

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

OBJEKTAS

Poilsio paskirties pastatų su gyvenamosiomis patalpomis statybos, pastato - kavinės (unikalus Nr. 2398-8000-7013) ir kiemo statinio - atraminės sienelės (unikalus Nr. 2398-8000-7024) griovimo L. Rėzos g. 48 C, Neringos m., Neringos sav., projekto projektiniai pasiūlymai.

PASIŪLYMŲ RENGIMO TIKSLAS

Pristatyti principinius projektinius sprendinius derinančioms institucijoms. Nustatyti preliminarias investicijas.

IŠEITIES DUOMENYS PROJEKTAVIMUI

Duomenys apie žemės sklypą iš Nekilnojamo turto registro duomenų bazės.

Žemės sklypo adresas: Neringos sav., Neringos m., L. Rėzos g. 48 C, kadastrinis Nr. 2301/0004:32.

Pagrindinė naudojimo paskirtis: kita.

Naudojimo būdas: rekreacinės teritorijos.

Žemės sklypo plotas: 0,3188 ha.

Užstatyta teritorija: 0,1500 ha.

Kitos žemės plotas: 0,1688 ha.

Specialiosios naudojimo sąlygos: XXXIV skyrius. Nacionaliniai ir regioniniai parkai, plotas - 0,3188 ha.

Servitutai: teisė lankyti saugomus kraštovaizdžių kompleksus, rekreacines teritorijas bei objektus (tarnaujantis).

Nuosavybė.

Savininkas: Lietuvos Respublika (nuosavybės teisė).

Patikėtinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (valstybinės žemės patikėjimo teisė).

Žemės sklypo nuomininkas: Irmantas Norkus (gim. 1972.05.13). Plotas - 0,3188 ha (2005.05.09 Valstybinės žemės sklypo nuomos sutartis Nr. N23/2005-0098, 2015.09.18 susitarimas pakeisti sutartį Nr. 13SŽN-179-(14.13.55)).

Pastatai ir statiniai, įregistruoti Nekilnojamojo turto registre ir išvardinti Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko 2015.08.17 išrašė, registro Nr. 50/122146.

1. Pastatas - kavinė, unikalus Nr. 2398-8000-7013, pažymėjimas plane 1M2p. Adresas - Neringos sav., Neringos m., L. Rėzos g. 48 C. Pagrindinė naudojimo paskirtis - maitinimo. Būklė - nebaigtas statyti. Pastato statybos pradžios / pabaigos metai - 1988 m. Baigtumo procentas - 23 proc. Užstatytas plotas - 145,00 kv.m, tūris - 610 kub.m. Pastatą nuosavybės teise valdo Irmantas Norkus.

2. Priklausinys: kiti inžineriniai statiniai - kiemo statiniai (atraminė sienelė). Unikalus Nr. 2398-8000-7024. Adresas - Neringos sav., Neringos m., L. Rėzos g. 48 C. Pagrindinė naudojimo paskirtis - kiti inžineriniai statiniai (kiemo įrenginiai). Statybos pradžios / pabaigos metai - 1988 m. Baigtumo procentas - 100 proc. Fizinio nusidėvėjimo procentas - 75 proc. Statinį nuosavybės teise valdo Irmantas Norkus.

Pagal Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planą sklypas išskirtas ir pažymėtas **NRu²⁰ zona**.

„9. Kitos paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos:

9.4. rekreacinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos – tai rekreacijai intensyviai plėtoti skirtos teritorijos (žemės sklypai), kuriose darbai vykdomi pagal specialiuosius ir / ar detaliuosius planus, užtikrinant šiose teritorijose reikiamos kokybės rekreacinę aplinką, poilsiautojų saugumą, tinkamą numatytos veiklos įgyvendinimą. Išskirtos šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos:

9.4.2. urbanizuotos rekreacinės aplinkos kraštovaizdžio tvarkymo zona - NRu išskirta esamose ir siūlomose stacionarių rekreacinių statinių kompleksų teritorijose. Taikomas urbanizuotos rekreacinės aplinkos formavimo reglamentas, užtikrinamas principinis pastatų tūrio ir formų suderinamumas su Kuršių nerijos rekreacinių gyvenviečių erdvine-planine struktūra ir architektūra:

9.4.2.19. **NRu²⁰ - urbanizuotos aplinkos teritorija Juodkrantėje. Projektuojant pastatus, kuriama šioje vietoje buvusios pašto stoties architektūrinė išraiška, galimos maitinimo ir apgyvendinimo paslaugos, statiniai turi būti ne didesni kaip 1 aukšto su mansarda, užstatymo tankumas, intensyvumas ir kiti reglamentai nustatomi detaliuoju planu.“**

Detalusis sklypo planas paruoštas ir suderintas R. Ramanausko projektavimo firmos 1998 m.

