

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. ĮVADAS

Žemės sklypai suformuoti pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymą Nr.3D-452/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija) „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ (Žin., 2004, Nr.149-5420, skelbtas 2014-01-14, indent. kodas 2014-00175).

Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas rengtas vadovaujantis įstatymų nustatyta tvarka patvirtintais projekto rengimo, derinimo, viešo svarstymo procedūrų ir teritorijos planavimo normų sąvado reikalavimais.

Projekto rengėja – Lijana Ramonaitienė, kvalifikacijos pažymėjimas 2004-12-10 Nr. FP-85.

Apie pradedamą rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą bei galimybę su juo susipažinti NŽT Varėnos skyrius paskelbė ŽPDRIS interneto svetainėje (www.zpdris.lt) ir registruotais laiškais informavo žemės sklype esančių statinių savininkus Virginijų Antanevičių ir UAB „Lubas“. Susipažinti su parengtu formavimo ir pertvarkymo projektu per nustatytą laikotarpį suinteresuoti asmenys nepateikė pasiūlymų dėl rengiamo projekto.

Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje bylos Nr. ZSFP-10411.

Projekto rengimo pagrindas

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Varėnos skyriaus vedėjas 2015 m. rugpjūčio 21 d. įsakymas Nr. 3VĮ-1099-(14.3.2.) dėl žemės sklypo, esančio A.Ryliškio g.40, Senosios Varėnos k., Varėnos sen., Varėnos r. sav., formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo.

Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektas pradėtas rengti pagal išduotas Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Varėnos skyriaus ir Varėnos rajono savivaldybės pažymas apie nustatytus reikalavimus žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektui rengti

Projekto tikslas ir uždaviniai

Projekto tikslas – pertvarkyti žemės sklypą.

Projekto uždaviniai – atidalinti bendrosios dalinės nuosavybės teise turimų žemės sklypų dalis ir suformuoti žemės sklypus.

Projekto grafinė dalis

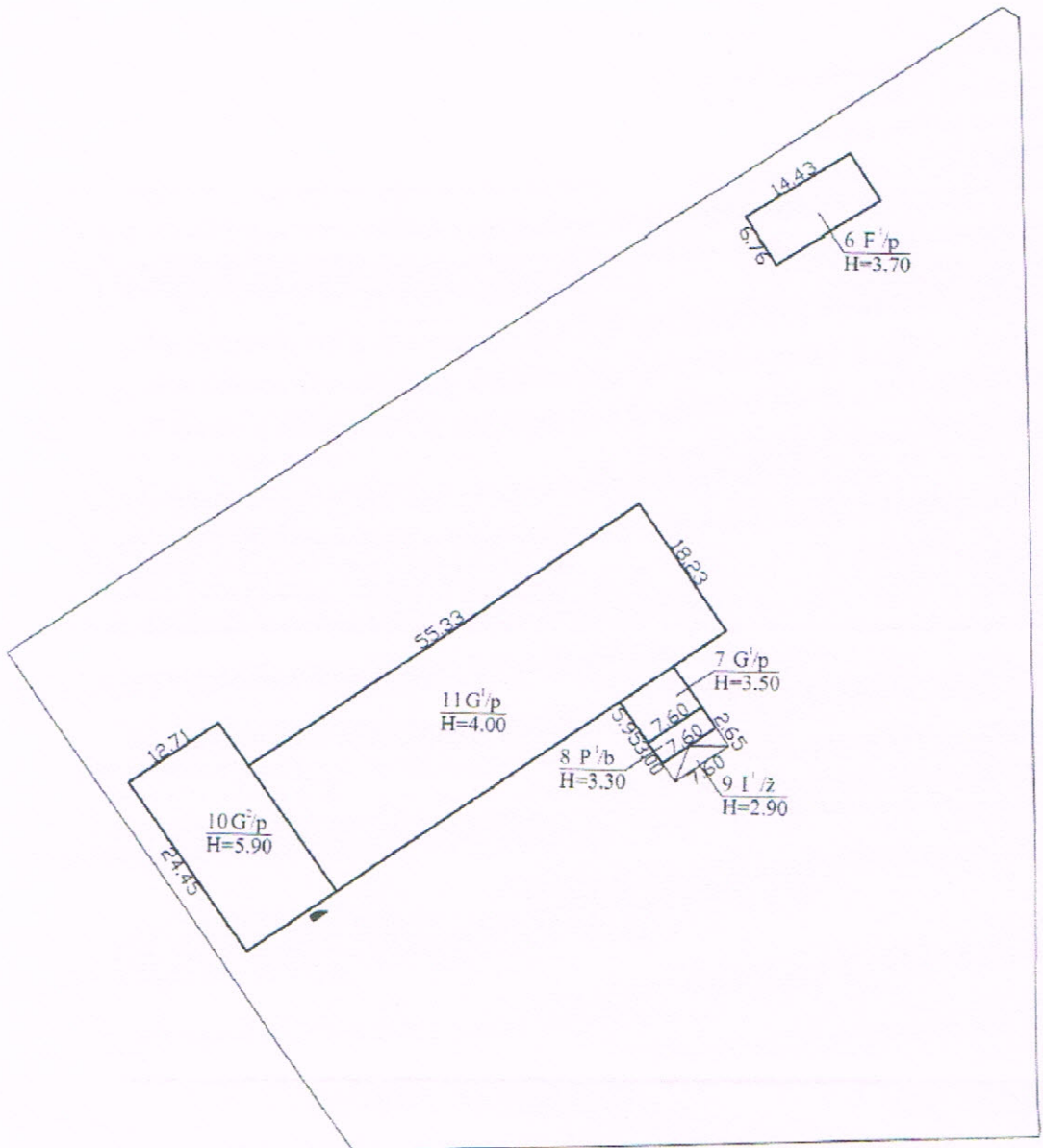
Projekto sprendinių brėžinys parengtas vadovaujantis Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos vadovo įsakymu.

