

DETALIOJO PLANO KONCEPCIJA

1. Teritorijos naudojimo ir apsaugos svarbiausios kryptys.

Planuojamo žemės sklypo adresas - Gobergiškės kaimas, Klaipėdos rajono savivaldybė. Sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis yra žemės ūkio (kiti žemės ūkio paskirties sklypai) paskirties žemė (kad.Nr.5510/0004:701, 0.1000ha).

Detaliojo planavimo darbų tikslas - pakeisti pagrindinę žemės sklypo naudojimo paskirtį iš žemės ūkio į kitos paskirties žemę, naudojimo būdą - gyvenamosios teritorijos, pobūdį – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos, nustatyti teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus.

Detaliojo planavimo darbų organizatorius – Petras Komskis.

Detaliojo plano rengimo pagrindas – detalusis planas rengiamas vadovaujantis Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus vedėjo pavaduotojos, laikinai einančios vedėjo pareigas V.Boreišienės 2013-12-31 patvirtintu planavimo sąlygų sąvadu detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.SV-421, 2013-12-23 planavimo sąlygomis detaliojo planavimo dokumentui rengti Nr.(12.13)Ar.5-1917 ir Klaipėdos rajono savivaldybės administracijos 2013-11-21 detaliojo teritorijų planavimo organizatoriaus teisių ir pareigų perdavimo sutarties Nr.Ar.9-360 nuostatomis ir derinančių institucijų išduotomis sąlygomis.

Esama situacija - planuojama teritorija yra Gobergiškės gyvenvietės ribose. Į sklypą patenkama iš ramaus eismo vietinės reikšmės žvyro Gluosnių gatvės. Planuojamos teritorijos kraštovaizdis tolygiai urbanizuotas. Reljefas žemėja vakarų – rytų kryptimi, iš rytų ir vakarų sklypą supa dirbami laukai-daržai, o šiaurėje ir pietuose – gyvenamieji namai. Planuojamame sklype statinių ir inžinerinių tinklų nėra. Visa žemė melioruota. Teritorija, kurioje yra planuojamas sklypas, yra dirbama neužstatyta žemė.

Maždaug už 180m į šiaurės vakarus nuo projektuojamo sklypo yra automagistralė A1-E85, kuriai taikoma 70m apsaugos zona, o už 155m į pietus nuo projektuojamo sklypo yra rajoninis kelias Nr.228 Klaipėda-Gargždai, kuriam taikoma 20m apsaugos zona.

Planuojamam Petruui Komskiui nuosavybės teise priklausančiam sklypui kad.Nr.5510/0004:701 0,1000ha taikomos specialiosios naudojimo sąlygos – Žemės sklype įrengtos valstybei priklausančios melioracijos sistemos bei įrenginiai (0,1ha). Šios sąlygos turi būti įvertintos konkretizuojant detaliojo plano sprendinius.

Pagal Klaipėdos r. savivaldybės teritorijos *miškų išdėstymo žemėtvarkos schemą* nei planuojamoje teritorijoje, nei jos gretimybėse miškų nėra. Numatomi detaliojo plano sprendiniai neprieštarauja “*Dauparų-Gobergiškės gyvenviečių aplinkos inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemos vystymo specialiajam planui*”(sprendimas Nr.T11-368), o inžineriniai tinklai suprojektuoti vadovaujantis “*Klaipėdos rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiuoju planu*” (sprendimas Nr.T11-781) bei AB “Klaipėdos vanduo” planavimo sąlygomis Nr.2013/S.6/3-1718.

Vadovaujantis Klaipėdos rajono teritorijos bendrojo plano, patvirtinto 2011-02-24 Klaipėdos rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr.T11-111, sprendiniais, planuojamas žemės sklypas patenka į kitos paskirties žemę, ekstensyvaus kompaktiško užstatymo teritoriją – U4.1.

Pagal “*Gyvenamųjų vietovių tinklas ir socialinė infrastruktūra*” brėžinį planuojama teritorija yra I lygmens – I B kategorijos šalies urbanistinės integracijos ašyje (Apie 180m į šiaurės vakarus nuo projektuojamo sklypo yra automagistralė A1-E85).

Pagal “*Gamtinio kraštovaizdžio, biologinės įvairovės, gamtos ir kultūros paveldo*” brėžinį planuojama teritorija yra žemės ūkio – negamtinio karkaso teritorijoje.

Konstatuojama, kad planavimo tikslai neprieštarauja rajono bendrajame plane nustatytiems žemės naudojimo ir apsaugos reglamentams.

