

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Žemės valdos projekto organizatorius: Šiaulių miesto savivaldybės administracija.

Žemės valdos projekto iniciatorius: UAB „Nostrada“.

Pertvarkomos teritorijos vieta ir plotas –Šiaulių m. sav. Šiaulių m. Aukštoji g. 5, žemės sklypo kadastro Nr. 2901/0008:0395, pertvarkoma teritorija, kurios bendras plotas 0,1508 ha.

Planavimo tikslai: padalinti UAB „Nostrada“ nuosavybės teise valdomą 0,1508 ha gyvenamosios teritorijos žemės sklypą, suformuojant tris atskirus kitos paskirties (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statybos) žemės sklypus.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengėjas - UAB “Altagis” inž. geodezininkas Viktoras Medišauskas kvalifikacijos pažymėjimo Nr. 2R-FP-879 rengti žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektus.

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas rengtas vadovaujantis:

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 1995, Nr. 107-2391);

Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr.3D-452/D1-513 “Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo” (Žin., 2004, Nr. 149-5420);

Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin. 1994, Nr. 34-620);

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“;

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. gegužės 12 d. nutarimu Nr. 343 „Dėl specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“ (Žin., 1992, Nr. 22-652);

Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2013 m. gruodžio 11 d. įsakymu Nr. 3D-830/D1-920 „Dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534 „Dėl Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatų patvirtinimo“;

Šiaulių miesto bendruoju planu, patvirtintu 2009 m. sausio 29 d. Šiaulių miesto tarybos sprendimu Nr. T-1;

Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“;

Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2004 m. gruodžio 17 d. direktoriaus įsakymu Nr. 1P-(1,3)-489 „Dėl Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų Specifikacijos patvirtinimo“.

Esama situacija:

Nekilnojamojo turto registre įregistruoto žemės sklypo kadastrinis Nr. 2901/0008:0395 plotas – 0,1508 ha, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, savininkas – UAB „Nostrada“. Žemės sklypui atlikti kadastriniai matavimai. Žemės sklype taikytos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos: požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės apsaugos zonos, aerodromo apsaugos zonos ir aerodromo sanitarinės apsaugos zona, kelių apsaugos zona. Pagal Šiaulių miesto bendrąjį planą, pertvarkoma teritorija patenka į uKm-1 zoną (mišrios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos, prioritetas gyvenamajai statybai).



uKm-1	Konservacinė paskirtis saugomų objektų teritorijos	15	10	1,0	1,2	5/17	5/17	+	-	+	-	-	-	+	Prioritetas gyvenamajai statybai.
uKm-2	Mišrios tikio paskirtis	20	20	1,0	1,2	4/15	4/15	+	-	+	-	-	-	+	Prioritetas rekreacinės funkcijos.
uKm-3	Kita paskirtis: gyvenamosios teritorijos; visuomeninės teritorijos; komercinių objektų teritorijos; techninės infrastruktūros teritorijos; viešo naudojimo teritorijos; rekreacinės teritorijos.	15	10	1,0	1,2	4/15	4/15	-	+	+	+	-	-	+	Prioritetas komercinei veiklai.
uKm-4		15	10	0,8	1,2	3/12	4/15	-	+	-	-	-	-	-	

1 pav. Šiaulių miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano fragmentas

Sprendiniai:

Projektiniai sprendiniai pateikiami lentelėje:

Naujai suformuotų žemės sklypų proj. Nr.	Pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės sklypų naudojimo būdas	Žemės sklypų plotas, m ²	Žemės sklypų eksplikacija, plotas, m ²	Specialiosios sąlygos, numeris, kodas, plotas, m ²	Servitutai: kodas, plotas, m ²
1	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos	551	Pieva - 551	V (5) – 551 XX (20) – 551 XLXI (49) – 27	-
2	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos	492	Pieva - 492	V (5) – 492 VI (6) – 2 IX (9) – 3 XX (20) – 492 XLXI (49) – 2	115 – 33 215 – 172 222 – 172
3	Kitos paskirties žemė	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų teritorijos	465	Pieva - 465	V (5) – 465 XX (20) – 465	115 – 172 215 – 33 222 – 33

Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų punktai ir plotai, nustatyti pagal Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992-05-12 nutarimą Nr. 343. Vadovaujantis Šiaulių miesto bendroju planu (susiėkimo brėžinys) nenumatoma mieste esančioms gatvėms specialiosios žemės naudojimo sąlygos, todėl registruotas II (kelių) apribojimas projekto metu panaikinamas. Projektavimo metu žemės sklype Nr. 2 atsirado naujas apribojimas IX (dujotiekio apsaugos zonos), kadangi šalia sklypo ribos patiesta nauja dujotiekio trasa. Taip pat sklypuose Nr. 1 ir 2 atsirado XLXI (vandentiekio ir buitinių nuotekų apsaugos zonos) apribojimas nuo Aukštosios gatvėje naujai patiestos vandentiekio ir buitinių nuotekų trasos. Projektiniam žemės sklypui Nr. 2 siūlomas nustatyti servitutas, kuris leidžia naudotis sklypo dalimi, reikalinga privažiuoti prie projektuojamo sklypo Nr. 3. Projektiniam žemės sklypui Nr. 3, siūlomas nustatyti servitutas, kuris suteikia teisę naudotis sklypo dalimi, reikalinga važiuoti transporto priemonėms, projektiniam sklypui Nr. 2. Projektiniams sklypams Nr. 2 ir 3 siūlomas nustatyti servitutas, vadovaujantis ESO Elektros tinklų pateiktu atsisakymu derinti projektą, kuriuo suteikiama teisė tiesti, aptarnauti ir naudoti požemines ir antžemines komunikacijas.

Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese: žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams, todėl projekto svarstymui taikoma supaprastinta svarstymo procedūra. Visuomenė informuojama ir supažindinama su žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministro ir Aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr.3D-

452/D1-513 “Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo” (Žin., 2004, Nr. 149-5420). Su rengiamu žemės sklypo formavimo (pertvarkymo) projektu taip pat galima susipažinti žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS) www.zpdriis.lt Paslaugos byla Nr. ZSFP-23113.

Projekto autorius

Viktoras Medišauskas