys, servitutų zonos; atliekų konteinerių surinkimo aikštelių zonos; poilsio, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas ir pan.;
- Nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.

Tyrimai ir galimybių studijos: atlikti neprivaloma.

SPAV reikalingumas: neprivaloma.

Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti: nebus atliekamas.

Sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas: nebus atliekamas.

Koncepcijos rengimas: nerengiama.

Detaliojo plano rengimo etapai: parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

Teritorijų planavimo sąlygos:

- Aplinkos apsaugos agentūros raštas, 2021-04-23 Nr. REG176330 (atsisakymas nagrinėti klaidingą prašymą);
- AB „Energijos skirstymo operatorius“ teritorijų planavimo sąlygos, 2021-03-23 Nr. REG176348;
- UAB „Neringos vanduo“ teritorijų planavimo sąlygos, 2021-04-26 Nr. REG176414;
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-04-27 Nr. REG176640;
- Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-03 Nr. REG177202;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-04 Nr. REG177416;
- Telia Lietuva, AB teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-04 Nr. REG177477;
- Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-06 Nr. REG177701;
- Neringos savivaldybės administracijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-20 Nr. REG178623;
- Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos teritorijų planavimo sąlygos, 2021-05-20 Nr. REG179389.

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

Bendrieji planai:

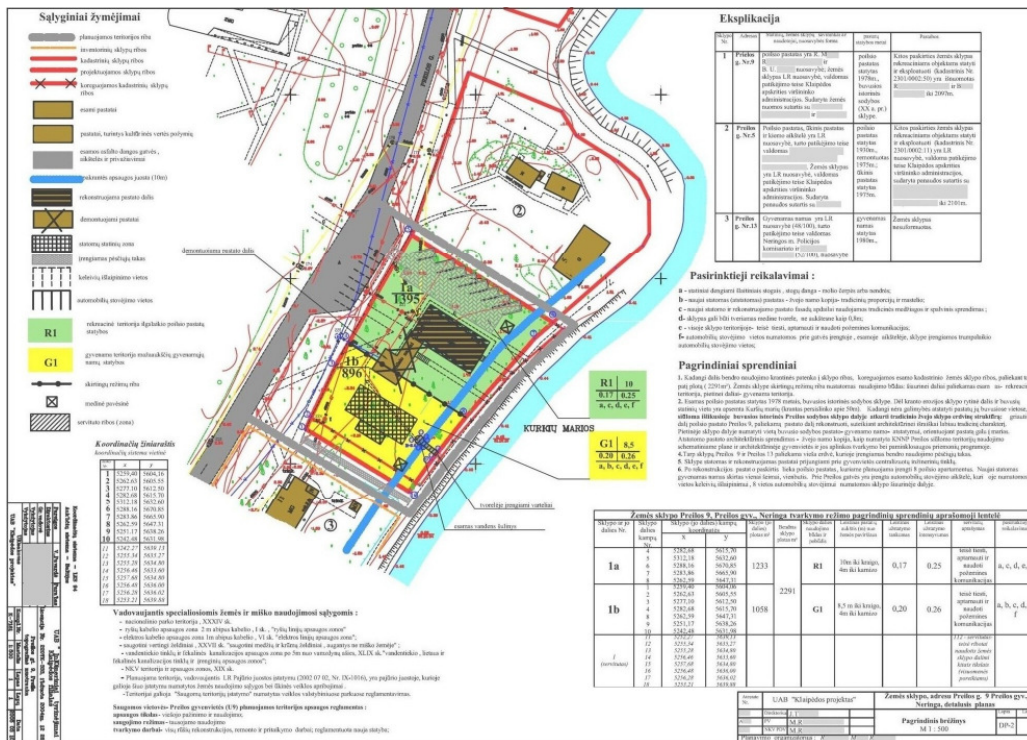
- Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, Nr. T00040679 (000231000253), 2012-10-18.

Specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:

- Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas, T00053697 (100002000398), 2011-11-29;
- Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas, T00084020, 2019-11-08;
- Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, T00040567 (000232000233), 2011-04-12;
- Neringos savivaldybės teritorijos darnaus judumo specialusis planas, T00077163, 2015-10-15.

2. Planavimo tikslų apibūdinimas

Šiuo teritorijų planavimo dokumentu yra koreguojamas Neringos savivaldybės tarybos 2007-12-20 sprendimu Nr. T1-214 patvirtintas Žemės sklypo, adresu Preilos g. 9, Preilos gyv., Neringa, detalusis planas (TPD reg. Nr. T00041142 (000253001003)).



1 pav. Koreguojamo detaliojo plano pagrindinis brėžinys

Detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00041142 (000253001003)) reglamentai:

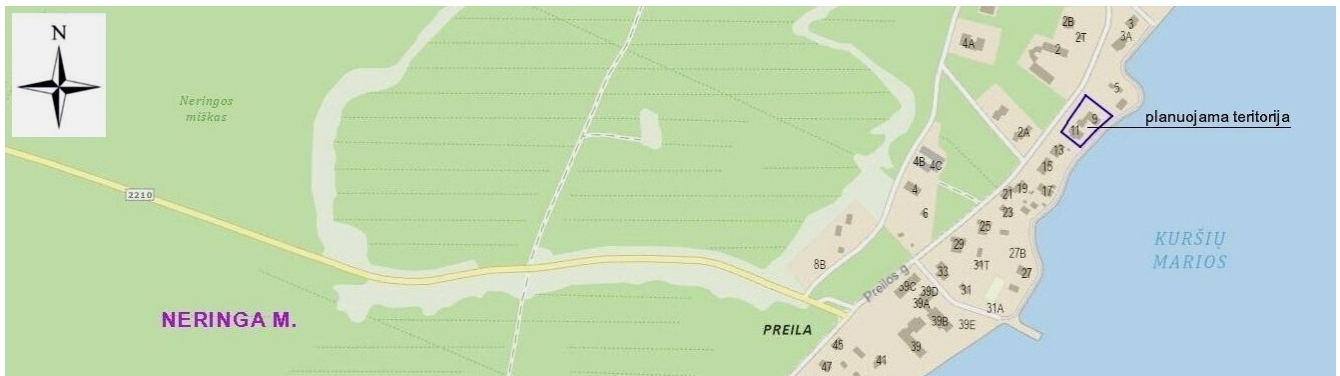
Sklypo dalies Nr.	1a	1b
Sklypo dalies plotas, m ²	1395	896
Sklypo dalies naudojimo būdas ir pobūdis	R1 - rekreacinės teritorijos, ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos	G1 – gyvenamosios teritorijos, mažaaukščių gyvenamųjų statybos
Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus	10 m iki kraigo, 4 m iki karnizo	8,5 m iki kraigo, 4 m iki karnizo
Leistinas užstatymo tankumas	0,17	0,20
Leistinas užstatymo intensyvumas	0,25	0,26
Servitutų aprašymas	Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines komunikacijas	Teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines komunikacijas; Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams)
Pasirinktieji reikalavimai	a, c, d, e, f	a, b, c, d, e, f

Pasirinktųjų reikalavimų aprašymas:

- a – statiniai dengiami šlaitiniais stogais, stogo danga – molio čerpės arba nendrės;
- b – naujai statomas (atstatomas) pastatas – žvejo namo kopija – tradicinių proporcijų ir mastelio;
- c – naujai statomo ir rekonstruojamo pastato fasadų apdailai naudojamos tradicinės medžiagos ir spalvinis sprendimas;
- d – sklypas gali būti tveriamas medine tvorele, ne aukštesne kaip 0,8 m;
- e – visoje sklypo teritorijoje – teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines komunikacijas;
- f – automobilių stovėjimo vietos numatomos prie gatvės įrengtoje, esamoje aikštelėje, sklype įrengiamos trumpalaikio automobilių stovėjimo vietos.

Planavimo tikslai: nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, padalinant žemės sklypą į du sklypus.

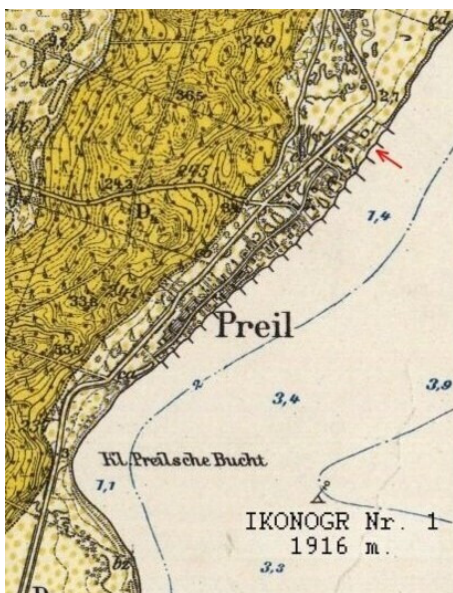
Planavimo uždaviniai: detalizuojant savivaldybės lygmens bendrąjį planą, pakeisti suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus kitais, neprieštaraujančiais planavimo tikslams ir uždaviniams, nustatytiems galiojančiam detaliam planui; nustatyti papildomus teritorijos naudojimo reglamentus: reikalavimai statiniams, galimos statybos rūšys, servitutų zonos; atliekų konteinerių surinkimo aikštelių zonos; poilsio, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas ir pan.; nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas.



2 pav. Situacijos schema

3. Istorinė – urbanistinė raida

Preilos gyvenvietės urbanistinė struktūra pradėjo formuotis XIX a. antroje pusėje, kai buvo apstatytas siauras, maždaug 1,5 km ilgio, ruožas tarp marių ir pamario kelio. Pirmosios sodybos įsikūrė dabartinės Preilos centrinėje dalyje, greta viena kitos, ant marių kranto. Nuo XX a. pradžios intensyviau apstatoma Preilos pietinė dalis, tačiau pavienės sodybos kūrėsi ir šiaurinėje gyvenvietės dalyje. XIX a. antroje pusėje XX a. pradžioje čia susiformavo septynių žvejų sodybų urbanistinė struktūra užstatyta tradicinės medinės architektūros pastatais, kurie buvo orientuoti galu ir šonu į marias arba į gyvenvietės kelią.

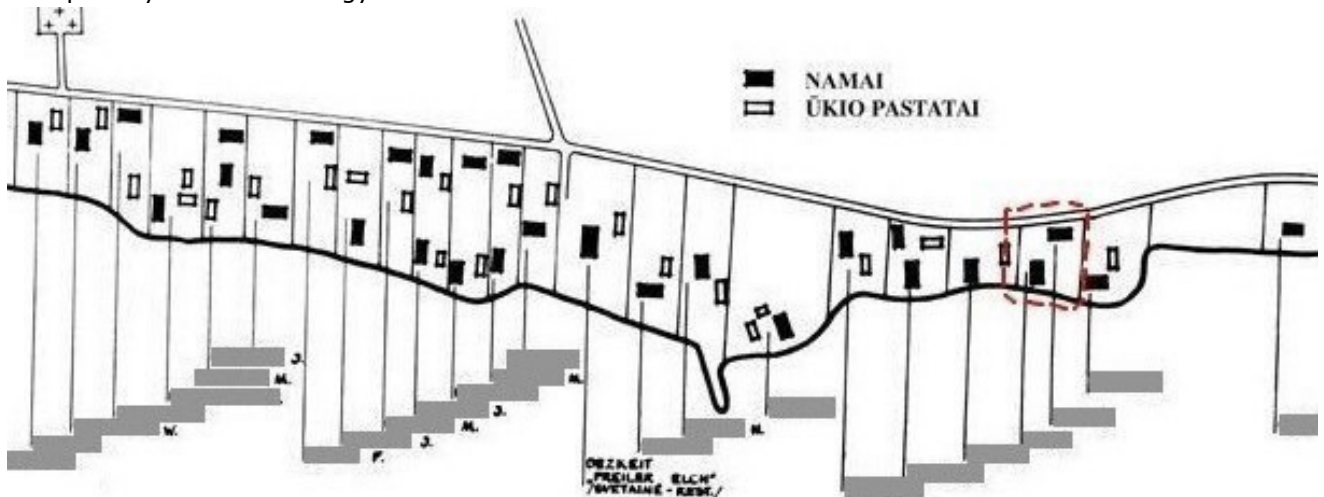


3 pav. Preilos kartografinis planas, 1916 m.



4 pav. Preilos gyvenvietės vaizdas, 1942 m. (www.kvr.kpd.lt)

Posesija, kurios išlikusioje dalyje yra planuojamas žemės sklypas Preilos g. 9 (kadastr. Nr. 2301/0002:50), vakarų pusėje ribojasi su gyvenvietės keliu (kelio trasa XX a. II-oje pusėje pakitusi vakarų kryptimi), rytuose tęsiasi iki marių pakrantės, šiaurės ir pietų pusėse ribojasi su kaimyninių sodybų posesijomis. XIX a. pabaigoje – XX a. pradžioje įsikūrusios žvejo sodybos struktūra formavosi palaipsniui, 1905 m. ir 1910 m. (1936 m. leidimas) kartografiniuose žemėlapiuose posesijoje schematiškai pažymėti du vienas priešais kitą galais į marias stovintys pastatai – pietinėje pusėje gyvenamasis namas, šiaurinėje pusėje tvartas. Prieš II pasaulinį karą (po 1936 m.) posesijos vakarinėje dalyje šonu į gyvenvietės kelią buvo pastatytas dar vienas gyvenamasis namas.



5 pav. Tarpukario žemėnaudos identifikacijos schema (J. Bučas, Kuršių nerijos nacionalinis parkas, Vilnius, 2001 m.)

Po antrojo pasaulinio karo be savininkų likę sodybos pastatai palaipsniui sunyko, dėl marių kranto erozijos marių kranto linija pasislinko 50 – 60 m vakarų kryptimi, išliko tik vakarinė istorinės posesijos dalis. Pirmiausia buvo nugriauti senesni pietrytinėje sodybos dalyje buvę pastatai, o XX a. aštuntame dešimtmetyje, rengiantis statyti poilsio namus „Gelmė“, buvo nugriautas paskutinis autentiškas pastatas – vakarinėje sklypo dalyje stovėjęs gyvenamasis namas.



6 pav. Preilos gyvenvietės vaizdas, XX a. 8-tas dešimtmetis (fot. A. Sutkus)

3. Esama būklė

Planuojama teritorija, kurią sudaro 0,2291 ha ploto žemės sklypas Preilos g. 9 (kadastr. Nr. 2301/0002:50), yra Neringos miesto Preilos gyvenvietės šiaurinėje dalyje, prie Kuršių marių kranto. Teritorija yra Pajūrio juostoje, Kuršių nerijos nacionaliniame parke Preilos urbanistiniame draustinyje bei nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Preilos gyvenvietė (unikalus objekto kodas 2069) teritorijoje.