Pagal Neringos savivaldybės ir jos dalių bendrąjį planą Sklypas išskirtas ir pažymėtas „9b.Teritorija Jono kalno papėdėje:

Funkcinio prioriteto zona: rekreacinio prioriteto
Kraštovaizdžio tvarkymo zona: urbanizuojamos rekreacinės teritorijos (R3.2)
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė
Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai): 1) prioritetinis naudojimo būdas - rekreacinės teritorijos; prioritetinis naudojimo pobūdis - ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statyba;
2) galimas naudojimo būdas - visuomeninės paskirties teritorija.
Tvarkymo priemonės: nauja statyba.
Užstatymo tankumas: 20 %. (pagal detalų planą)
Užstatymo aukštingumas: 1 aukštas su mansarda.
Užstatymo aukštis: iki 9 m.

Kiti reikalavimai: pastato architektūrą derinti prie bendro gyvenvietės užstatymo ir buvusio pašto stoties pastato architektūrinio charakterio.

Bendrajame plane išskirta pastaba, kad reglamentai kultūrinių draustinių teritorijose taikomi, jei nenkilnojamo kultūros paveldo apsaugos specialiojo planavimo dokumentuose nenumatyta kitaip.

SKLYPO PLANAS

Sklype esantys statiniai, kavinės pastatas ir atraminė sienelė griaunami. Dviejų lenkto plano pastatų pagalba formuojamas pusiau uždaras kiemas. Nuo kelio pusės tarp pastatų suprojektuota medinė tvora su vartais. Sklypo šiaurės rytų pusėje išdėstyta 10 parkavimo vietų automobiliams. Vidiniame kieme automobilių parkavimas nenumatomas. Pietvakarinėje sklypo dalyje numatytos dvi poilsio aikštelės su lauko suoliukais ir stalais. Įvažiavimas ir kiemo takeliai grindžiami skaldyto pilkos ir gelsvos spalvų granito trinkelėmis grindiniu. Lauko terasų danga - oksiduotas maumedis. Kiemą puošia dekoratyvinių augalų klombos.

PASTATŲ ARCHITEKTŪRA

Poilsio pastatų architektūrinę išraišką sąlygojo trys pagrindiniai veiksniai.

Pirma - unikali gamtinė situacija, padiktavusi organišką statinių tūrių formas.

Antra - detaliojo plano nuostata atkurti pašto stoties įvaizdį, kuriai būdingas uždaras kiemas, formuojamas dviejų ar daugiau pastatų.

Ir trečia - urbanizuotos rekreacinės aplinkos formavimo reglamento reikalavimas principiniam pastatų tūrio ir formų suderinamumui su Kuršių nerijos gyvenviečių erdvine - planine struktūra ir architektūra.

Projektuojami du, vieno aukšto su mansarda pastatai, dvišlaičiais nendriniais stogais. Lenktą stogų siluetą pagyvina tūriniai erkeriai. Fasadų apdailai naudojamos pilkšvai rudos oksiduoto maumedžio ir baltai dažytos pušies dailylentės. Stiklo plokštumos skaidomos Kuršių nerijai būdingais grafiniais motyvais.

Kavinės prieigose numatyta vieta pašto kariatės eksponavimui. Tvora ir vartai dekoruojami šuoliuojančių arklių siluetais.