II. ESAMOS PADĖTIES ANALIZĖ

Pertvarkomas žemės sklypas yra Rylišio g. 40, Senosios Varėnos k., Varėnos sen., Varėnos r. sav., Senosios Varėnos kadastro vietovėje. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso UAB „MPL“ – 0,1970 ha ir valstybinės žemės patikėjimo teise LIETUVOS RESPUBLIKAI – 0,8629 ha ploto. Žemės sklype yra sudaryta žemės nuomos sutartis su pastatų naudotojais Virginijum Antanevičiumi – 0,3219 ha ir UAB „Lubas“ – 0,5410 ha ploto.

Sklypo kadastrinis Nr.3863/0011:260. Žemės sklypo plotas – 1,0599 ha. Žemės sklype yra nustatytos žemės naudmenos: užstatytos teritorijos – 1,0599 ha ploto.

Žemės sklype yra statiniai: garažas (unikalus Nr.4400-4280-6606, 10G2p), garažas (unikalus Nr.4400-4280-6610, 11G1p), garažas (unikalus Nr.4400-2047-3590, 7G1p), kompresorinė (unikalus Nr.4400-2047-3645, 8P1b), stoginė (unikalus Nr.4400-2048-1614, 9I1ž), sandėlis (unikalus Nr.3897-0002-8060, 6F1p) adresu Varėnos r.sav. Varėnos sen., Senosios Varėnos k., A. Rylišio g.42.



Žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

Žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343:

1. Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0612 ha,
2. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,2846 ha.

Pertvarkomas sklypas rytine dalimi ribojasi su vietinės reikšmės keliu (A.Ryliškio gatve). Įvažiavimas į pertvarkomą žemės sklypą iš A.Ryliškio gatvės.

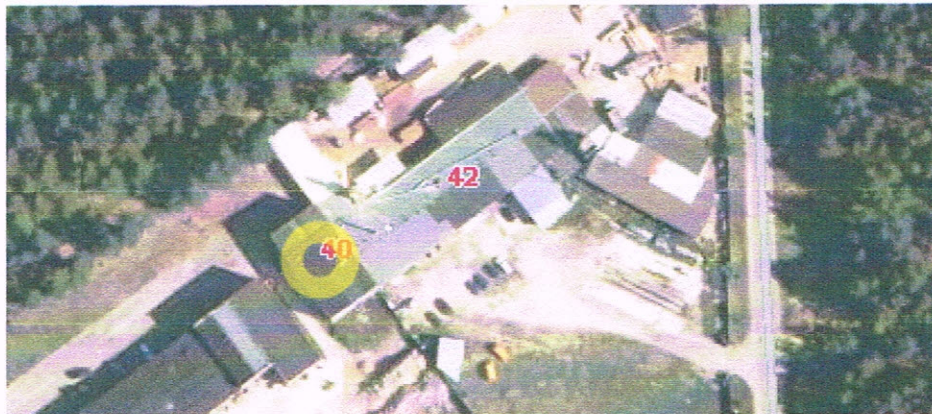
III. PLANUOJAMOS TERITORIJOS SPRENDINIAI

Vadovaujantis nustatyta pastato (unikalus Nr. 3897-0002-8058) naudojimosi tvarka, kitos paskirties žemės sklypas dalinamas į dvi dalis ir suformuojami du nauji nekilnojamieji daiktai (žemės sklypai). Suprojektuoti sklypai: Nr. 1 – 0,1970 ha ir Nr. 2 – 0,8629 ha ploto.