Planuojama teritorija (žemės sklypas) ribojasi su šiais žemės sklypais ir (ar) teritorijomis:

Sklypo ribų posūkio taškai	Gretimo žemės sklypo (teritorijos) aprašymas
1 - 2 - 3 - 4 - 5	Preilos gatvė (Valstybinė žemė)
5 - 6	Žemės sklypas kadastro Nr. 2301/0002:11, adresas: Neringa, Preilos g. 5, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kita, žemės naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos, savininkas: Lietuvos Respublika, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie AM, sudaryta panaudos sutartis (panaudos gavėjas: Nuasmeninta)
6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 1	Valstybinės žemės fondas



7 pav. Žemės kadastro žemėlapis ištrauka (www.regia.lt)

Dabartinis žemės sklypo Preilos g. 9 užstatymas susiformavo laikotarpyje nuo XX a. 8-tojo dešimtmečio pabaigos iki XXI a. 2-ojo dešimtmečio vidurio. Dėl marių kranto erozijos ir gyvenvietės kelio (Preilos g.) poslinkio pakitusios istorinės posesijos dalyje 1978 metais laisvo planavimo principu buvo pastatytas poilsio paskirties pastatas - poilsio namai „Gelmė“ (buvęs unikalus Nr. 2397-8000-9015), kurio architektūra priskirtina inovacinio regionalizmo srovei.



8 pav. Techninės inventorizacijos planas (1980 m.); Teritorijos užstatymo vaizdas (2006 m.)

Neringos savivaldybės tarybai 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. T1-214 patvirtinus Žemės sklypo, adresu Preilos g. 9, Preilos gyv., Neringa, detalų planą (TPD Nr. T00041142 (000253001003)), buvo parengtas statybos projektas ir laikotarpyje nuo 2008 m. (2008-12-31 leidimas vykdyti statybos darbus Nr. 40) iki 2014 m. (2014-03-12 deklaracija apie statybos užbaigimą Nr. 1) pietinėje žemės sklypo dalyje, orientuojant pastatą galu į marias, buvo pastatytas vieno buto gyvenamasis namas Preilos g. 11 (unikalus daikto Nr. 4400-2872-4188), kurio architektūrinė išraiška – žvejo namo imitacija (kopija), tokiu būdu atkuriant Preilos istorinės urbanistinės struktūros sodybinio užstatymo fragmentą ir suformuojant mišraus (sodybinio ir laisvo planavimo) užstatymo tipo urbanistinę struktūrą.

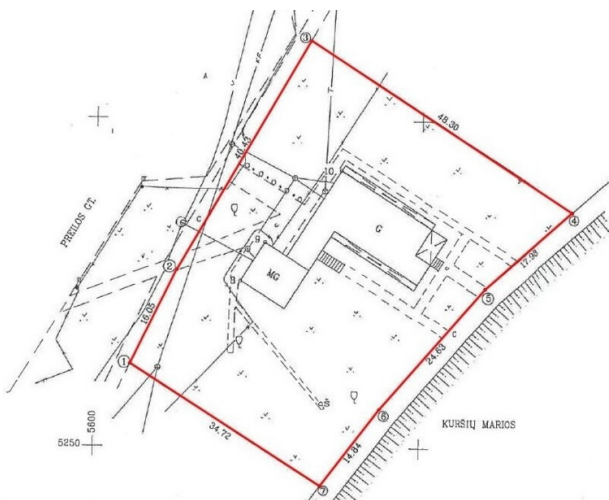


9 pav. Teritorijos užstatymo vaizdai nuo marių krantinės, 2022 m.

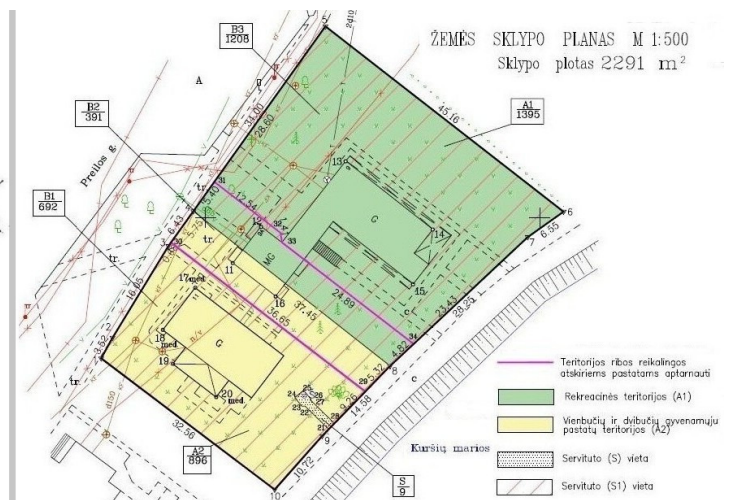


10 pav. Teritorijos užstatymo vaizdai nuo Preilos gatvės, 2022 m.

Žemės sklypas prie poilsio paskirties pastato (buvęs unikalus daikto Nr. 2397-8000-9015) buvo suformuotas vadovaujantis 1998-05-20 Apskritis viršininko įsakymu Nr. 791, sklypo ribos, nekeičiant juridinio sklypo ploto, buvo patikslintos vadovaujantis galiojančio detaliojo plano (TPD Nr. T00041142 (000253001003)) sprendiniais. 2020 metais iš poilsio paskirties pastato (buvęs unikalus daikto Nr. 2397-8000-9015) padalijimo būdu buvo suformuoti du atskiri turiniai vienetai: poilsio paskirties pastatas Preilos g. 9 (unikalus daikto Nr. 4400-5558-9246) ir poilsio paskirties pastatas Preilos g. 9A (unikalus daikto Nr. 4400-5558-9232).



11 pav. Sklypo kad. matavimų plano ištrauka, 1998 m.



12 pav. Sklypo kad. matavimų plano ištrauka, 2021 m.

Planuojamoje teritorijoje esančio žemės sklypo kadastro duomenys:

Adresas	Neringa, Preilos g. 9
Kadastro Nr.	2301/0002:50 Neringos m. k.v. (unikalus daikto Nr. 2301-0002-0050)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
Žemės sklypo naudojimo būdas	Rekreacinės teritorijos (A1, plotas: 1395 kv. m); Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (A2, plotas: 896 kv. m)

Žemės sklypo plotas	0,2291 ha
Užstatyta teritorija	0,2291 ha
Matavimų tipas	Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus
Nuosavybė	Nuosavybės teisė, savininkas: Lietuvos Respublika
Valstybės ir savivaldybių žemės patikėjimo teisė	Valstybinės žemės patikėjimo teisė, patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos
Juridiniai faktai	Žemės sklypas yra nekilnojamojų kultūros vertybių teritorijoje (jų apsaugos zonoje) Sudarytos nuomos sutartys, nuomininkai: nuasmeninta
Kitos daiktinės teisės (servitutai)	Servitutas – teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1898,00 kv. m; Servitutas – teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1898,00 kv. m; Servitutas – teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 1898 kv. m; Servitutas – teisė ribotai naudoti sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis), plotas: 0,0009 ha
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 79,00 kv. m; Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 566,00 kv. m; Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 82,00 kv. m; Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 2291,00 kv. m; Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas: 2291,00 kv. m
Registro pastabos	Sklypas yra Pajūrio juostoje

Nekilnojamojo turto registre įregistruoti statiniai:

	Pastatas – Gyvenamasis namas	Pastatas – Poilsio pastatas	Pastatas – Poilsio pastatas	Kiti inžineriniai statiniai - Aikštelė
Adresas	Neringa, Preilos g. 11	Neringa, Preilos g. 9A	Neringa, Preilos g. 9	-
Aprašymas / pastabos	-	Suformuotas padalijus pastatą, unikalus Nr. 2397-8000-9015	Suformuotas padalijus pastatą, unikalus Nr. 2397-8000-9015. Su terasa Tr1, Tr2, Tr3	Suformuotas padalijus daiktą, unikalus Nr. 2397-8000-9026. Plotas – 215 m ²
Unikalus Nr.	4400-2872-4188	4400-5558-9232	4400-5558-9246	4400-3008-6723
Pagr. naudojimo paskirtis	Gyvenamoji (vieno buto pastatai)	Poilsio	Poilsio	Kiti inžineriniai statiniai
Žymėjimas plane	2A1ž	3K1/p	4K1/ž	k2
Statybos pradžios metai	2008	1978	1978	1979
Statybos pabaigos metai	2014	1978	1978	1979
Statinio kategorija	Neypatingasis	Neypatingasis	Neypatingasis	II grupės nesudėtingasis
Baigtumo procentas	100%	100%	100%	100%
Aukštų skaičius	1	1	1	-
Bendras plotas	219,99 m ²	81,72 m ²	248,47 m ²	-
Naudingas plotas	219,99 m ²	-	-	-
Pagrindinis plotas	-	42,48 m ²	219,21 m ²	-
Gyvenamasis plotas	172,61 m ²	-	-	-
Tūris	895 m ³	328 m ³	1048 m ³	-
Užstatytas plotas	171,00 m ²	56,00 m ²	233,00 m ²	-
Šildymas	Vietinis centrinis	Nėra	Nėra	-
Vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	Komunalinis vandentiekis	-
Nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	Komunalinis nuotekų šalinimas	-

Dujos	Nėra	Nėra	Nėra	-
Nuosavybė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė	Nuosavybės teisė
Savininkas	Nuasmeninta	Nuasmeninta	Nuasmeninta	Nuasmeninta

Esamas žemės sklypo užstatymo tankis ir intensyvumas:

Pastatais užstatytos žemės sklypo Preilos g. 9 (kad. Nr. 2301/0002:50) dalies plotas – 460 m², esamas sklypo užstatymo tankis – 20%.

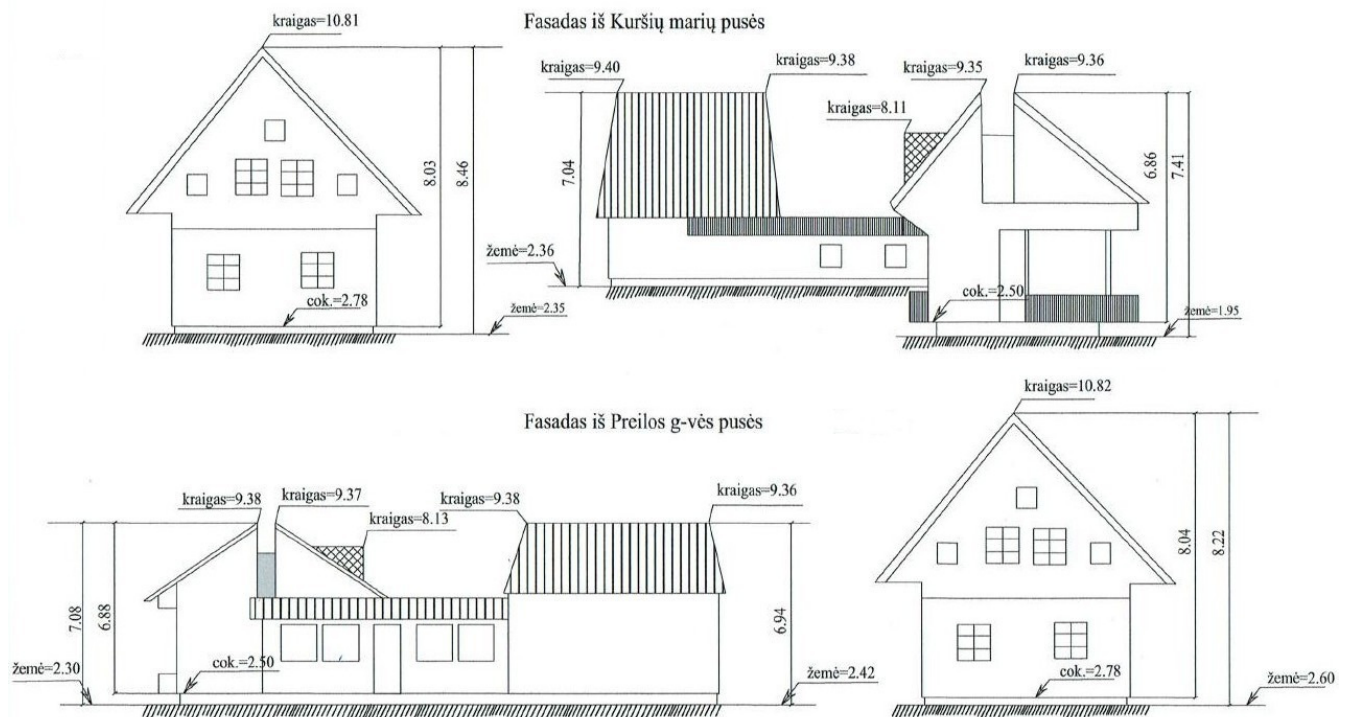
Visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendras plotas – 550,18 m², esamas sklypo užstatymo intensyvumas – 0,24.

Esamų pastatų aukštis nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės:

Poilsio paskirties pastatas Preilos g. 9 (unikalus Nr. 4400-5558-9246): 7,25 m;

Poilsio paskirties pastatas Preilos g. 9A (unikalus Nr. 4400-5558-9232): 7,0 m;

Gyvenamasis namas Preilos g. 11 (unikalus Nr. 4400-2872-4188): 8,34 m.



13 pav. Statinių geodezinių matavimų plano ištrauka

Susisiekimo komunikacijos:

Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra prie Preilos gatvės, gatvės kategorija – D, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) - 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,5 m, projektinis greitis – 30 km/h. Preilos gatvės juostoje prie žemės sklypo yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė. Atskiri įvažiavimai/išvažiavimai į rekreacinės ir gyvenamosios paskirties žemės sklypo dalis yra įrengti iš Preilos gatvės.

Inžineriniai tinklai:

Žemės sklype Preilos g. 9 esantis gyvenamasis namas ir poilsio paskirties pastatai yra prijungti prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Taip pat šie objektai yra prijungti prie elektros skirstomųjų ir viešųjų ryšių tinklų.

