

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

### Bendrieji duomenys

Pagal Šiaulių miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymą "Dėl žemės sklypo Serbentų g. 25A, formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo" 2016-07-05, Nr. A-841, Šiaulių miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimus 2016-07-18, Nr. SVA\_PL- 52, Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos Šiaulių skyriaus reikalavimus 2016-07-07, Nr. SFP-926-(14.31.36) bei projektavimo sutartį, parengtas žemės valdos projektas - Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose (kadastro Nr. 2901/0014:0116), formavimo ir pertvarkymo projektas (įsiterpusio valstybinės žemės sklypo sujungimui su besiribojančiu sklypu), kuris iš dalies pakeis (laikytinas koregavimu) Žemės sklypų Nendrių g. 6, 6A ir Serbentų g. 25A, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto tarybos 2005m. vasario 24d. sprendimu Nr. T-92, koregavimą (patvirtintas 2016m. kovo 10d., Šiaulių m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-314, registravimo Nr. T00038874).

Projektas parengtas vadovaujantis "Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis", patvirtintomis 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija).

**Projekto tikslas** (tikslai) – pertvarkyti žemės sklypus.

**Uždaviniai** – įsiterpęs valstybinės žemės plotas sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu.

**Planavimo iniciatorius:** žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliai (kadastro Nr. 2901/0014:0116) naudotojas – UAB „Minauta“ ( Serbentų g. 25A, Šiauliai, tel. 8 41 540011, el. p. mindaugas.baublys@minauta.lt).

**Projekto rengėjas:** Sigitos Janušauskienės įmonė (Ežero g.16-8, Šiauliai, tel. 8 614 20783, el.p. [sigita@projektcentras.lt](mailto:sigita@projektcentras.lt)).

**Planuojama teritorija -** Nagrinėjama teritorija – žemės sklypas Serbentų g. 25A ir besiribojanti valstybinės žemės plotas palei Nendrių gatvę, yra Šiaulių miesto pietvakarinėje dalyje, netoli Dubijos ir Serbentų gatvės sankirtos. Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliai, savininkai Jurgis baublys ir Ramutė Baublienė, sklypo naudotojas panaudos teise ir pastatų jame savininkas - UAB „Minauta“. Sklype yra autoserviso pastatai.

Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita – komercinės paskirties objektų teritorijos. Sklypo Serbentų g. 25A plotas 0.1664 ha. žemės sklypo kadastro Nr. 2901/0014:0116, unikalus Nr. 4400-0553-3940.

Teritorija ribojasi su Nendrių ir Serbentų gatvėmis ir įregistruotais trimis gyvenamaisiais vienbučiais – dvibučių pastatų sklypais: Nendrių g. 4,4A ir 6. Per planuojamą sklypą praeina įregistruotas kelio servitutas, kuriuo važiuojama į sklypus Nendrių g. 4 ir 4A, taip pat sklype yra įregistruotas servitutas inžineriniams tinklams tiesti, aptarnauti ir naudoti.

Planuojamam sklypui galioja Žemės sklypų Nendrių g. 6, 6A ir Serbentų g. 25A, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto tarybos 2005 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T-92, koregavimo sprendiniai (detaliojo plano koregavimas patvirtintas 2016-03-10 Šiaulių m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-314).

Pagal Šiaulių miesto bendrojo plano sprendinius planuojamai teritorijai taikomi uGm-2 reglamentai – gyvenamosios mažo užstatymo intensyvumo teritorijos (naudojimo tipas - mišri gyvenamoji teritorija).

Sklypas ribojasi su Serbentų ir Nendrių gatvėmis, kurioms Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiuoju planu (patvirtintas 2015 m. spalio 8 d. Šiaulių miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. T-268) suformuoti sklypai. Įsiterpęs valstybinės žemės plotas, kurį numatoma prijungti prie žemės sklypo Serbentų g. 25A, yra tarp šio žemės sklypo ir Nendrių gatvės sklypo (suformuoto Transporto organizavimo Šiaulių mieste specialiuoju planu), ir atitinka įsiterpusio

valstybinės žemės sklypo nuostata. Pridedamas Nacionalinės žemės tarnybos prie žemės ūkio ministerijos raštas 2016-06-03 Nr. 31SD 3682-(14.31.36) „Dėl sutikimo rengti žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose formavimo ir pertvarkymo projektą.

Projekte planuojama teritorija sutampa su pertvarkomo žemės sklypo ir prijungiamo įsiterpusio valstybinės žemės sklypo ribomis.

### Projekto sprendiniai

Sklypo formavimo ir pertvarkymo projektu įsiterpęs valstybinės žemės plotas sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu Serbentų g. 25A, Šiauliai.

Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose (kadastro Nr. 2901/0014:0116), formavimo ir pertvarkymo projektas iš dalies pakeis Serbentų gatvės užstatymo sutankinimo detalų planą, 1995 m., dok. Nr. T00038103.

