

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

**TERITORIJOS TARP KALNO IR MIŠKO GATVIŲ, JUODKRANTĖS GYV., NERINGA
DETALIOJO PLANO KOREGAVIMO
ŽEMĖS SKLYPE NR.1, KALNO G. 12B, NERINGA
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
I BENDRIEJI DUOMENYS**

1. Objekto pavadinimas, adresas – teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano, patvirtinto Neringos savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 17 d. sprendimu Nr. T1-226 „Dėl teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano patvirtinimo“, suplanuotos teritorijos dalyje - žemės sklypo Nr. 1, adresu Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa, detaliojo plano korektūra.

2. Detaliojo plano organizatorius – Neringos savivaldybės administracijos direktorius, įm. k. 18875378, Taikos g. 2, LT-93123 Neringa, tel. Nr.(8 469)52665, 52746, el.p.:administracija@neringa.lt, asta.bariliene@neringa.lt,

3. Detaliojo plano korektūros rengimo iniciatorius – A.E. įgaliota UAB „Novina“, įm. k. 305707032, Lietuvininkų g. 30, LT-99179 Šilutė, tel. Nr.+37069839337, el.p.:edvardas@eksa.lt

4. Detaliojo plano korektūros rengėjas – Egidijus Vidrinskas, Vilų g. 3-2, LT-99130 Šilutė, , tel. +370 699 48686, individualios veiklos pažyma Nr. 62, 2003.12.11.

Projekto vadovas E. Vidrinskas, atestato Nr. A455, tel. +370 699 48686, el. paštas egidijus_vidrinskas@hotmail.com

5. Planavimo pagrindas –

Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. balandžio 22 d. įsakymas Nr. V13-196 „Dėl pritarimo Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano korektūros rengimo iniciatyvai“; Neringos savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 6 d. įsakymas Nr. V13-315 „Dėl teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano korektūrai rengti tikslų nustatymo ir planavimo programos patvirtinimo“. Teritorijų planavimo proceso iniciavimo sutartis 2022-06-20, Nr. V31-152. Planavimo sąlygos detaliojo plano dokumentui rengti.

6. Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento tikslai – nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano dalies – sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 2301/0004:321) adresu Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa sprendinius, numatant žemės sklypo teritorijos tvarkymo režimo ir naudojimo reglamentus, neprieštaraujančius galiojančio detaliojo plano planavimo tikslams ir uždaviniams taip pat numatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

7. Vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumento uždaviniai – nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguoti Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa

Atestato Nr.	Projektuotojas: Egidijus Vidrinskas Vilų g. 3-2, Šilutė Individualios veiklos pažyma 2003.12.11. Nr.62				Aiškinamasis raštas		Laida
							0
A455	PV	E. Vidrinskas		2023	2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	Archit.	E. Vidrinskas				1	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

detaliojo plano dalies – sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 2301/0004:321, adresu Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa, sprendinius;

- numatyti suplanuotos teritorijos tvarkymo režimo ir naudojimo reglamentus, neprieštaraujančius planavimo tikslams ir uždaviniams;
- nustatyti papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

8. Detaliojo plano rengimo etapai – parengiamasis, rengimo ir baigiamasis.

9. SPAV atlikimas – SPAV neatliekamas, nėra kriterijų pagal kuriuos reikėtų rengti detaliojo plano Strateginį pasekmių aplinkai vertinimą.

10. Atviras konkursas geriausiai urbanistinei idėjai atrinkti – nereikalingas.

11. Konceptija ir/ ar sprendinių nepriklausomas profesinis vertinimas – neatliekamas.

Planuojamos teritorijos esamos padėties analizei atlikti panaudota UAB „Agrometra“ 2021 m. parengta skaitmeninė topografinė nuotrauka (LKS-94 koordinačių sistema, LAS07 aukščių sistema).

II ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

1. Informacija apie planuojamą teritoriją

Planuojamas sklypas		
1.	Žemės sklypo adresas	Neringa, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B
2.	Žemės sklypo kadastrinis Nr.	2301/0004:321 Neringos m. k. v.
3.	Bendras žemės sklypo plotas	0,09 ha
4.	Paskirtis	Kita
5.	Naudojimo būdas	Gyvenamosios teritorijos
6.	Naudojimo pobūdis	Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
7.	Žemės sklypo savininkas	Lietuvos Respublika
8.	Žemės sklypo naudotojai	Fiziniai asmenys
9.	Servitutai	Irašų nėra
10.	Specialiosios naudojimo sąlygos	Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,09 ha. Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0717 ha. Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečias skirsnis) – 0,09 ha. Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0151 ha. Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0045 ha.

2. Esamos teritorijos (žemės sklypų) užstatymo vertinimas

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, yra valstybės saugomos vietovės – Juodkrantės gyvenvietės teritorijoje (u.k. 2067), Juodkrantės urbanistinio draustinio teritorijoje, Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje, pajūrio juostoje.

VĮ Registrų centro duomenimis planuojamame sklype Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringoje statiniai (registro Nr. 50/122092) neperkelti, nes dalis jų patenka į greta esantį žemės sklypą. Registre Nr. 50/122092, sudarytame adresu Neringa, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12, įrašytas nebaigtas

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	2	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

statyti 65,00 kv.m užstatyto ploto, 163 kub.m tūrio, kultūros paskirties pastatas - klubas (unikalus Nr. 2393-2000-2069), kurio žymėjimas plane 11C2p, nuosavybės teise priklausantis A.E.

Sklype pradėtas statyti 2 aukštų 200 vietų klubo pastatas, apie 26 x 15 metrų stačiakampio plano, apie 460,0 kv. m užstatymo ploto, statmenai, lygiuojant pastatų galines sienas, nukreiptas į „Gintaro“ poilsio namų pagrindinį korpusą, ilgąjį fasadą orientuotą Pietų - Vakarų kryptimi.

3. Detaliojo plano koregavimo priežastys

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa detalusis planas buvo patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 17 d. sprendimu Nr. T1-226 (rengėjas UAB „Urbanistika“).

Sklypui Nr. 1 Vilų (buv. Kalno) gatvėje buvo suformuotas 0,09 ha ploto žemės sklypas ir nustatytas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos. Kiti teritorijos naudojimo reglamentai šiam sklypui nebuvo nustatyti.

Detalusis planas koreguojamas dėl sekančių priežasčių:

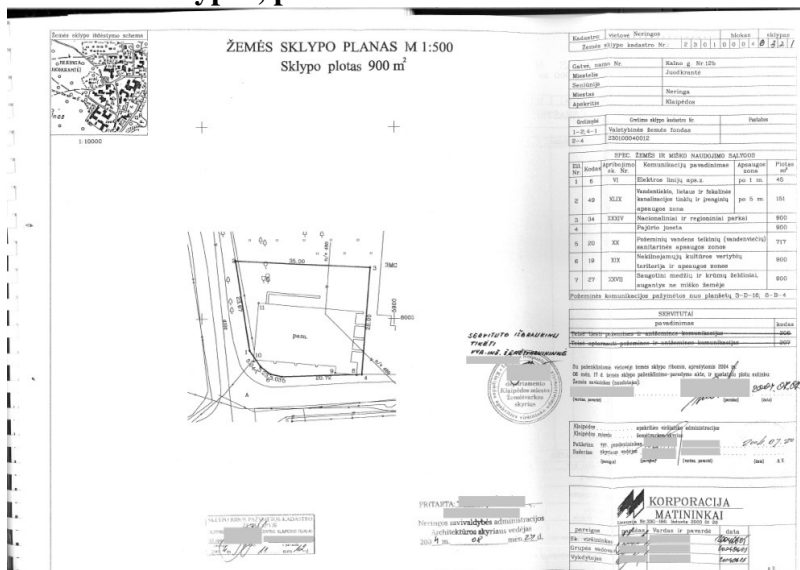
- 2016-11-17 sprendimu Nr.T1-226 patvirtintu detaliuoju planu, sklypui Nr.1 nėra nustatyti privalomieji ir papildomieji teritorijos naudojimo reglamentai: leistinas pastatų aukštis, užstatymo tankis, užstatymo intensyvumas, užstatymo tipas, priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys, servitutai, pastatų aukštų skaičius, statinių paskirtys, urbanistinės struktūros saugojimo režimai bei reikalavimai kultūros paveldo statiniams.
- Detaliojo plano dokumentuose, pagrindinio brėžinio 18 pastaboje įrašas - kol nebus patvirtintas saugomos vietovės - kultūrinio draustinio Kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, tol statyba sklypuose Nr. 1 ir Nr. 2b negalima - apriboja bet kokią veiklą sklype, adresu Kalno g. 12B. 2022-02-17 pateikus prašymą Kultūros paveldo departamentui ...<informuoti apie Juodkrantės gyvenvietės (unikalus kodas KVR 2067) Neringos m., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano rengimo būklę>..., gautu 2022-03-04 atsakymu Nr. (1.29-K1)2K1-271 buvome informuoti, ...<kad artimiausiu metu nenumatoma atlikti aukščiau minimos vietovės spec. plano tikrinimo, tvirtinimo procedūrų>. Pagal tokį atsakymą, pastaba Nr. 18 laikytina nepagrįsta realiu kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu.
- Detaliojo plano pagrindiniame brėžinyje, planuojamoje teritorijoje yra įbrėžta vandenvietės esamų gręžinių sanitarinė apsaugos zona (pirmoji griežtojo režimo juosta), todėl bet kokie statybos darbai Kalno g. 12B sklype gali būti vykdomi tik po to, kai gręžiniai Nr. 2 ir Nr.3 bus likviduoti.

Pagal UAB „Neringos vanduo“ vadovo 2023-03-07 Nr.S-62 informaciją, Neringos savivaldybės tarybos 2004-08-04 sprendimu Nr.T1-158 patvirtintame Juodkrantės vandenvietės žemės sklypo, adresu Kalno g.24B, Neringa detalajame plane, gręžiniai 2e ir 3e yra nenaudojami nuo 2008 metų, įgyvendinus darbus pagal investicinio projekto sutartį Nr. V/2004/N09 „Neringos miesto vandens gerinimo įrenginių rekonstrukcija ir plėtra“. Gręžinys 2e (žemės gelmių registro Nr. 11416) buvo likviduotas 2010 metais. Gręžinys 3e(žemės gelmių registro Nr. 4925) yra atjungtas nuo vandenvietės infrastruktūros ir planuojamas likviduoti.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	3	33

4. Esama teritorijos žemėnauda, užstatymas, susisiekimo sistema, inžinerinė infrastruktūra, kaimyniniai žemės sklypai.

4.1. Žemės sklypas, pastatai.



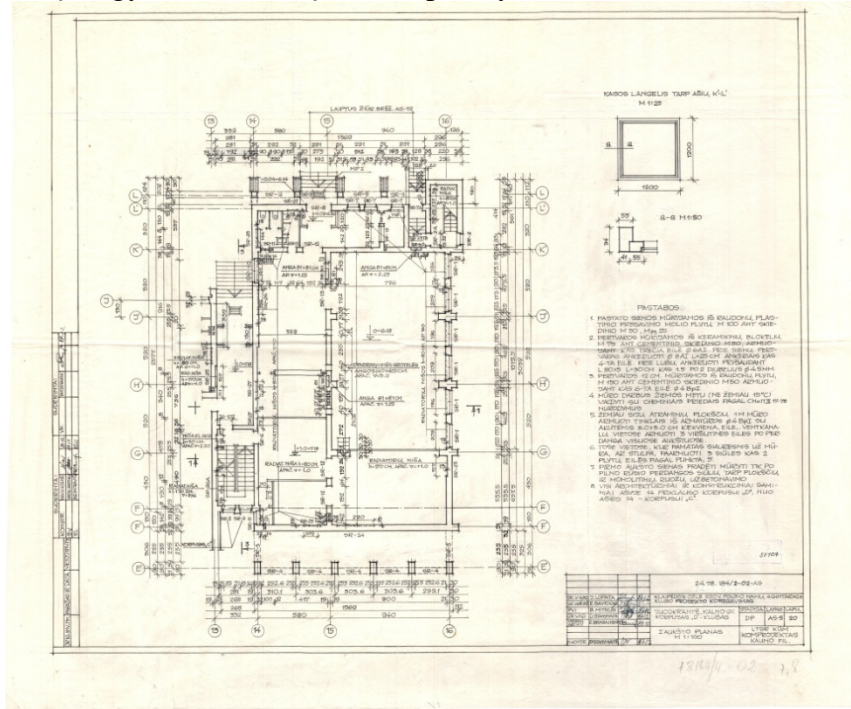
1 pav. Žemės sklypo planas

Planuojamoje teritorijoje 2004.06.17. suformuotas žemės sklypas Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, kadastrinis Nr. 2301/0004:321, - 0,09 ha ploto. Tai kitos paskirties žemė, kurios naudojimo būdas – gyvenamosios teritorijos, o naudojimo pobūdis - mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos. Žemės sklypas yra Lietuvos Respublikos nuosavybė, o turto patikėjimo teise valdoma Nacionalinės žemės tarnybos. 2004.12.09. sudaryta valstybinės žemės nuomos sutartis. Žemės sklype yra nebaigto statyti pastato - klubo (unik. Nr. 2393-2000-2069) pamatai. Statiniai (registro Nr. 50/122092) į žemės sklypo registrą neperkelti, nes dalis jų patenka į greta esantį žemės sklypą.