PASTATŲ PLANINĖ STRUKTŪRA

Arčiau gatvės esančiame pastate suprojektuota kavinė - ledainė, su antresole. Visuomeninė kavinės zona nuo poilsio / gyvenamosios paskirties kiemo atitverčiama azūrine 1,80 m. aukščio tvora. Šiame pastate taip pat įrengiami dveji poilsio paskirties apartamentai ir vienas butas. Kitame pastate numatyti trys poilsio paskirties apartamentai ir vienas butas. Butai įrengiami statinių galuose, užtikrinant jiems geresnį apšviestumą. Apartamentai ir butai suprojektuoti per du aukštus, pirmajame numatyta svetainė, virtuvė su valgomuoju, san. Mazgas, bei darbo kambarys. Antrajame du miegamieji ir vonios kambarys. Pateikimas į šias patalpas numatytas iš kiemo pusės.

PDV - architektas Rytis Mikulionis (kvalifikacijos atestato Nr. A1025

"Poilsio paskirties pastatų su gyvenamosiomis patalpomis statybos, pastato - kavinės (unikalus Nr. 2398-8000-7013) ir kiemo statinio - atraminės sienutės (unikalus Nr. 2398-8000-7024) griovimo L. Rėzos g. 48 C, Neringos m., Neringos sav."

PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Rodikliai		Pastabos
			Esami	Projektuojami	
I. SKLYPAS					
I.1	Sklypo plotas	m ²	3188	3188	nekinta
I.2	Sklypo užstatymo intensyvumas	-	-	0,27	DP sprendiniais nenustatytas
I.3	Sklypo užstatymo tankis	%		19	pagal DP sprendinius: 20%
I.4	Pastatais užimtas žemės plotas	m ²	145,00	634,65	
I.5	Automobilių stovėjimo vietos	vnt.	-	10	
II. PASTATAI					
1	Negyvenamieji pastatai				
1.1	Pastatas - kavinė (unikalus Nr. 239-8000-7013)				PASTATAS GRIAUNAMAS
1.1.1	Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).		negyvenamoji / maitinimo paskirties pastatas	-	
1.1.2	Aukštų skaičius	vnt.	2	-	
1.1.3	Pastato tūris	m ³	610	-	
1.1.4	Užstatymo plotas	m ²	145,00	-	
1.2	Kiemo statinys - atraminė sienutė (unikalus Nr. 2398-8000-7024)				PASTATAS GRIAUNAMAS
1.3.	Poilsio paskirties pastatas su gyvenamosiomis patalpomis				
1.3.1	Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).		-	negyvenamoji / poilsio paskirties pastatas su gyvenamosiomis patalpomis	
1.3.2	Pastato bendrasis plotas*	m ²	-	450,98	
1.3.2.1	Poilsio paskirties patalpų bendrasis plotas*	m ²	-	335,99	
1.3.2.2	Gyvenamosios paskirties patalpų (butų) bendrasis plotas*	m ²	-	114,99	
1.3.3	Pastato naudingasis plotas*	m ²	-	391,40	
1.3.4	Pastato tūris*	m ³	-	2029	
1.3.5	Aukštų skaičius*	vnt.	-	1+M	pagal DP sprendinius: 1a. su pastoge