Želdiniai:

Priklausomieji želdiniai (įskaitant vejas ir gėlynus) žemės sklype sudaro 1510 m² plotą (66% nuo viso žemės sklypo ploto). Sklype auga pavieniai medžiai (spygliuočiai, lapuočiai) ir krūmai. Želdiniai ir želdiniai (apželdinimo juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis pobūdis) yra nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Preilos gyvenvietė (unikalus objekto kodas 2069) vertingoji savybė. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (LRV 2021 m. gruodžio 22 d. nutarimo Nr. 1101 redakcija) patvirtintų „Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ priedo 10 punktu, planuojamoje teritorijoje esantys želdiniai (bet kokių matmenų visų rūšių medžiai ir krūmai) priskiriami saugotiniams želdiniams.

Esamų želdinių (medžių) eksplikacija:

Želdinio Nr.	Želdinio pavadinimas (rūšis)	Kamieno diametras 1,3 m aukštyje (cm)	Pastabos
1	Mažalapė liepa (<i>Tilia cordata</i> mill.)	41	
2	Didžioji tuja (<i>Thuja plicata</i>)	10 - 13	daugiakamienis (3 kamienai)
3	Sidabrinė eglė (<i>Picea pungens</i>)	33	
4	Mažalapė liepa (<i>Tilia cordata</i> mill.)	29	
5	Mažalapė liepa (<i>Tilia cordata</i> mill.)	23	
6	Sidabrinė eglė (<i>Picea pungens</i>)	33	
7	Sidabrinė eglė (<i>Picea pungens</i>)	29	
8	Trapusis gluosnis (<i>Salix fragilis</i>)	29 - 46	daugiakamienis (9 kamienai)

4. Gamtos ir kultūros paveldo objektai

Planuojama teritorija yra Pajūrio juostoje, Kuršių nerijos nacionaliniame parke (060000000002), Preilos urbanistiniame draustinyje (0220400000039) bei Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ paukščių apsaugai svarbioje teritorijoje (LTKLAB001) bei nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Preilos gyvenvietė (unikalus objekto kodas 2069) teritorijoje. Vertybės statusas - valstybės saugomas, vertybė pagal sandarą - vietovė. Viešojo pažinimo ir naudojimo tikslais saugomo objekto vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, retas); kraštovaizdžio, urbanistinis (lemiantis reikšmingumą, retas); želdynų (lemiantis reikšmingumą, svarbus).

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2018-10-30 akte Nr. KPD-RM-568/1 nurodytos Vertybės (įkurta 1843 m.) vertingosios savybės: planavimo sprendiniai – linijinė plano struktūra, Preilos g. trasa, krantinės linija; vienpusis, grupinis sodybų užstatymo pobūdis XIX a. II p. – XX a. 4 d-mečio 1 aukšto mediniais, pamario etnoarchitektūrai būdingais pastatais, kurie orientuoti sodybose galu į marias ar galu ir šonu į Preilos g.; gyvenvietės panorama ir siluetas nuo marių pusės (išskyrus nebūdingus pamario etnoarchitektūrai sovietmečio statinius; žemės ir jos paviršiaus elementai – reljefas – pamario palvė, marių paplūdimys; želdynai ir želdiniai – apželdinimo juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis pobūdis; natūralūs vandens telkiniai – marių pakrantės linija (P dalyje išlikusi natūrali). Pirminė ir istorinė paskirtis – gyvenamoji, ūkinė, rekreacinė. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės – Kuršių nerijos nacionalinis parkas (kalnapušėmis apsodintas Preilos kopagūbris V pusėje).

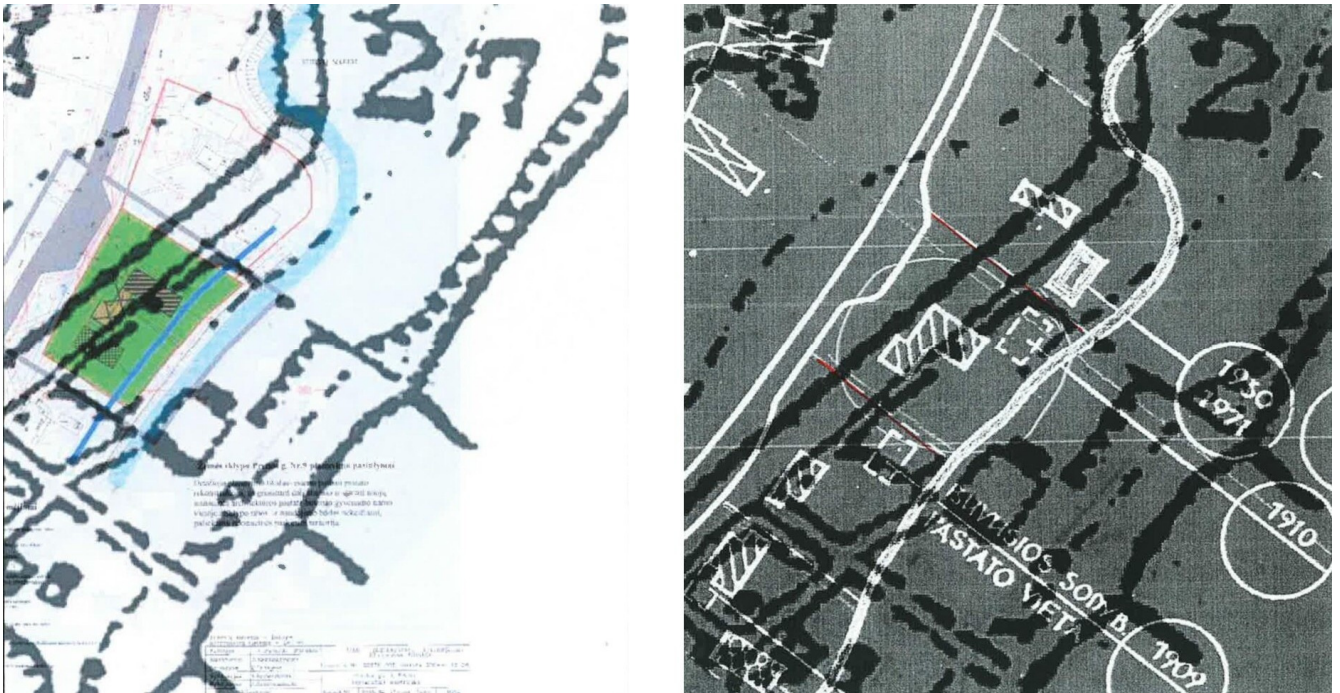
Planuojama teritorija šiaurėje ribojasi su nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Žvejo namas (unikalus objekto kodas 1270) teritorija – žemės sklypu Preilos g. 5. Vertybės (pastatyta 1930 m., 1982 m. restauruota pagal architekto V. Guogio projektą) statusas – valstybės saugomas, reikšmingumo lygmuo – regioninis, vertybė pagal sandarą – pavienis objektas, vertingųjų savybių pobūdis – architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, tipiškas), etnokultūrinis (lemiantis reikšmingumą, svarbus).



14 pav. Kultūros vertybių registro žemėlapis ištrauka

Žemės sklype Preilos g. 9 registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių nėra. Dėl marių kranto erozijos (marių kranto linija pasislinkusi 50 – 60 m vakarų kryptimi) yra išlikusi tik vakarinė istorinės posesijos dalis, autentiški buvusios sodybos pastatai yra sunykę arba nugriauti.

2005 m. renkant medžiagą archeologiniams žvalgomiesiems tyrimams buvo atlikta sklypo Preilos g. 9 kartografinės medžiagos analizė. Identifikavus 1912 m. (1936 m.laida) kartografinio žemėlapio ir vietovės topografinio plano nekintamus kontrolinius taškus nustatyta, kad dėl marių kranto erozijos apie pusė buvusios sodybos sklypo buvo nuplauta (marių kranto linija yra pasislinkusi 50 – 60 m vakarų kryptimi) ir yra išlikusi tik vakarinė istorinės posesijos dalis. Sugretinus 1912 m. (1936 m.laida) žemėlapi ir Preilos gyvenvietės istorinių tyrimų kartografinę schemą nustatyta, kad daugelio pastatų vietos nesutampa, todėl kartografinė medžiaga negali būti naudojama tikslioms buvusių sodybos pastatų vietoms lokalizuoti. Išnagrinėjus Lietuvos istorijos instituto archyve saugomą anksčiau Preiloje vykusių archeologinių tyrimų medžiagą, duomenų apie archeologines vertybes žemės sklype Preilos g. 9 ir jo aplinkoje neaptikta. Padaryta analizės išvada – archeologiniai žvalgomieji tyrimai, žemės sklype siekiant aptikti prieškarį stovėjusių pastatų liekanas nėra tikslingi.



15 pav. Kartografinės medžiagos analizės grafiniai priedai (archeologas R. J., 2006 m.)

5. Planuojamai teritorijai (žemės sklypai) taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai (reglamentai)

5.1. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, T00040679, 2012-10-18

5.1.1. Preilos urbanistinė struktūra ir reglamentai (reglamentinė zona Nr. 8 „Gyvenamoji teritorija Preilos šiaurinėje dalyje“):

Funkcinio prioriteto zona: Konservacinio prioriteto.

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: Atnaujinančios apsaugos (U1.2).

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: Kitos paskirties žemė.

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai):

- 1) Prioritetinis naudojimo būdas - gyvenamosios teritorijos; naudojimo pobūdis – vienbučių - dvibučių ir daugiabučių gyvenamųjų namų statyba; naudojimo pobūdžio turinys – gyvenamųjų namų sklypai;
- 2) Galimas naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybos; naudojimo pobūdžio turinys – rekreacinių objektų sklypai;
- 3) Galimas naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos; naudojimo turinys – smulkių komercinių paslaugų objektų sklypai.

Rekomenduojama: plokščiastogiams pastatams įrengti šlaitinius stogus.

Saugomi elementai ir vertingosios savybės: žr. brėž. 3a ir 2 tomo 2.3.2 poskyrį „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“; taip pat senojo užstatymo siluetas ir užstatymo panorama nuo marių pusės, užstatymo erdvinė struktūra.

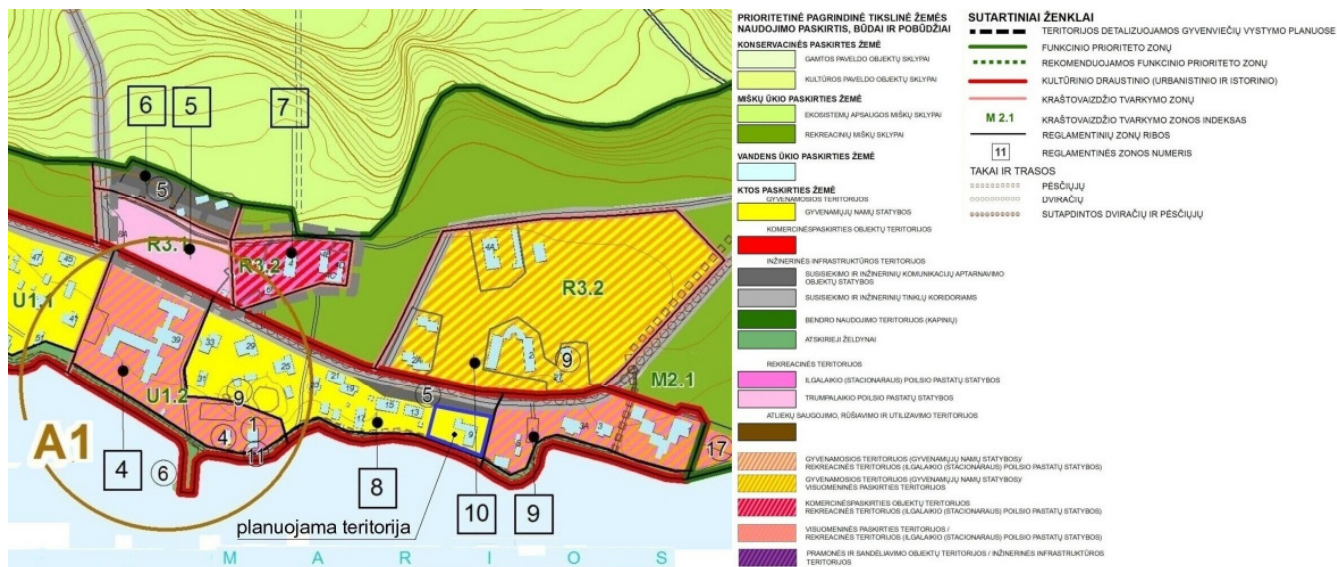
Tvarkymo priemonės: taikomos priemonės, numatytos užstatymo morfotipų Mtž-3 bei Mtž-2 zonose.

Užstatymo tankumas: iki 20%.

Užstatymo aukštingumas: sodybinių namų – 1 aukštas su mansarda, esamų sekcijinių – 1-2 aukštai su mansarda.

Užstatymo aukštis: paliekamas esamas; aukštis gali būti didinamas minimaliai, t.y. tik tiek, kiek reikia norint įrengti šlaitinius stogus.

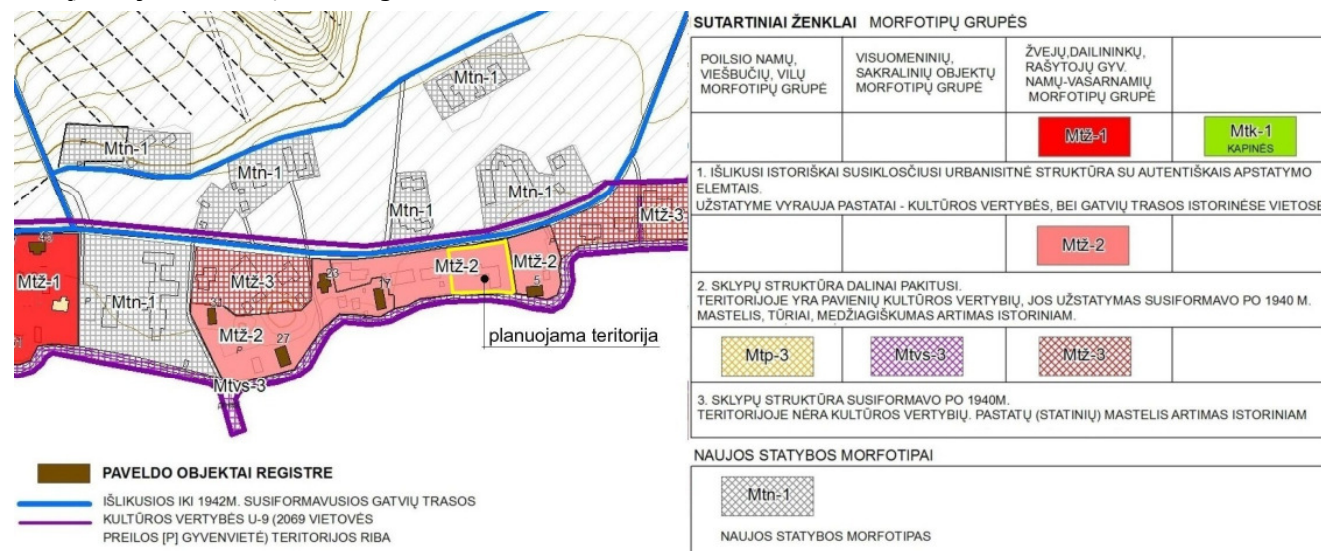
Kiti reikalavimai: galima tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių.