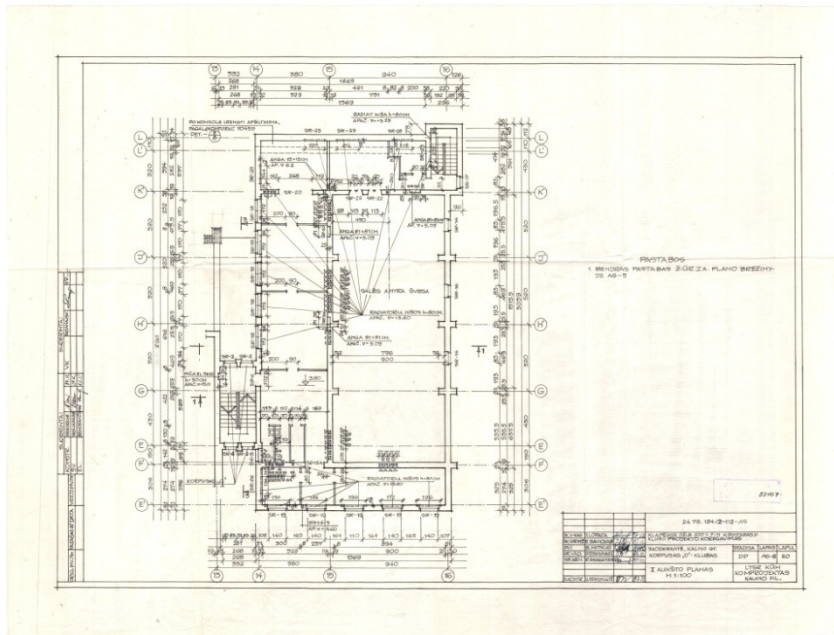


2 pav. Klaipėdos OŽLB 200 v. p/n „Gintaras“ kompleksinio kapremonto projektas. Genplanas su perspektyviniu užstatymu. Kauno „Komprojektas“, 1979 m.

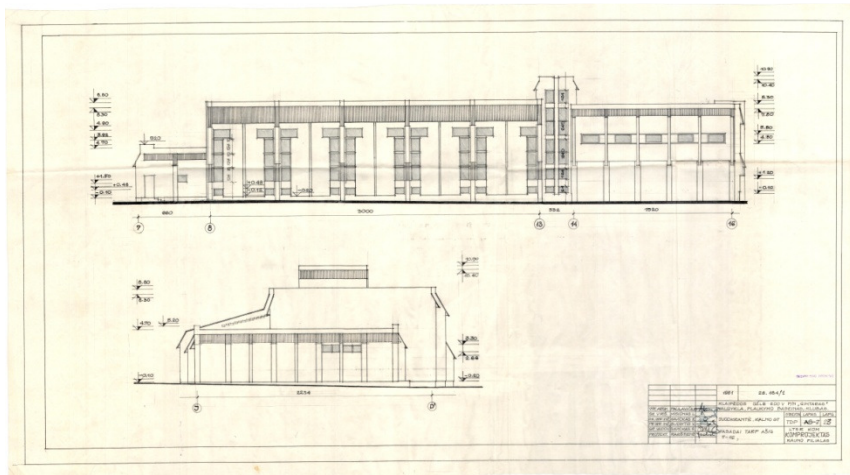
Šis statinys buvo pradėtas statyti pagal Lietuvos TSR Ministrų tarybos 1977 m. lapkričio 24 d. posėdžio protokolą Nr. 16 duotą leidimą rekonstruoti „Gintaro“ poilsio namus, nedidinant poilsio vietų skaičiaus, pradėti statyti 200 vietų kino salę (klubas) bei 200 vietų valgyklą. Valstybinis statybos reikalų komitetas 1978.02.27. raštu Nr. 1201 leido Komunalinio ūkio projektavimo instituto Kauno filialui parengti techninę dokumentaciją poilsio namų „Gintaras“ rekonstrukcijai, sudarant 200 kino salės ir 200 vietų valgyklos individualius projektus, statybai Neringoje, Juodkrantės gyvenvietėje. 1979.12.25. Komunalinio ūkio projektavimo instituto Kauno filialo architektės R. Brazaitienės parengtas Klaipėdos Okeaninės žvejybos laivyno bazės 200 vietų poilsio namų „Gintaras“ kompleksinio kapitalinio remonto projektas su perspektyviniu užstatymu buvo suderintas su Neringos m. vyr. architektu. Šiame projekte buvo numatyta I eilės statybos objekto - 200 v. p/n „Gintaras“ miegamojo korpuso kapitalinis remontas ir II eilės statybos objektai: 200 vietų valgykla, 200 vietų klubas, plaukymo baseinas ir transformatorinė pastotė.



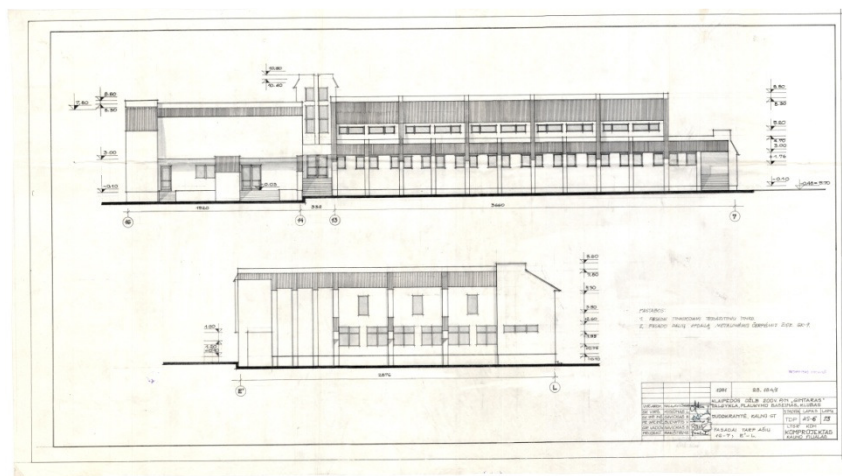
3 pav. Klubo 1a. planas



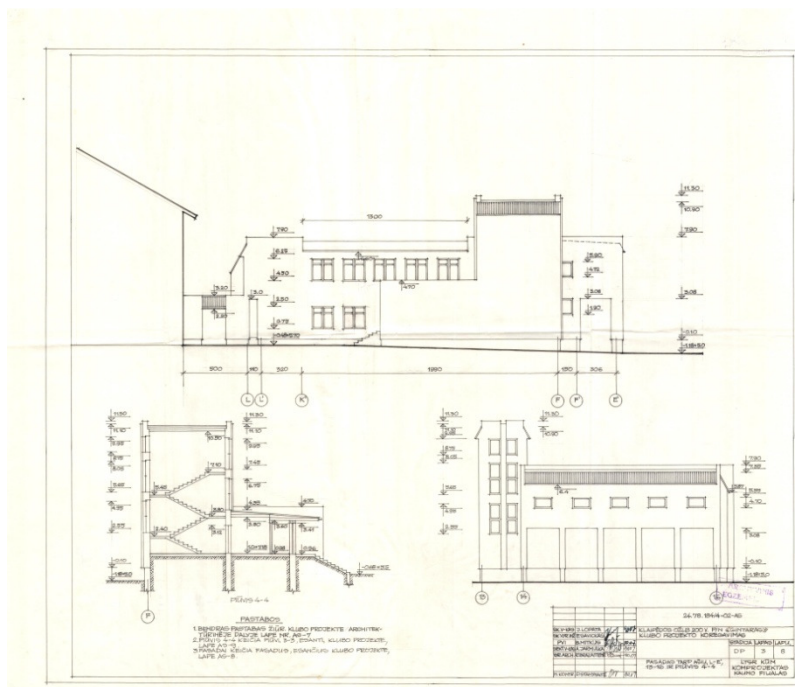
4 pav. Klubo 2a. planas



5 pav. Klubo su baseinu V ir Š fasadai



6 pav. Klubo su baseinu R ir P fasadai

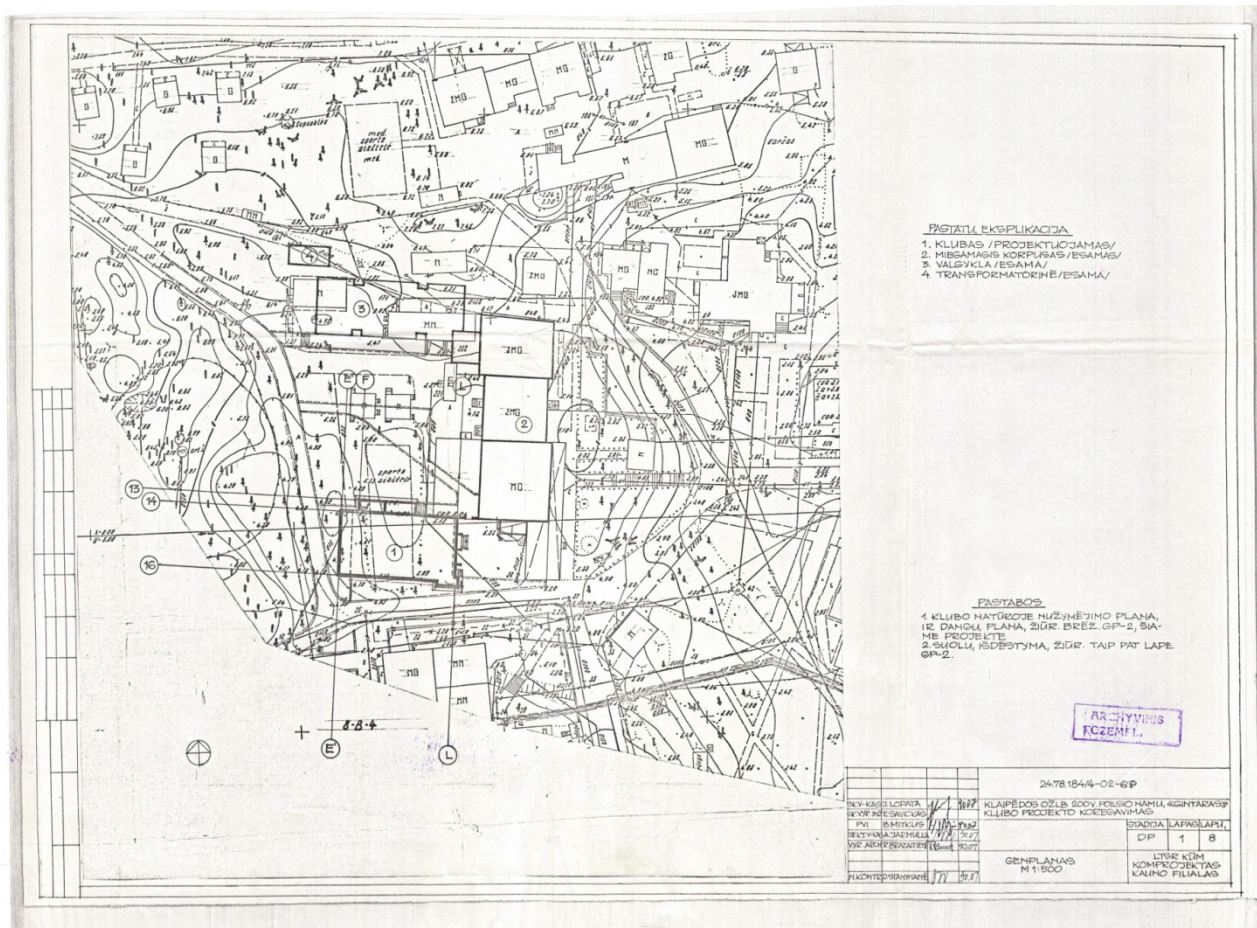


7 pav. Klubo Š ir V fasadai (koreguoti)

1981 m. „Komprojekto“ Kauno filialo architektė J. Rakštienė, parengė II eilės statybos korpuso „D“ - 200 vietų klubo projektą, kurio architektūrinis planinis sprendimas yra įjungti klubo korpusą į bendrą 200 v. poilsio namų „Gintaras“ vakarinėje komplekso dalyje. Suprojektuotas dviejų aukštų mūrinis, sutapdintu stogu, apie 536 kv. m bendro ploto pastatas. Fasadų apdaila numatyta tinkuoti terazitiniu tinku, dalį fasadų dengti metalinėmis čerpėmis.

Vėliau, 1987 m. Komunalinio ūkio projektavimo instituto Kauno filialo architektė R. Brazaitienė parengė Klaipėdos Okeaninės žvejybos laivyno bazės 200 vietų poilsio namų „Gintaras“ klubo projekto koregavimą, kuriame klubas sujungtas su plaukymo baseinu. Pastato architektūrinis planinis sprendimas beveik nepasikeitė, lyginant su 1981 m. projektu. Pastato statybinis tūris - 3338,5 kub.m, bendras plotas - 517,69 kv.m. Pirmajame aukšte universali salė su scena ir kt. patalpomis, antrajame aukšte biblioteka - skaitykla, artistų patalpos, kinoprojekcinė.