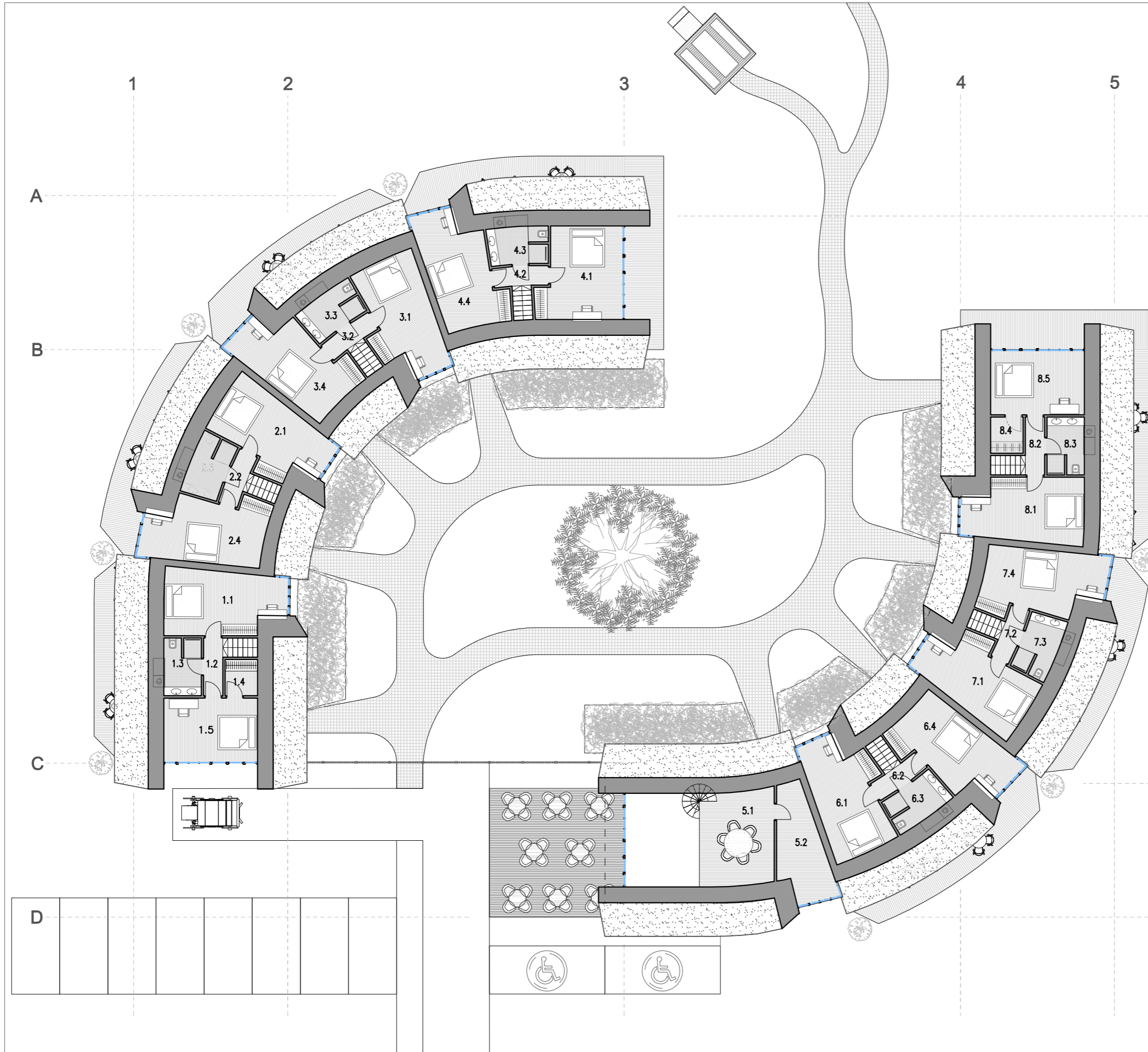
1.3.6	Pastato aukštis*	m	-	9,00	pagal DP sprendinius: max kraigo altitude 9,00 m
1.3.7	Energinio naudingumo klasė		-	A	
1.3.8	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		-	ne žemesnė kaip C	
1.3.9	Kiti papildomi pastato rodikliai:		-		
1.3.9.1	Pastatu užimtas žemės plotas	m ²	-	317,32	
1.3.9.2	Poilsio paskirties apartamentų skaičius	vnt.	-	3	
1.3.9.3	Butų skaičius (4 kambarių)	vnt.	-	1	
1.4.	<i>Poilsio paskirties pastatas su gyvenamosiomis ir kultūrinės paskirties patalpomis</i>				
1.4.1	Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).		-	negyvenamoji / poilsio paskirties pastatas su gyvenamosiomis ir kultūros paskirties patalpomis	
1.4.2	Pastato bendrasis plotas*	m ²	-	441,41	
1.4.2.1	Poilsio paskirties patalpų bendrasis plotas	m ²	-	225,16	
1.4.2.2	Gyvenamosios paskirties patalpų (butų) bendrasis plotas	m ²	-	115,17	
1.4.2.3	Kultūrinės paskirties patalpų plotas	m ²	-	101,08	
1.4.3	Pastato naudingasis plotas*	m ²	-	404,48	
1.4.4	Pastato tūris*	m ³	-	2029	
1.4.5	Aukštų skaičius*	vnt.	-	1+M	pagal DP sprendinius: 1a. su pastoge
1.4.6	Pastato aukštis*	m	-	9,00	pagal DP sprendinius: max kraigo altitude 9,00 m
1.4.7	Energinio naudingumo klasė		-	A	
1.4.8	Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		-	ne žemesnė kaip C	
1.4.9	Kiti papildomi pastato rodikliai:		-		
1.4.9.1	Pastatu užimtas žemės plotas	m ²	-	317,32	
1.4.9.2	Poilsio paskirties apartamentų skaičius	vnt.	-	2	
1.4.9.3	Butų skaičius (4 kambarių)	vnt.	-	1	
1.4.9.4	Kultūrinės paskirties patalpų skaičius	vnt.	-	1	

