

Projekto Nr. KP-2019-03

Projektuotojas : UAB "KLAIPĖDOS PROJEKTAS"

Statytojas (Užsakovas) : FIZINIS ASMUO A.O.

Projekto pavadinimas: GYVENAMOJO NAMO (u.n. 2399-2001-1024) PREILOS G. 3, NERINGA, REKONSTRAVIMO TECHINIS DARBO PROJEKTAS

Statinio kategorija : NEYPATINGASIS STATINYS



Paskirtis : GYVENAMOJI (vieno buto pastatas)

Statybos darbai: REKONSTRAVIMAS

Projekto rengimo stadija: PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

UAB „Klaipėdos projektas“ direktorius
Juozapas Tilvikas

PV, PDV, NKPA specialistas
architektė Margarita Ramanauskienė
kvalif. atestatai A 702, 3345

Projekto Nr.

KP-2019-03

Projekto pavadinimas

**GYVENAMOJO NAMO (U.N. 2399-2001-1024) PREILOS G. 3,
NERINGA, REKONSTRAVIMO TECHNINIS DARBO PROJEKTAS**

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendrieji duomenys

- **Statytojas (užsakovas)** fizinis asmuo A. O.
- **Pastato savininkas** fizinis asmuo A. O.
- **Projektuotojas** UAB „Klaipėdos projektas“, Kepėjų g. 11A, LT – 91243, Klaipėda, į.k. 141805727, PVM m.k. LT418057219; Tel. +370 650 26356, el. paštas ramargarita@gmail.com
Projekto vadovas architektė Margarita Ramanauskienė, kvalifikacijos atestatas Nr. A 702, Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialisto atestatas Nr. 3345
- **VĮ „Registų centras“ centrinio duomenų banko duomenys apie statinius ir žemės sklypą:**

Pastatas – Gyvenamasis namas; unikalus Nr. 2399-2001-1024; pagrindinė naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto pastatai); pažymėjimas plane 1A1p; statybos pradžios metai 2002, statybos pabaigos metai 2003; baigtumo procentas 100%; aukštų skaičius 1; bendras plotas 216,59 m²; naudingas plotas 188,92 m²; gyvenamasis plotas 132,26 m²; garažų plotas 27,67 m²; plotas bruto 333,00 m²; užstatytas plotas 173,00 m²; tūris 921 m³;
Nuosavybės teisė – fizinis asmuo A. O.;

Pastatas – Pavėsinė; unikalus Nr. 4400-2313-6438; pagrindinė naudojimo paskirtis – pagalbinio ūkio; pažymėjimas plane 2I1g; statybos pradžios metai 2002, statybos pabaigos metai 2012; užstatytas plotas 15,00 m²; tūris 35 m³;
Nuosavybės teisė – fizinis asmuo A. O.;

Žemės sklypas - unikalus Nr. 4400-0620-3481, kadastrinis Nr. 2301/0002:112, Neringos m.k.v.; žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemės sklypas; žemės naudojimo būdas - gyvenamoji teritorija, mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija G1); žemės sklypo plotas - 0,1080 ha;
Nuosavybės teisė - Lietuvos Respublika, valstybinės žemės patikėjimo teise valdoma Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos; sudaryta nuomos sutartis, nuomininkas fizinis asmuo A. O.;

Žemės sklypas ir pastatai yra valstybės saugomos nekilnojamosios kultūros vietovės – **Preilos gyvenvietės** (unikalus objekto kodas **2069**) teritorijoje. Preilos gyvenvietė yra **Kuršių nerijos nacionalinio parko** teritorijoje.

	Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-1	Lapų 8
--	---	---------------	-----------

- Statinio kategorija**
neypatingasis statinys

- Projekto rengimo pagrindas**
rekonstravimo projektiniai pasiūlymai parengti remiantis projektavimo užduotimi, patvirtinta 2019 - 05 -02; Statybos įstatymu, statybos techniniais reglamentais ir kt. statybos normatyviniais dokumentais; LR Saugomų teritorijų įstatymu;

- Statybos darbų rūšis**
rekonstravimas.
Planuojama rekonstruoti gyvenamąjį namą, prie gatvės fasado esamo stogelio su kolonomis vietoje pastatant verandą, atliekant minimalius vidaus erdvių perplanavimus.

Esama padėtis.