Atsisakius statyti plaukymo baseiną, 1990 metais, architektė R. Brazaitienė darė dar vieną Klaipėdos OŽLB 200 v. p/ n „Gintaras“ klubo korpuso „D“ korektūros projektą. Klubas atitraukiamas toliau nuo gatvės ir sujungiamas su miegamuoju korpusu sienute. Sutrumpinama jungiamoji dalis tarp klubo ir baseino, kurį atsisakyta statyti. Tokiu būdu galima daryti išvadą, kad klubo statyba buvo pradėta statyti 1990 metų antroje pusėje.



8 pav. Klubo pastato nužymėjimo planas

Sklype pradėtas statyti 2 aukštų pastatas, apie 26 x 15 metrų stačiakampio plano, apie 460,0 kv. m užstatymo ploto, statmenai, lygiuojant pastato galines sienas, nukreiptas į „Gintaro“ poilsio namų pagrindinį korpusą, ilgąją fasadą orientuotą Pietų - Vakarų kryptimi. Šie duomenys yra gauti iš Komunalinio ūkio projektavimo instituto Kauno filialo archyvo.

Statyba nebuvo užbaigta ir pagal 1999.12.27. užfiksuotus kadastro duomenis, 2001.03.27. Nekilnojamojo turto registre Nr. 50/122092 užregistruotas kultūros, mokslo paskirties pastatas - klubas. Šiuo metu, VĮ registrų centro nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo 2021-04-22 duomenimis, yra registruota kultūros paskirties pastato - klubo (unikalus daikto Nr. 2393-2000-2069), 10 % baigtumo, 2 aukštų, 163 kub. m tūrio, 65,00 kv. m užstatyto ploto, pastato pamatai.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapu
	8	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa



Fotofiksacija 2022m.

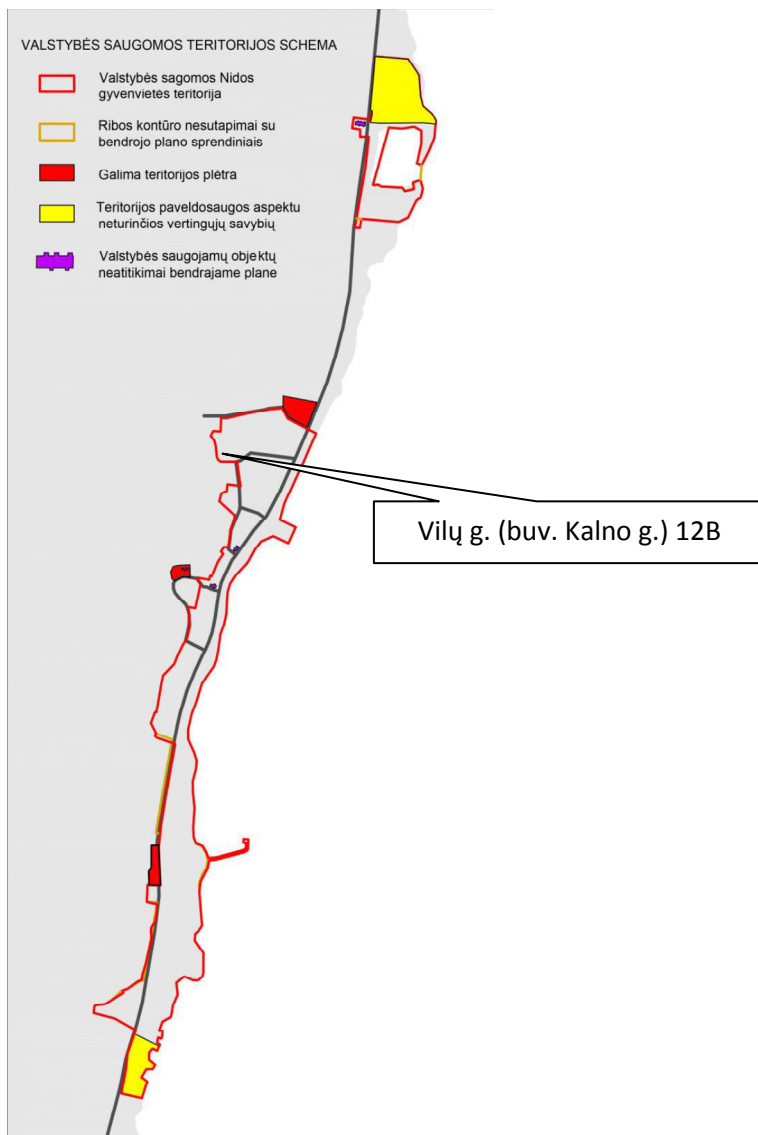


2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	9	33

4.2. Nekilnojamasis kultūros paveldas

4.2.1. Juodkrantės gyvenvietės ir planuojamos teritorijos istorijos apžvalga

Planuojama Teritorija tarp Kalno ir Miško gatvių yra kultūros paveldo vietovės, Juodkrantės gyvenvietės Neringos m. (unikalus kodas kultūros vertybių registre - 2067) dalis. Ji yra šiaurinėje gyvenvietės dalyje (žr. 9 pav.).



9 pav. Valstybės saugomos teritorijos schema

Juodkrantė pirmą kartą rašytiniuose šaltiniuose (kryžiuočių ordino laiškuose) minima 1429m., 1509 m. ji jau turėjo žvejybos privilegiją, tačiau laikoma, jog dabartinė gyvenvietė susiformavo apie XVII a., kai 1650 m. čia buvo pastatyta smuklė. Ji buvo bene svarbiausias objektas, paskatinęs gyvenvietės plėtrą, o 1697 m. jai buvo suteiktos Kulmo teisės. 1748 m. Juodkrantėje buvo įsteigta pirmoji visoje Kuršių nerijoje mokykla. 1794 m. buvo pastatyta (nauja) medinė bažnyčia. Maždaug tuo metu Juodkrantėje kūrėsi smėlio užpustomo Karvaičių kaimo gyventojai, kurių sodybos į pietus suformavo Naująją Juodkrantę. 1832 ir 1834 m. Juodkrantės žemėlapiai rodo jau susiformavusią visą gyvenvietę, o jos šiaurinėje dalyje matyti ir jau užstatyta šiuo detalioju planu (DP)

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	10	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa



planuojama teritorija, taip pat ir susiformavusi
Kalno gatvės trasa ir pradėta apstatyti Miško
gatvės vieta (žr. 10 pav.).

*10 pav. 1832-1834 m. Juodkrantės
žemėlapis.*



1859 m. žemėlapyje pažymėtas viešbutis ir pašto stotis. Priešais didelis kiemas su
ūkiniais pastatais. Žemėlapių fragmentas iš Berlyno nacionalinės bibliotekos

11 pav. 1859 m. Juodkrantės žemėlapis. (K. Demereckas. Sklypo Neringos mieste, Juodkrantėje,
Kalno g. 12B istoriniai-urbanistiniai-ikonografiniai tyrimai. 2021m.)

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	11	33

XIX a. viduryje, kasant farvaterį ir organizuojant susisiekimą garlaiviais su Klaipėda bei kitomis šalia marių esančiomis vietovėmis, greta Juodkrantės marių dugne buvo rasta nemažai gintaro (buvo rasta ir daug senosios praeities gintaro dirbinių), susikūrė ir jo gavybos įmonė, kuri veikė iki 1890 m. Tuo pačiu marių pakrantėje, į šiaurę nuo Juodkrantės, buvo suformuota ir iki šiol išlikusi Gintaro įlanka. 1885 m. buvo pastatyta nauja mūrinė, iki šiol tebestovinti, neogotikinė bažnyčia (senoji, medinė prieš keletą metų buvo sudegusi). Tuo metu Juodkrantė jau ėmė vystytis ir kaip kurortinė vietovė. Pirmieji poilsiautojai joje ėmė rodytis apie 1840 m., ir tokiu būdu Juodkrantė laikytina seniausiu Kuršių nerijos kurortu. Ji tapo mišria – žvejų bei kurortine vietove. XIX a. antrojoje pusėje, jo pabaigoje ir XX a. pradžioje viešbučių ir vilų statyba vyko ypač sparčiai (žr. 10 pav.). Daugiausiai tai buvo medžio konstrukcijų pastatai, tačiau buvo statomi ir mūriniai. Tuo metu joje jau buvo apie 1000 nuolatinių gyventojų. 1923 m. Juodkrantė kartu su visu Klaipėdos kraštu atiteko Lietuvai, ir tarpukariu ji tapo svarbiu šalies kurortu. 1939 m. planas iliustruoja palyginus tankų susiformavusį užstatymą bei kelių ir gatvių tinklą (žr. 12 pav.).

Sovietmečiu Kuršių nerija ilgą laiką tarpą buvo uždara pasienio teritorija.

1956 m. sudarytas pirmas Juodkrantės išplanavimo projektas (autorius architektas Petras Janulis). Šešto dešimtmečio pabaigoje prasidėjo politinio atšilimo laikotarpis, kuris buvo reikšmingas ir Kuršių nerijai – pradėjo lankytis ekskursijos, organizuoti turistai, dygo palapinių miesteliai. 1963 m. Miestų statybos projektavimo instituto Kauno filiale buvo parengtas vadinamasis Perspektyvinis Neringos išplanavimo ir statybos projektas, kurio sprendiniuose buvo stengiamasi atsakyti į visus iškilusius gamtosaugos, paveldosaugos ir urbanistinės plėtros klausimus.

Antrasis Juodkrantės išplanavimo projektas, kurio autoriai architektai V. Stauskas ir K. Kurševičius, sudarytas 1968 m.. Jo reikėjo, kad Kuršių nerija būtų pradėta sparčiai urbanizuoti.



Juodkrantėje 1972 m. pamaryje išdygo modernus didelių gabaritų prekybos centras ir valgykla. 1974 –1976 m. Juodkrantėje pradėti statyti tipiniai daugiabučiai.

Trečiasis Juodkrantės išplanavimo projektas sudarytas 1977 m. (autorė architektė Liucija Gedgaudienė).

12 pav. 1939 m. Juodkrantės planas

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	12	33

1979 m. pastatyti poilsio namai „Guboją“ (architektas Algimantas Zaviša). 1984 m. pagal architekto E. A. Gūzo projektą pastatytas poilsio namų „Ažuolynas“ kompleksas. 1990–1995 metais pastatyti daugiabučių kvartalai Ievos Kalno g. 12, 14, 16, 18, 20 26, 28. (t.p.). Taigi išsivysčiusio socializmo laikais Juodkrantė, kaip ir visą lietuviškoji Kuršių nerija buvo sparčiai urbanizuojama. Kilo grandioziniai poilsiniai kompleksai spausdami senuosius žvejų kaimus.

Paminėtina tuometinio Neringos vyriausiojo architekto Jurgio Algimanto Zavišos (1935-1998) veikla, kuris dirbo šiose pareigose 1967-1996 m. laikotarpiu ir daug nuveikė, kad Kuršių nerijos, tuo pačiu ir Juodkrantės gyvenviečių architektūra, nežiūrint gana intensyvios plėtros, išlaikytų esantį unikalų savitumą bei ryšį su gamtiniu kraštovaizdžiu.

1990 m. atsikūrus Lietuvos valstybingumui, siekiant tausoti ir tinkamai naudoti bei tvarkyti čia esantį gamtos bei kultūros paveldą jau 1991 m. buvo įkurtas Kuršių nerijos nacionalinis parkas, o 2000 m. visa Kuršių nerijos teritorija įtraukta į UNESCO Pasaulio paveldo sąrašą. Šie faktai dabar esmingai įtakoja ir Juodkrantės vystymąsi, tuo pačiu ir šiuo detaliuoju planu planuojamos teritorijos tvarkymą – visus darbus jos architektūros, statybos ir planavimo srityse.

Išliko dauguma senųjų vilų ir didysis Juodkrantės viešbutis „Kurischer Hof“, sovietmečiu pavadintas lietuviškai „Gintaras“. Tačiau 1977 m. rekonstrukcijos metu viešbutis buvo gausiai apkarpytas. Dar pokariu neliko senųjų vasaros kavinės verandų, estrados, neliko garsiųjų Šveicariško ir Miško namo priestatų. Vasaros kavinės vietoje po rekonstrukcijos įrengta automobilių stovėjimo aikštelė.



F. Groegerio naujasis dviejų aukštų viešbutis, pastatytas 1863 m. Atvirukas iš Mažosios Lietuvos istorijos muziejaus



Viešbučio „Kurischer Hof“ XX a. pr. atvirukas. Veranda, lauko kavinė ir kaštonai.