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.



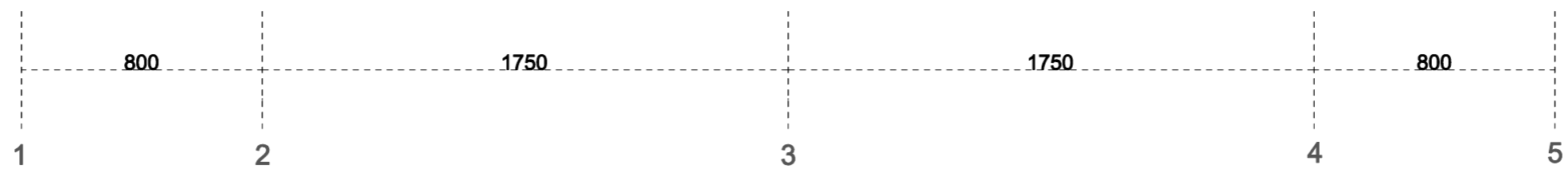
EKSPLIKACIJA:
I - POILSIO PASKIRTIES PASTATAS SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS

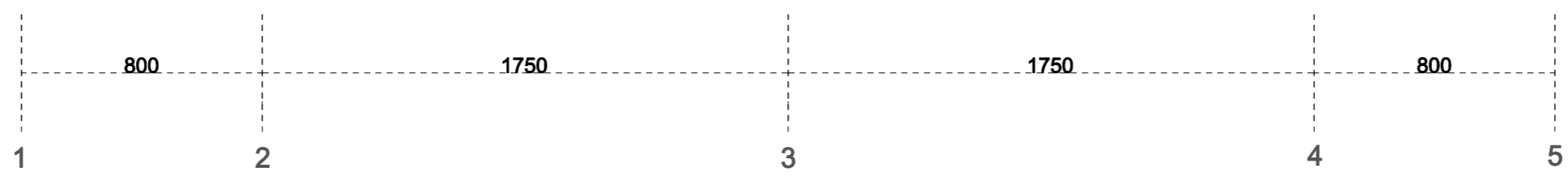
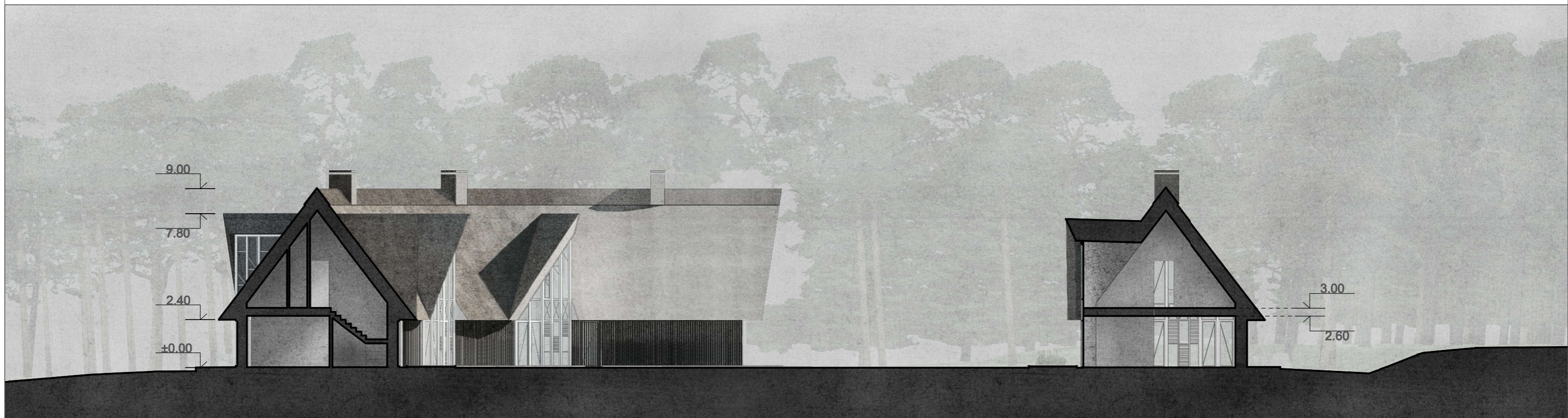
1.0 - APARTAMENTO BENDRAS PLOTAS	110.81 m²
1.0 Pirmo Aukšto Plotas	62.69 m²
1.1 Holas	9.32 m²
1.2 Virtuvės zona	14.62 m²
1.3 Valgomąji zona	10.15 m²
1.4 Sanmazgas	3.81 m²
1.5 Svetainės zona	14.89 m²
1.6 Darbo Kambarys	10.53 m²
2.0 - APARTAMENTO BENDRAS PLOTAS	112.54 m²
2.0 Pirmo Aukšto Plotas	64.10 m²
2.1 Holas	5.05 m²
2.2 Virtuvės zona	14.03 m²
2.3 Sanmazgas	3.81 m²
2.4 Valgomąji zona	14.39 m²
2.5 Svetainės zona	15.40 m²
2.6 Darbo Kambarys	11.42 m²
3.0 - APARTAMENTO BENDRAS PLOTAS	112.54 m²
3.0 Pirmo Aukšto Plotas	64.10 m²
3.1 Holas	5.05 m²
3.2 Virtuvės zona	14.03 m²
3.3 Sanmazgas	3.81 m²
3.4 Valgomąji zona	14.39 m²
3.5 Svetainės zona	15.40 m²
3.6 Darbo Kambarys	11.42 m²
4.0 - BUTO BENDRAS PLOTAS	114.99 m²
4.0.1 Aukšto Plotas	66.44 m²
4.1 Holas	5.70 m²
4.2 Virtuvės zona	14.56 m²
4.3 Sanmazgas	2.07 m²
4.4 Valgomąji zona	13.68 m²
4.5 Svetainės zona	17.32 m²
4.6 Darbo Kambarys	13.11 m²
BENDRAS I PASTATO GYVENAMUJŲ PATALPŲ PLOTAS:	114.99 m²
BENDRAS I PASTATO POILSIO PATALPŲ PLOTAS:	335.99 m²