Pastatas statytas 2002-2003 metais, mūrinis vieno aukšto su mansarda, dengtas šlaitiniu stogu. Fasadų apdaila – medžio lentų apkalimas. Stogo danga – keraminės čerpės.

	Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-2	Lapų 8
--	---	---------------	-----------



2002 metais buvusio nebaigto statyti pirties komplekso vietoje, remiantis detaliojo plano sprendiniais, buvo pastatyti 2 namai (Preilos g. 3 ir Preilos g. 3A). Kairėje – Preilos g. 3A, už jo – Preilos g. 3 namas.



Pastato Preilos g. 3 vaizdas nuo marių pusės (pietų kampas).

	Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-3	Lapų 8
--	---	---------------	-----------



Pastato Preilos g. 3 vaizdas nuo Preilos gatvės (šiaurės kampas).

Numatomi rekonstravimo techninio darbo projekto sprendiniai

Prie pastato Preilos g. 3 gatvės fasado šiuo metu yra stogelis su kolonomis, dengiantis pagrindinį įėjimą į namą. Nuo marių pusės – įstiklinta veranda, virš kurios įrengta gyvenama patalpa.

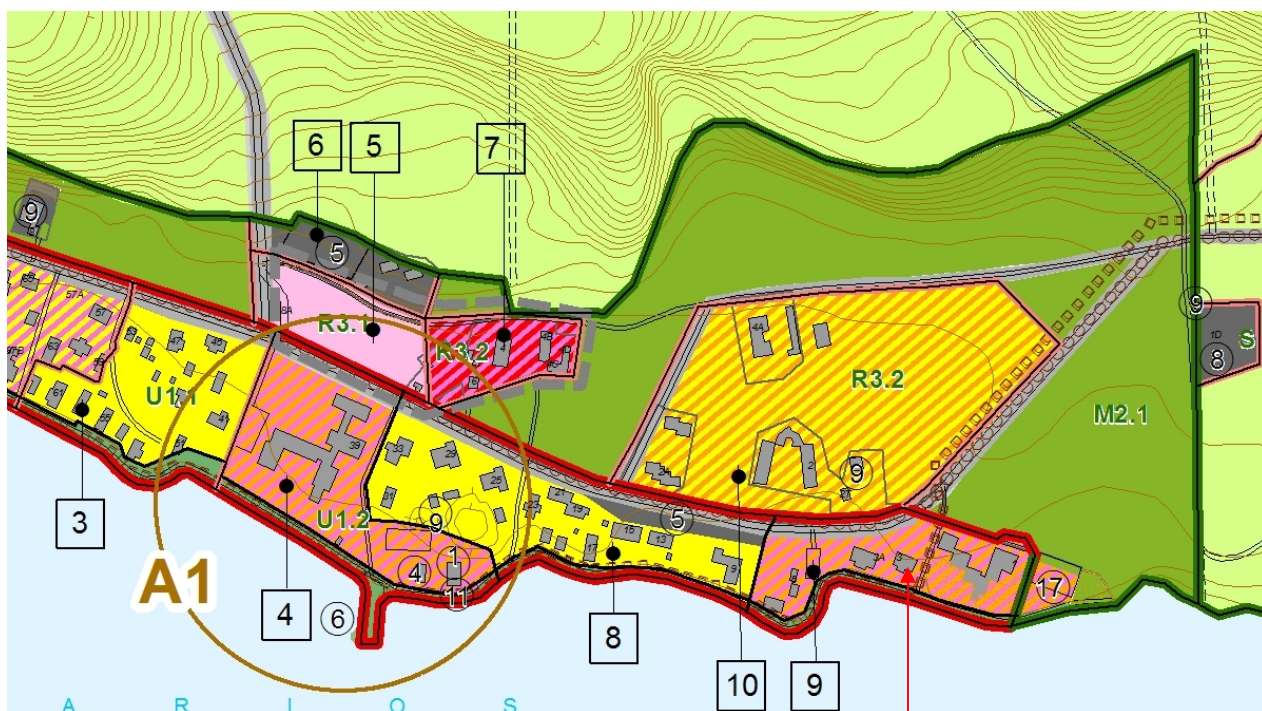
Namo savininko pageidavimu siūloma ir gatvės fasade esamo stogelio vietoje statyti verandą, virš jos įrengiant mansardinę patalpą. Tuo pačiu nežymiai keičiamas namo planas – pirmame aukšte esamos katilinės vietoje įrengiama pirtis, mansardiniame aukšte praplečiama holo erdvė.

