

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS TARYBA****SPRENDIMAS****DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 105, KLAIPĖDOJE, KIEKVIENAM  
ATSKIRAI FUNKCIONUOJANČIAM STATINIUI EKSPLOATUOTI PLANO  
PATVIRTINIMO IR DALIŲ NUSTATYMO**

2025 m. kovo 4 d. Nr. T1-108  
Klaipėda

Vadovaudamasi Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 20 punktu, Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punktu, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“, 12.3–12.5 papunkčiais, Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ 2.8 papunkčiu, atsižvelgdama į UAB „Inreal GEO“ matininkės A. S. 2024 m. spalio 30 d. parengtą 0,5735 ha ploto valstybinės žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėdoje, kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti planą ir VĮ Turto banko įgalioto UAB „DIFF Estate“ prašymą, Klaipėdos miesto savivaldybės taryba **n u s p r e n d ž i a:**

1. Patvirtinti 0,5735 ha ploto valstybinės žemės sklypo (kadastru Nr. 2101/0006:113, unikalus Nr. 2101-0006-0113) Taikos pr. 105, Klaipėdoje, kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti planą (pridedama).

2. Nustatyti, kad 0,5735 ha ploto kitos paskirties valstybinės žemės sklype Taikos pr. 105, Klaipėdoje, esantiems pastatui – kino teatrui su kino klubu su baru ir su lošimų automatų salonu, unikalus Nr. 2197-8003-2018, ir pastatui – administraciniam, unikalus Nr. 2197-8003-2025, eksploatuoti reikalingos tokios žemės sklypo dalys:

2.1. pastatui – kino teatrui su kino klubu su baru ir su lošimų automatų salonu, unikalus Nr. 2197-8003-2018 – 0,5155 ha žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane pažymėta indeksu A;

2.2. pastatui – administraciniam, unikalus Nr. 2197-8003-2025 – 0,0580 ha žemės sklypo dalis, žemės sklypo plane pažymėta indeksu B.

Šis sprendimas gali būti skundžiamas Klaipėdos apylinkės teismo Klaipėdos miesto rūmams (S. Daukanto g. 8, Klaipėda) Lietuvos Respublikos civilinio kodekso nustatyta tvarka.