Estrada ir dešinėje muzikavimo namelis (išlikęs ir restauruotas). Nuotrauka iš leidinio „Lietuvos pajūris“

13,14 pav. Planuojamoje teritorijoje „Kurischer Hoff“ („Kuršių namai“) viešbučio 1882-1901 m. nuotr. (K. Demereckas. Sklypo Neringos mieste, Juodkrantėje, Kalno g. 12B istoriniai-urbanistiniai-ikonografiniai tyrimai. 2021m.)

Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas yra seniausioje Juodkrantės dalyje, kultūrologiniuose tyrimuose įvardintoje Kurortinė (vilų) gyvenvietė. Greta esantis pastatas Kalno g. 12 (poilsio namai „Gintaras“) sovietmečiu buvo pastatyti ant vieno žymiausių XIX a. II pusėje statyto viešbučio „Kurischer Hof“ („Kuršių sodyba“). 1859 m. Prūsijos žemėlapyje pažymėta, kad valstybinė šios vietos ir pastato kopose funkcija - pašto stotis (Post Exp.) (Kęstutis Demereckas. Sklypo Neringos mieste, Juodkrantėje, Kalno g. 12B istoriniai-urbanistiniai-ikonografiniai tyrimai. Klaipėda, 2021) Pagal istorinius tyrimus, iškelta prielaida, kad viešbutį galėjo statyti Friedrichas Groegeris (Gröger), kuris 1857 m. balandžio 27 d., būdamas pašto stoties ir karčemos savininku, laikraščio skelbime kvietė poilsiautojus apsistoti viešbučio kambariuose. Vėliau, 1865 m. viešbutį įsigijo Eduardas Stelmacheris (Stelmacher), viešbučių savininkas iš Tilžės.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	13	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

Pastatas Kalno g. 10, šiuo metu gyvenamasis namas, anksčiau buvo viešbučio pagalbinis pastatas, o nedidelis medinis pastatas Kalno g. 12A, buvo viešbučio muzikos paviljonas. Šis pastatas geriausiai išlaikęs autentišką dekorą, pagal jį būtų galima atkurti verandos, buvusios per visą viešbučio pirmąjį aukštą, drožinių motyvus.

Sovietmečiu poilsio namai „Gintaras“ Juodkrantėje priklausė Klaipėdos okeaninio žvejybos laivyno bazei. Atkūrus Lietuvos Nepriklausomybę Klaipėdos okeaninio žvejybos laivyno bazė tapo Valstybinė žvejybos laivyno įmonė „Jūra“.

1995 m. vasario 1 d. Klaipėdos apygardos teismas priėmė nutartį dėl įmonės „Jūra“ bankroto. Likviduojama Lietuvos valstybinė žvejybos laivyno įmonė „Jūra“ 1999 10 25 d. pardavė turtą – klubą (nebaigta statyba), esantį Kalno g. 12, Juodkrantė, Neringos m. fiziniam asmeniui.

4.2.2. Juodkrantės gyvenvietės (KVR 2067) teritorijos ribų planas

Žemės sklypas Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B yra Juodkrantės gyvenvietės (KVR 2067) teritorijoje.



16 pav. Juodkrantės gyvenvietės (2067, IP984, U12, LA413/211) apibrėžtų teritorijos ribų plano (5lapas. Ribos, plano struktūra, kultūros paveldo objektai ir kt.) fragmentas.



17 pav. Juodkrantės gyvenvietės (2067, IP984, U12, LA413/211) apibrėžtų teritorijos ribų plano (14lapas. Užstatymo tipų schema) fragmentas.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	14	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

Juodkrantės gyvenvietės apibrėžtų teritorijos ribų plano užstatymo tipų schemoje, planuojamoje teritorijoje yra nurodytas komponentinis užstatymo tipas. **Komponentinis (K)** – užstatymas suformuotas blokuojant pastatus ir (ar) toje erdvėje dominuojančius visuomeninius ar reprezentacinius atskirai stovinčius bendro naudojimo erdvėje statinius, gali būti sudarytas ir iš atskirai stovinčių pastatų, formuojančių ansamblį ar atskirą kompleksą. Aukštingumas – iki 5 a. Sklypo užstatymo procentas – 30-80%. Taikomas valdai (sklypui) ir kvartalui ir jų daliai.



18 pav. Juodkrantės gyvenvietės (2067, IP984, U12, LA413/211) apibrėžtų teritorijos ribų plano (9lapas. Tūrinės-erdvinės struktūros sandara ir kt.) fragmentas.



19 pav. Perspektyva Nr.1 Vilų g. (buv. Kalno g.) R-V krypties perspektyva nuo sankirtos su L. Rėzos gatve į viešbučio „Kurischer Hof“ pastatą, Vilų g. (buv. Kalno g.) 10.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	15	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa



20 pav. Perspektyva Nr.2 Vilų g. (buv. Kalno g.) PV-ŠR krypties perspektyva į vilą „Hubertus“ pastatą, Vilų (buv. Kalno g.) 4

Sklypas yra Pajūrio juostoje. Žemės sklypas patenka į valstybės saugomo viešam pažinimui ir naudojimui kultūros paveldo vietovės Juodkrantės gyvenvietė (unikalus kodas KVR 2067) teritoriją.

Unikalus objekto kodas	2067
Pavadinimas	Juodkrantės gyvenvietė
Adresas	Neringos sav., Neringos m.
Statusas	Valstybės saugomas
Rūšis	Nekilnojamas
Teritorijos plotas	315032,0 kv.m
Vertybės pagal sandarą	Vietovė
Vertingosios savybės:	• Planinės struktūros tipas; • planinės struktūros tinklas; • kvartalai, netaisyklingo plano istorinių gatvių ribojami kvartalai; • keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos; • vietai reikšmingo buvusio užstatymo vietos; • gamtiniai elementai - reljefas, marių kranto linija; • tūrinės erdvinės struktūros sandara; • užstatymo tipai - Miško, Kalno, Ievos Kalno gatvių ir L.Rėzos g. Š dalies atskirų sklypų XIX a. pab.-XX a. I p., su XX a.pr. tarpais, miesto vilų užstatymas; • atviros erdvės; • panoramos, panoraminės apžvalgos taškai;

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	16	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

	- tūrinės erdvinės struktūros siluetai; - perspektyvos; - išklotinės - gatvių užstatymo išklotinės: Miško g. P pusės atkarpos nuo vilos Miško g. Nr. 5 iki vilos Miško g. Nr. 11; - dominantės; - užstatymo bruožai - Š. centrinėje dalyje užstatymas 1-2 aukštų mediniais ir mūriniais, fachverko konstrukcijos miesto vilų pastatais, kurių aukštis iki karnizo nuo 5,7 iki 8,6 m, iki kraigo - nuo 7 iki 12,3 m, su įvairios konfigūracijos 2-3 aukštų bokšteliais ir rizalitais, su mediniais ir mūriniais prieangiais, erkeriais, balkonais, mezoniniais; miesto vilų tinkuoti ir netinkuoti fasadai, medinių vilų sienų, frontonų vertikalių lentelių apkala; balkonų mediniai drožinėti turėklai, fasadų drožybinis ar tinkuoto mūro dekoras - traukos, karnizai, langų apvadai, rustai, drožinės vėjalentės, kiaurapjūvių dekoruoti mediniai frontonai; sudėtingos konfigūracijos, laužyti stogai.
--	--

4.3. Susisiekimo sistemos elementai, automobilių stovėjimo vietos

Susisiekimo komunikacijos šalia planuojamos teritorijos yra išvystytos. Žemės sklypo transporto ryšius su kitomis gyvenvietės teritorijomis užtikrina Vilų (buv. Kalno) gatvė ir pėsčiųjų-dviračių takas. Iš pietinės pusės teritorija ribojasi su D2 kategorijos Vilų (buv. Kalno) gatve, kuri padengta asfaltbetonio danga (būklė – gera). Esamas gatvės plotis svyruoja nuo 3,80 m iki 5,20 m. Iš vakarinės pusės teritorija ribojasi su pėsčiųjų ir dviračių taku link Baltijos jūros. Takas padengtas asfaltbetonio danga (būklė – gera). Esamo tako plotis ~ 4,5 m. Automobilių parkavimo vietos numatomos žemės sklypo teritorijoje.

4.4. Inžinerinė infrastruktūra

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, greta praveisti gyvenvietės vandentiekio, buitinių nuotekų šalinimo, elektros, ryšių tinklai. Statinių prijungimas prie gyvenvietės inžinerinės infrastruktūros yra patogus.

4.5. Kaimyniniai žemės sklypai

Žemės sklypas, kuriam rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas, iš Š ir R pusės ribojasi su kaimyniniu žemės sklypu Vilų g. (buv. Kalno g.) 12. Sklype stovi 3 aukštų su mansarda poilsio paskirties pastatas, kuriame suformuoti 65 nekilnojamojo turto objektai, įsteigta daugiabučio namo savininkų bendrija „Gintaras“. Žemės sklypas Vilų g. (buv. Kalno g.) 12 (kad. nr. 2301/0004:12) yra kitos paskirties, naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos. Žemės sklypas yra LR nuosavybė, patikėjimo teise valdomas Nacionalinės žemės tarnybos. Sudaryta žemės sklypo nuomos sutartis su daugiabučio namo savininkų bendrija „Gintaras“. Iš pietų ir vakarų pusės sklypas ribojasi su nesuformuotoje, laisvoje valstybinėje žemėje esančia Vilų (buv. Kalno) gatve.

5. Želdiniai

Visi sklype esantys želdiniai (skroblai, 2 vnt.) saugotini pagal LR Vyriausybės 2008.03.12 nutarimu Nr. 206 (LR Vyriausybės 2021.12.22. nutarimo Nr. 1101 redakcija) „Dėl kriterijų, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniams želdiniams patvirtinimo“ patvirtintus kriterijus.

Sklypas patenka į Pajūrio juostą, užstatytas, reljefas – lygus su nežymiu nuolydžiu į vakarinę pusę, absoliutinė altitudė svyruoja nuo 5,36 iki 4,83 Lietuvos aukščių sistemoje.

6. Gamtos paveldo objektai

Planuojamame žemės sklype nėra gamtos objektų ir registruotų nekilnojamojo kultūros paveldo

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	17	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

vertybių, kurios būtų paskelbtos valstybės saugomomis pagal LR Kultūros ministro įsakymą (LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 10 str. 4 d.).

7. Aplinkos apsaugos, oro, vandens, dirvožemio fizikinės taršos lygio vertinimas

Detaliojo plano korektūros sprendiniai įtakos neturės.

8. Visuomenės sveikatos saugos vertinimas

Detaliojo plano koregavimo metu planuojamas žemės sklypas nepatenka į jokiais LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme 2019-06-06, Nr. XIII-2166 nurodytas sanitarinių apsaugos zonų ribas, todėl detaliojo plano sprendiniai visuomenės sveikatos saugai įtakos neturės. Sklype esančių tinklų ir jų infrastruktūros apsaugai suformuotos apsaugos zonos:

- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) – 0,09 ha.
- Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) – 0,09 ha.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 0,0717 ha.
- Elektros linijų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 0,0045 ha.
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) – 0,0151 ha.

9. Viešo saugumo reikmių analizė

Detaliojo plano koreguoti sprendiniai įtakos neturės.

10. Teritorijos vystymo tendencijos

Koreguojant detalų planą, nekeičiant paskirties ir naudojimo būdo, žemės sklypui nustatomi teritorijos naudojimo reglamentai: reikalavimai statiniams, galimos statybos rūšys, servitutų zonos, atliekų surinkimo kontenerių aikštelių zonas, poilsio, automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas ir pan., patikslinamos specialiosios žemės naudojimo sąlygos.

