

**ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO IR PERTVARKYMO
PROJEKTO (Dariaus ir Girėno g. 58A, Radviliškio m.)
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

I. BENDROJI DALIS.

Planuojamos teritorijos adresas - Dariaus ir Girėno g. 58A, Radviliškio m., Radviliškio r.sav.

Planavimo organizatorius - Radviliškio rajono savivaldybės administracija

Planavimo iniciatorius –UAB „Regejus“ (pastatų savininkai)

Planavimo tikslas - pertvarkyti žemės sklypą padalijant į du žemės sklypus, pakeisti žemės sklypų naudojimo būdą, nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas, esant reikalui, nustatyti žemės servitutus.

Projekto rengėjas - Nijolė Andrušaitienė, UAB „Medilana“. Projekto autoriaus kvalifikacijos pažymėjimas Nr. 2R-FP-262 išduotas 2007m. kovo 22d. (tel.Nr. 8-676-43429).

Projektas yra rengiamas žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (žpdris).

Planavimo išeities duomenys:

1. Radviliškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. vasario 24 d. įsakymas dėl žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo Nr. A-189-(8.2).
2. Radviliškio rajono savivaldybės administracijos 2017 m. kovo 03 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr.AR-S-21-(19.27).
3. Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Radviliškio skyriaus 2017 m. birželio 20 d. žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto reikalavimai Nr. SFP-874-(14.30.36)
4. VĮ "Registų centras" nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas.
5. Žemės sklypo planas M 1:500, parengtas I.Į. „Santovita“.
6. 2015-2016 metų LR M1:10000 rastrinis ortofotografinis žemėlapis ORT 10LT.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

- 1) bendrųjų planų: Radviliškio miesto bendrasis planas patvirtintas Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 26 d. sprendimu Nr. T-440

Teisės aktai ir normatyviniai dokumentai, kuriais vadovaujantis parengtas projektas :

1. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Žin., 1994, Nr. 34-620; 2004, Nr. 28-868).
2. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652; 1996, Nr. 2-43).
3. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4d. įsakymu Nr. 3D-542/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija. (Žin., 2004, Nr. 149-5420; 2007, Nr. 63-2430; Nr. 131-5327; 2009, Nr. 50-2020; 2012, Nr. 78-4080; teisės aktų registras 2014 01 14 Nr. 2014-00175).
4. Pagrindinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. rugsėjo 29d. nutarimu Nr.1073 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2015 m. sausio 15 d. nutarimo Nr. 44 redakcija. (Žin., 1999, Nr. 83-2471; 2004, Nr. 152-5545; 2011, Nr. 8-333; teisės aktų registras 2014 01 20 Nr. 2014-00283).
5. Aplinkos ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. D1-624 patvirtinti „Gamtinio karkaso nuostatai“ (Žin., 2010, Nr. 87-4619; 2012, Nr. 84-4425).
6. Radviliškio rajono savivaldybės bendrasis planas, patvirtintas Radviliškio rajono savivaldybės tarybos 209 m. balandžio 16 d. sprendimu Nr. T-677.
8. Miškų valstybės kadastras.

Pastabos : Projektas rengiamas vadovaujantis projekto rengimo metu galiojančiais teisės aktų reikalavimais.

II. ESAMA BŪKLĖ.

Pertvarkoma teritorija - teritorija, kurios bendras plotas 0,1417 ha.
Žemės sklypas kad. Nr. 7157/0003:551, esantis Dariaus ir Girėno g. 58A, Radviliškio m. Sklypą nuomoja UAB „Regejus“.

Sklype esančių pastatų savininkas – UAB „Regejus“.

Sklype yra šie pastatai:

1. Mūrinis pastatas (neregistruotas);
2. Malūnas (4P3p) 7192-8000-4022;
3. Sandėlis (3I2p) 7192-8000-4144

Pagrindinė tikslinė žemės sklypo naudojimo paskirtis - **kita**, naudojimo būdas – **vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos/ komercinės paskirties objektų teritorijos**.