BENDRAS I PASTATO PLOTAS:	450.98 m²
I - POILSIO PASKIRTIES PASTATAS SU GYVENAMOSIOMIS IR KULTŪRINĖS PASKIRTIES PATALPOMIS	
5.0 - KAVINĖS/GALERIJOS BENDRASIS PLOTAS	101.08 m²
5.0 Pirmo Aukšto Plotas	66.63 m²
5.1 Valgomasis/Galerija	42.35 m²
5.2 Baras	16.93 m²
5.3 Sanmazgas	3.98 m²
5.4 Pagalbinė Patalpa	3.57 m²
6.0 - APARTAMENTO BENDRAS PLOTAS	112.58 m²
6.0 Pirmo Aukšto Plotas	64.16 m²
6.1 Holas	5.17 m²
6.2 Virtuvės zona	14.37 m²
6.3 Sanmazgas	3.86 m²
6.4 Valgomąji zona	13.48 m²
6.5 Svetainės zona	15.86 m²
6.6 Darbo Kambarys	11.42 m²
7.0 APARTAMENTO BENDRAS PLOTAS	112.58 m²
7.0 Pirmo Aukšto Plotas	64.16 m²
7.1 Holas	5.17 m²
7.2 Virtuvės zona	14.37 m²
7.3 Sanmazgas	3.86 m²
7.4 Valgomąji zona	13.48 m²
7.5 Svetainės zona	15.86 m²
7.6 Darbo Kambarys	11.42 m²
8.0 BUTO BENDRAS PLOTAS	115.17 m²
8.0 Pirmo Aukšto Plotas	66.94 m²
8.1 Holas	7.44 m²
8.2 Svetainės zona	20.88 m²
8.3 Sanmazgas	1.98 m²
8.4 Valgomąji zona	11.22 m²
8.5 Virtuvės zona	14.92 m²
8.6 Darbo Kambarys	10.50 m²
BENDRAS II PASTATO GYVENAMUJŲ PATALPŲ PLOTAS:	115.17 m²
BENDRAS II PASTATO POILSIO PATALPŲ PLOTAS:	225.16 m²
BENDRAS II PASTATO KULTŪRINIŲ PATALPŲ PLOTAS:	101.08 m²
BENDRAS II PASTATO PLOTAS:	441.41 m²
BENDRAS PASTATŲ PLOTAS:	892.39 m²
Automobilių parkavimo vietų:	10