### Suformuoti sklypai:

**Sklypas Nr. 01** – sklypo adresas (esamas) Serbentų g. 25A, Šiauliai (žemės sklypas suformuotas prie žemės sklypo Serbentų g. 25A (1A), Šiauliai, prijungiant įsiterpusį valstybinės žemės plotą (1B). Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos. Suformuoto sklypo plotas – 2057 m<sup>2</sup> (1664 m<sup>2</sup> + 393 m<sup>2</sup>).

**Sklypas Nr. 1B** – sklypo adresas (numatomas) Serbentų g., Šiauliai (suformuotas tarpinis įsiterpęs valstybinės žemės sklypas, kuris sujungiamas su besiribojančiu žemės sklypu Serbentų g. 25A, Šiauliai (1A)). Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos. Suformuoto sklypo plotas – 393 m<sup>2</sup>.

Įvažiavimai į suformuotą žemės sklypą Nr. 01 esami iš Serbentų gatvės ir iš Nendrių gatvės, mašinų parkavimas pagal STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. bendrieji reikalavimai" pagal Žemės sklypų Nendrių g. 6, 6A ir Serbentų g. 25A, Šiauliuose, detaliojo plano koregavimo sprendinius (patvirtintas 2016-03-10 įsakymu Nr. A-314).

Sklype Nr. 01 lieka detalioju planu nustatyti servitutai inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui – plote 345 m<sup>2</sup> bei kelio servitutas – plote 61 m<sup>2</sup>. Žemės sklypo pertvarkymo formavimo projektu projektuojamas servitutas inžinerinių tinklų tiesimui, aptarnavimui ir naudojimui visame prijungiamo įsiterpusio valstybinės žemės sklypo plote 393 m<sup>3</sup> ir prijungiamo įsiterpusio valstybinės žemės ploto dalyje (1m pločio ties Nendrių g. sklypo riba) servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams) plote 55m<sup>2</sup>.

### Esami ir projektuojami servitutai sklypuose:

Servitutai					
žemės sklypo Nr.	servituto Nr.	kodas	servituto rūšis	plotas m <sup>2</sup>	
<b>01</b>	1A	S1	215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) (esamas įregistruotas)	61
	1A	S2	222	Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (esamas įregistruotas)	345
	1B	S3	222	Servitutas - teisė tiesti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) (projektuojamas)	393
	1B	S4	212	Servitutas - teisė ribotai naudotis sklypo dalimi kitais tikslais (visuomenės poreikiams, tarnaujantis daiktas) (projektuojamas)	55

### Žemės sklypui (sklypams) taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

kodas	aprašymas	žemės sklypo Nr.	plotas, ha	žemės sklypo Nr.	plotas, ha	žemės sklypo Nr.	plotas, ha
1 (-I-)	Ryšių linijų apsaugos zonos	1A (esamam sklypui)	0,0001	1B (įsiterpusiam sklypui)	0,0035	01 (formuojamam sklypui)	0,0036
5 (-V-)	Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zona		0,1664		-		-
6 (-VI-)	Elektros linijų apsaugos zonos		0,0853		0,0272		0,1125
20 (-XX-)	Požeminių vandens telkinių (vandenviečių) sanitarinės a.z.		0,1664		0,0393		0,2057
49 (-XLIX-)	Vandentiekio, lietaus ir fek. kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos		0,0126		0,0058		0,0184
65 (-V-)	V. Aerodromų apsaugos zonos		-		0,0393		0,2057

Esamam sklypui (1A) lentelėje įrašytos įregistruotos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos. Projektu nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos įsiterpusiam sklypui (1B). Formuojamam sklypui 01 (1A+1B) nustatytų specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų plotus sudaro esamų įregistruotų ir projektuojamų prijungiamame sklype specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų plotai. Vietoje įregistruotos esamame sklype Aerodromų apsaugos ir sanitarinės apsaugos zonos (kodas 5) formuojamame sklype nustatoma V. Aerodromų apsaugos zona (kodas 65).

Sklypui (sklypams) nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir servitutai pateikiamos sklypo formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinių brėžinyje.

Tvarkant teritoriją, turi būti sprendžiami jos apželdinimo principai, suformuotame sklype Nr. 01 turi būti išlaikomi želdinių plotai, ne mažesni kaip norminiai – ne mažesnis kaip 15% skl. priklausomųjų želdynų plotas.

Šis Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose (kadastro Nr. 2901/0014:0116), formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas pagal "Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės", patvirtintas 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (2014 m. sausio 2 d. įsakymo Nr. 3D-1/D1-1 redakcija). Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose (kadastro Nr. 2901/0014:0116), formavimo ir pertvarkymo projektas iš dalies pakeis (laikytinas koregavimu) Žemės sklypų Nendrių g. 6, 6A ir Serbentų g. 25A, Šiauliuose, detaliojo plano, patvirtinto Šiaulių miesto tarybos 2005m. vasario 24d. sprendimu Nr. T-92, koregavimą (patvirtintas 2016m. kovo 10d., Šiaulių m. sav. administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-314, registravimo Nr. T00038874).