11. Probleminių situacijų nustatymas

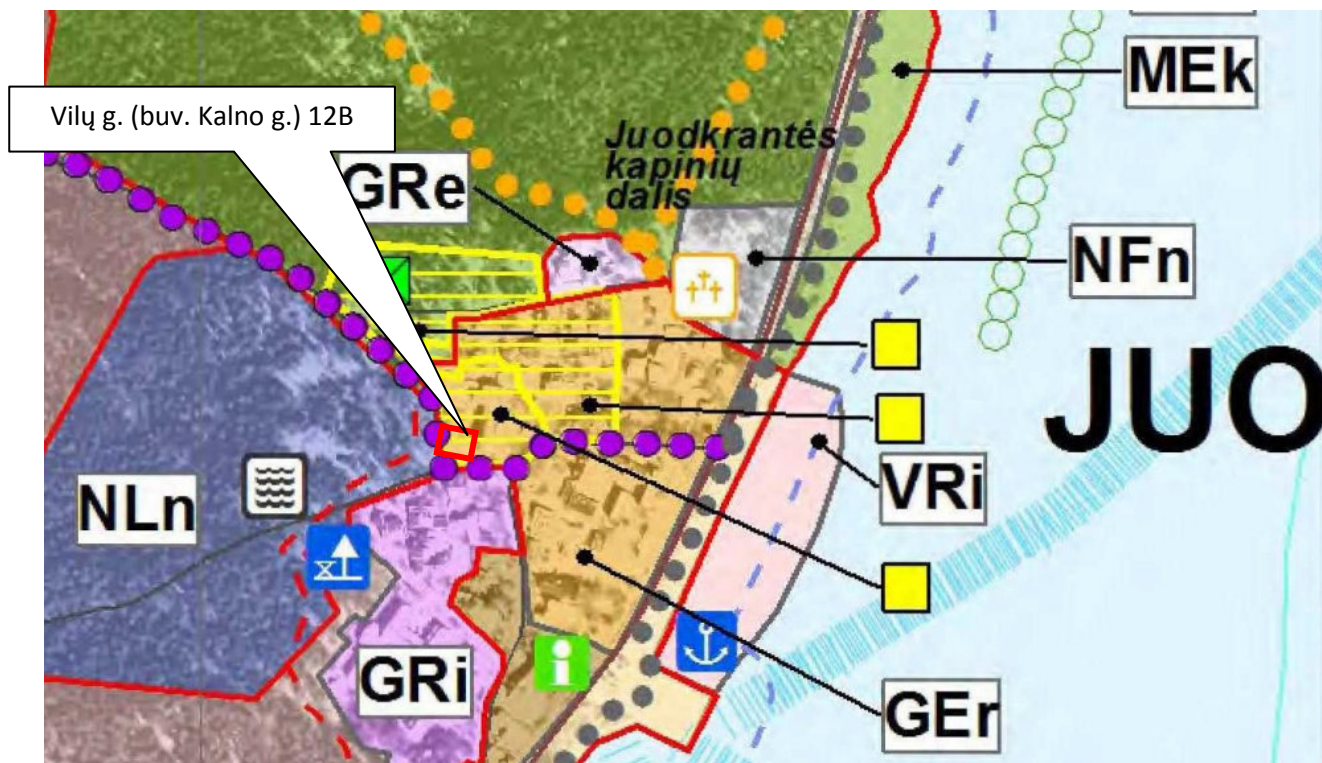
Planuojamoje teritorijoje probleminių situacijų nėra.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	18	33

21 pav. Detaliojo plano „Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių Juodkrantės gyv., Neringoje detaliojo plano“ pagrindinis brėžinys

12.1. Teritorija, kuriai rengiamas detaliojo plano korektūros projektas, yra Kalno ir Miško gatvių kvartale. Daliai kvartalo buvo parengtas detalusis planas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 17 d. sprendimu Nr. T1-226 „Dėl teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių Juodkrantės gyv., Neringoje detaliojo plano patvirtinimo“.

Rengiant detalųjį planą 2016 metais, statiniai priklausė fiziniam asmeniui.



22 pav. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas (fragmentas) patvirtintas 2012 m. birželio 6 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarimu Nr. 702 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“.

12.2. KNNP tvarkymo plano reglamentai

- 9.2.2. kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zona – GER išskirta bendrąją kraštovaizdžio vertę turinčiose Kuršių nerijos gyvenviečių dalyse, taip pat istorinio ir urbanistinių draustinių dalyse. Šioje zonoje:
 - 9.2.2.1. saugomas istoriškai susiklostęs gatvių ir takų tinklas, urbanistinė struktūra;
 - 9.2.2.2. draudžiama keisti šias kraštovaizdžio vertingąsias savybes: erdvinę kompoziciją, panoramas ir siluetus, siekiant išlaikyti pastatais neužgožtą mišku apaugusių kopų foną;
 - 9.2.2.3. leidžiami 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;
 - 9.2.2.12. sklypuose Vilų g. (buv. Kalno g.) 12 ir 12B (Juodkrantė) sovietiniais metais pastatyti statiniai remontuojami ar rekonstruojami, nedidinant esamo užstatymo tankio. Pastatams išlaikomas senosioms viloms būdingas mastelis, proporcijos, aukštis, medžiagos, puošybos elementai. Pastatas statomas buvusios valgyklos vietoje – 2 aukštų su mansarda. Mansarda (pastogės patalpa) – pastogėje įrengtas vienas aukštas / jo dalis, kurio dalis sienų ir lubų yra nuožulnios (toliau – Mansarda). Teritorija tvarkoma, naujų pastatų statyba numatoma, pastatai rekonstruojami pagal paveldosaugos reikalavimus;

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	20	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

- 9.2.2.13. teritorija tarp Miško ir Kalno gatvių (Juodkrantė) tvarkoma, naujų pastatų statyba numatoma bei esami pastatai remontuojami pagal paveldosaugos reikalavimus. Pastatams taikomas senosioms viloms būdingas mastelis, proporcijos, aukštis, medžiagos, puošybos elementai. Pagal istorinius dokumentus atkuriamas vila „Lile“; (LRV nutarimas 2019-10-19 Nr. 1080 „Dėl LRV 2012-06-06 nutarimo Nr. 702 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ pakeitimo)

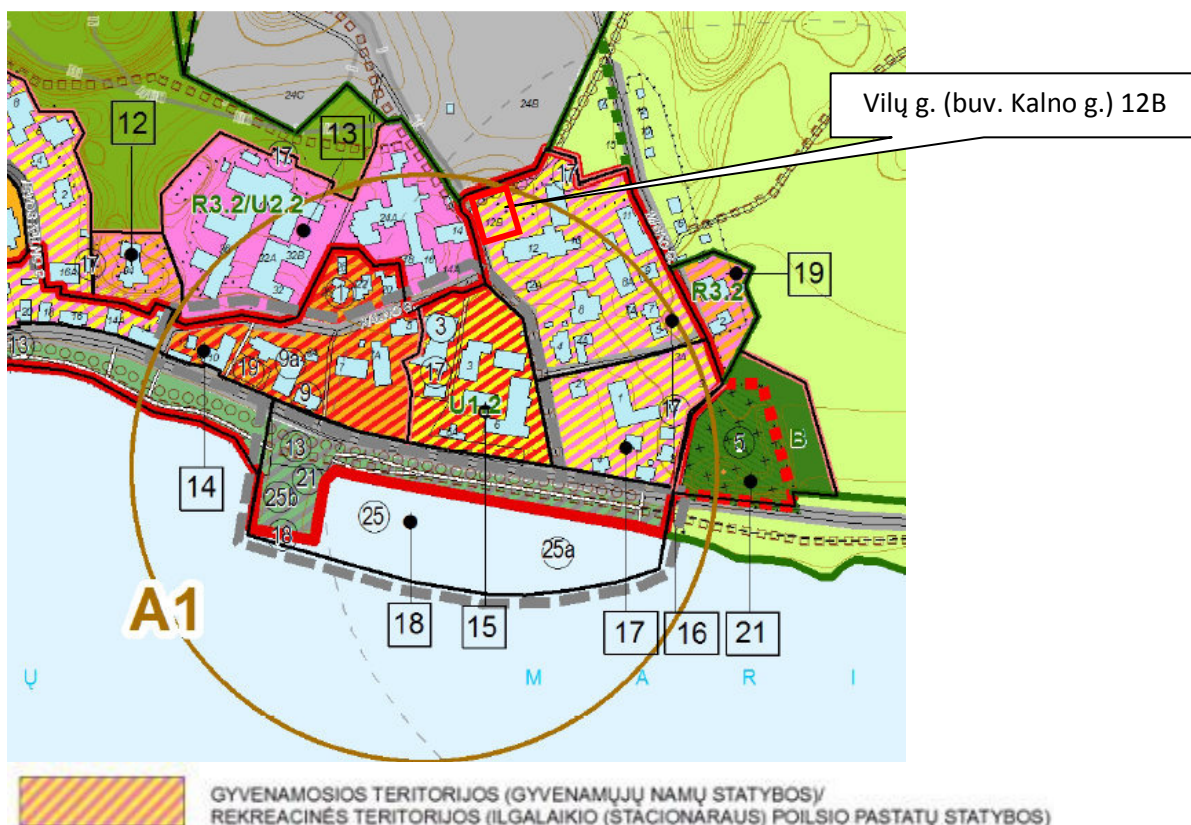
LR Vyriausybė 2022-02-23 priėmė nutarimą Nr.144 „Dėl LRV 2012-06-06 nutarimo Nr. 702 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano patvirtinimo“ pakeitimo“. Pakeitė 9.2.2.12 papunktį ir jį išdėstė taip:

„9.2.2.12. sklype Kalno g. 12 (Juodkrantė) pagal atliktus teritorijos istorinius tyrimus galima atkurti buvusią urbanistinę struktūrą. Pastatai rekonstruojami išlaikant istorinį užstatymo tankį ir pastatų (jų dalių) aukštį. Buvusios valgyklos vietoje gali būti statomas vieno aukšto pastatas su mansarda. Teritorija ir pastatai tvarkomi pagal nustatytus paveldosaugos reikalavimus;“.

12.3. Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų planas, patvirtintas 2010 m. gruodžio 22 d. Lietuvos Respublikos Seimo nutarimu Nr.XI-1248 „Dėl Kuršių nerijos nacionalinio parko ir jo zonų ribų plano patvirtinimo“.

Planuojamas sklypas patenka į Juodkrantės urbanistinio draustinio teritoriją. Draustinio tikslas – išsaugoti Juodkrantės planinę ir erdvių struktūrą su išlikusiomis architektūros, ypač buvusių vilų, ir memorialinėmis vertybėmis, išlaikant būdingų erdvių ir architektūros pobūdį.

12.4. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, patvirtintas 2012 m. rugsėjo 21 d. Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-164 „Dėl Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano patvirtinimo“.



23 pav. **Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano** ištrauka - Juodkrantės urbanistinė struktūra ir reglamentai.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	21	33

12.4. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano sprendiniai

Pagal Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano sprendinius didžioji dalis detalioju planu planuojamos teritorijos patenka į *Juodkrantės gyvenvietės pagrindinį aptarnavimo centrą – A1*, kurio svarbiausios funkcijos – administracinio valdymo, turistų apgyvendinimo, viešojo maitinimo, prekybos paslaugų, transporto paslaugų, ryšių paslaugų, kultūrinių ir pramoginių renginių, turizmo organizavimo (žr. 20 pav.).

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendruoju planu detaliojo plano teritorijoje nustatyta reglamentinė zona, pažymėta **Nr. 16 - Teritorija tarp visuomeninio centro dalies (B) ir Miško g (žr. 23 pav.)**. Šiai reglamentinei zonai taikomi reglamentai:

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 turinys – esamų gyvenamųjų namų sklypai;*

2) *prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus) poilsio namų statyba; naudojimo turinys – poilsio įstaigų sklypai;*

3) *galimas naudojimo būdas – komercinės ar visuomeninės paskirties objektų teritorija.*

Saugotinos vertybės ir saugotini elementai: žr. (pav. 21) brėž. 2b ir 2 tomo 2.2.2 skyrių „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“.

Tvarkymo priemonės: žr. (pav. 21) brėž. 2b ir 2 tomo 2.2.2 skyriuje „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“); numatytos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipo **Mtp-1** zonoje.

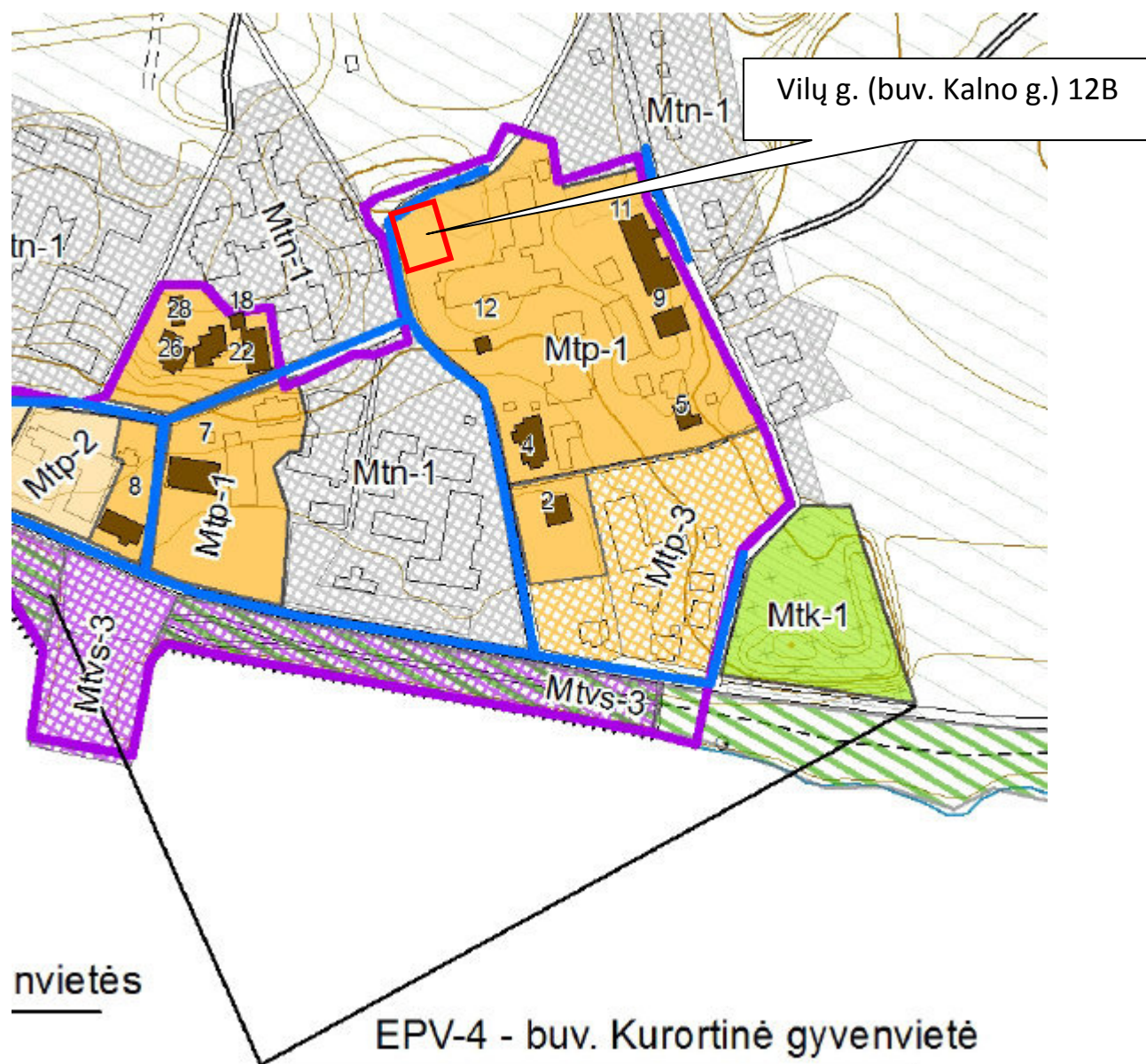
Užstatymo tankumas: *išlaikomas istorinis užstatymo tankumas; vykdant konkretaus sklypo ir jo pastatų tvarkymo darbus, galinčius iššaukti teritorijos esamo užstatymo tankumo pakitimą, turi būti atlikti konkretaus sklypo užstatymo tyrimai.*