Savivaldybės meras

Teikėjas – Savivaldybės meras

Arvydas Vaitkus

Parengė  
Žemėtvarkos skyriaus vyriausioji specialistė

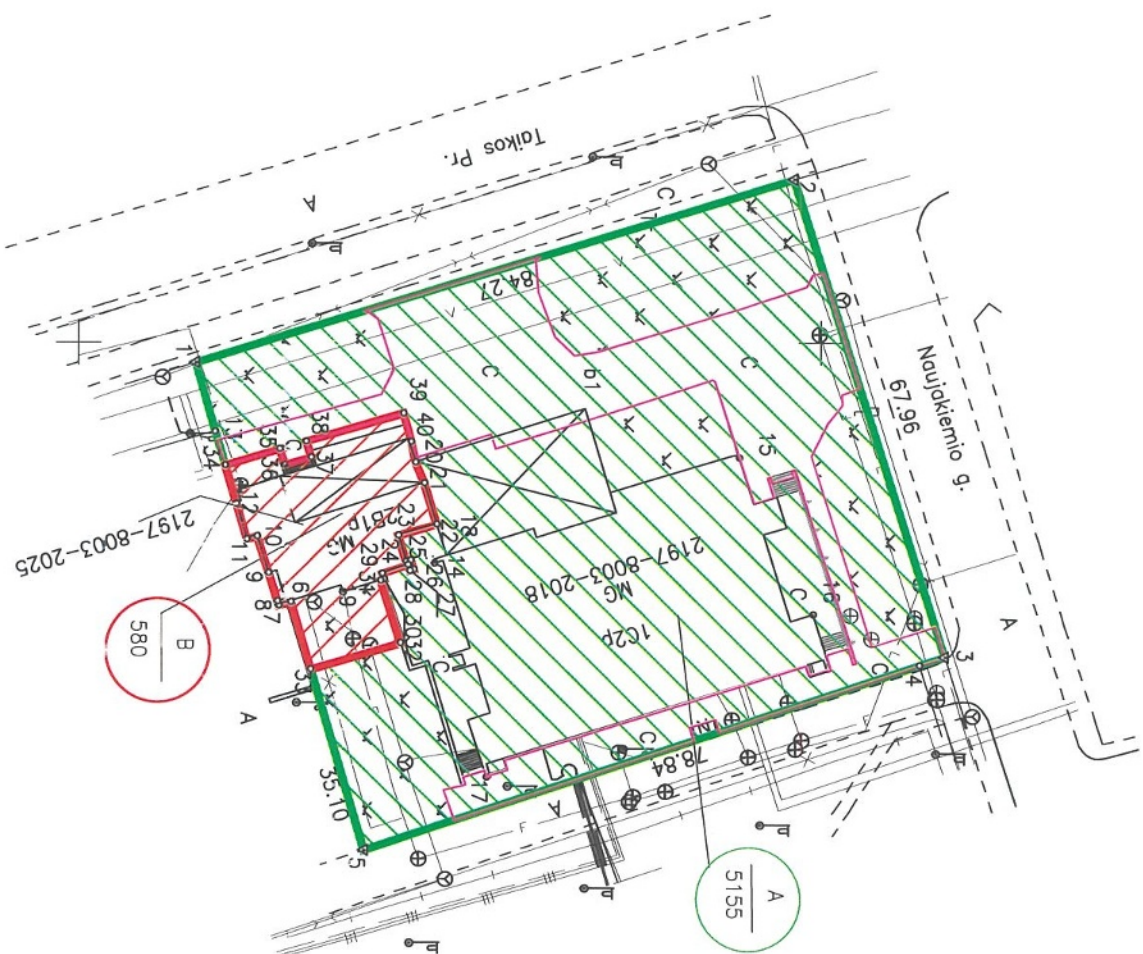
Irma Anučauskienė, tel. 44 55 21  
2025-02-20



# ŽEMĖS SKLYPO DALIŲ PLANAS M 1: 1000

## Žemės sklypo plotas 5735 m<sup>2</sup>

Linijų anotacijų lentelė	Atstumas
3-4	3.60
6-7	1.70
7-8	0.63
8-9	4.00
9-10	5.24
10-11	1.45
11-12	5.02
12-13	10.22
13-1	9.68



alkštelės b1 ribos

Linijų anotacijų lentelė	Atstumas
8-9	4.00
7-8	0.63
6-7	1.70
11-12	5.02
10-11	1.45
9-10	5.24
12-34	5.42
20-21	3.09
21-22	5.85
22-23	5.32
23-24	3.70
24-25	0.65
25-26	1.35
26-27	0.53
27-28	0.88
28-29	3.67
29-30	0.87
30-31	0.47
31-32	8.86
32-33	12.62
33-6	9.54
34-35	7.66
35-36	2.32
36-37	3.77
37-38	2.25
38-39	13.67
39-40	4.00
40-20	2.85

Kadastro vietovės pavadinimas:	Klaipėdos m.		
Žemės sklypo kadastro numeris:	kodas	blokas	sklypas
	2 1 0 1 0 0 0 6 0 1 1 3		

Seivaldybė	Klaipėdos m. sav.
Senūnija	
Gyvenamoji vietovė	Klaipėdos m.
Galvė, namo Nr.	Taikos pr. 105

Greitinybė	Greitimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2		Taikos pr.
2-3	2101/0006:581	Geodeziškai pamatuotas
3-4		VŽP
4-13	2101/7001:63	Geodeziškai pamatuotas
13-1		VŽP

Išskiriamos žemės sklypo dalys			
Privati		Valstybinė	
atskirai	bendrai	atskirai	bendrai
ind.	m <sup>2</sup>	ind.	m <sup>2</sup>
		A	5155
		B	580

1. LIETUVOS RESPUBLIKA, Patikėtinis KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖ (B dalis - 85 kv. m.)  
(žemės sklypo savininko (esamo arba buvusio) vardas, pavardė)