Esami dekoruoti elementai – vėjalentės, žirgeliai, konstrukcijų dekoras perkeliama ant naujai statomo frontono. Numatoma statomos verandos apdaila, dažymas – toks pat, kaip viso namo. Medinis lentų apkalimas, dažymas mėlyna spalva, stogas dengiamas keraminėmis čerpėmis.

Galiojantys teritorijų planavimo dokumentai:

1. Bendrasis planas – „Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas“, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2012-09-21 sprendimu Nr. T 1-164;
2. Specialusis planas – „Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702;
3. Detalusis planas - Žemės sklypo adresu Preilos g. 3, Neringoje, detalusis planas, patvirtintas 2005-03-17 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-41;

	Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-4	Lapų 8
--	---	---------------	-----------



Preilos g. 3

„Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas“, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2012-09-21 sprendimu Nr. T 1-164;

Pastatas Preilos g. 3 stovi Preilos šiaurinėje dalyje, Mišraus naudojimo teritorijoje, turinčioje indeksą „9“.

Funkcinio prioriteto zona : konservacinio prioriteto;

Kraštovaizdžio tvarkymo zona: atnaujinančios apsaugos (U1.2);

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė;

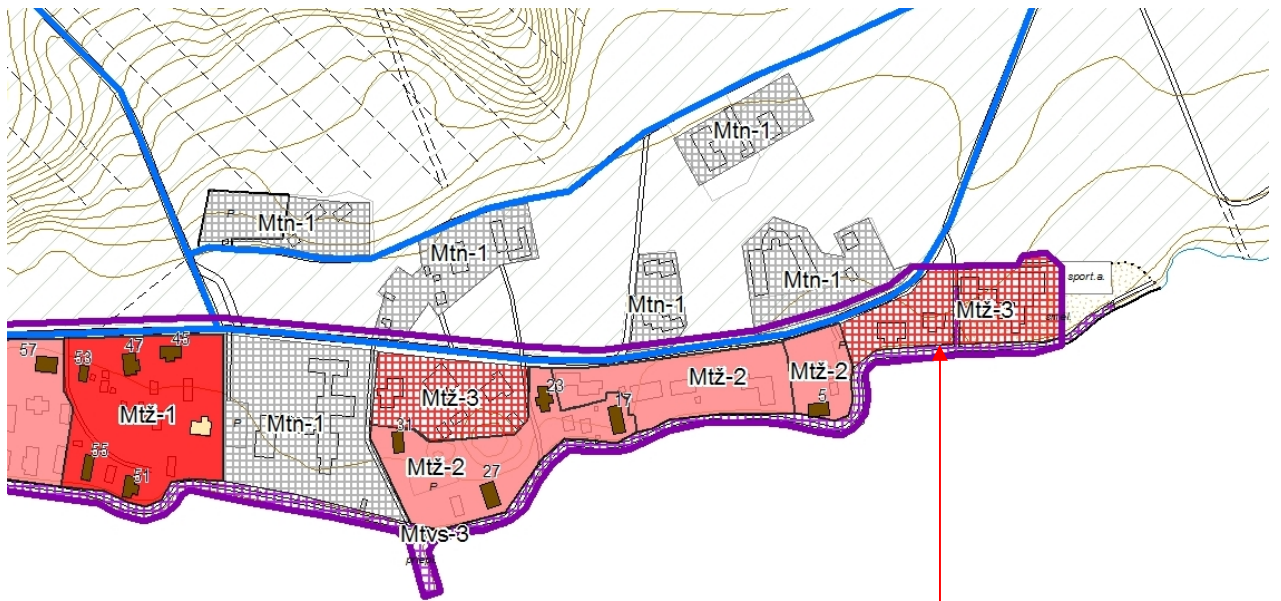
Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai) :

- 1) prioritetinis naudojimo būdas – rekreacinės teritorijos; naudojimo pobūdis – ilgalaikio (stacionaraus poilsio pastatų statyba; naudojimo pobūdžio turinys – poilsio namų sklypai;
- 2) galimas naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorijos; naudojimo pobūdis – mokslo ir mokymo pastatų bei statinių statyba ; naudojimo turinys – su mokymo ir mokslo veikla susijusių pastatų statyba, šių pastatų sklypai;
- 3) galimas naudojimo būdas – gyvenamoji teritorija; naudojimo turinys – gyvenamųjų namų sklypai;

Saugomi elementai ir savybės: žiūr. brėž. „Kultūros paveldo apsauga ir naudojimas“, taip pat senojo užstatymo siluetas ir užstatymo panorama nuo marių pusės, užstatymo erdvinė struktūra.