16 pav. Preilos urbanistinės struktūros ir reglamentų brėžinio (BP, 3a) ištrauka

5.1.2. Preilos kultūros paveldo apsauga:

Preilos gyvenvietės (unikalus objekto kodas 2069) teritorijoje yra išskirtos penkios skirtingo naudojimo ir kultūrinės vertės (aukščiausios, vidutinės ir žemiausios) morfotipų grupės. Planuojama teritorija (žemės sklypas Preilos g. 9) yra vidutinės kultūrinės vertės morfotipo Mtž-2 (žvejų, rašytojų, dailininkų gyvenamųjų namų – vasarnamių morfotipas) teritorijoje. Šio lygmens morfotipuose sklypų struktūra dalinai pakitusi, užstatymo pobūdis artimas istoriniam, išlikę pavieniai autentiško užstatymo elementai (teritorijoje yra pavienių registruotų kultūros vertybių), užstatymas susiformavęs po 1940 metų, bet jo mastelis, medžiagiškumas artimas tradiciniam.



17 pav. Preilos kultūros paveldo apsaugos brėžinio (BP, 3b) ištrauka

Planuojamoje teritorijoje (sklype Preilos g. 9) registruotų nekiliojamųjų kultūros vertybių nėra, sklype yra taikomas statybinės veiklos reglamentavimas kitiems objektams esantiems morfotipo teritorijoje. Galimos statybos rūšys: paprastas remontas (REM); kapitalinis remontas (KREM); reglamentuota rekonstrukcija (RREK) galima išskirtiniais atvejais, nedidinant sklypo užstatymo tankumo ir aukštingumo; reglamentuota nauja statyba (RNS) galima išskirtiniais atvejais, nedidinant sklypo užstatymo tankumo ir

susiklosčiusio aplinkinių pastatų foninio aukštingumo. Rekonstruojamų ar perstatomų pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiškumas, tūris turi reprezentuoti šio morfotipo sklypų užstatymo principus.

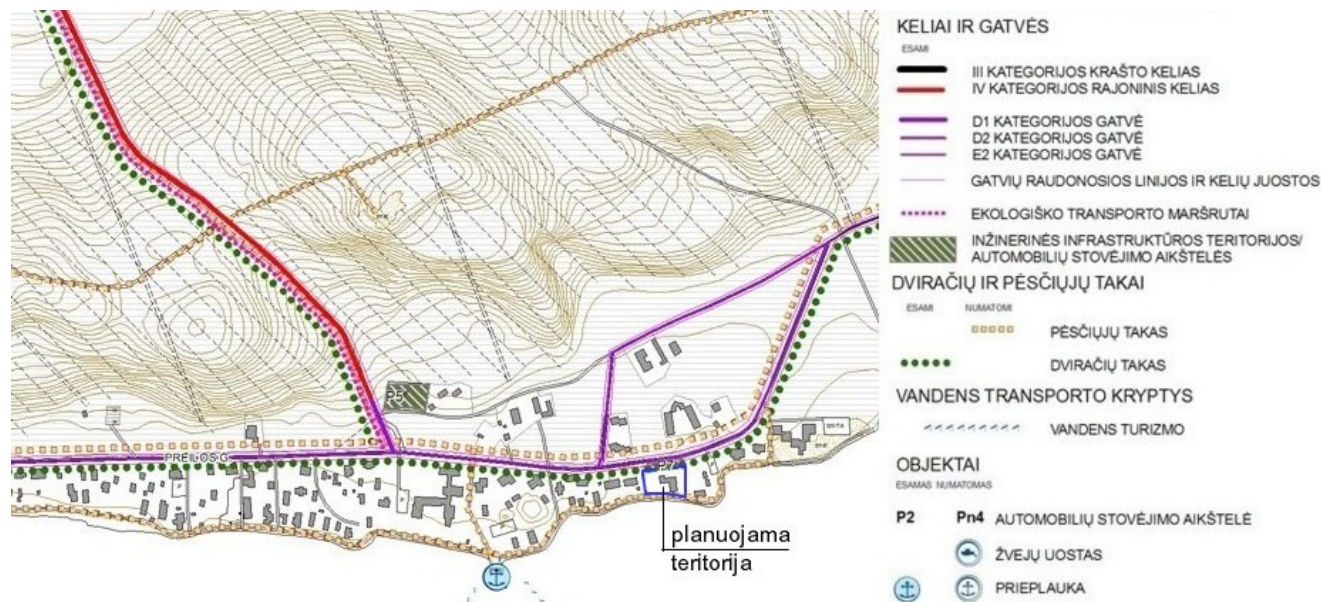
5.1.3. Preilos rekreacinė ir socialinė – ekonominė infrastruktūra:

Preiloje bendroji ir sporto rekreacija plėtojama pajūrio plažo zonoje ir ekstensyvaus naudojimo miško parke. Pažintinis automobilių turizmas galimas tik esamais automobilių keliais. Numatomi tranzitinio susisiekimo (su jūros plažu, kitomis gyvenvietėmis) ir rekreacinio pasivažinėjimo (miško parkų ir gretimose teritorijose) dviračių ir pėsčiųjų takai su reikiama infrastruktūra. Taip pat numatoma plėtoti vandens turizmo infrastruktūrą ir Preilos įlankos žvejų uostą. Vasarą lankytojų (turstų) apgyvendinimo vietų skaičius (įskaitant butų nuomą) neturėtų viršyti 450 vietų. Rekomenduojama stabdyti viešbučių ir kitų poilsio įstaigų konversiją į gyvenamuosius apartamentus.



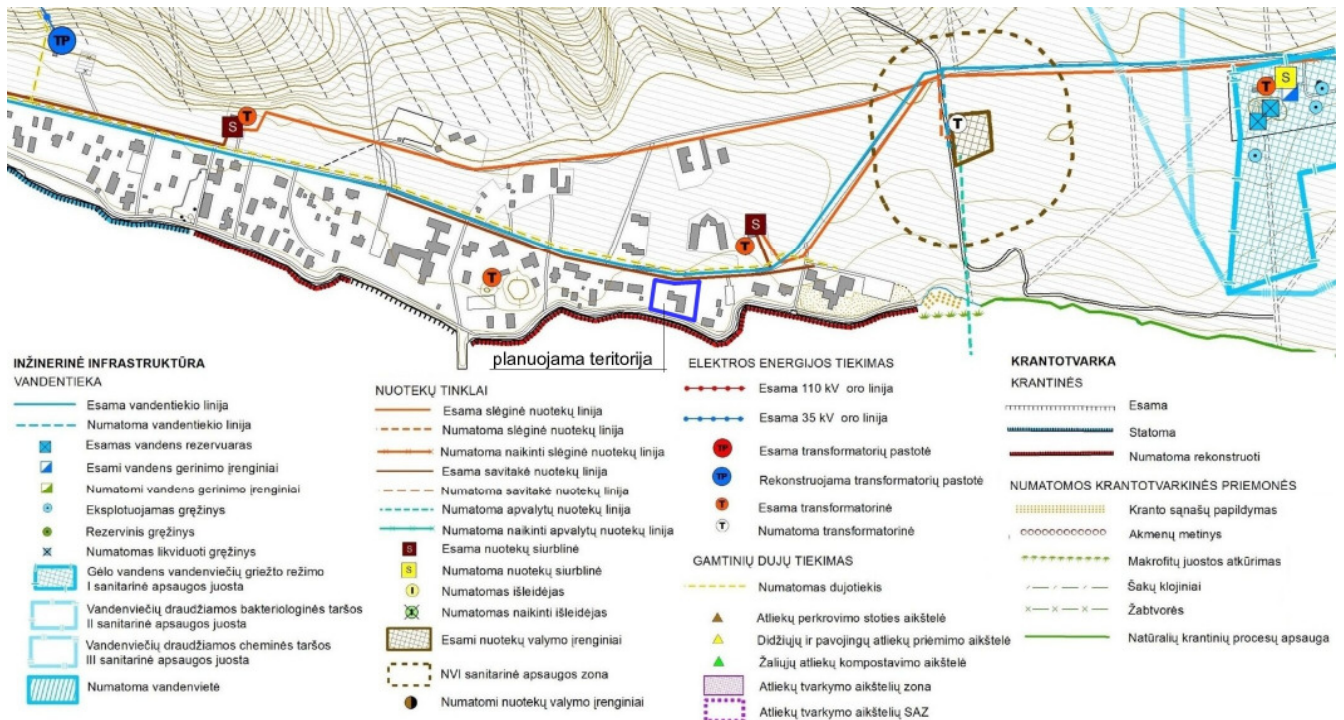
5.1.4. Preilos susisiekimo infrastruktūra:

Planuojama teritorija (žemės sklypas) yra prie Preilos gatvės, gatvės kategorija – D, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) - 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,5 m, projektinis greitis – 30 km/h. Preilos gatvės juostoje prie žemės sklypo yra esama automobilių stovėjimo aikštelė - P7. Preilos gatvės juostoje numatomi arba yra esami pėsčiųjų ir dviračių takai, Kuršių marių pakrantėje – pėsčiųjų takas.



5.1.5. Preilos inžinerinė infrastruktūra ir krantotvarka:

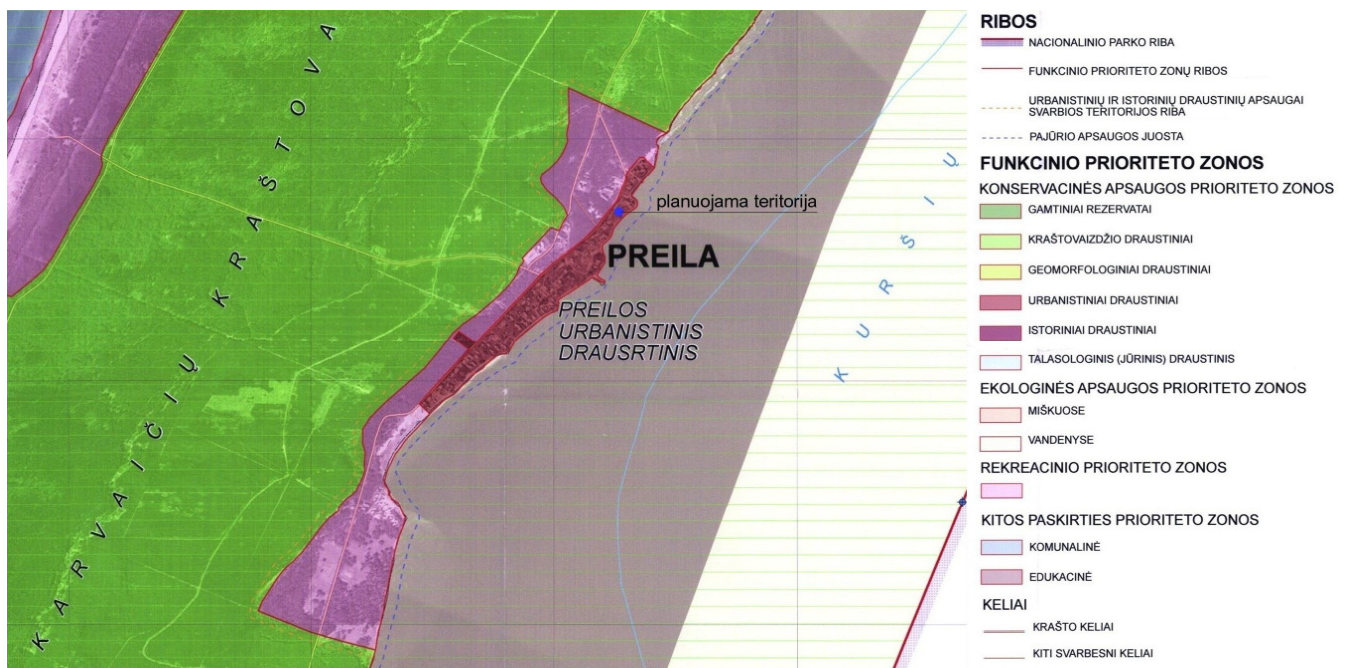
Planuojamos teritorijos aplinkoje yra išvystyta vandentvarkos ir kita inžinerinė infrastruktūra. Perspektyvoje Preilos gatvės juostoje numatomi skirstomieji dujotiekio tinklai, taip pat numatoma esamos marių krantinės rekonstrukcija. Žemės sklype Preilos g. 9 esantys objektai yra prijungti prie centralizuotų vandentvarkos, elektros skirstomųjų ir viešųjų ryšių tinklų.



20 pav. Preilos inžinerinės infrastruktūros ir krantotvarkos brėžinio (BP, 3e) ištrauka

5.2. Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas, T00053697 (100002000398), 2011-11-29:

Planuojama teritorija yra konservacinės apsaugos funkcinio prioriteto zonoje – Preilos urbanistiniame draustinyje. Preilos urbanistinio draustinio tikslas – išsaugoti Preilos planinę ir erdvinę struktūrą su išlikusiomis architektūros vertybėmis, išlaikant būdingų erdvių ir architektūros pobūdį.