2. LIETUVOS RESPUBLIKA, Patikėtinis VI "TURTO BANKAS" (A dalis - 5155 kv. m.)  
(B dalis - 495 kv. m.)

2024-11-07

**INTERBAL**

VAB Lietuvos Respublikos, UAB "INTERBAL" Įmonės kodas 302604810 Mob. 8 620 92414 el. paštas: [siuvala@interbal.lt](mailto:siuvala@interbal.lt)



Kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2R-FP-920

# ŽEMĖS SKIŲPO DALIŲ PLANAS M 1: 1000

Žemės sklypo plotas **5735 m<sup>2</sup>**

Žemės sklypo kadastro Nr.

kodas	blokas	sklypas
2 1 0 1	0 0 0 6 0 1 1 3	

## KOORDINACIJŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinacijų sistema: **valstybinė LKS-94**

Taško Nr.	Kodas	X		Taško Nr.	Kodas	Y	
		X	Y			X	Y
1	R	6174915,79	321902,69	40	DK	6174944,80	321913,38
2	R	6174996,31	321877,82				
3	R	6175016,65	321942,66				
4	R	6175013,24	321943,80				
5	R	6174938,48	321968,83				
6	R	6174928,58	321935,16				
7	R	6174926,96	321935,67				
8	R	6174926,77	321935,07				
9	R	6174925,58	321931,25				
10	R	6174924,01	321926,25				
11	R	6174922,62	321926,65				
12	R	6174921,22	321921,83				
13	R	6174918,37	321912,02				
14	NK	6174947,90	321929,94				
15	NK	6174988,93	321915,59				
16	NK	6174998,91	321936,89				
17	NK	6174954,91	321958,90				
18	NK	6174948,19	321924,65				
19	NK	6174935,59	321933,85				
20	DK	6174945,37	321916,17				
21	DK	6174946,54	321919,03				
22	DK	6174948,18	321924,65				
23	DK	6174943,07	321926,14				
24	DK	6174944,11	321929,69				
25	DK	6174944,73	321929,51				
26	DK	6174945,15	321930,79				
27	DK	6174944,64	321930,95				
28	DK	6174944,37	321930,11				
29	DK	6174940,90	321931,30				
30	DK	6174941,15	321932,13				
31	DK	6174940,70	321932,27				
32	DK	6174943,37	321940,72				
33	DK	6174931,27	321944,31				
34	DK	6174919,71	321916,62				
35	DK	6174927,04	321914,41				
36	DK	6174927,72	321916,63				
37	DK	6174931,32	321915,50				
38	DK	6174930,63	321913,36				
39	DK	6174943,75	321909,52				

### SKIŲPO CENTRO KOORDINATĖS

Koordinacijų sistema

Koordinatės X/Y

Valstybinė LKS-1994

**X=6174967**  
**Y=321923**

Žiniaraščių sudarė

(parašas)

(vardas ir pavardė)

(kvalifikacijos patvirtinimo Nr.)

(data)

**2R-FP-920**

**2024-10-30**

**AIŠKINAMASIS RAŠTAS**  
**PRIE SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO “DĖL VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPO**  
**TAIKOS PR. 105, KLAIPĖDOJE, KIEKVIENAM ATSKIRAI FUNKCIONUOJANČIAM**  
**STATINIUI EKSPLOATUOTI PLANO PATVIRTINIMO IR DALIŲ NUSTATYMO“**  
**PROJEKTO**

**1. Parengto projekto tikslai ir uždaviniai.**

Šio sprendimo projekto tikslas – patvirtinti 0,5735 ha ploto valstybinės žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:113, unikalus Nr. 2101-0006-0113), Taikos pr. 105, Klaipėdoje kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti planą, parengtą 2024 m. spalio 30 d. UAB „Inreal GEO“ matininkės ir nustatyti, 0,5735 ha ploto kitos paskirties valstybinės žemės sklype Taikos pr. 105, Klaipėdoje, esantiems pastatui – kino teatrui su kino klubu subaru ir su lošimų automatų salonu, unikalus Nr. 2197-8003-2018, ir pastatui – administraciniam, unikalus Nr. 2197-8003-2025, eksploatuoti reikalingas žemės sklypo dalis.