Formuojama teritorija ribojasi iš šiaurės vakarų pusės ir šiaurės rytų pusės su VŽF. Iš rytų pusės su skl.kad. Nr. 7157/0003:602, kurio savininkas Lietuvos Respublika, o naudoja UAB „Atjauta“ (Malūno a.5, Radviliškio m) ; iš pietryčių pusės ribojasi su skl.kad. Nr. 7157/0003:371, kurio adresas Malūno a.3, Radviliškio m. ir kuris nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai , o jį nuomos teise naudoja Vidmantas Špečkauskas. Iš pietų pusės ribojasi su skl. kad. Nr. 7157/0003:521, kuris yra Malūno a. 1, Radviliškio m. ir kuris priklauso nuosavybės teise Kęstučiui Blaževičiui ir Oksanai Blaževičienei. Iš pietvakarių pusės sklypas ribojasi su Malūno aikšte bei žemės sklypu kad. Nr. 7157/0003:598, kuris priklauso Lietuvos Respublikai, o panaudos teise naudoja Radviliškio evangelikų liuteronų parapija.

Žemės sklypui nustatyti specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-12-29 nutarimu Nr.1640, skirsniai:

- 1-I.Ryšių linijų apsaugos zonos – 0,0028ha;
- 6- VI. Elektros linijų apsaugos zonos – 0,0216ha;
- 48-XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 0,0225ha;
- 52-LII. Dirvožemio apsauga – 0,1417ha.

Sklype yra servitutas – 92- Kiti servitutai (tarnaujantis) – 0,0011ha.

Žemės sklype , pagal nekilnojamojo turto registro išrašą, yra pastatas Nr. 4400-0701-0035(gyvenamas namas) ir pastatas Nr. 7192-8000-4022 (malūnas), kurie yra įrašyti į nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą.

Remiantis pastatų Dariaus ir Girėno g. 58A, Radviliškio m. gyvenamojo namo rekonstravimo bei malūno ir sandėlių patalpų pritaikymo komercinėm reikmėm kapitalinio remonto projekto aiškinamuoju raštu, gyvenamasis namas, unikalus Nr. 4400-0701-0035, buvo pastatytas 1902 m. Pastato antžeminės dalies neliko. Jis po 2004m gaisro sudegė, o dėl to, kad po gaisro pirmo aukšto sienos nebuvo koncervuotos, nugriuvo. Tad iš šio pastato buvo išlikę betoniniai juostiniai pamatai. Atsižvelgiant į šią padėtį pastatui buvo taikomi rekonstravimo (atstatymo) darbai. Malūną unik. Nr. 7192-8000-4022 ir sandėlį unik. Nr. 7192-8000-4144 , nuo gyvenamojo namo skyrė ugniasienė, dėl to pastatas nebuvo paveiktas gaisro, bet dėl to, kad eilę metų nebuvo eksploatuojamas , įgriuvo stogas.