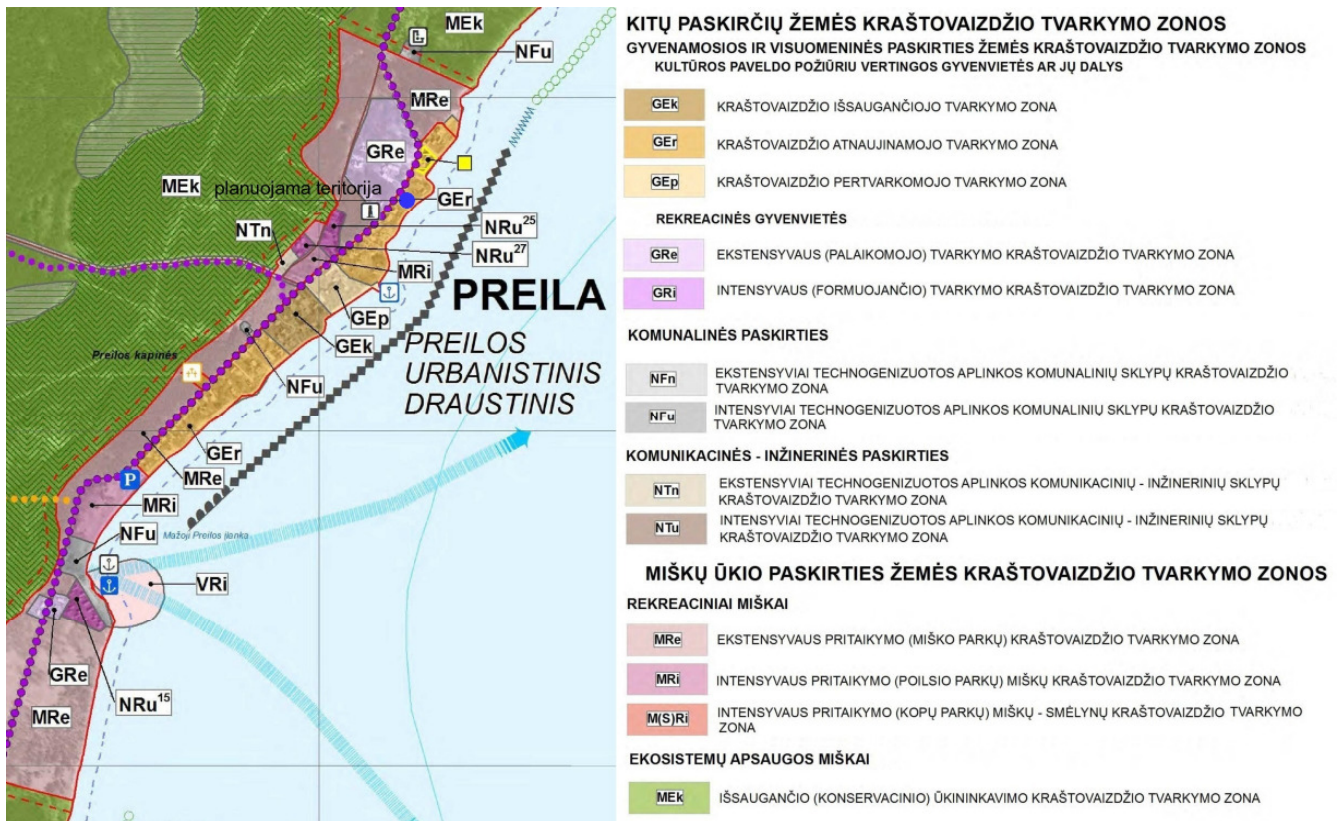
21 pav. Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano ištrauka

5.3. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas, T00084020, 2019-11-08:

Planuojama teritorija yra kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zonoje **GEr**, kuri yra išskirta bendrąją kraštovaizdžio vertę turinčiose Kuršių nerijos gyvenviečių dalyse, taip pat istorinių ir urbanistinių draustinių dalyse. Šioje zonoje:

- Saugomas istoriškai susiklostęs gatvių ir takų tinklas, urbanistinė struktūra;
- Draudžiama keisti šias kraštovaizdžio vertingąsias savybes: erdvinę kompoziciją, panoramas ir siluetus, siekiant išlaikyti pastatais neužgožtą mišku apaugusių kopų foną;

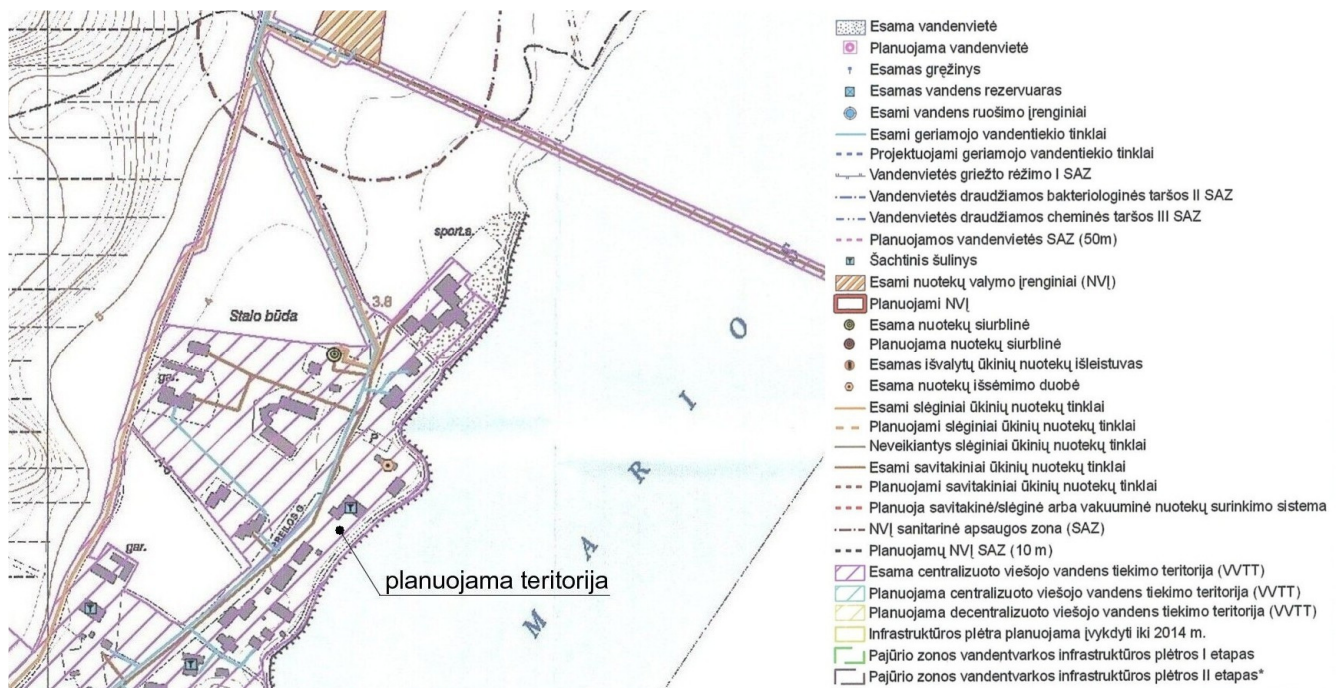
- Leidžiama tvarkyba ir tvarkomieji statybos darbai. Pastatai, neįrašyti į kultūros vertybių registrą, gali būti remontuojami ir rekonstruojami nepažeidžiant išskirtinės visuotinės Kuršių nerijos vertės ir nustatytų saugomos vietovės vertingųjų savybių, laikantis nacionalinio parko nuostatuose nustatytų etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų, vadovaujantis bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais reglamentais.



22 pav. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano ištrauka

5.4. Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, T00040567 (000232000233), 2011-04-12:

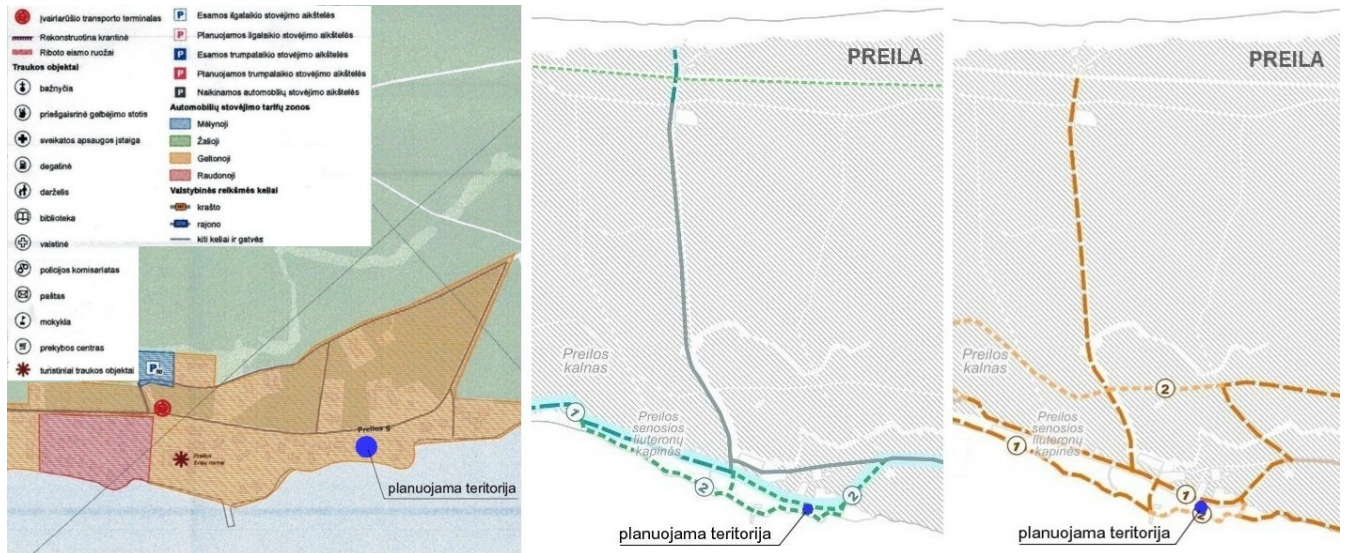
Planuojama teritorija yra centralizuoto viešojo vandens tiekimo teritorijoje.



23 pav. Specialiojo plano (T00040567) brėžinio ištrauka

5.5. Neringos savivaldybės teritorijos darnaus judumo specialusis planas, T00077163, 2015-10-15:

Planuojamos teritorijos aplinkoje naujos automobilių transporto jungtys nenumatomos, rekomenduojama kokybinė gatvių tinklo plėtra gerinant dangų būklę ir eismo saugumą, plėtojant elektromobiliams aptarnauti reikalingą infrastruktūrą. Viešojo transporto eismas nagrinėjamoje Preilos gatvės atkarpoje nenumatomas. Siekiant mažinti sezono metu atvykstančių automobilių srautą siūloma apmokestinti automobilių stovėjimą, nustatant skirtingus tarifus skirtingose mokamo automobilių stovėjimo zonose (planuojama teritorija yra geltonojoje zonoje). Dviračių ir pėsčiųjų takų plėtra nagrinėjamoje teritorijoje numatoma Preilos gatvės juostoje (pirmasis prioritetas) ir Kuršių marių pakrantėje (antrasis prioritetas).



24 pav. Specialiojo plano (T00077163) brėžinių ištraukos (Motorizuotas transportas, dviračių, pėsčiųjų takų tinklo schemas)

6. Konkretizuoti detaliojo plano korektūros sprendiniai

Detaliojo plano koregavimo projektas yra parengtas vadovaujantis 2021 m. kovo 19 d. Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. V31-80, Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. kovo 17 d. įsakymu Nr. V13-91 patvirtinta planavimo darbų programa, suinteresuotų institucijų išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis bei planuojamai teritorijai taikomų galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų reglamentais, saugomų vietovių apsaugą, naudojimą ir tvarkymą reglamentuojančiais teisės aktais ir normatyviniais dokumentais.

Atsižvelgiant į Paveldo tvarkybos reglamento PTR 2.12.01:2006 „Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“ 9 punkto reikalavimus, Žemės sklypo Preilos g. 9, Neringoje, detaliojo plano koregavimo sprendiniai parengti vadovaujantis šių atliktų tyrimų išvadomis:

- Žemės sklypo Preilos g. 9, Neringa, istoriniai tyrimai (pažyma), UAB „Klaipėdos projektas“, 2006 m.
- Preilos g. 9 sklypo istorinės–kartografinės medžiagos analizės išvados, Archeologas R. J., 2006 m.
- Žemės sklypo Preilos g. 9, Neringoje, užstatymo urbanistinė, paveldosauginė, morfologinė analizė su grafiniais priedais, UAB „Senojo miesto architektai“, 2022 m.

6.1. Žemės sklypo pertvarkymo principai

Istorinė posesija (dabar sklypas Preilos g. 9) negrįžtamai pakitusi - dėl pokario metais vykusių natūralių erozijos procesų marių kranto linija yra pasislinkusi 50 – 60 m vakarų kryptimi, išlikusi tik vakarinė posesijos dalis (maždaug pusė posesijos ploto), taip pat vakarų kryptimi yra pasislinkusi gyvenvietės kelio (Preilos gatvės) trasa, posesijoje buvę autentiški pastatai yra sunykę arba nugriauti.

Išlikusioje istorinės posesijos dalyje 0,2291 ha ploto kitos paskirties valstybinės žemės sklypas (kadastro Nr. 2301/0002:50) buvo suformuotas 1998 metais prie XX a. 8-tojo dešimtmečio pabaigoje (1978 m.) pastatyto poilsio paskirties pastato (buvęs unikalus daiktas Nr. 2397-8000-9015). Atitraukiant nuo marių krantinės, sklypo ribos (nekeičiant juridinio sklypo ploto) buvo patikslintos vadovaujantis Neringos savivaldybės tarybos 2007 m. gruodžio 20 d. sprendimu Nr. T1-214 patvirtinto detaliojo plano (TPD Nr. T00041142 (000253001003)) sprendiniais. Nepaisant gamtinių ir antropogeninių pokyčių, žemės sklypo padėtis atitinka Preilos gyvenvietėje istoriškai susiklosčius posesijų formavimosi principus – sklypas rytų pusėje šliejasi prie marių (marių krantinės), vakarų pusėje ribojasi su Preilos gatve.

Koreguojant detaliojo plano sprendinius žemės sklypas Preilos g. 9 (kadastro Nr. 2301/0002:50) dalijamas į du žemės sklypus (detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje projektuojami žemės sklypai pažymėti Nr. 1 ir Nr. 2). Sklypas Nr. 1 projektuojamas prie esamo poilsio paskirties pastato Preilos g. 9 (unikalus Nr. 4400-5558-9246), sklypo plotas - 1146 m². Sklypas Nr. 2 projektuojamas prie esamo gyvenamosios (vieno buto pastatai) paskirties pastato Preilos g. 11 (unikalus Nr. 4400-2872-4188) ir poilsio paskirties pastato Preilos g. 9A (unikalus Nr. 4400-5558-9232), sklypo plotas: 1145 m².

Pastaba: Nekilnojamojo turto registre projektuojami žemės sklypai galės būti įregistruoti tik teisės aktais nustatyta tvarka nuardžius pastato Preilos g. 9 (unikalus Nr. 4400-5558-9246) dalį, kuri patenka į projektuojamo žemės sklypo Nr. 2 ribas (LR nekilnojamojo turto kadastro nuostatai, 20 punktas).