**2. Projekte aptartų klausimų teisinis reglamentavimas.**

Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 15 straipsnio 2 dalies 20 punkte nustatyta, kad išimtinė savivaldybės tarybos funkcija - sprendimų dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja, išskyrus šio įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytus sutikimus ir sprendimus, ir sprendimų dėl sutikimo perimti kitą valstybės turtą savivaldybės nuosavybėn priėmimas.

Žemės įstatymo 7 straipsnio 1 dalies 2 punkte nurodyta, kad valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) yra savivaldybės – savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių teritorijų ribose valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, ir valstybinės žemės, perduotos savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nustatyta tvarka šio straipsnio 2 dalyje nurodytoms reikmėms ar kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis šio straipsnio 3 dalyje nurodytoms reikmėms, taip pat valstybinės miško žemės sklypų, perduotų savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nutarimais šio straipsnio 5 dalyje nustatyta tvarka ir sąlygomis.

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) 12.3 papunktyje nurodyta, kad kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams su priklausiniais, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti formuojamas (suformuotas) vienas valstybinės žemės sklypas, Aplinkos ministro nustatyta tvarka rengiamame (parengtame) žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatomas šių dalių plotas, išskyrus atvejus, kai žemės sklypo dalių, kurių reikia statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti, plotas nustatytas teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte., 12.4 papunktyje nurodyta, kad Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį, siekiama, kad ši dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogų naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Aplinkos ministras tvirtina valstybinės žemės sklypų dalių išskyrimo kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui ir jų dydžių nustatymo reikalavimus 12.5 papunktyje nurodyta, kad Žemės sklypo bendro naudojimo plotas išskiriamas ir jo dydis nustatomas taip:

12.5.1. Jeigu be kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies reikia išskirti ir bendrą visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems

savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti reikalingą žemės plotą, žemės sklypo plane išskiriamas šis plotas ir nustatomas jo dydis. Šiuo atveju bendro naudojimo plotu laikomi kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, žaidimų aikštelė ir kita. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, šis bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas tik keliems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno (iš kelių) savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui.

12.5.2. Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį, turi būti užtikrinamas patekimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtą atskirą žemės sklypo dalį. Žemės sklypo plane nurodyta žemės sklypo dalis nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti išskirtos atskiros žemės sklypo dalies laikoma visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams reikalingu bendro naudojimo plotu. Jis paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui.

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ 2.8 papunktyje nurodyta, kad metodikos nuostatos taikomos nustatant valstybinės žemės sklype esančiam kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ir (ar) įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo būtinąją dalį ir jos plotą (Metodikos IV skyrius).

### **3. Siūlomos naujos teisinio reglamentavimo nuostatos ir laukiami rezultatai.**

0,5735 ha valstybinės žemės sklypą Taikos pr. 105, Klaipėdoje patikėjimo teise valdo Klaipėdos miesto savivaldybė (0,0085 ha) ir Valstybės įmonė Turto bankas (0,5650 ha).

2023-07-24 perdavimo-priėmimo aktu Nr. 13MŽP-7-(14.13.114E.) Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos perdavė VĮ Turto bankui valdyti patikėjimo teise valstybinės žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėdoje, dalį, sudarančią 0,5650 ha. Prie dokumentų, kurie buvo siųsti VĮ Turto bankui buvo pridėtas MB „Pajūrio matininkai“ 2017 m. sausio 17 d. parengtas žemės sklypo planas, kuriame buvo išskirtos atskirai funkcionuojantiems statiniams eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys. VĮ Turto bankas perimdamas valstybinės žemės sklypo dalį, kurios plotas 0,5650 ha, dėl perduodamos dalies netinkamumo pastabų neturėjo.

UAB „DIFF Estate“ 2024-11-11 raštu Nr. S-03-24 Klaipėdos miesto savivaldybei pateikė prašymą suderinti/patvirtinti žemės sklypo dalių, reikalingų statiniams eksploatuoti, planą.