Užstatymo aukštingumas: *išlaikomas esamas – 1- 2 aukštai su mansarda.*

Užstatymo aukštis: *paliekamas esamas, išskyrus atvejus, kai pastatams įrengiami šlaitiniai stogai.*

Kiti reikalavimai: 1) *remiantis istoriniais tyrimais būtina atkurti nunykusius istorinius pastatus; 2) sovietmečiu statytų poilsio namų statybos rekonstrukciją vykdyti pastatus priderinant prie tarpukaryje statytų pastatų mastelio ir architektūrinio charakterio; 3) galima tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių.*

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	22	33



24 pav. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano ištrauka - (brėž.2b) kultūros paveldo apsauga ir naudojimas.

Tvarkymo priemonės: žr. (pav.24) brėž.2b ir 2 tomo 2.2.2 skyriuje „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“); numatytos tvarkymo priemonės, taikomos užstatymo morfotipo **Mtp-1** zonoje.

Morfotipo **Mtp-1** apibūdinimas ir charakteringi bruožai:

- Išlikusi istoriškai susiklosčiusi žvejų gyvenvietės urbanistinė struktūra su autentiško apstatymo (statiniai, įrašyti į kultūros vertybių registrą) elementais.
- Užstatyme dominuoja pastatai - nekilnojamosios kultūros vertybės.
- Išlikę autentiški sklypų, gatvių ir takų struktūros fragmentai.
- Pastatų mastelis ir medžiagiškumas - autentiškas arba artimas tradiciniam.

Tvarkybos reglamentavimas nekilnojamosioms kultūros paveldo objektams:

- Kultūros paveldo objektų tvarkybos darbai vykdomi pagal individualius apsaugos reglamentus ir specialiojo, paveldosauginio plano reikalavimus.
- Paveldotvarkos priemonės (tyrimas -T, konservavimas -K, restauravimas -Rs, atkūrimas -A, pritaikymas -P, avarinės būklės pašalinimas -Av), intervencijos galimybės reglamentuojamos -R.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	23	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

- Tvarkybos darbai skatinami kooperuojant naudotojų (savininkų), savivaldybės ir valstybės lėšas.

Bendrajame plane suplanuotoje buvusioje kurortinėje gyvenvietėje, **Mtp-1** poilsio namų, viešbučių ir vilų morfotipo teritorijoje esantiems kitiems objektams, reglamentuojama statybinė veikla.

Galimos statybos rūšys:

- paprastas remontas - REM;
- kapitalinis remontas - KREM;
- reglamentuota rekonstrukcija - RREK (galima išskirtiniais atvejais nedidinant sklypo užstatymo tankumo ir aukštingumo);
- nauja statyba negalima (įmanoma išskirtiniais atvejais, kai atkuriamas sunykusi vertybė).
- Šių darbų planavimas ir projektavimas.
- Rekonstruojamų ar remontuojamų pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiškumas, tūris turi reprezentuoti šio morfotipo sklypų užstatymo principus. Statybinė veikla (vertybės, Un. k. 2067 teritorijoje) bus papildomai reglamentuojama specialiojo, paveldosauginio plano sprendiniuose.

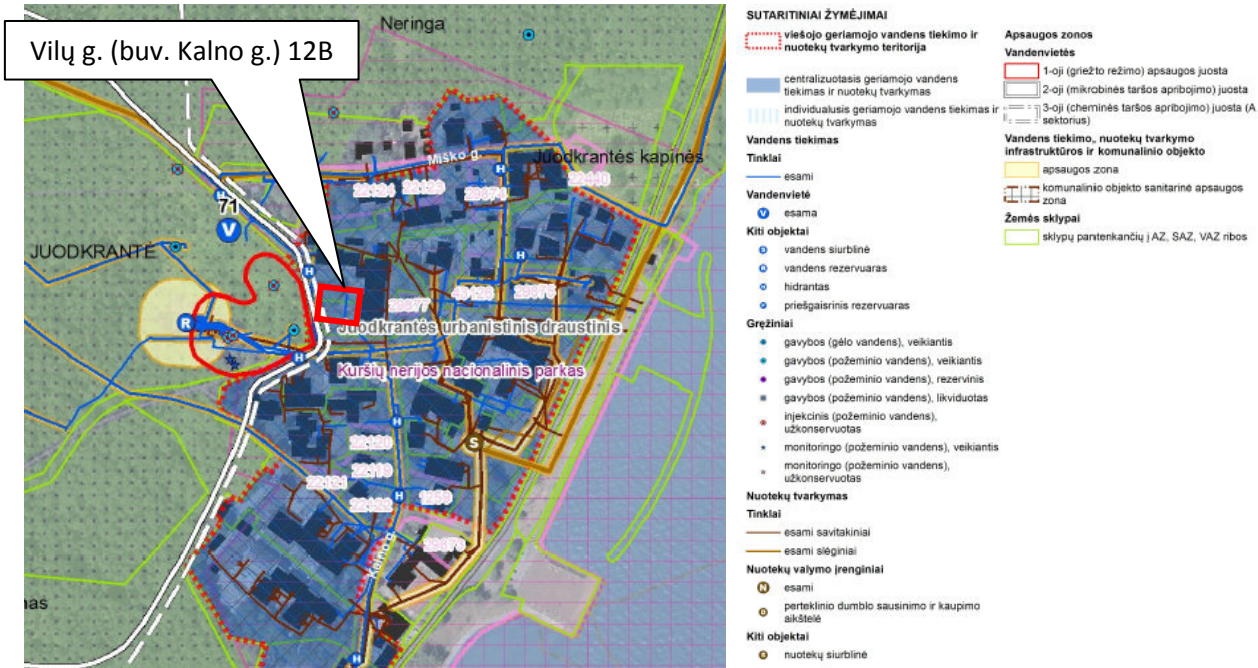
Kaip buvo anksčiau minėta, Kultūros paveldo departamento Klaipėdos teritorinio skyriaus 2022-03-04 atsakymu Nr. (1.29-K1)2KI-271 buvome informuoti, ...<kad artimiausiu metu nenumatoma atlikti aukščiau minimos vietovės spec. plano tikrinimo, tvirtinimo procedūrų>.

12.5. Neringos savivaldybės teritorijai Neringos savivaldybės tarybos sprendimu 2013-02-21 Nr. T1- 54 patvirtintas **Neringos savivaldybės šilumos ūkio infrastruktūros specialusis planas**.

Planuojamas žemės sklypas yra necentralizuoto aprūpinimo šiluma zonoje. Šioje zonoje esami ir nauji vartotojai aprūpinami šiluma iš vietinių šilumos šaltinių. Šilumos gamybai leidžiama naudoti elektros energiją, malkas, biokurą bei ribotai alternatyvius energijos šaltinius. Aprūpinimo šiluma būdo ir kuro rūšių šilumos gamybai pasirinkimas šioje zonoje reglamentuojami Lietuvos Respublikos teisės aktais.

12.6. Neringos savivaldybės tarybos sprendimu 2022 m. vasario 23 d. Nr. T1-20 patvirtintas Neringos savivaldybės **geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas**, kuriame žemės sklypas Kalno g. 12B patenka į esamą centralizuoto viešojo vandens tiekimo teritoriją. Planuojamas žemės sklypas patenka į Juodkrantės vandenvietės 3-ją cheminės taršos apribojimo juostą (A sektorius) ir jam taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (VI skyrius, 11 skirsnis).

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	24	33



25 pav. Neringos savivaldybės geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano Juodkrantei fragmentas.

13. Kraštovaizdis ir gamtinė aplinka

Planuojama teritorija yra urbanizuotoje Juodkrantės gyvenvietės dalyje. Žemės sklypas vakarinėje dalyje ribojasi su miško parku - Juodkrantės girininkijos mišku. Teritorijos kraštovaizdžio formavimuisi didelės įtakos turėjo specifinė gamtinė aplinka, taip pat žmogaus ankstesnės ūkinės veiklos pobūdis. Išskirtinai kraštovaizdį papildo vilų architektūra. Vilų fasadai atspindi būdingas XIX a. antrosios pusės kurortų statybos tradicijas. Kalno ir Miško gatvių apstatymas prieškario vilomis, vasarnamiais, viešbučiais ir kitais kurortinės paskirties pastatais, Juodkrantės kurortinėje gyvenvietėje turi didžiausią urbanistinę ir architektūrinę vertę.

III. DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

1. Nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendinių, koreguojami Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių, Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano dalies – sklypo Nr. 1 (kad. Nr. 2301/0004:321) adresu Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa sprendiniai, numatant žemės sklypo teritorijos tvarkymo režimo ir naudojimo reglamentus, neprieštaraujančius galiojančio detaliojo plano planavimo tikslams ir uždaviniams taip pat numatant papildomus suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentus.

2. Nustatomi planuojamo žemės sklypo Nr. 1 (Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B) naudojimo reglamentai:
- Žemės sklypo plotas - **0,090 ha** (900 m2).
 - Teritorijos naudojimo tipas - **mišri gyvenamoji teritorija (GM)**.
 - Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - **kita (K)**.
 - Žemės naudojimo būdas - **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)**.
 - Leistinas pastatų aukštis - **10,0 m**.
 - Leistinas žemės sklypo užstatymo tankis - **20 %**.
 - Leistinas žemės sklypo užstatymo intensyvumas - **0,35**.
 - Užstatymo tipas - **sodybinis, vilų užstatymas (s)**.
 - Statinių statybos zona ir riba - **nustatoma statinių statybos zona ir riba** (numatant pastato

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	25	33

rekonstravimą).

- Priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys - **25 %**.

- Pastatų aukštų skaičius - **2a. su mansarda**.

Nustatomi papildomi suplanuotos teritorijos naudojimo reglamentai:

a. Urbanistiniai ir architektūros (tūrinės ir erdvinės kompozicijos) reikalavimai - pastato architektūra turi užtikrinti kompozicinę ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) su aplinkos elementais, pastatas neturi išsiskirti iš aplinkos, pastatų architektūrai naudoti tradicines regiono pastatų formas, tradicines statybines ir apdailos medžiagas, būdingas senosioms Juodkrantės viloms; pastatus dažyti etnografiniam regionui būdingomis spalvomis.

b. Gamtos, saugomų teritorijų apsaugos ir teritorijos naudojimo reglamentai - tvarkyti želdinius taip, kad nebūtų pažeidžiamos estetinės kraštovaizdžio vertybės, statinių rekonstravimo ir tvarkymo priemonės turi iš esmės gerinti aplinkos kokybę.

3. Planuojamas žemės sklypas yra Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje, kurioje vadovaujantis "Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planu", patvirtintu Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2019-10-30 nutarimo Nr. 1080 redakcija), galima veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų aplinkos savybių, draudžiama vykdyti statybas, pažeidžiančias reljefo raiškumą bei didinančias regioninio parko vizualinę taršą.

4. Žemės sklype numatoma pritaikyti nebaigto statyti kultūros paskirties pastato (200 vietų klubo) pamatus, koreguojant projektą, statyti gyvenamosios paskirties (vieno, dviejų butų) pastatą.