EKSPLIKACIJA:
I - POILSIO PASKIRTIES PASTATAS SU GYVENAMOSIOMIS PATALPOMIS

1.0 - BENDRAS APARTAMENTO PLOTAS	110.91 m²
1.0 Mansardinio Aukšto Plotas	48.22 m²
1.1 Miegamasis	19.76 m²
1.2 Koridorius	3.14 m²
1.3 Sanmazgas	5.75 m²
1.4 Drabužinė	3.21 m²
1.5 Miegamasis	16.36 m²
2.0 - BENDRAS APARTAMENTO PLOTAS	112.54 m²
2.0 Mansardinio Aukšto Plotas	48.44 m²
2.1 Miegamasis	19.49 m²
2.2 Koridorius	3.07 m²
2.3 Sanmazgas	6.18 m²
2.4 Miegamasis	19.70 m²
3.0 - BENDRAS APARTAMENTO PLOTAS	112.54 m²
3.0 Mansardinio Aukšto Plotas	48.44 m²
3.1 Miegamasis	19.49 m²
3.2 Koridorius	3.07 m²
3.3 Sanmazgas	6.18 m²
3.4 Miegamasis	19.70 m²
4.0 - BUTO BENDRAS PLOTAS	114.99 m²
4.0 Mansardinio Aukšto Plotas	48.55 m²
4.1 Miegamasis	19.79 m²
4.2 Koridorius	3.04 m²
4.3 Sanmazgas	5.98 m²
4.4 Miegamasis	19.74 m²
BENDRAS I PASTATO GYVENAMŪJŲ PATALPŲ PLOTAS:	114.99 m²
BENDRAS I PASTATO POILSIO PATALPŲ PLOTAS:	335.99 m²
BENDRAS I PASTATO PLOTAS:	450.98 m²
II - POILSIO PASKIRTIES PASTATAS SU GYVENAMOSIOMIS IR KULTŪRINĖS PASKIRTIES PATALPOMIS	
5.0 - BENDRAS KULTŪRINIŲ PATALPŲ PLOTAS	101.08 m²
5.0 Antresolės Plotas	32.25 m²
5.1 Antresolė	18.72 m²
5.2 Personalo Patalpos	13.53 m²
6.0 - BENDRAS APARTAMENTO PLOTAS	112.58 m²
6.0 Mansardinio Aukšto Plotas	48.42 m²
6.1 Miegamasis	19.48 m²
6.2 Koridorius	3.07 m²
6.3 Sanmazgas	6.18 m²
6.4 Miegamasis	19.89 m²
7.0 - BENDRAS APARTAMENTO PLOTAS	112.58 m²
7.0 Mansardinio Aukšto Plotas	48.42 m²
7.1 Miegamasis	19.48 m²
7.2 Koridorius	3.07 m²
7.3 Sanmazgas	6.18 m²
7.4 Miegamasis	19.89 m²
8.0 BEDRAS BUTO PLOTAS	115.17 m²
8.0 Mansardinio Aukšto Plotas	48.23 m²
8.1 Miegamasis	19.76 m²
8.2 Koridorius	3.14 m²
8.3 Sanmazgas	5.75 m²
8.4 Drabužinė	3.27 m²
8.5 Miegamasis	16.31 m²
BENDRAS II PASTATO GYVENAMŪJŲ PATALPŲ PLOTAS:	115.17 m²
BENDRAS II PASTATO POILSIO PATALPŲ PLOTAS:	225.16 m²
BENDRAS II PASTATO KULTŪRINIŲ PATALPŲ PLOTAS:	101.08 m²
BENDRAS II PASTATO PLOTAS:	441.41 m²
BENDRAS PASTATŲ GYVENAMŪJŲ PATALPŲ PLOTAS:	230.16 m²
BENDRAS PASTATŲ APARTAMENTŲ PLOTAS:	561.15 m²
BENDRAS PASTATŲ KULTŪRINIŲ PATALPŲ PLOTAS:	101.08 m²
BENDRAS PASTATŲ PLOTAS:	892.39 m²
Automobilių parkavimo vietų:	10