Atesta to Nr.					DETALUSIS PLANAS GOBERGIŠKĖS K., KLAIPĖDOS R. SAV.: 0,1000ha ploto, kad.Nr.5510/0004:701						
A1780										PV	S.JAUGELĖ
A1780	Arch	S.JAUGELĖ		2014	AIŠKINAMASIS RAŠTAS						
										Laida	
					Dokumentas						
					Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų
							TP	AS		1	2

2. Teritorijos tvarkymo prioritetai.

Planuojamame žemės sklype (kad.Nr.5510/0004:701, 0.1000ha) numatoma statyti vienbutį ar dvibutį gyvenamuosius pastatus bei jų priklausinius. Sklype numatomi sekantys objektai: 1 gyvenamosios paskirties – vienbučių ar dvibučių gyvenamųjų pastatų statybos žemės sklypas G1.

Planuojamame sklype statinių ir inžinerinių tinklų nėra, tad reikalingus inžinerinius tinklus planuojama tiesti naujus. Gyvenamąjį namą numatoma statyti kompleksiška: iš karto įrengiamos inžinerinės komunikacijos ir statomas gyvenamasis namas.

Buitinės nuotekas numatoma pajungti į planavimo organizatoriui P.Komskui priklausančiamame gretimame sklype (Kad.Nr.5510/0004:226) esantį laikiną buitinių nuotekų valymo įrenginį. Atsiradus galimybei pasijungti prie centralizuotų buitinių nuotekų tinklų, priklausančių savivaldybei (kai bus pakloti centralizuoti nuotekų tinklai Gobergiškės kaime), nuotekas numatyta pajungti į bendrą nuotekų tinklą.

Numatomas gyvenamas namas šaltu, geriamos kokybės **vandeniu** bus užmaitinamas iš Gluosnių gatvėje esamų centralizuotų gatvės vandentiekio tinklų (Konkreči vandens paėmimo vieta bus patikslinta detaliojo plano rengimo metu).

Elektrą planuojamam sklypui numatoma atvesti nuo planuojamo sklypo pietvakariuose – Gluosnių gatvėje esamos AB „Lesto“ priklausančios 0,4kV oro linijos L-300 iš transformatorinės G-825. Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, konkretus teritorijos aprūpinimas inžineriniais tinklais nustatomas statinių techninių projektų sprendiniais.

Planuojamas žemės sklypas yra **melioruotoje žemėje**. Prieš statant statinius, drenažo vandens surinkimo ir nuvedimo drenos sklypo ribose turi būti pertvarkomos pagal atskirai parengtą ir suderintą melioracijos sistemų pertvarkymo projektą.

Planuojamame sklype užtikrinami priešgaisriniai atstumai tarp gretimybių. **Gaisro gesinimui** naudojamas vanduo iš pietuose – už Klaipėdos plento esamo atviro Dauparų gyvenvietės priešgaisrinio tvenkinio.

Susisiekimo sistema - planuojamo sklypo vakaruose yra ramaus eismo vietinės reikšmės (ramaus eismo D2-2 kat. gatvė, kurios plotis tarp raudonųjų linijų 12m, važiuojamosios dalies plotis 3.1m, skaičiuojamasis greitis – 40km/h) žvyro kelias – Gluosnių gatvė. Nuo šio kelio projektuojamas įvažiavimas į planuojamą sklypą. Esama susisiekimo sistema, įvertinus planuojamos teritorijos aplinką, išorės ryšius, susisiekimo poreikį tenkina ir planuojamo sklypo ir esamų gretimybių reikalavimus.

Želdiniai: planuojamamame sklype yra dirbama žemė ir saugomų želdinių nėra. Vadovaujantis Aplinkos ministro 2007m. gruodžio 21d. įsakymu Nr.D1-694, gyvenamosios teritorijos sklypams nustatyta 25% želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto. Apsodinimas želdiniais planuojamame sklype sprendžiamas atskirai statinio techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“.

Planuojama teritorija nepatenka į saugomų bei „NATURA 2000“ teritorijų ribas ir jų apsaugos zonas.

Nustatant planuojamo sklypo tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, privalu atsižvelgti į suplanuotų gretimų teritorijų sprendinius, šios teritorijos užstatymo tipo tendencijas, nepažeisti trečiųjų šalių interesų bei įvertinti kitus šios teritorijos urbanistinės plėtros aspektus.

Architektė – projekto vadovė
Atestato Nr. A1780

Simona Jaugelė

Kompleksas	Objektas	Etapas	Dalis	Dokum. Nr.	Lapas	Lapų	Laida
			TP		2	2	