Prie prašymo suderinti žemės sklypo dalių planą buvo pridėtas 2024 m. spalio 5 d. susitarimas Nr. 24-S1-704, kuriame nurodyta, kad UAB „DIFF Estate (aukciono laimėtojas) ir VĮ Turto bankas, atsižvelgdami, kad aukciono laimėtojas yra pripažintas valstybės turto Pastato – kino teatro su kino klubu su baru ir su lošimų automatų salonu (unikalus Nr. 2197-8003-2018), negyvenamosios patalpos – kavinės-baro ir prekybinės patalpos (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0002), kitų inžinerinių statinių – kiemo statinių (kiemo aikštelė) (unikalus Nr. 2197-8003-2030) aukciono laimėtoju bei į tai kad 2017 m. sausio 17 d. plane išskirtos žemės sklypo dalys neatitinka aukciono laimėtojo poreikių, VĮ Turto bankas suteikė teisę aukciono laimėtoju organizatoriaus vardu suderinti ir nustatyti su bendraturčiu žemės sklypo naudojimosi tvarką.

Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos 2024-12-03 raštu Nr. 1SD-98355-(15.4.48 E.) „Dėl žemės sklypo derinimo“ informavo, kad neprieštarauja Žemės sklypo dalių nustatymui pagal UAB „Inreal GEO“ matininkės [redaguota] parengtą žemės sklypo dalių planą M1:1000, jeigu tai nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija 2024-12-10 raštu Nr. (4.37E)-R2-3478 „Dėl žemės sklypo Klaipėdoje, Taikos pr. 105, Dalių plano derinimo“ informavo UAB „DIFF Estate“, kad atsisako tvirtinti žemės sklypo dalių planą, nes įvertinus pateiktą žemės sklypo dalių planą, nustatyta, kad neužtikrintas pateikimas į negyvenamąją patalpą – parduotuvę (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001), kuri priklauso UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“, tuo užkertant galimybę naudoti patalpą pagal paskirtį. Su UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ Klaipėdos miesto savivaldybė 2024-12-04 yra sudariusi valstybinės žemės nuomos sutartį Nr. J20-206.

UAB „DIFF Estate“ atsakydamas į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2024-12-10 raštą Nr. (4.37E)-R2-3478 „Dėl žemės sklypo Klaipėdoje, Taikos pr. 105, Dalių plano derinimo“, 2024-12-20 raštu Nr. S-07-24 pateikė paaiškinimus dėl informavimo terminų, dėl žemės sklypo dalių plano ir dėl patekimo į pastatą bei 2025-01-14 raštu Nr. S-01-25 dar kartą paragino priimti administracinį sprendimą dėl žemės sklypo dalių nustatymo, nes UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ nepateikė jokių argumentuotų motyvų ir argumentų kodėl turi būti nederinamas žemės sklypo dalių planas.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija 2025-01-21 raštu Nr. (4.37E)-R2-256 „Dėl žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėda dalių plano“ informavo UAB „DIFF Estate“ ir UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“, kad pakartotinai išnagrinėję dokumentus bei visą pateiktą informaciją bei susitikimo metu išdėstytus argumentus, bus rengiamas Klaipėdos miesto Tarybos sprendimo projektas, kuriuo bus siūloma patvirtinti 2024-10-30 UAB „Inreal GEO“ matininkės [redacted] parengtą Žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėdoje, dalių planą.

Aukščiau minėtame rašte nurodyta, kad susiklosčius situacijai, kad negyvenamosios patalpos - parduotuvės (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001) savininkas, patekdamas į jam nuosavybės teise priklausančias patalpas turi eiti per Kiemo aikštelę, kuri jam nuosavybės teise nepriklauso, siūlome rengiamame Klaipėdos miesto tarybos sprendimo projekte nurodyti sąlygą, kad Kiemo aikštelės savininkas užtikrintų patekimą į patalpą - parduotuvę (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001) (nustatant statinių servitutą ar pan.).

UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ 2025-01-31 raštu „Dėl žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėda, dalių plano netvirtinimo“ prašo Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos netraukti šio klausimo į savivaldybės tarybos darbotvarkę, o jei klausimas dėl žemės sklypo dalių plano būtų įtrauktas į Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos darbotvarkę – Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos netvirtinti Žemės sklypo dalių plano, kuris yra parengtas matininkės [redacted], VĮ Turto bankas iniciatyva.

UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ rašte nurodo, kad sutinka bendradarbiauti ir kooperuotis su savivaldybe ir kitu Žemės sklypo naudotoju, parengiant naują Žemės sklypo dalių nustatymo planą (nepažeidžiantį Parduotuvės savininko ir naudotojų interesų) arba sudarant Kiemo aikštelės servituto sutartį.

UAB „DIFF Estate“ 2025-02-05 raštu Nr. S-05-25 informavo Klaipėdos miesto savivaldybės administraciją, kad įsipareigoja: savo lėšomis įrengti trinkelį dangos praėjimą, kuris užims dalį tarp pastato (kuriame minėta įmonė turi patalpas) ir nustatytos žemės sklypo dalies ribos nuo Taikos pr. pusės. Jis atitiks STR reikalavimus: Taip pat įsipareigoja niekaip neužtvirti ar kitaip neapriboti užtvais žemės sklypo dalies nuo Taikos pr. pusės.

Klaipėdos miesto savivaldybės tarybai priėmus sprendimą tvirtinti žemės sklypo dalių planą ir nustatyti atskirai funkcionuojantiems statiniams eksploatuoti reikalingas žemės sklypo dalis, aukciono laimėtojas (UAB DIFF Estate“) turės galimybę užbaigti valstybei priklausančių pastatų ir žemės pirkimo procedūrą.

#### **4. Numatomo teisinio reguliavimo poveikio vertinimas.**

Įgyvendinant šį sprendimą neigiamų pasekmių nenumatoma, teigiamos pasekmės – užtikrinamas racionalus ir tinkamas valstybinės žemės naudojimas ir valdymas.

#### **5. Projektui įgyvendinti reikalingas kitų teisės aktų keitimas, naujų teisės aktų priėmimas.**

Sprendimui įgyvendinti kitų teisės aktų priėmimas nereikalingas.

**6. Biudžeto lėšų poreikis projektui įgyvendinti, lėšų sutaupymo galimybės įgyvendinant projektą, finansavimo šaltiniai.**

Sprendimui įgyvendinti biudžeto lėšų poreikio nėra.

**7. Sprendimo projekto rengimo metu atlikti vertinimai ir išvados, konsultavimosi su visuomene metu gauti pasiūlymai ir jų motyvuotas vertinimas.**

Sprendimo rengimo metu atskiri vertinimai nebuvo atliekami. Atsižvelgiant įsprendimo pobūdį konsultavimasis su visuomene nėra atliekamas.

**8. Kiti sprendimui priimti reikalingi pagrindimai, skaičiavimai ir paaiškinimai. Nėra.**

**PRIDEDAMA:**

1. 2017-01-17 žemės sklypo planas M1:1000, 2 lapai.
2. UAB „DIFF Estate“ 2024-11-11 raštas Nr. S-03-24, 1 lapas.
3. Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2024-12-03 raštas Nr. 1SD-98355-(15.4.48E.), 3 lapai.
4. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2024-12-10 raštas Nr. (4.37E.)-R2-3478, 4 lapai.
5. UAB „DIFF Estate“ 2024-12-13 prašymas Nr. S-05-24, 1 lapas.
6. UAB „DIFF Estate“ 2024-12-20 raštas Nr. S-07-24, 2 lapai.
7. UAB „DIFF Estate“ 2025-01-14 raštas Nr. S-01-25, 2 lapai.
8. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2025-01-21 raštas Nr. (4.37E.)-R2-256, 5 lapai.
9. UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ 2025-01-31 raštas, 5 lapai.
10. UAB „DIFF Estate“ 2025-02-05 raštas Nr. S-05-25, 1 lapas.
11. Teisės aktai, 2 lapai.