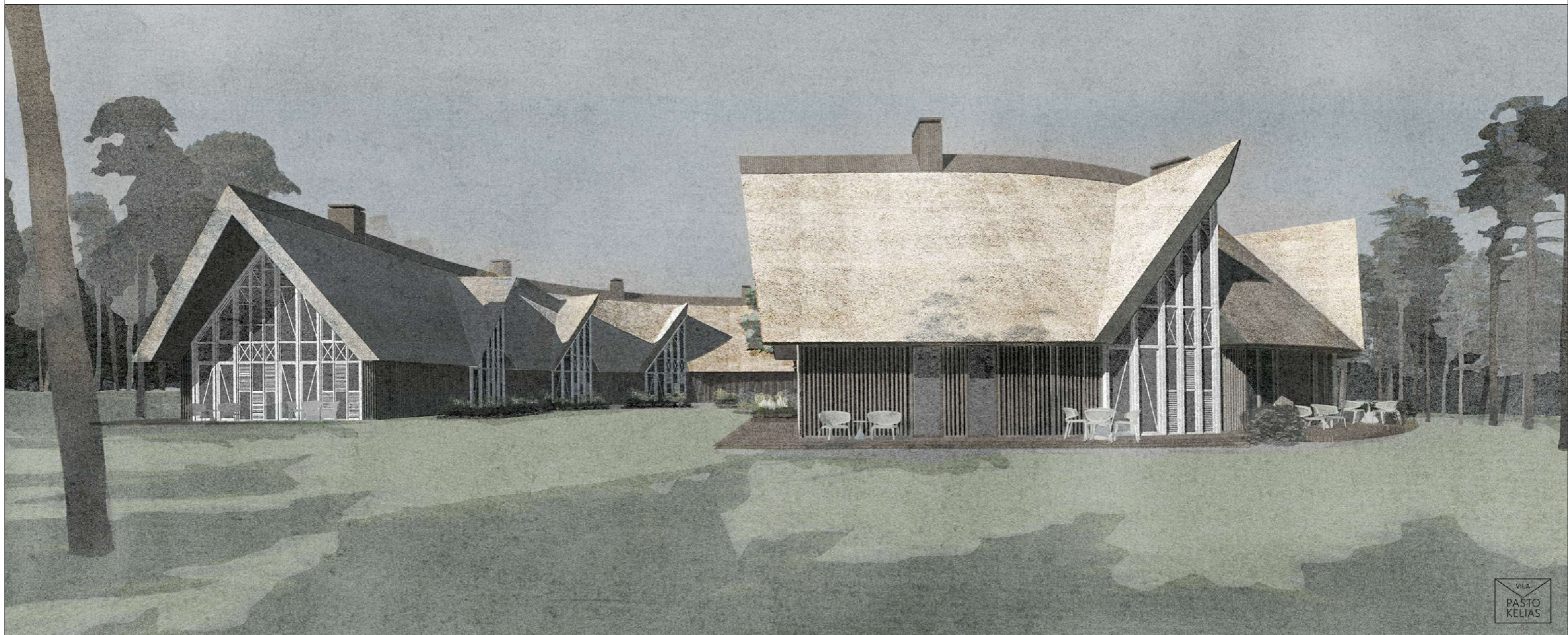




VILA
PASTO
KELIAS



VILA
PASTO
KELIAS



VILA
PASTO
KELIAS



VILA
PASTO
KELIAS