Suformuotiems žemės sklypams išlieka pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita. Žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos.

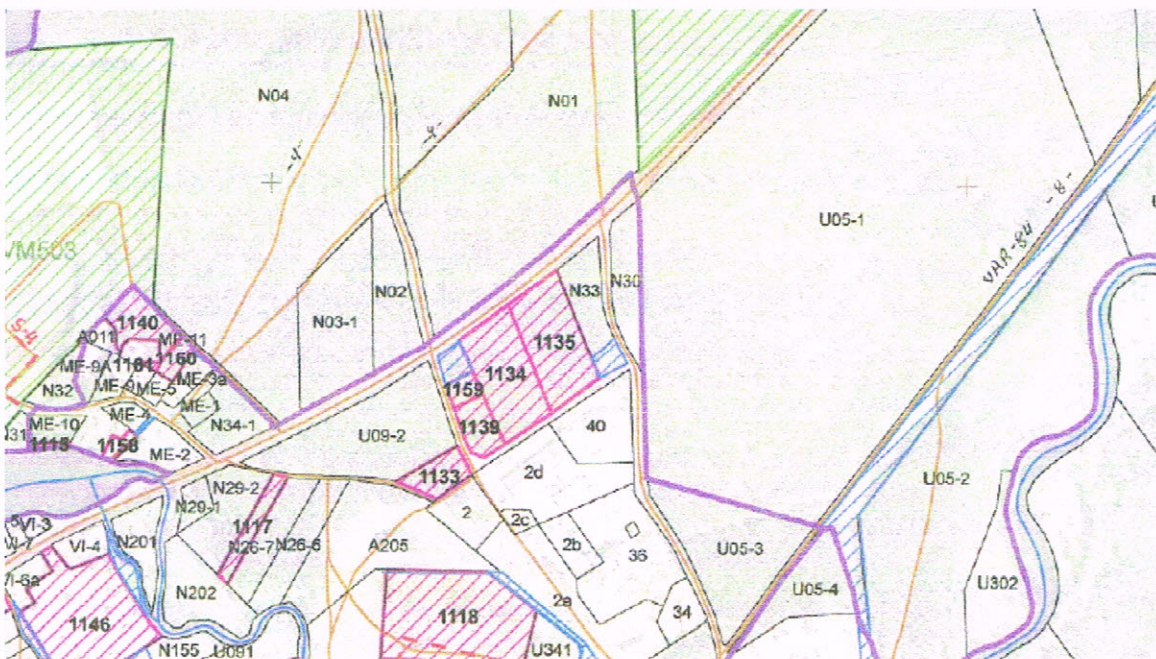
Naujai suformuotas žemės sklypas Nr. 1 - nuosavybės teise priklausys UAB „MPL“.

Naujai suformuotas žemės sklypas Nr. 2 – Lietuvos Respublikai (žemės sklypo nuomininkams Virginijui Antanevičiui ir UAB „Lubas“).



Žemės sklypui Nr. 1 nustatytas plotas – 0,1970, iš jo žemės naudmenos: užstatyta teritorija – 0,1970 ha ploto. Žemės sklype yra statiniai: garažas (unikalus Nr.4400-4280-6606, 10G2p), adresu Varėnos r.sav. Varėnos sen., Senosios Varėnos k., A. Ryliščio g.40, nuosavybės teise priklauso UAB „MPL“.

Žemės sklypui Nr. 2 nustatytas plotas – 0,8629 ha, iš jo žemės naudmenos: užstatyta teritorija – 0,8629 ha ploto. Žemės sklype yra statiniai: garažas (unikalus Nr.4400-4280-6610, 11G1p), garažas (unikalus Nr.4400-2047-3590, 7G1p), kompresorinė (unikalus Nr.4400-2047-3645, 8P1b), stoginė (unikalus Nr.4400-2048-1614, 9I1Ž), sandėlis (unikalus Nr.3897-0002-8060, 6F1p), nuosavybės teise priklauso UAB „Lubas“ ir Virginijus Antanevičius, adresu Varėnos r.sav. Varėnos sen., Senosios Varėnos k., A. Ryliščio g.42.