5. Statinių, kuriuose vykdoma veikla sukeltų neigiamą poveikį aplinkai, neplanuojama.

6. Galiojančio detaliojo plano sprendinių koregavimas nepažeidžia ir nesuvaržo teisės aktuose garantuojamų ir saugomų trečiųjų asmenų teisių ir teisėtų interesų labiau, negu iki tokių koregavimo atlikimo.

Planuojamam žemės sklypui pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą taikomos šios specialiosios žemės naudojimo sąlygos (ūkinės ir (ar) kitokios veiklos apribojimai):

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 0,0045ha;

Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis) - 0,09 ha;

Valstybiniai parkai (V skyrius, dvidešimt trečiasis skirsnis) - 0,09ha;

Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 0,0109 ha, koreguojamas ankstesnis 0,0717 ha ploto apribojimas. Iš UAB „Neringos vanduo“ vadovo 2023-03-07 Nr.S-62 gautos informacijos žinoma, kad Neringos savivaldybės tarybos 2004-08-04 sprendimu Nr.T1-158 patvirtintame Juodkrantės vandenvietės žemės sklypo, adresu Kalno g.24B, Neringa detaliojame plane, gręžiniai 2e ir 3e yra nenaudojami nuo 2008 metų, įgyvendinus darbus pagal investicinio projekto sutartį Nr. V/2004/N09 „Neringos miesto vandens gerinimo įrenginių rekonstrukcija ir plėtra“. Gręžinys 2e (žemės gelmių registro Nr. 11416) buvo likviduotas 2010 metais. Gręžinys 3e (žemės gelmių registro Nr. 4925) yra atjungtas nuo vandenvietės infrastruktūros ir planuojamas likviduoti. Vadovaujantis šia informacija, koreguojamas ankstesnis 0,0717 ha ploto apribojimas.

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 0,0151 ha - šis apribojimas naikinamas, nes pagal UAB „Agrometra“ parengtos toponuotraukos informaciją vandentiekio d80 linija, kertanti žemės sklypą yra neveikianti.

Planuojamos ūkinės veiklos aprašymas ir vertinimas

Galima tik tokia veikla, kuri nepažeidžia ir nemažina nustatytų vertingųjų savybių.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	26	33

Esamo užstatymo urbanistinė analizė

Planuojama teritorija yra Juodkrantės gyvenvietės šiaurinėje dalyje, greta Vilų (buv. Kalno) gatvės formuojančios gyvenvietės urbanistinę struktūrą, apstatytą istorinėmis vilomis ir, toliau pereinanti į pėsčiųjų-dviračių taką, vedantį link jūros paplūdimių. Aplinkinės teritorijos urbanistinę struktūrą sudaro istorinis viešbutis „Kurischer Hof“ (dabar poilsio namai „Gintaras“), istorinės vilos, o taip pat sovietmečio Juodkrantės poilsio paskirties pastatų užstatymas. Planuojama teritorija tarsi užbaigia intensyvių Juodkrantės užstatymą ir pereina į gamtinę, apaugusią mišku aplinką.

Gretimų pastatų (3-4 aukštų) užstatymas ir architektūra (komponentinis užstatymo tipas) suformuotas blokuojant pastatus, o taip pat sudarytas iš atskirai stovinčių pastatų, formuojančių ansamblį ar atskirą kompleksą. Pastatai apsupti želdiniais, panyra Juodkrantės miško fone.

Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipas

Detaliuoju planu nustatytas planuojamo žemės sklypo naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija (GM).

Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo būdas

Detaliuoju planu nustatytas planuojamo žemės sklypo naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (kitos paskirties žemė), nekeičiamas.

Teritorijos užstatymo tipas (morfotipas)

Vadovaujantis "Teritorijų planavimo normomis", patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7, planuojamam žemės sklypui nustatomas sodybinis (vilų) užstatymo tipas (morfotipas).

Pagal Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano "Juodkrantės kultūros paveldo apsaugos" reglamentus, planuojama teritorija yra kultūrinės vertės morfotipo Mtp-1 zonoje, lokalizuoto morfotipo grupės pavadinimas - „poilsio namų, viešbučių, vilų morfotipų grupė". Tai išlikusi istoriškai susiklosčiusi urbanistinė struktūra su autentiškais apstatymo elementais. Užstatyme vyrauja pastatai - kultūros vertybės, bei gatvių trasos istorinėse vietose. Galimos šios statybos rūšys: paprastas remontas, kapitalinis remontas, reglamentuota rekonstrukcija, šių darbų planavimas ir projektavimas. Nauja statyba negalima (įmanoma išskirtiniais atvejais, kai atkurama sunykusi vertybė). Rekonstruojamų ar remontuojamų pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiškumas, tūris turi reprezentuoti šio morfotipo sklypų užstatymo principus.

Žemės sklypo (teritorijos) naudojimo tipas, naudojimo būdas, užstatymo tipas ir kt. nustatyti vadovaujantis Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo planu, patvirtintu Neringos savivaldybės tarybos 2012-09-21 sprendimu Nr. T1-164.

Specialieji architektūriniai apribojimai (reikalavimai pastatų architektūrai)

Planuojant veiklą, turi būti atsižvelgiama į išskirtinę visuotinę Kuršių nerijos vertę, susiformavusią aplinką, teritorijos unikalumą ir autentiškumą. Siekiama išlaikyti architektūros tradicijų tęstinumą, atsižvelgiama į tradicinių pastatų (poilsio vilų) architektūrą, medžiagas, spalvinę gamą, puošybos elementus, taikomos tik Kuršių nerijai tinkamos architektūrinės išraiškos priemonės. Išlaikomas Kuršių nerijos savitumas, unikalumas, integralumas ir harmonija su gamta.

Pastatų architektūra turi būti tokia, kad užtikrintų pastato kompozicinį ryšį (mastelio, proporcijų, medžiaginio, spalvinio sprendimo darną) supančios gamtinės ir (ar) dirbtinės aplinkos elementais. Turi būti užtikrinamas principinis architektūros tūrio ir formų suderinamumas su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenamųjų vietovių erdvine-planine struktūra ir architektūra, nepažeidžiant raiškių panoramų ir siluetų nuo Kuršių marių pusės. Vykdam statybos (rekonstravimo) darbus, pastatų išorės formos ir elementai gali būti keičiami tradiciniais, būdingais Juodkrantės senosioms viloms.

Leistinas pastatų aukštis ir aukštis nuo žemės paviršiaus altitudės

Planuojama teritorija yra santykinai lygi, žemės sklypo paviršiaus altitudės kinta nuo 4,83 m žemiausioje vietoje iki 5,63 m aukščiausioje vietoje virš Baltijos jūros lygio. Pagal poilsio pastato geodezinę nuotrauką, pastato statybos zonos esama vidutinė žemės paviršiaus altitudė 5,20 m.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	27	33

Detaliuoju planu nustatomas leistinas pastatų aukštis 10,00 m, nustatoma leistina statybos zonos pastatų aukščio altitudė (nuo esamos vidutinės žemės paviršiaus altitudės) 15,20 m.

Statinių statybos riba ir statybos linija

Pastato statybos zona ir statybos riba - esamo pastato ribose.

Statinių statybos linija žemės sklype nenustatoma.

Mažiausi atstumai nuo inžinerinių statinių, esančių sklype, išskyrus sklypo aptvarus, iki gretimo sklypo ribos ne mažesnis kaip 1 m. Šis atstumas gali būti sumažintas, gavus gretimo sklypo savininko sutikimą raštu.

Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys ir tvarkymo prioritetai

Detaliojo plano sprendiniai formuojami remiantis išduotomis planavimo sąlygomis detaliam planui rengti, planuojamoje teritorijoje galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais, normatyvais, teisės aktais, esama žemėnaudos struktūra ir esamu užstatymu. Detaliajame plane, vadovaujantis detaliojo plano tikslais ir uždaviniais, savivaldybės lygmens bendrojo plano sprendiniais, pateikti principiniai planuojamos teritorijos planavimo sprendiniai:

- užstatomos teritorijų išdėstymas;
- teritorijos naudojimo tipas ir žemės naudojimo būdas;
- teritorijos erdvinės struktūros architektūrinis formavimas;
- susisiekimo sistema;
- užstatymo tipas, pastatų aukštis;
- teritorijos apželdinimas;
- kiti teritorijos planavimo sprendiniai.

Teritorijos vystymas ir aplinkos formavimas - svarbiausios numatomos kultūrinio identiteto palaikymo priemonės turi būti išlikusio etnokultūrinio paveldo objektų apsauga, be tiesioginių apsaugos priemonių taikant šį tikslą atitinkančius naudojimo būdus, leidžiančius tinkamai naudoti saugomus objektus, jų nepažeidžiant. Saugomos savybės - istorinius bruožus ir charakterį išlaikęs natūralus kraštovaizdis su marių panorama.

Tvarkymo priemonės - taikomos tvarkymo priemonės, numatytos užstatymo morfotipo Mtp-1 zonoje, taip pat kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo GEr zonoje, kurioje 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. Leidžiami tvarkybos 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 nustatytą etnografinio regiono architektūros ir sodybų planavimo tradicijomis pagrįstų reikalavimų, vadovaujantis bendrojo ir specialiojo teritorijų planavimo dokumentuose nustatytais reglamentais.

Infrastruktūros darbai planuojamoje teritorijoje už teritorijos ribų

Numatomi infrastruktūros darbai ir sprendiniai, susiję su gyvenamojo pastato eksploatavimu, už planuojamos teritorijos ribų.

Susisiekimas

Susisiekimo komunikacijos šalia planuojamos teritorijos yra išvystytos. Žemės sklypo transporto ryšius su kitomis gyvenvietės teritorijomis užtikrina Vilų (buv. Kalno) gatvė ir pėsčiųjų-dviračių takas. Iš pietinės pusės teritorija ribojasi su D2 kategorijos Vilų (buv. Kalno) gatve, kuri padengta asfaltbetonio danga (būklė – gera). Esamas gatvės plotis svyruoja nuo 3,80 m iki 5,20 m. Iš vakarinės pusės teritorija ribojasi su pėsčiųjų ir dviračių taku link Baltijos jūros. Takas padengtas asfaltbetonio danga (būklė – gera). Esamo tako plotis ~ 4,5 m.

Automobilių parkavimo vietos numatomos žemės sklypo teritorijoje.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	28	33

Servitutai

Planuojamoje teritorijoje nustatomi servitutai (daiktinės teisės į svetimą nekilnojamąjį daiktą, suteikiama naudotis tuo svetimu daiktu (tarnaujančiuoju daiktu) - teisė tiesti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 206) ir teisė aptarnauti požemines ir antžemines komunikacijas (kodas 207).

Inžineriniai tinklai

Planuojamoje teritorijoje inžinerinė infrastruktūra yra išvystyta, į teritoriją numatoma atvesti gyvenvietės centralizuotus vandens tiekimo, buitinių nuotekų šalinimo, taip pat elektros, ryšių (telekomunikacijų) tinklus.

Neveikiantys ir nenaudojami inžineriniai tinklai, trukdantys statybai (rekonstravimui), turi būti iškeliami techninių projektų rengimo metu.

Tikslios išvadų įrengimo arba prisijungimo vietos prie inžinerinių tinklų turi būti sprendžiamos techninių projektų rengimo metu, pagal išduotas technines prisijungimo sąlygas, išlaikant vertikalius, horizontalius atstumus nuo veikiančių ir naudojamų inžinerinių tinklų iki kitų statinių. Techninio projekto rengimui būtina gauti prisijungimo technines ar tinklų iškėlimo (apsaugojimo) sąlygas.

Į planuojamą teritoriją patenkantiems visiems inžineriniams tinklams, jų naudojimo (eksploatavimo) užtikrinimui, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, yra nustatytos apsaugos zonos. Visų inžinerinių tinklų apsaugos zonose ūkinė veikla turi būti vykdoma laikantis apribojimų, nustatytų Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatyme. Mažinant tiesiamų inžinerinių tinklų atstumą iki kaimyninio žemės sklypo ribos, reikalingas sklypo savininko sutikimas raštu.

Vykdant statybos darbus, trečiųjų šalių interesai negali būti pažeidžiami.

Šildymas

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse nėra centralizuotų šilumos tiekimo tinklų.

Pastato, neprijungto prie centralizuotos šildymo sistemos, šildymas ir karšto vandens ruošimas (taip pat ir elektros gamyba) numatomas ir galimas iš atsinaujinančių išteklių - šilumos siurblių ir šilumos saugyklų, geotermijos, aerotermijos ar kt. įrenginių.

Želdiniai

Žemės sklypo esamų želdinių išsaugojimui, sutvarkymui ir bendram apželdinimui turi būti skiriamas ypatingas dėmesys, taip pat turi būti gerinamas sklypo apželdinimas. Visi esami želdiniai saugomi.

Nustatytas žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija. Pagal tvarkos aprašą, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto turėtų būti ne mažiau kaip 25 %. Planuojama teritorija nepriskiriama gamtinio karkaso teritorijoms.

Detaliajame plane nustatomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto ne mažiau kaip 25 %.