6.2. Teritorijos naudojimo reglamentai

Istorinė posesija (sklypas Preilos g. 9) yra negrįžtamai pakitusi, posesijoje buvę autentiški sodybos pastatai yra sunykę arba nugriauti, tikslios buvusių pastatų vietos naudojant išlikusią kartografinę medžiagą negali būti lokalizuotos, todėl atkurti sklypo tūrinę, erdvinę ir planinę struktūrą nėra galimybių (žiūrėti pridedamus atliktų tyrimų dokumentus). Esami poilsio paskirties pastatai Preilos g. 9 (unikalus daikto Nr. 4400-5558-9246) ir Preilos g. 9A (unikalus daikto Nr. 4400-5558-9232) neformuoja istoriškai būdingos panoramos ir užstatymo silueto nuo marių ar Preilos gatvės pusės.

Atsižvelgiant į tai, teritorijos naudojimo reglamentai nustatomi vadovaujantis Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane (TPD Nr. T00084020) kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zonoje GER esančių ir į kultūros vertybių registrą neįrašytų pastatų tvarkymo reikalavimais, Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane (TPD Nr. T00040679) nustatytais Preilos urbanistinė struktūros reglamentais (reglamentinė zona Nr. 8) ir Preilos kultūros paveldo apsaugos vidutinės kultūrinės vertės morfotipo Mtž-2 teritorijų tvarkymo reikalavimais.

Nustatomas projektuojamų žemės sklypų teritorijos naudojimo tipas – mišri gyvenamoji teritorija (GM), pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kita (nekeičiama). Žemės sklypo Nr. 1 naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos (nekeičiamas). Žemės sklype Nr. 2 nustatomos skirtingų reglamentų (žemės naudojimo būdų) zonos pagal tiesioginę sklype esančių pastatų naudojimo paskirtį. Žemės sklypo dalyje Nr. 2a, kurios plotas 700 m², žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (nekeičiamas), žemės sklypo dalyje Nr. 2b, kurios plotas 445 m², nustatomas žemės naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos.

Siekiant išryškinti Kultūros paveldo departamento prie KM Pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2018-10-30 akte Nr. KPD-RM-568/1 nurodytas Preilos gyvenvietės (unikalus objekto kodas 2069) vertingąsias savybes, esamų XX a. 8-tojo dešimtmečio poilsio paskirties pastatų (unikalus daiktų Nr. 4400-5558-9246, 4400-5558-9232) tūriai skaidomi suformuojant grupinį teritorijos užstatymo pobūdį tradicinei regiono architektūrai būdingų formų, proporcijų ir mastelio pastatais orientuotais galu į marias. Skaidant šių pastatų tūrius atveriamos gyvenvietės panoramos, formuojamas Preilos gyvenvietei būdingas užstatymo siluetas.

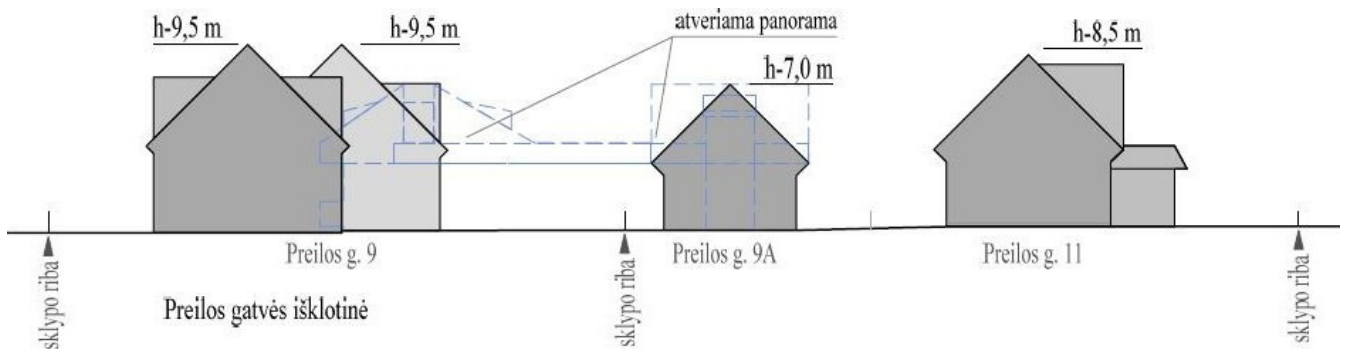
Nustatant statybos ribas ir zonas inspiracijai pasirinktas istorinio Preilos gyvenvietės užstatymo fragmentas, kuriame matoma keturiais pastatais užstatyta žvejo sodyba (neišklikusi): tai galais sujungtas pastatas, ilgąja išklotine formuojantis vidinę gatvelę, prastumti galerinio tipo namai sodybos centre ir pastatas šiaurinėje posesijos dalyje prie gatvės.



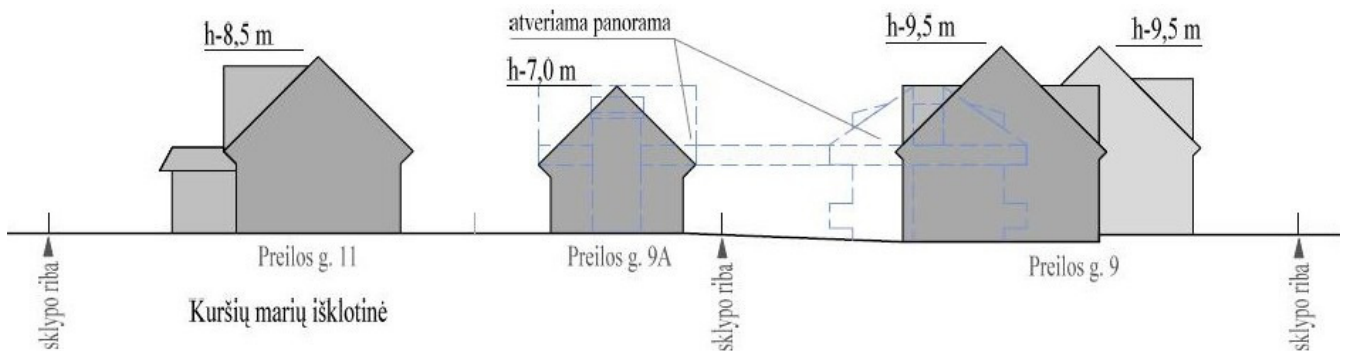
25 pav. Generalinio štabo žemėlapis (1912 m.) fragmentai

Nustatytos statybos ribos (linijos, už kurių pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių statyba negalima) ir statybos zonos (planuojamos teritorijos dalys, kuriose yra arba numatomos pastatų ir (ar) turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminės dalys) atitinka statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties pastatai“ 3 priede ir STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 8 priede nustatytais statinių išdėstymo sklype gretimų sklypų atžvilgiu reikalavimus bei LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 97 straipsnio 5 dalies, g) punkto nuostatas, tai yra statybos ribos nustatytos nemažinant atstumo nuo esamų pastatų iki Kuršių marių kranto linijos. Nustatytos statybos ribos ir statybos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje Nr. stz-1A ir stz-1B nustatomas 9,5 m (iki karnizo - 4,0 m). Lyginant su esamo pastato Preilos g. 9 (unikalus Nr. 4400-5558-9246) aukščiu (7,25 m), leidžiamasis aukštis didinamas tiek, kiek reikalinga įrengiant tradicinei regiono architektūrai būdingus šlaitinius stogus, nedidinant susiklosčiusio foninio pastatų aukštingumo. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo vidutinio žemės paviršiaus statybos zonoje Nr. stz-2A nustatomas 8,5 m (iki karnizo - 4,0 m), statybos zonoje Nr. stz-2B - 7,0 m (iki karnizo - 3,5 m), tai yra lyginant juos su esamo pastato Preilos g. 11 (unikalus Nr. 4400-2872-4188) aukščiu (8,34 m) ir pastato Preilos g. 9A (unikalus Nr. 4400-5558-9232) aukščiu (7,0 m), leidžiamieji pastatų aukščiai nedidinami. Nustatomas pastatų aukštų skaičius - 1 aukštas su mansarda.



26 pav. Formuojamo silueto schema (Preilos gatvės išklotinė)



27 pav. Formuojamo silueto schema (Kuršių marių išklotinė)

Leidžiamieji projektuojamų žemės sklypų užstatymo tankio ir užstatymo intensyvumo rodikliai yra nustatyti vadovaujantis Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano Preilos urbanistinės struktūros reglamentais (reglamentinė zona Nr. 8) ir Preilos kultūros paveldo apsaugos reikalavimais, tai yra esamas planuojamos teritorijos užstatymo tankis ir užstatymo intensyvumas nedidinamas:

Žemės sklypo (jo dalies) Nr.	Žemės sklypo plotas (m ²)	Sklype esančio pastato(-ų) užstatytas plotas (m ²)	Sklype esančio pastato(-ų) bendras plotas (m ²)	Nustatomas leidžiamasis užstatymo tankis (%)	Nustatomas leidžiamasis užstatymo intensyvumas
1	1146	233,0	248,47	20	0,22
2	1145	227,0 (171,0+56,0)	301,71 (219,99+81,72)	20	0,26
2a	700	171,0	219,99	25	0,32
2b	445	56,0	81,72	13	0,18

Žemės sklype Nr. 1 nustatomas laisvo planavimo užstatymo tipas; statinių paskirtys – poilsio paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai; galimos statybos rūšys – statinio rekonstravimas, naujo statinio statyba. Žemės sklype Nr. 2 nustatomas sodybinio užstatymo tipas. Sklypo dalyje Nr. 2a statinių paskirtys – gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai; galimos statybos rūšys – statinio kapitalinis ir (ar) paprastasis remontas; sklypo dalyje Nr. 2b statinių paskirtys – poilsio paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai; galimos statybos rūšys – statinio rekonstravimas.



28 pav. Tūrinės koncepcijos vizualizacija (Architektūros studija „Plazma“)

Nekilnojamojų kultūros vertybių apsaugos reikalavimai:

Rekonstruojant (perstatant) esamus XX a. 8-tojo dešimtmečio poilsio paskirties pastatus (unikalus Nr. 4400-5558-9246, 4400-5558-9232), pastatų tūriai skaidomi formuojant grupinį teritorijos užstatymo pobūdį regiono tradicinei architektūrai būdingų formų, proporcijų ir mastelio pastatais orientuotais galu į marias. Skaidant pastatų tūrius atveriamos gyvenvietės panoramos, formuojamas Preilos gyvenvietei būdingas užstatymo siluetas.

Atsižvelgiant į vietovės, kurioje yra planuojama teritorija, reikšmingumą (kraštovaizdžio, urbanistinę architektūrinę, želdynų) nustatomi papildomi reikalavimai (kiti reglamentai):

- Tradicinei regiono architektūrai būdingos pastatų formos, proporcijos, mastelis, fasadų apdailos Medžiagos, spalvinis sprendimas;
- Šlaitiniai stogai, stogų danga – molinės čerpės;
- Sklypai gali būti aptveriami medine ažūrine tvora, ne aukštesne kaip 0,8 m.

Priklausomieji želdynai ir želdinių teritorijos:

Sklype auga pavieniai medžiai (spygliuočiai, lapuočiai) ir krūmai. Želdynai ir želdiniai (apželdinimo juodalksniais, beržais, paprastosiomis ir kalninėmis pušimis pobūdis) yra nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės – Preilos gyvenvietė (unikalus objekto kodas 2069) vertingoji savybė. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. gruodžio 22 d. nutarimo Nr. 1101 redakcija) patvirtintų „Kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams“ priedo 10 punktu, planuojamoje teritorijoje esantys želdiniai (bet kokių matmenų visų rūšių medžiai ir krūmai) priskiriami saugotiniams želdiniams.

Saugotinus želdinius kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti galima tik turint savivaldybės vykdomosios institucijos išduotą leidimą kirsti, kitaip pašalinti iš augimo vietos ar intensyviai genėti ar vadovaujantis galiojančiu savivaldybės vykdomosios institucijos sprendimu dėl saugotinių želdinių kirtimo, kitokio pašalinimo iš augimo vietos ar intensyvaus genėjimo ir sumokėjus savivaldybės vykdomosios institucijos pagal aplinkos ministro tvirtinamus Želdinių atkuriamosios vertės įkainius apskaičiuotą želdinių atkuriamosios vertės kompensaciją (LR želdynų įstatymo 13 straipsnio 1 dalis).

Esamų želdinių (medžių) eksplikacija:

Želdinio Nr.	Želdinio pavadinimas (rūšis)	Kamieno diametras 1,3 m aukštyje (cm)	Pastabos
1	Mažalapė liepa (<i>Tilia cordata</i> mill.)	41	
2	Didžioji tuja (<i>Thuja plicata</i>)	10 - 13	daugiakamienis (3 kamienai)
3	Sidabrinė eglė (<i>Picea pungens</i>)	33	
4	Mažalapė liepa (<i>Tilia cordata</i> mill.)	29	
5	Mažalapė liepa (<i>Tilia cordata</i> mill.)	23	
6	Sidabrinė eglė (<i>Picea pungens</i>)	33	
7	Sidabrinė eglė (<i>Picea pungens</i>)	29	
8	Trapusis gluosnis (<i>Salix fragilis</i>)	29 - 46	daugiakamienis (9 kamienai)

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694 (LR aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija) patvirtintu Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašu, priklausomųjų želdynų (įskaitant vejas ir gėlynus) ir želdinių teritorijų dalys (%) rekreacinėse teritorijose (žemės sklype Nr. 1, žemės sklypo dalyje Nr. 2b) - 40 % nuo viso žemės sklypo (sklypo dalies) ploto, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose (žemės sklypo dalis Nr. 2a) - 25 % nuo viso žemės sklypo dalies ploto.

Nauji želdynai įrengiami ir želdiniai veisiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymu Nr. D1-717 (LR aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymo Nr. D1-10 redakcija) patvirtintomis Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklėmis.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Planuojamai teritorijai taikomų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų sudėtis, apsaugos zonų ribos ir plotai yra nustatyti arba patikslinti vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimais, valstybinio georeferencinių erdviųjų duomenų rinkinio specialiųjų žemės naudojimo sąlygų žemėlapiu (www.geoportal.lt) bei UAB „Klaipėdos inžineriniai tyrinėjimai“ 2020 m. parengto topografinio plano (TOPD informacinėje sistemoje unikalus Nr. 23:20:34) duomenimis. Teritorijų, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, sudėtis ir plotai yra nurodyti detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje (reglamentų aprašomojoje lentelėje), inžinerinės infrastruktūros tinklų ir įrenginių apsaugos zonos yra pažymėtos grafiškai pagrindiniame brėžinyje.