Senosios Varėnos kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekte pažymėto žemės sklypo Nr. 40 matyti, kad pertvarkomo žemės sklypo vieta ir konfigūracija nesikeičia.



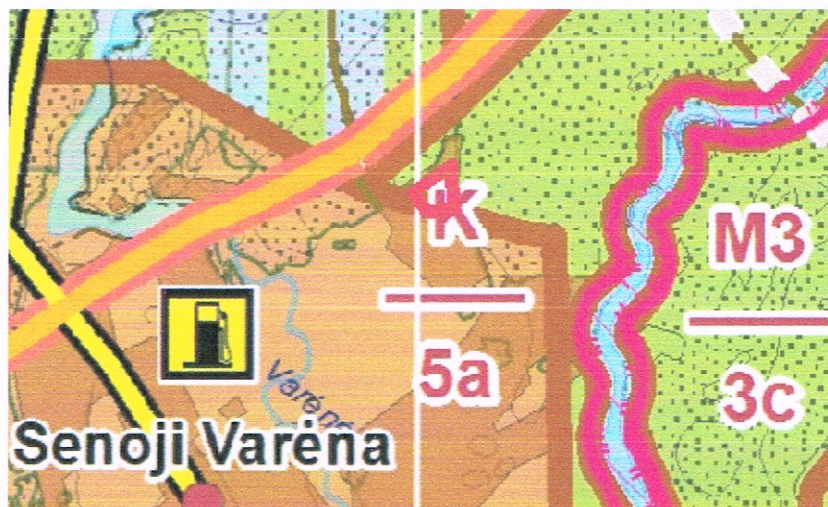
Žemės sklypui Nr. 1 taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343:

1. Kelių apsaugos zonos – 0,0106 ha,
2. Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0135 ha,
3. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,0247 ha.

Žemės sklypui Nr. 2 taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, nustatytos LRV 1992-05-12 nutarimu Nr. 343:

1. Kelių apsaugos zonos – 0,1221 ha,
2. Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0116 ha,
3. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos – 0,1883 ha.

Atsižvelgiant į Varėnos rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, patvirtintus Varėnos rajono savivaldybės tarybos 2008 m. rugsėjo 23 d. sprendimu Nr. T-VI-403.



Pertvarkomas žemės sklypas patenka į Urbanizuotų gyvenamų vietovių kraštovaizdžio zoną (**K/5a**). Gyvenamų vietovių kraštovaizdis - tai miestų, miestelių ir kaimų užstatytos teritorijos. Juose siekiama išsaugoti istoriškai susiformavusio kultūrinio kraštovaizdžio, urbanistinių ir architektūrinių jo elementų vertės požymius. Įvertinus gamtines sąlygas galima dalinė intensyvaus užstatymo plėtra ir visos urbanizacijos formos. Tikslinės žemės naudojimo paskirties keitimas galimas tik parengus kaimų specialiuosius ar detaliuosius planus.



Pagal Varėnos rajono kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius, pertvarkomas žemės sklypas patenka į Intensyviai technogenizuotos aplinkos pramoninių komunalinių sklypų kraštovaizdžio tvarkymo zoną (**Nfi**). Pramoninės – komunalinės paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos – tai energetikos, pramonės, komunalinės infrastruktūros objektai. Šios teritorijos tvarkomos pagal atliekamų funkcijų technologijų ir reikiamos infrastruktūros kūrimo reikalavimus; gamybinių kompleksų veikla turi būti derinama su teritorijų planavimo dokumentais.

Pertvarkomoje teritorijoje sudarytos valstybinės žemės sklypo nuomos sutartys su UAB „Lubas“ ir Virginijumi Antanevičiumi ir įregistruota hipoteka (įkeistas pastatas Nr. 4400-4280-6610 ir nuomos teisė 0,5410 ha ploto).

Naujai suformuoti žemės sklypai rytine dalimi ribojasi su A.Ryliškio gatve. Konkreti įvažiavimo vieta į naujai suformuotus žemės sklypus gali būti įrengiama iš A.Ryliškio gatvės suderinus su Varėnos rajono savivaldybės administracijos Vietinio ūkio ir turto valdymo skyriumi.



Projekto rengėja

Lijana Ramonaitienė