Želdinių valdytojas ir savininkas privalo išsaugoti esamus želdinius, tinkamai juos tvarkyti, esant poreikiui juos atkurti.

Gaisrinė sauga

Naujų pavojingųjų objektų ir potencialiai pavojingų įrenginių, nepriklausomai nuo jų parametrų, kuriems būtų taikomi "Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai", patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966 (Žin., 2004, Nr. 130-4649; 2008, Nr. 109-4159; 2010, Nr. 59-2894), detaliuoju planu neplanuojama ir nenumatoma.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	29	33

Numatomų vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti, išdėstymas

Galimų gaisrų gesinimas iš lauko numatomas iš esamų gyvenvietės gaisrinių hidrantų, vadovaujantis "Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse", patvirtintose Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2007 m. vasario 22 d. įsakymu Nr. 1-66 (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2009 m. gegužės 22 d. įsakymo Nr. 1-168 redakcija) nustatytus reikalavimus.

Esamos susisieikimo komunikacijos sudaro galimybę įgyvendinant "Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose" numatytus reikalavimus gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams įvažiuoti į teritoriją, privažiuoti prie pastato.



26 pav. Gaisrų gesinimui vandentiekio šuliniuose įrengti gaisriniai hidrantai.

Arčiausiai esantys gaisriniai hidrantai (Nr. 6 ir Nr. 7), atitinkantis priešgaisrinius reikalavimus (iš žiedinio vandentiekio), yra apie 30 m atstumu nuo planuojamos teritorijos (prie automobilių stovėjimo aikštelės, adresu Vilų g. (buv. Kalno g.) 14 ir prie dviračių tako).

Gaisro plitimo į gretimus statinius ribojimas

Mažiausias atstumas (su galima nedidele paklaida) nuo esamo statinio iki kitų statinių už sklypo ribų:

- 5,86 m iki arčiausiai rytinėje pusėje esančio 3 aukštų su mansarda aukšto poilsio paskirties pastato, adresu Vilų g. (buv. Kalno g.) 12. Tai per mažas priešgaisrinis atstumas, vertinant dabartinę situaciją, kai yra suformuotas atskiras žemės sklypas gyvenamajai teritorijai. 1979 metais Komunalinio ūkio projektavimo instituto Kauno filialo parengtas Klaipėdos Okeaninės žvejybos laivyno bazės 200 vietų poilsio namų „Gintaras“ kompleksinio kapitalinio remonto projektas su perspektyviniu užstatymu numatė pastatų blokavimą, todėl priešgaisrinių atstumų tarp gretimų pastatų nebuvo laikomasi.

Minimalus priešgaisrinis atstumas tarp pastatų turi būti nuo 6 iki 15 m, pagal pastato atsparumo ugniai laipsnį ("Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai", XIII skyrius "Gaisro plitimo į gretimus pastatus ribojimas", 92 punktą, 6 lentelė). Vertinant poilsio namų „Gintaras“ atitikimą II ugniaatsparumo laipsniui, minimalus priešgaisrinis atstumas tarp pastatų turėtų būti 8 metrai tarp II ugniaatsparumo laipsnio pastatų ir 10 metrų tarp II ir III ugniaatsparumo laipsnio pastatų. Planuojamame žemės sklype galėtų būti statomas ne žemesnio kaip II ugniaatsparumo laipsnio pastatas, išlaikant 8 metrų minimalų priešgaisrinį atstumą.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	30	33

Teritorijų, atsižvelgiant į esamų priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinių dislokaciją, išdėstymas

Biudžetinė įstaiga "Paslaugos Neringai" atlieka Neringos savivaldybės priešgaisrinės tarnybos funkcijas, įgyvendinant Lietuvos Respublikos priešgaisrinės saugos įstatymo reikalavimus. Juodkrantės gyvenvietėje yra įkurta Juodkrantės ugniagesių komanda (JUK), kuri yra adresu Žalioji kelias 2, Juodkrantė ir kuri nuo planuojamos teritorijos yra nutolusi apie 2,5 km (Baltijos jūros pusėje).

Apsaugos zonos

Planuojamame žemės sklype apsaugos zonos (objektų apsaugai skirtos teritorijos, kurioje turi būti taikomos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos) nustatytos nuo susisiektimo komunikacijų (krašto kelio) ir nuo požeminių inžinerinių tinklų (statinio statybos sklype (išskyrus statinio vidų) ir už jo ribų nutiesti komunaliniai ar vietiniai vandentiekio, nuotekų šalinimo, šilumos, naftos, dujų ar kito kuro, technologiniai vamzdynai, elektros perdavimo, energijos ir elektroninių ryšių tinklai kartu su maitinimo šaltiniais ir įrenginiais).

Greta planuojamos teritorijos gamybinių ir komunalinių objektų nėra, todėl gamybinių, komunalinių objektų sanitarinės apsaugos zonos žemės sklype nenustatytos. Koreguojamu detalioju planu formuojamos ir nustatomos naujos apsaugos zonos, naujos sanitarinės apsaugos zonos neformuojamos ir nenustatomos.

Atliekų susidarymas

Susidariusios buitinės atliekos turi būti tvarkomos pagal "Atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimus", sudarius sutartį su atliekas tvarkančia įmone. Planuojamoje teritorijoje kietosios atliekos (pagal atskiras jų rūšis) turi būti kaupiamos konteineriuose, talpyklose ir pan. Rengiant statinių techninius projektus būtina numatyti atliekų surinkimo konteinerių aikštelių zonų apželdinimą vietinėmis augalų rūšimis.

Informacija apie galimą teritorijos aplinkos kokybės normų viršijimą dėl plano įgyvendinimo

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimas šioje Juodkrantės gyvenvietės dalyje nesudaro jokių reikšmingų prielaidų sąlygoti planuojamos bei gretimų teritorijų aplinkos kokybės pasikeitimo ar normų viršijimo, nes plano tikslai ir sprendiniai tiesiogiai siejami tik su esamo materialaus turto racionaliu naudojimu, naujų statinių neplanuojama.

Pagal Nacionalinės visuomenės sveikatos priežiūros laboratorijos atlikus aplinkos triukšmo lygio matavimus nustatyta, kad pagrindinis triukšmo šaltinis - pravažiuojantis transportas, kuris pastebimai išauga (padidėja) kurortinio sezono metu padidėjus transporto srautams, dėl ko viršijami leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai. Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, aplinkos kokybės būklę sąlygojantis pagrindinis veiksnys - autotransporto keliamas triukšmas ir oro tarša planuojamą teritoriją ribojančiose gatvėse nepasikeis (nepadidės). Detaliojo plano rengimo metu oro taršos sklaidos skaičiavimai, įvertinant oro užterštumą pagrindiniais teršalais (CO, NOx, SO2, KD10 ir kt.), atliekami nebuvo.

Planuojamoje teritorijoje nėra poreikio numatyti ir nenumatomos triukšmo (taršos) mažinimo priemonės, nes fiksuojamas padidintas triukšmo lygis yra laikinas, susijęs tik su kurorto sezono metu išaugančiu didesniu transporto srautu.

Informacija apie triukšmą ir oro taršą**Triukšmo, aplinkos oro cheminės taršos įvertinimas planuojamoje teritorijoje**

Planuojamoje teritorijoje triukšmą ir taršą sukelia gretimybėse vykstantis autotransporto eismas Vilų (buv. Kalno) gatve - mobilūs oro taršos šaltiniai (tarša iš vidaus degimo variklių), kitų triukšmo ir taršos šaltinių nėra.

Ūkinės veiklos sukeliamas triukšmas

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	31	33

Planuojamoje teritorijoje ūkinė veikla, kuri sukeltų triukšmo ar aplinkos oro cheminę taršą, nėra ir nenumatoma.

Aplinkos oro užterštumo prognozė

Juodkrantė garsėja kaip kurortinio tipo gyvenvietė, turinti išplėtotą poilsio namų tinklą, transporto judėjimas yra labai ribotas, automobiliai dažniausiai naudojami tik atvykimui ir išvykimui į/iš poilsio namus. Į gyvenvietę atvyksiantis transportas į aplinkos orą išmes kuro degimo produktus, taip pat gali nežymiai įtakoti esamą foninį triukšmo lygį planuojamoje teritorijoje.

Remiantis prie panašių objektų, anksčiau atliktais oro teršalų sklaidos modeliavimais tikėtina, kad esant pačioms nepalankiausioms taršos sklaidai sąlygoms, aplinkos oro teršalų koncentracijos, ekvivalentinis triukšmo lygis teritorijoje ir aplinkoje neviršys didžiausių leidžiamų triukšmo ribinių dydžių, nustatytų visuomeninės paskirties pastatų aplinkai.

Informacija apie priemones, numatytas neigiamų pasekmių aplinkai prevencijai vykdyti, pasekmes sumažinti ar kompensuoti

Planuojamoje teritorijoje gyvenamosios aplinkos sauga atitiks Lietuvos Respublikos Visuomenės sveikatos priežiūros įstatyme ir kituose teisės aktuose nustatytus visuomenės sveikatos saugos reikalavimus. Detaliojo plano sprendinių, kuriais būtų bloginama aplinka, kad ji būtų nepalanki aplinkai, žmonių sveikatai, didinamas žmogaus veiklos neigiamas poveikis sveikatai, nėra.

Kraštovaizdis, biologinė įvairovė

Planuojamoje teritorijoje ir gretimybėse yra gamtinis kraštovaizdis (natūralų pobūdį išlaikęs kraštovaizdžio) kartu su kultūriniu kraštovaizdžiu (žmogaus veiklos sukurtas ir jo sambūvį su aplinka atspindintis kraštovaizdis). Toks kraštovaizdis atspindi per šimtmečius ypatingomis sąlygomis gyvenančių žmonių sukurtą istorijos, gamtos, urbanistikos ir architektūros bei nematerialųjį paveldą. Sąveikauja tikslingai žmogaus sukurtas kultūrinis kraštovaizdis su jame esančiomis urbanizuotomis teritorijomis (senosiomis žvejų kaimų gyvenvietėmis, pavieniais reikšmingais istorijai, kultūrai, etnografiniais statiniais).

Planuojamoje teritorijoje biologinės įvairovės (arba bioįvairovės) - organizmų rūšių visumos ir įvairovės ekosistemoje ar ekosistemų kompleksuose, nėra.

Visuomenės (viešasis) interesas

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai neprieštarauja visuomenės (viešajam) interesui.

Rengiant detalųjį planą, visuomenės (viešasis) interesas įgyvendinamas per teisės aktais nustatytą ir reglamentuotą viešą teritorijų planavimo procesą, informavus visuomenę apie sprendinius, taip pat detaliojo plano sprendiniuose nustatant teritorijos naudojimo ir apsaugos priemones, privalomas ar galimas veiklas ir jų ribojimus.

Sprendinių įgyvendinimo programa

Inžinerinė infrastruktūra detalizuojama derinantis su inžinerinius tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis, konkrečiam planuojamam objektui. Automobilius parkuoti numatoma sklypų ribose. Konkrečios parkavimo vietos planuojamos kitame projektavimo etape konkrečiam planuojamam objektui pagal galiojančius STR reikalavimus. Inžinerinės infrastruktūros objektų, reikalingų sklypuose statomų pastatų eksploatacijai, statybos vykdomos žemės sklypų savininkų lėšomis. Infrastruktūros sprendiniai ne sklypo ribose sutarčių pagrindu sprendžiami su savivaldybe ir tinklus eksploatuojančiomis įmonėmis. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 6 straipsnio 4 dalimi, planavimo iniciatorius su savivaldybės administracijos direktoriumi Vyriausybės nustatyta tvarka ir sąlygomis prieš tvirtinant teritorijų planavimo dokumentą sudaro teritorijų planavimo dokumento sprendinių įgyvendinimo sutartį, jei šiems sprendiniams įgyvendinti reikalingas žemės sklypų pertvarkymas, žemės paėmimas visuomenės poreikiams, inžinerinės ir (ar) socialinės infrastruktūros plėtra, kitais Vyriausybės nustatytais atvejais. Nustatoma inžinerinius tinklus eksploatuojančių įmonių teisę aptarnauti ir remontuoti esamus tinklus, suderinus darbus su žemės savininkais.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	32	33

Planavimo organizatorius:

Neringos savivaldybės administracijos direktorius
Taikos g. 2, Neringa

Projekto pavadinimas:

Teritorijos tarp Kalno ir Miško gatvių,
Juodkrantės gyv., Neringa detaliojo plano koregavimas
žemės sklype Nr. 1, Vilų g. (buv. Kalno g.) 12B, Neringa

Pastatų architektūra turi užtikrinti pastatų kompozicinį ryšį, proporcijų, medžiagiškumo ir spalvinio sprendimo darną. Išorės apdailai rekomenduojama naudoti tradicines statybines medžiagas (medį, keramines plytas, tinką) spalviniame sprendime – Kuršių nerijos pastatų tradicinę spalvinę gamą. Sklypo ribos gali būti fiksuojamos ažūrinėmis tvoromis ar gyvatvore.

2023-03-DTP-AR	Lapas	Lapų
	33	33