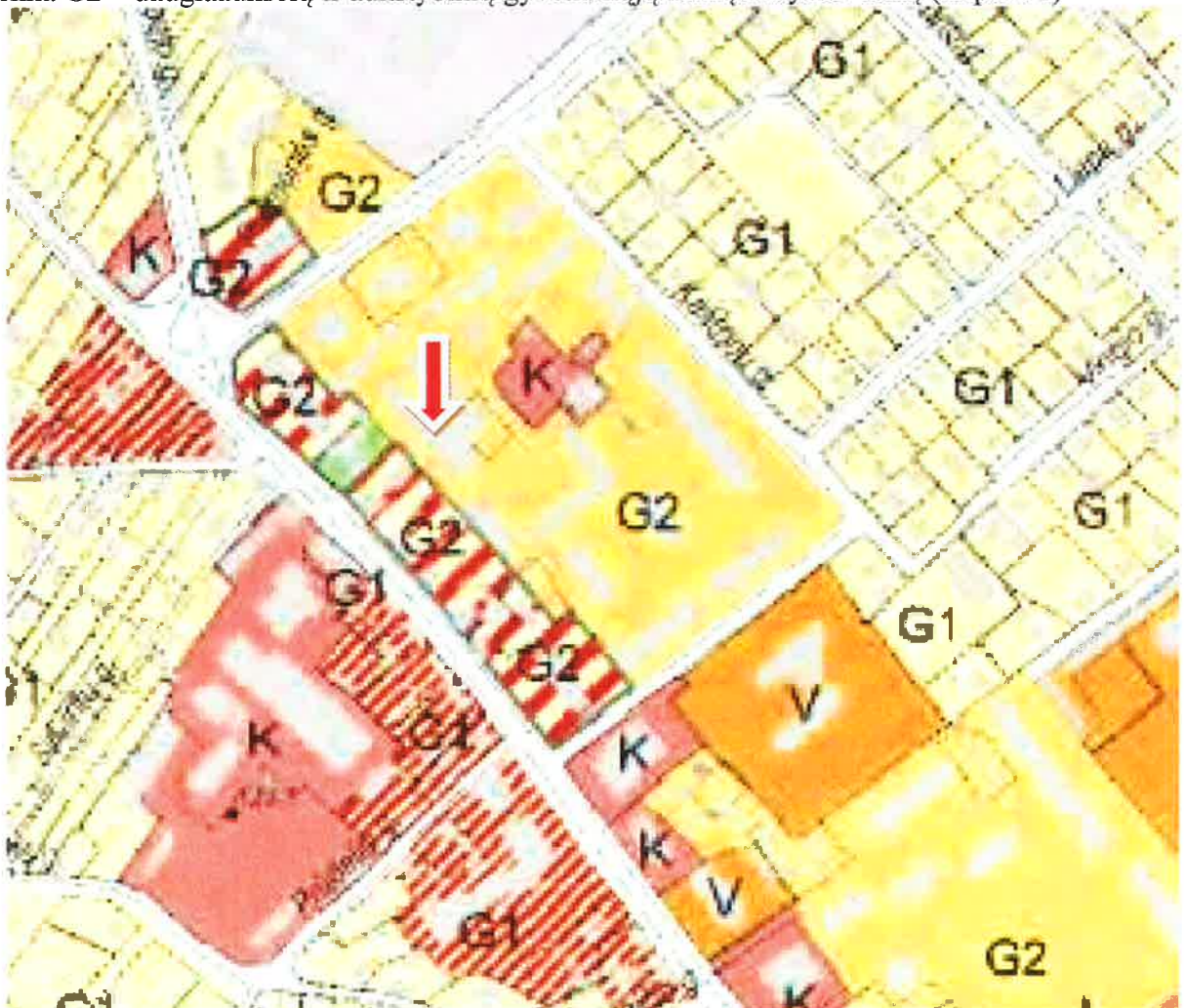
Sandėlio unik. Nr. 4400-0701-0113 –(19I1/p) buvo išlikę kai kur pamatų dalys. Jis neatstatytas.

Vadovaujantis 2014.04.08 specialiaisiais architektūros reikalavimais Nr. S-66-(19.20) išduotais Radviliškio rajono savivaldybės administracijos, Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos Šiaulių teritorinio padalinio projektavimo sąlygomis bei projektavimo užduotimi parengtas pastatų Dariaus ir Girėno g. 58A, Radviliškio m. gyvenamojo namo rekonstravimo (atstatymo) bei malūno ir sandėlių patalpų pritaikymo komercinėms reikmėms kapitalinio remonto projektas ir išduotas Radviliškio rajono savivaldybės administracijos 2014-07-28 leidimas statyti naują (-jus) statinį (-ius) / rekonstruoti statinį (-ius) / atnaujinti (modernizuoti) pastatą (-us) Nr. LNS -66-140728-00078.