Pastaba: Kuršių marių pakrantės apsaugos juosta nenustatoma, nes LR aplinkos ministro 2000-02-24 įsakymu Nr. 73 patvirtinti „Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatai“, reglamentavę Kuršių marių krantų zonos apsaugos, naudojimo bei tvarkymo režimą, neteko galios nuo 2023 m. sausio 1 d. (LR aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymas Nr. D1-294), o „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas“, patvirtintas LR aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 (LR aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 redakcija) reglamentuoja tik prie rytinės Kuršių marių pakrantės (nuo Klaipėdos valstybinio jūrų uosto pietinės ribos iki Lietuvos Respublikos ir Rusijos Federacijos valstybės sienos) paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarką.

Servitutai:

Nekilnojamojo turto registre įregistruoti tarnaujantys servitutai (kodas 206, 207, 208) keičiami servitutu 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis). Šis servitutas nustatomas esamų inžinerinės infrastruktūros tinklų apsaugos zonų ribose, servitutų zonos Nr. S1, S2, S3 yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje. Nekilnojamojo turto registre įregistruotą servitutą kodas 212 Servitutas – teisė ribotai naudotis žemės sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams), tarnaujantis, išnykus visuomenės poreikiui naudotis šachtiniu šuliniu, siūloma naikinti.

Nustatomi planuojamos teritorijos naudojimo reglamentai:**Žemės sklypas Nr. 1**

1. Žemės sklypo plotas: 1146 m².
2. Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija.
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos.
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 9,5 m (statybos zonos Nr. stz-1A, stz-1B).
6. Leidžiamasis pastatų aukštis iki karnizo: iki 4,0 m.

7. Leidžiamojo pastatų aukščio altitudė: 11,80 m (statybos zona Nr. stz-1A), 12,10 m (statybos zona Nr. stz-1B).
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: 20%.
9. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,22.
10. Užstatymo tipas: laisvo planavimo užstatymas.
11. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys: 40%.
12. Pastatų aukštų skaičius: 1 aukštas su mansarda.
13. Statinių paskirtys: poilsio paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.
14. Galimos statybos rūšys: statinio rekonstravimas, naujo statinio statyba.
15. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 104 m²;
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 108 m²;
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 88 m²;
 - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 1146 m²;
 - Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas: 1146 m²;
 - Pajūrio juosta (VI skyrius, penktasis skirsnis), plotas: 1146 m².
16. Servitutai:
 - 222 Servitutas – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 285 m², servituto zona Nr. S1.
17. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai: rekonstruojant (perstatant) poilsio paskirties pastatus (unikalus Nr. 4400-5558-9246, 4400-5558-9232), pastatų turi būti skaidomi formuojant grupinį teritorijos užstatymo pobūdį regiono tradicinei architektūrai būdingų formų, proporcijų ir mastelio pastatais orientuotais galu į marias; skaidant pastatų turi būti atveriamos gyvenvietės panoramos, formuojamas Preilos gyvenvietei būdingas užstatymo siluetas.
18. Kiti reglamentai:
 - a) tradicinei regiono architektūrai būdingos pastatų formos, proporcijos, mastelis, fasadų apdailos medžiagos, spalvinis sprendimas;
 - b) šlaitiniai stogai, stogų danga – molinės čerpės;
 - c) sklypas gali būti aptveriamas medine ažūrine tvora, ne aukštesne kaip 0,8 m;
 - d) privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklype vadovaujantis STR2.06.04:2014 reikalavimais.

Žemės sklypo Nr. 1 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6141678,96	314234,35	11	R	6141682,42	314282,53
2	R	6141682,04	314236,05	12	R	6141677,81	314277,60
3	R	6141695,74	314244,42	13	R	6141674,09	314273,99
4	R	6141696,56	314245,00	14	R	6141667,35	314267,45
5	R	6141700,97	314248,16	15	R	6141659,34	314260,33
6	R	6141706,17	314251,89				

Žemės sklypas Nr. 2

1. Žemės sklypo plotas: 1145 m², iš jo:
 - žemės sklypo dalies (reglamentinės zonos) Nr. 2a plotas: 700 m²;
 - žemės sklypo dalies (reglamentinės zonos) Nr. 2b plotas: 445 m².
2. Teritorijos naudojimo tipas: mišri gyvenamoji teritorija.
3. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė.
4. Žemės sklypo naudojimo būdas:
 - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (sklypo dalis Nr. 2a);
 - rekreacinės teritorijos (sklypo dalis Nr. 2b).
5. Leidžiamasis pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus: 8,5 (statybos zona Nr. stz-2A), 7,0 (statybos zona Nr. stz-2B).

6. Leidžiamasis pastatų aukštis iki karnizo: 4,0 (statybos zona Nr. stz-2A), 3,5 (statybos zona Nr. stz-2B).
7. Leidžiamojo pastatų aukščio altitudė: 10,80 (statybos zona Nr. stz-2A), 9,40 (statybos zona Nr. stz-2B).
8. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo tankis: 20%, iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 25%;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 13%.
9. Leidžiamasis žemės sklypo užstatymo intensyvumas: 0,26, iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 0,32;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 0,18.
10. Užstatymo tipas: sodybinis užstatymas.
11. Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 25%;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 40%.
12. Pastatų aukštų skaičius: 1 aukštas su mansarda.
13. Statinių paskirtys:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: poilsio paskirties pastatai, kitos paskirties inžineriniai statiniai, inžineriniai tinklai.
14. Galimos statybos rūšys:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: statinio kapitalinis ir (ar) paprastas remontas);
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: statinio rekonstravimas.
15. Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
 - Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), plotas: 47 m², iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 20 m²;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 27 m².
 - Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), plotas: 286 m², iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 168 m²;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 118 m².
 - Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), plotas: 31 m², iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 7 m²;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 24 m².
 - Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), plotas: 1145 m², iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 700 m²;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 445 m².
 - Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis), plotas: 1145 m², iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 700 m²;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 445 m².
 - Pajūrio juosta (VI skyrius, penktasis skirsnis), plotas: 1145 m², iš jo:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 700 m²;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 445 m².
16. Servitutai:
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2a: 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 172 m², servituto zona Nr. S2;
 - žemės sklypo dalyje (reglamentinėje zonoje) Nr. 2b: 222 Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas: 128 m², servituto zona Nr. S3.
17. Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos reikalavimai: rekonstruojant (perstatant) poilsio paskirties pastatus (unikalus Nr. 4400-5558-9246, 4400-5558-9232), pastatų turi būti skaidomi formuojant grupinį teritorijos užstatymo pobūdį regiono tradicinei architektūrai būdingų formų,

proporcijų ir mastelio pastatais orientuotais galu į marias; skaidant pastatų tūrius atveriamos gyvenvietės panoramos, formuojamas Preilos gyvenvietei būdingas užstatymo siluetas.

18. Kiti reglamentai:

- a) tradicinei regiono architektūrai būdingos pastatų formos, proporcijos, mastelis, fasadų apdailos medžiagos, spalvinis sprendimas.
- b) Šlaitiniai stogai, stogų danga – molinės čerpės.
- c) Sklypas gali būti aptveriamas medine ažūrine tvora, ne aukštesne kaip 0,8 m.
- d) Privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos sklype vadovaujantis STR2.06.04:2014 reikalavimais.

Žemės sklypo Nr. 2 ribų posūkio taškų koordinatės (LKS-94):

Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
6	R	6141706,17	314251,89	9	R	6141700,89	314303,59
7	R	6141728,62	314267,94	10	R	6141697,11	314298,23
8	R	6141726,98	314270,05	11	R	6141682,42	314282,53

6.2. Inžinerinė infrastruktūra

6.2.1. Susisiekimo komunikacijos (eismo organizavimas)

Planuojama teritorija yra prie Preilos gatvės, gatvės kategorija – D, atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų (RL) - 12 m, važiuojamosios dalies plotis – 6,5 m, projektinis greitis – 30 km/h. Preilos gatvės juostoje prie žemės sklypo yra įrengta bendro naudojimo automobilių stovėjimo aikštelė.

Įvažiavimai/išvažiavimai į projektuojamus žemės sklypus Nr. 1 ir Nr. 2 yra esami iš Preilos gatvės. Privalomos automobilių stovėjimo vietos įrengiamos formuojamų žemės sklypų Nr. 1 ir Nr. 2 ribose, kiemo aikštelėse. Įrengiamų automobilių stovėjimo vietų minimalus skaičius, priklausomai nuo statinių paskirties, privalo tenkinti statybos techninio reglamento STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus (30 lentelė) reikalavimus:

1.1. Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai	Pastatui, kurio naudingasis plotas neviršija 70 m ² – 1 vieta; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 70 m ² , bet neviršija 140 m ² – 2 vietos; pastatui, kurio naudingasis plotas didesnis kaip 140 m ² – 2 vietos ir papildomai po 1 vietą kiekvienam iki 35 m ² didesniai kaip 140 m ² esančiam naudingajam plotui
3.1. Poilsio namai	1 vieta kiekvienam kambariui (numerui)

Minimalus įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype Nr. 1 (numatomas poilsio paskirties pastato(-ų) numerių skaičius - 2): 2 automobilių stovėjimo vietos.

Minimalus įrengiamų automobilių stovėjimo vietų skaičius žemės sklype Nr. 2 (esamo vieno buto gyvenamojo namo naudingas plotas 219,99 m², numatomas poilsio paskirties pastato numerių skaičius - 1): 5 automobilių stovėjimo vietos.

6.2.2. Inžineriniai tinklai

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantys pastatai yra prijungti prie centralizuotų (komunalinių) vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Rekonstruojamų ar statomų pastatų vandentiekio ir buitinių nuotekų šalinimo sistemos jungiamos prie Preilos gatvės juostoje (inžinerinių komunikacijų koridoriuje) esančių komunalinių vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų. Projektuojant teritorijos užstatymą turi būti išlaikyti statybos techniniame reglamente STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinė sistema. Lauko inžineriniai tinklai“ nustatyti atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami vandentiekio ir nuotekų tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka. Statybos projektams rengti turi būti gautos šių tinklų valdytojo – UAB „Neringos vanduo“ prisijungimo sąlygos.

Paviršinės nuotekos sklypuose tvarkomos vadovaujantis LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtinto Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento (galiojanti suvestinė redakcija) reikalavimais. Rekreacinės bei vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos nepriskiriamos galimai teršiamoms teritorijoms, todėl paviršinės nuotekos nuo kiemo aikštelių bei pastatų stogų suformuotais nuolydžiais gali būti nuvedamos į žaliuosius sklypų plotus ir surenkamas natūraliu vandens susigėrimo į gruntą būdu.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus dešimtojo skirsnio reikalavimais. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo vamzdynų, įrengiamų iki 2,5 m gylyje, apsaugos zona – išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2,5 metro į abi puses nuo vamzdyno ašies, po šia juosta esanti žemė bei vanduo virš šios juostos (SŽNSĮ. 42 straipsnis, 1 dalis). Vandentiekio ir nuotekų tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Elektros tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantys pastatai yra prijungti prie 0,4 kV skirstomųjų elektros tinklų (SKS 2-4). Rekonstruojant ar statant statinius turi būti išlaikyti „Elektros tinklų apsaugos taisyklėse“ (LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93, galiojanti suvestinė redakcija) nustatyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami elektros tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka. Statybos projektams rengti turi būti gautos elektros tinklų valdytojo –AB „Energijos skirstymo operatorius“ prisijungimo sąlygos.

Elektros tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus ketvirtojo skirsnio reikalavimais. Požeminių elektros kabelių linijos apsaugos zona – išilgai požeminių kabelių linijos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po vieną metrą į abi puses nuo šios linijos, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (SŽNSĮ. 24 straipsnis, 3 dalis). Elektros tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

Elektroninių ryšių tinklai:

Projektuojamuose žemės sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2 esantys pastatai yra prijungti prie elektroninių ryšių tinklų. Rekonstruojant ar statant statinius elektroninių ryšių tinklai neturi patekti po statiniais ar į gatvės važiuojamąją dalį, taip pat turi būti išlaikyti „Elektroninių ryšių infrastruktūros, įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklėse“ (LR ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-11-14 įsakymas Nr. 1V-978, galiojanti suvestinė redakcija) nustatyti vertikalūs ir horizontalūs atstumai tarp statinių, želdinių ir inžinerinių tinklų. Esant reikalui, esami elektroninių ryšių tinklai iš nustatytų statybos zonų iškeliami teisės aktais nustatyta tvarka, naujas požemines elektroninių ryšių tinklų linijas įrengiant Preilos gatvės juostoje (inžinerinių komunikacijų koridoriuje) nuo artimiausio ryšių kabelių kanalo šulinio. Statybos projektams rengti turi būti gautos elektroninių ryšių tinklų valdytojo prisijungimo sąlygos.

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma vadovaujantis LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus vienuoliktojo skirsnio reikalavimais. Požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų apsaugos zona – išilgai požeminių elektroninių ryšių tinklų laidinių linijų esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 1 metrą į abi puses nuo šių laidinių linijų, vanduo virš jos ir žemė po šia juosta (SŽNSĮ. 45 straipsnis, 1 dalis). Elektroninių ryšių tinklų apsaugos zonos pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

6.2.3. Gaisrinė sauga

Planuojama teritorija yra viešojo vandens tiekėjo aptarnaujamoje centralizuotų vandentiekio tinklų teritorijoje. Gaisrinio vandens tiekimas numatomas iš centralizuotų vandentiekio tinklų PE d110, vandentiekio šulinyje Nr. 225 įrengiant gaisrinį hidrantą. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo įrengiamo gaisrinio hidranto iki nustatytų statybos ribų perimetro tolimiausių taškų yra mažesnis nei 200 m. Atstumas nuo artimiausios Klaipėdos apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos Neringos priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos buveinės (Taikos g. 4A, Neringa) iki planuojamos teritorijos yra 12 km, gaisrinei technikai važiuojant Naglių, Pamario, G. D. Kuverto gatvėmis, Nidos-Smiltynės plentu (krašto kelias Nr. 167), privažiuojamuoju keliu Nr. 2210 ir Preilos gatve.

Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 patvirtintų aktualios redakcijos „Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų“ XIII skyriaus nuostatomis, gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas, užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų nustatomus pagal šio skyriaus 6 lentelę:

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

Priešgaisriniai atstumai tarp pastatų, esančių tame pačiame ar skirtinguose sklypuose, gali būti neišlaikomi, kai jų užstatymo plotas, įvertinant ir neužstatytą žemės plotą tarp jų, neviršija tos pačios paskirties pastatams nustatyto gaisrinio skyriaus ploto (93.1 punktą). Neužstatytas žemės plotas tarp pastatų skaičiuojamas nuo pastato iki gretimo pastato norminiu atstumu nutolusių tolimiausių vietų.

Planuojamoje teritorijoje esantis gyvenamosios paskirties pastatas (statinių grupė P.1.1) yra III atsparumo ugniai laipsnio, poilsio paskirties pastatai (statinių grupė P.2.13) - II atsparumo ugniai laipsnio. Pagal detaliojo plano sprendinius rekonstruojant ar perstatant šiuos pastatus jų naudojimo paskirtis (statinių grupės) ir atsparumo ugniai laipsniai nekeičiami. Atsižvelgiant į tai, kad atstumas tarp žemės sklype Nr. 2 esančių pastatų (nustatomų statybos ribų ir zonų) yra mažesnis nei nustatytas 10 m minimalus atstumas tarp II ir III atsparumo ugniai laipsnio pastatų, šie pastatai (nustatomos statybos zonos) jungiami į vieną gaisrinį skyrių. Žemės sklype Nr. 2 nustatomų statybos zonų (užstatymo) plotas, įskaitant neužstatytą žemės plotą tarp statybos zonų, sudaro **352 kv. m.**

Gaisrinio skyriaus maksimalus plotas (vertinant pagal žemesnio atsparumo ugniai laipsnio pastatams keliamus reikalavimus) nustatomas pagal formulę: $F_g = F_s \cdot G \cdot \cos(90K_H)$, čia:

F_s – sąlyginis gaisrinio skyriaus plotas III atsparumo ugniai laipsnio P.1.1 ir P.2.13 grupės pastatams (1000 kv. m.);

G – pastato gaisrinės saugos įvertinimo koeficientas, bendruoju atveju laikomas lygiu 1;

K_H – skaičiuojamojo aukščio koeficientas, $K_H = H/H_{abs}$ (nagrinėjamu atveju 3,5 m/5 m=0,7)

H – aukštis nuo gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo arba nešiojamų gaisrinių kopėčių pastatymo prie statinio žemiausios paviršiaus altitudės iki statinio (gaisrinio skyriaus) aukščiausio aukšto (įskaitant mansardinį) grindų altitudės (nagrinėjamu atveju 3,5 m);

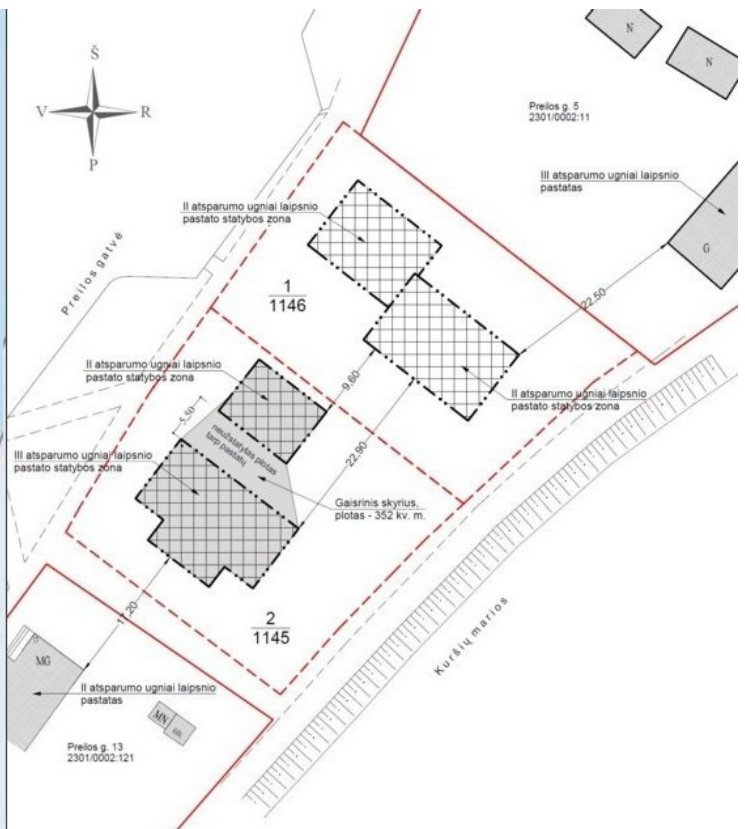
H_{abs} – skaičiuojamoji altitudė III atsparumo ugniai laipsnio P.1.1 ir P.2.13 grupės pastatams (5 m);

Gaisrinio skyriaus maksimalus plotas $F_g = 1000 \text{ m}^2 \cdot 1 \cdot \cos(90 \cdot 0,7) = 454 \text{ kv. m.}$

Išvada: sujungtas gaisrinio skyriaus plotas (352 kv. m.) yra mažesnis už leistiną maksimalų gaisrinio skyriaus plotą (454 kv. m.).



29 pav. Gaisrinės technikos privažiavimo kelių schema



30 pav. Gaisrinio skyriaus schema

Pastaba: pastatų žaibosaugos sistemos turi būti projektuojamos ir įrengiamos vadovaujantis statybos techniniu reglamento STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“ reikalavimais.

6.2.4. Buitinių atliekų tvarkymas

Atliekos tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos atliekų tvarkymo įstatymu bei Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 (LR aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 redakcija) patvirtintomis Atliekų tvarkymo taisyklėmis. Vykdamt ūkinę veiklą susidaranti komunalinės atliekos turi būti rūšiuojamos ir kaupiamos tam tikslui skirtose talpyklose (konteineriuose) ir periodiškai perduodamos utilizuoti nustatyta tvarka registruotiems atliekų tvarkytojams. Atliekų surinkimo konteinerių aikštelės įrengiamos atliekų turėtojų teritorijose (žemės sklypuose), jų įrengimo vietos yra pažymėtos grafiškai detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje.

7. Detaliojo plano sprendinių vertinimas aplinkos kokybės ir higieninės būklės aspektu

Nagrinėjamoje teritorijoje aplinkos kokybė atitinka gyvenamajai ir (ar) visuomeninei aplinkai teisės aktuose nustatytų aplinkos kokybės normų reikalavimus. Galiojančio detaliojo plano (TPD reg. Nr. T00041142 (000253001003)) koregavimo atveju, planuojamoje teritorijoje, kurioje numatoma toliau vykdyti namų ūkio ir poilsio paslaugų veiklas, aplinkos kokybė ir higieninė būklė reikšmingai nekinta.

Planuojamos teritorijos aplinkoje foninė oro teršalų koncentracija ir pavojingų cheminių medžiagų dirvožemyje koncentracija nesiekia atitinkamose higienos normose ir (ar) kituose teisės aktuose nustatytų didžiausių leidžiamų koncentracijų (DLK). Fizikinės taršos (triukšmo, vibracijos, jonizuojančios ir nejonizuojančios spinduliuotės ir t.t.) šaltinių planuojamos teritorijos aplinkoje nėra, taip pat nėra esamų arba planuojamų statyti gamybinių ar komunalinių objektų, kuriems yra arba turi būti nustatomos sanitarinės apsaugos zonos (SAZ). Šiuo detalioju planu nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai atitinka teisės aktų reikalavimus, plano sprendiniai reikšmingai nekeičia kaimyninių žemės sklypų ir (ar) teritorijų būklės ir nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Konkretizuoti detaliojo plano sprendiniai atitinka Lietuvos Respublikos įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimus, nesuvaržo teisių naudotis gretimomis teritorijomis ar žemės sklypais, nepažeidžia viešojo ar trečiųjų asmenų interesų.

8. Teisės aktai, kuriais vadovaujanti parengtas detalusis planas

1. LR teritorijų planavimo įstatymas, 1995-12-12, Nr. I-1120 (galiojanti suvestinė redakcija).
2. LR žemės įstatymas, 1994-04-26, Nr. I-446 (galiojanti suvestinė redakcija).
3. LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas, 2019-06-06, Nr. XIII-2166.
4. LR statybos įstatymas, 1996-03-19, Nr. I-1240 (galiojanti suvestinė redakcija).
5. LR architektūros įstatymas, 2017-06-08, Nr. XIII-425.
6. LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymas, 1994-12-22, Nr. I-733 (galiojanti suvestinė redakcija).
7. LR saugomų teritorijų įstatymas, 1993-11-09, Nr. I-301 (galiojanti suvestinė redakcija).
8. LR pajūrio juostos įstatymas, 2002-07-02, Nr. IX-1016 (galiojanti suvestinė redakcija).
9. LR aplinkos apsaugos įstatymas, 1992-01-21, Nr. I-2223 (galiojanti suvestinė redakcija).
10. LR aplinkos oro apsaugos įstatymas, 1999-11-04, Nr. VIII-1392 (galiojanti suvestinė redakcija).
11. LR triukšmo valdymo įstatymas, 2004-10-26, Nr. IX-2499 (galiojanti suvestinė redakcija).
12. LR želdynų įstatymas, 2007-06-28, Nr. X-1241 (galiojanti suvestinė redakcija).
13. Kriterijai, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams, LRV 2008-03-12 nutarimas Nr. 206 (LRV 2021-12-22 nutarimo Nr. 1101 redakcija).
14. LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas, 1996-08-15, Nr. I-1495 (galiojanti suvestinė redakcija).
15. LR geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymas, 2006-07-13, Nr. X-764 (galiojanti suvestinė redakcija).
16. LR atliekų tvarkymo įstatymas, 1998-06-16, Nr. VIII-787 (galiojanti suvestinė redakcija).
17. Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų įrašų keitimo Nekilnojamojo turto kadastrė ir nekilnojamojo turto registre aprašas, LR žemės ūkio ministro 2019-12-19 įsakymas Nr. 3D-711.
18. Teritorijų planavimo erdviųjų duomenų specifikacija, LR aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009 (galiojanti suvestinė redakcija).
19. Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, LR aplinkos ministro 2014-02-02 įsakymas Nr. D1-8 (galiojanti suvestinė redakcija).
20. Teritorijų planavimo normos, patvirtintos LR aplinkos ministro 2014-01-02 įsakymu Nr. D1-7 (galiojanti suvestinė redakcija).
21. Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastrė nuostatai, patvirtinta LRV 2002-04-15 nutarimu Nr. 534 (LRV 2005-06-23 nutarimo Nr. 695 galiojanti suvestinė redakcija).
22. Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai, patvirtinta LRV 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (LRV 2013-12-18 nutarimo Nr.1267 galiojanti suvestinė redakcija).
23. Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2002-08-10 įsakymu Nr. 439 (galiojanti suvestinė redakcija).

24. Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas, 2018-10-30 Nr. KPD-RM-568/1.
25. STR 2.01.01(1):2005 „Esminiai statinio reikalavimai. Mechaninis patvarumas ir pastovumas“.
26. STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“.
27. STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga“.
28. STR 2.01.01(4):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Naudojimo sauga“.
29. STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo“.
30. STR 2.01.01(6):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Energijos taupymas ir šilumos išsaugojimas“.
31. STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“.
32. STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“.
33. STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.
34. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.
35. STR 2.01.06:2009 „Statinių apsauga nuo žaibo. Išorinė statinių apsauga nuo žaibo“.
36. STR 2.01.07:2003 „Pastatų vidaus ir išorės aplinkos apsauga nuo triukšmo“.
37. STR 2.03.01:2001 „Statiniai ir teritorijos. Reikalavimai žmonių su negalia reikmėms“.
38. Paveldo tvarkymo reglamentas PTR 2.12.01:2006 „Urbanistinės struktūros. Bendrieji reikalavimai“.
39. HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“.
40. HN 35:2007 „Didžiausia leidžiama cheminių medžiagų (teršalų) koncentracija gyvenamosios aplinkos ore“.
41. HN 60:2004 „Pavojingų cheminių medžiagų didžiausios leidžiamos koncentracijos dirvožemyje“.
42. Aplinkos oro užterštumo normos, LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2001-12-11 įsakymas Nr. 591/640 (LR aplinkos ministro ir LR sveikatos apsaugos ministro 2010-07-07 įsakymo Nr. D1-585/V-611 redakcija).
43. Nuotekų tvarkymo reglamentas, LR Aplinkos ministro 2006-05-17 įsakymas Nr. D1-236 (galiojanti suvestinė redakcija).
44. Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamentas, LR aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymas Nr. D1-193 (galiojanti suvestinė redakcija).
45. Priklausomųjų želdynų plotų normų nustatymo tvarkos aprašas, LR aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymas Nr. D1-694 (LR aplinkos ministro 2022-05-27 įsakymo Nr. D1-151 redakcija).
46. Želdynų įrengimo ir želdinių veisimo taisyklės, LR aplinkos ministro 2007-12-29 įsakymas Nr. D1-717 (LR aplinkos ministro 2022-01-18 įsakymo Nr. D1-10 redakcija).
47. Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2001-11-07 įsakymu Nr. 540 (LR aplinkos ministro 2022-09-02 įsakymo Nr. D1-293 redakcija).
48. Jūros krantų apsaugos ir naudojimo nuostatai, LR aplinkos ministro 2000-02-24 įsakymas Nr. 73 (neteko galios nuo 2023-01-01).
49. Elektros tinklų apsaugos taisyklės, LR energetikos ministro 2010-03-29 įsakymas Nr. 1-93 (galiojanti suvestinė redakcija).
50. Elektroninių ryšių infrastruktūros, įrengimo, žymėjimo, priežiūros ir naudojimo taisyklės, LR ryšių reguliavimo tarnybos direktoriaus 2011-11-14 įsakymas Nr. 1V-978 (galiojanti suvestinė redakcija).
51. Atliekų tvarkymo taisyklės, LR aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymas Nr. 217 (LR aplinkos ministro 2017-10-09 įsakymo Nr. D1-831 galiojanti suvestinė redakcija).
52. Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti, LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-995/1-312.
53. Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2010-12-07 įsakymas Nr. 1-338 (galiojanti suvestinė redakcija).
54. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklai ir statiniai. Projektavimo ir įrengimo taisyklės, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2007-02-22 įsakymas Nr. 1-66 (galiojanti suvestinė redakcija).
55. Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės, Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie VRM direktoriaus 2005-02-18 įsakymas Nr. 64 (galiojanti suvestinė redakcija).

Projekto vadovas E. Petrauskas (A 1079)