Tvarkymo priemonės: Mtž3 zonoje – žvejų, rašytojų, dailininkų gyvenamųjų namų – vasarnamių morfotipas. Sklypų struktūra susiformavo po 1940 metų. Teritorijoje nėra kultūros vertybių, pastatų mastelis artimas tradiciniam. Galimos statybos rūšys – paprastas remontas, kapitalinis remontas, reglamentuota rekonstrukcija (galima nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo). Reglamentuota nauja statyba (galima išskirtiniais atvejais, nedidinant susiklosčiusio foninio aukštingumo. Rekonstruojamų, naujai statomų ar perstatomų pastatų išraiška, pobūdis, medžiagiškumas, tūris turi reprezentuoti šio morfotipo sklypų užstatymo principus.

	Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-5	Lapų 8
--	---	---------------	-----------



Preilos g. 3

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, kultūros paveldo apsauga ir naudojimas.



„Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas“, patvirtintas Lietuvos Respublikos vyriausybės 2012-06-06 nutarimu Nr. 702

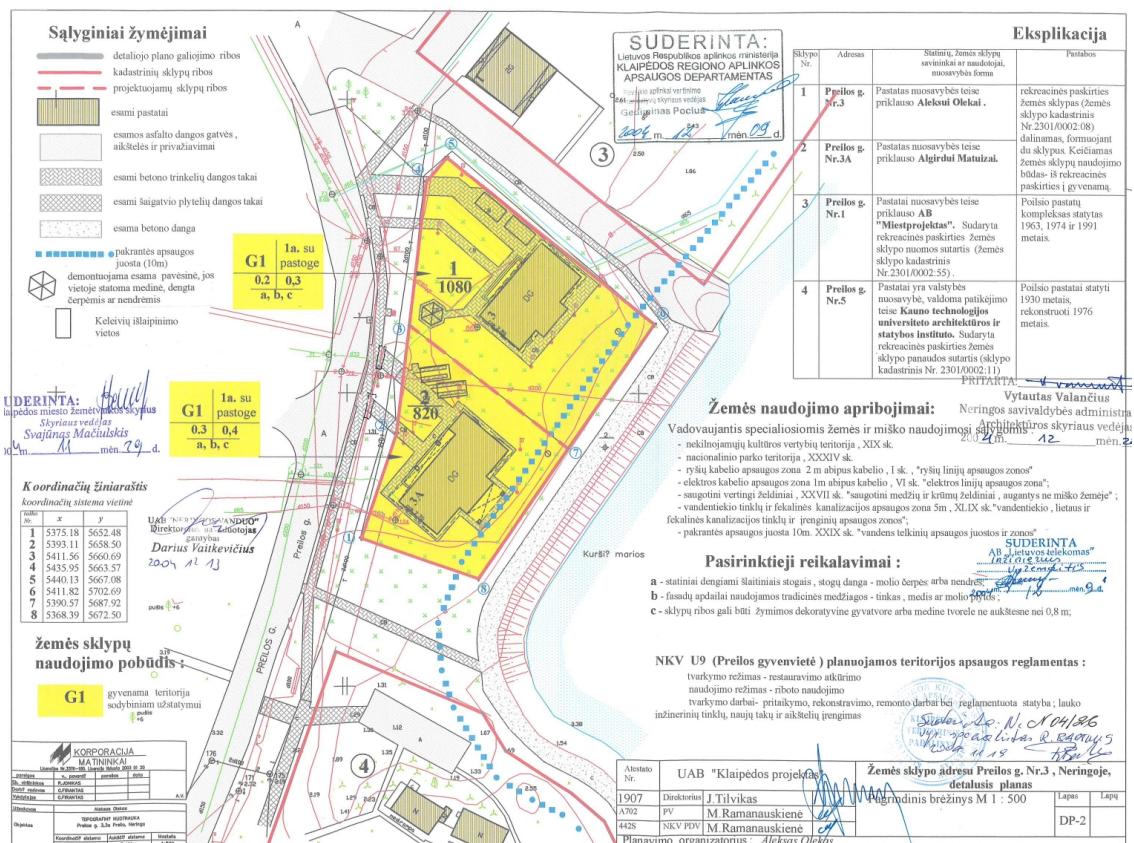
	Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-6	Lapų 8
--	---	---------------	-----------