Vadovaujantis projektavimo užduotimi, parengto projekto žemės sklype Dariaus ir Girėno g. 58A, Radviliškio m. buvo rekonstruotas gyvenamosios paskirties pastatas bei kapitališkai suremontuoti negyvenamosios paskirties pastatai.

Po buvusių pastatų žemės sklypas buvo formuotas rengiant detalų planą, kuris patvirtintas Radviliškio savivaldybės administracijos direktoriaus 2008-10-06 įsakymu Nr. A-888-(8.2), kuriame numatyta sklypo pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis – kita; žemės naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos 50% / gyvenamosios teritorijos 50%. Po pastatų rekonstrukcijos, šių sklypo dalių išlaikyti nėra faktinės galimybės, nes nelikus pastato sandėlio unik. Nr. 4400-0701-0113 (19I1p), gyvenamoji sklypo dalis yra didesnė už komercinėms reikmėms naudojamą sklypo dalį. Remiantis šia faktine situacija buvo padalintas sklypas.

Radviliškio miesto teritorijos bendrojo plano duomenimis, pertvarkoma teritorija patenka G2 – daugiaaukščių ir aukštybinių gyvenamųjų namų statybos zoną (žr.pav. 1)





pav.1 ištrauka iš Radviliškio miesto bendrojo plano. Brėžinys žemės naudojimo apsaugos reglamentai (sutartiniai ženklai).

III. PROJEKTO SPRENDINIAI

Suformuoto sklypo Nr. 1-1 plotas **-0,1001 ha.**

Suformuoto sklypo Nr.1-1 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - **kita, naudojimo būdas -daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos.**

Suformuotam žemės sklypui Nr. 1-1 taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-12-29 nutarimu Nr.1640, skirsniai:

- 1-I. Ryšių linijų apsaugos zonos - 0,0027ha;
- 65- V. Aerodromo apsaugos zonos – 0,1001ha;
- 6-VI. Elektros linijų apsaugos zonos -0,0204ha;
- 9-IX. Dujotiekių apsaugos zonos – 0,0006ha;
- 20-XX. Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0,1001ha;
- 19-XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – 0,1001ha;
- 48-XLVIII. Šilumos ir karšto vandens tiekimo tinklų apsaugos zonos – 0,0225ha;
- 49- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 0,0187ha.

Formuojamame žemės sklype Nr. 1-1 numatomas servitutas – 92-Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) , kurio plotas -0,0002ha.

Suformuoto sklypo Nr. 1-2 plotas -0,0416 ha.

Suformuoto sklypo Nr.1-2 pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis - **kita**, naudojimo būdas -**komercinės paskirties objektų teritorijos**.

Suformuotam žemės sklypui Nr. 1-2 taikomų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1995-12-29 nutarimu Nr.1640, skirsniai:

- 1-I. Ryšių linijų apsaugos zonos - 0,0019ha;
- 65- V. Aerodromo apsaugos zonos – 0,0416ha;
- 6-VI. Elektros linijų apsaugos zonos -0,0005ha;
- 9-IX. Dujotiekių apsaugos zonos – 0,0003ha;
- 19-XIX. Nekilnojamųjų kultūros vertybių teritorija ir apsaugos zonos – 0,0416ha;
- 20-XX. Požeminių vandens vandenviečių apsaugos zonos – 0,0416ha;
- 49- XLIX. Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos - 0,0025ha.

Formuojamame žemės sklype Nr. 1-2 numatomas servitutas – 92-Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas) , kurio plotas -0,0009ha.

Parengtas projektas teikiamas visuomenei susipažinti. Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje (WWW.zpdis.lt)

Parengtas projektas svarstomas supaprastinta tvarka, derinamas su žemės sklypų pertvarkymo projekto iniciatoriais, Radviliškio rajono savivaldybės administracija, NŽT prie ŽŪM Radviliškio skyriumi, visuomenės sveikatos centru apskrityje, KPD prie KM Šiaulių skyriumi, bei Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos struktūriniu padaliniu atsakingu už priežiūrą.

Projekto autorė
kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-FP-262



Nijolė Andrušaitienė