#### Dėl projekto rengimo iniciatoriaus:

Projekto rengimo iniciatorius, pateikęs prašymą ŽPDRIS sistemoje, yra juridinis asmuo – UAB „MINAUTA“, žemės sklypo, prie kurio formuojamas įsiterpęs valstybinės žemės sklypas, bendrasavininkai yra privatūs asmenys – Jurgis Baublys ir Ramutė Baublienė.

UAB „MINAUTA“ yra žemės sklypo naudotojas (žemės sklypo registre įregistruota panaudos sutartis, panaudos gavėjas – UAB „MINAUTA“). Žemės sklype Serbentų g. 25A, Šiauliai (sklypo paskirtis kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos) yra UAB „MINAUTA“ nuosavybės teise priklausantys pastatai, žemės sklype įregistruota įmonės buveinė ir žemės sklype bei jame esančiuose pastatuose įmonė vykdo veiklą. Įsiterpusio valstybinės žemės sklypo prijungimas (prie gatvės) yra reikalingas UAB „MINAUTA“ veiklai. Su UAB „MINAUTA“ ir projekto rengėju sudaryta projekto rengimo sutartis.

Pateikiant prašymą ŽPDRIS sistemoje rengti projektą, buvo pridėtas žemės sklypo bendrasavininkų sutikimas, kad UAB „MINAUTA“ inicijuotų Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliai (kadastrinis Nr. 2901/0014:116) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimą ir atliktų su tuo susijusius veiksmus. Parengto projekto sprendiniai suderinti su sklypo bendrasavininkais – pridedamas sprendinių brėžinys su sklypo bendrasavininkų parašais.

Vienas iš sklypo bendrasavininkų – Jurgis Baublys – yra UAB „MINAUTA“ vienintelis akcininkas (pridedame UAB „MINAUTA“ akcininkų sąrašą).

Suderintas projektas buvo patikrintas NŽT ir gautas žemėtvarkos planavimo dokumento patikrinimo aktas 2017-01-18 Nr. FPA-724-(8.26), kuriame nurodoma, kad asmuo, kurio iniciatyva buvo pradėtas Projekto rengimas, neatitinka nei vieno iš Taisyklių 13 punkte nurodytų atvejų, t.y. neturi Projekto rengimo iniciavimo teisės.

Kadangi pakeisti projekto rengimo iniciatorių ŽPDRIS sistemoje nėra galimybės, pridedamas sklypo bendrasavininkų Ramutės Baublienės ir Jurgio Baublio, turinčių žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose (kadastro Nr. 2901/0014:0116), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo iniciavimo teisę, 2016 m. vasario 20 d. įgaliojimas UAB „Minauta“ tvarkyti visus reikalus, susijusius žemės sklypo, unikalus Nr. 4400-0553-3940, kadastro Nr. 2901/0014:116, formavimo ir pertvarkymo projekto (įsiterpusio valstybinės žemės sklypo sujungimui su besiribojančiu žemės sklypu) rengimu bei įgyvendinimu, tuo tikslu sklypo bendrasavininkų vardu tvarkyti visus reikalingus dokumentus, gauti visus reikalingus leidimus ir atlikti visus veiksmus, susijusius su šiuo pavedimu (įgaliojimo notarinio registro Nr. 1673).

Visuomenės informavimas ir supažindinimas vykdomas vadovaujantis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu 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 redakcija). Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Pateiktus pasiūlymus ir pritarimus projekto organizatorius įkelia į ŽPDRIS interneto svetainę.

Visuomenės informavimas ir supažindinimas su Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose (kadastro Nr. 2901/0014:0116), formavimo ir pertvarkymo projekto sprendiniais vyko 2016 m. gruodžio 05 – 19 dienomis, per nustatytą laikotarpį pasiūlymų iš visuomenės gauta nebuvo. Sprendiniai, kurie buvo buvo viešinami, lieka nepakeisti, papildytas tik aiškinamasis raštas punktu "Dėl projekto rengimo iniciatoriaus".

Projekto sprendiniai neprieštarauja Šiaulių miesto bendrajam planui, kitiems kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams, įstatymams ir kitiems teisės aktams, tarp jų teritorijų planavimo normų ir statybos techninių reikalavimų reglamentų reikalavimams, darantiems įtaką projekto sprendiniams.

Žemės sklypo Serbentų g. 25A, Šiauliuose (kadastro Nr. 2901/0014:0116),  
formavimo ir pertvarkymo projekto  
**Pagrindiniai rodikliai**

Nagrinėjamos teritorijos plotas.....0.2057 ha  
Suformuotų sklypų plotas (viso) ..... 2057 m<sup>2</sup>  
Suformuotų sklypų skaičius.....1 skl.

Priedama:

1. Sprendinių brėžinys, suderintas su sklypo bendrasavininkais.
2. UAB „MINAUTA“ akcininkų sąrašas.
3. Sklypo bendrasavininkų įgaliojimas UAB „Minauta“, notarinio registro Nr. 1673.

Architektė

Sigita Janušauskienė

Planavimo iniciatorius  
UAB „Minauta“ direktorius



Mindaugas Baublys