Pastatas Preilos g. 3, kaip buvo minėta, stovi Preilos šiaurinėje dalyje. KNNP tvarkymo plane pastatas patenka į teritoriją, žymimą indeksu **GEr**, t.y. kitų paskirčių žemės kraštovaizdžio tvarkymo zoną, gyvenamosios ir visuomeninės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zoną, kraštovaizdžio atnaujinimo tvarkymo zoną.

Tekstinėje dalyje rašoma, kad kraštovaizdžio atnaujinamojo tvarkymo zona – GEr išskirta bendrąją kraštovaizdžio vertę turinčiose Kuršių nerijos gyvenamųjų vietovių dalyse, taip pat istorinio ir urbanistinių draustinių dalyse. Šios teritorijos tvarkomos atnaujinimo ir kopijavimo priemonėmis pagrįstu būdu, atitinkančiu Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatyme numatytą tausojamo naudojimo režimą. 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;
- leidžiami tvarkybos darbai: tyrimai (taikomieji), remontas, avarijos grėsmės pašalinimas, konservavimas, pritaikymas, restauravimas, atkūrimas, šių darbų planavimas ir projektavimas. Sovietiniais metais pastatytiems ir kitiems pastatams galimi remonto ir tvarkomieji statybos darbai, jeigu kultūros paveldo apsaugos specialusis planas arba Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas nenustato kitaip;

Atskiru punktu nurodoma, kad sklypuose Preilos g. 3 ir 3A (Preila) nedidinamas esamas užstatymo tankumas ir esamas pastatų aukštis, nestatomi priklausiniai.



Žemės sklypo adresu Preilos g. 3, Neringoje, detalusis planas, patvirtintas 2005-03-17 Neringos savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T1-41

Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-7	Lapų 8
---	----------------------	------------------

2005 metais patvirtintu detaliuoju planu buvo padalintas rekreacinės paskirties žemės sklypas Preilos g. 3 į du sklypus, keičiant naudojimo būdą – iš rekreacinės į gyvenamą. Numatytas aukštingumas – 1 aukštas su mansarda, užstatymo tankis 0,2, užstatymo intensyvumas 0,3.

Detalusis planas parengtas pagal iki 2014 m. galiojusį teisinį reguliavimą. Remiantis kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 7 sk. 332 p. sąvokų turinys suvokiamas pagal tuo metu galiojusį teisinį reguliavimą, t.y. užstatymo tankis skaičiuojamas kaip pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu. Remiantis tokiu skaičiavimu, detaliuoju planu leidžiamas sklypo užstatymo tankis 0,2 arba 20%. Realus užstatymo tankis 17,4%, rekonstravus pastatą būtų 18,7%.

Užstatymo tankį skaičiuojant pagal šiuo metu galiojantį apibrėžimą – kai užstatymo tankis apibrėžiamas kaip pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų aitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu. Skaičiuojant santykį tokiu atveju esamas sklypo užstatymo tankis yra 21%, rekonstravus pastatą užstatymo tankis nedidinamas – lieka 21%.

Projektiniuose pasiūlymuose numatoma verandą statyti esamo stogelio, kurį remia kolonos, vietoje. Tokiu būdu esamas užstatymo tankis nekeičiamas, didinamas tik pastato tūris, kadangi virš verandos iškeliamas mansarda. Kadangi didinamas tūris, statybos darbų rūšis – rekonstravimas. Pastato aukštis išlieka esamas. Panorama nuo marių pusės nekeičiama. Pastato architektūrinis sprendimas po rekonstravimo būtų artimesnis tradicinei kuršių namų architektūrai.

PV architektė



Margarita Ramanauskienė

	Dokumento ir laidos Nr. KP-2019-03 PP	Lapas AR-8	Lapų 8
--	---	---------------	-----------