Žemėtvarkos skyriaus vedėja

Raimonda Gružienė

Žemės sklypo išdėstymo schema



# ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:1000

Sklypo plotas 5735 m<sup>2</sup>

Kadastras:	vietovė . Klaipėdos . . . . .	blokas	sklypas
Unikalus sklypo kodas:	2 1 0 1 0 0 0 6 0 1 1 3		

Gatvė, namo Nr.	Taikos g. 105
Kaimas (miestelis)	
Seniūnija	
Miestas	Klaipėdos
Apskritis	Klaipėdos

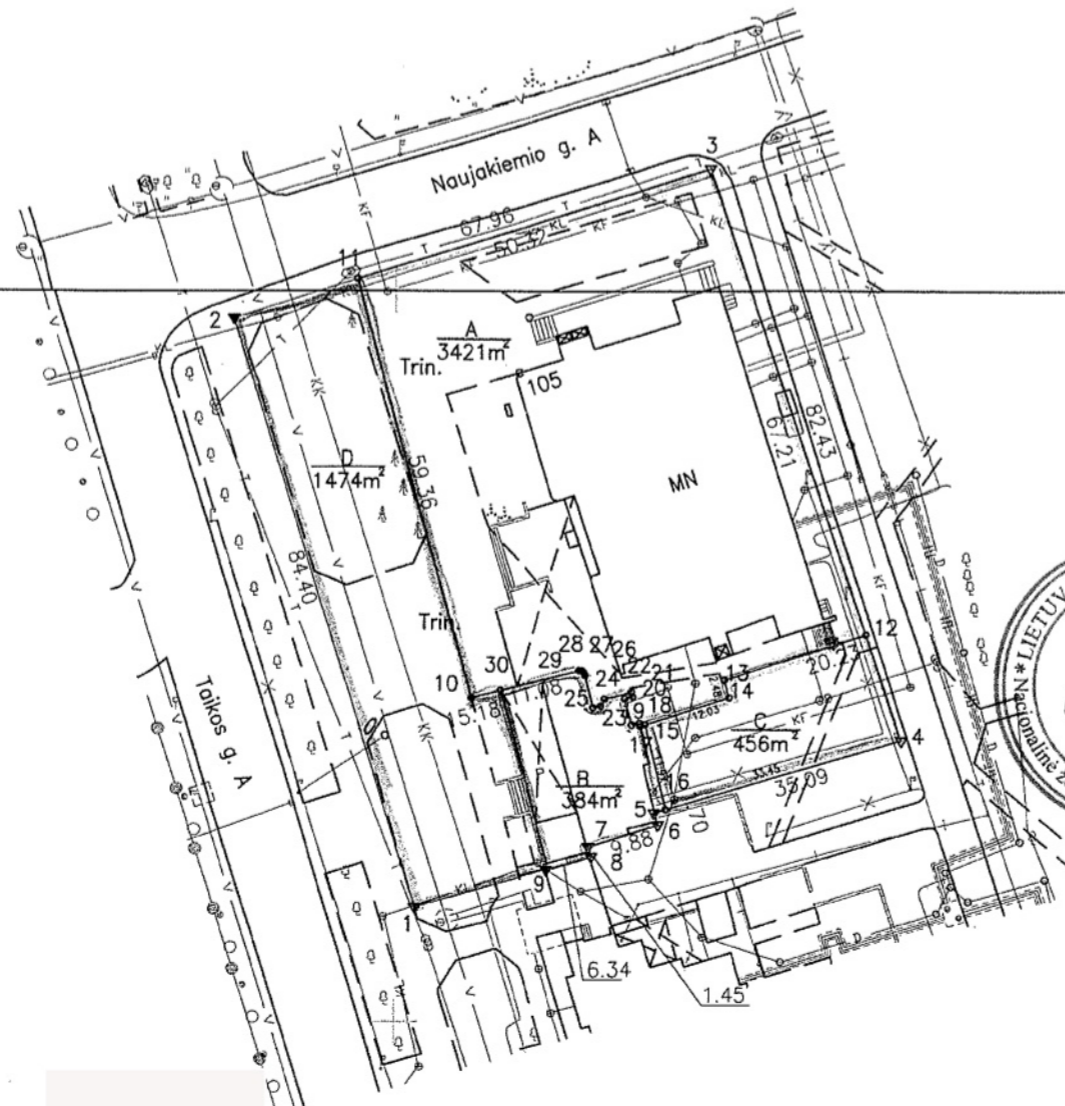
Gretimybė	Gretimo sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2		Taikos g.
2-3		Naujakiemio g.
3-4		Pravažiavimas
4-1		Taikos g. 107

Naudojamas plotas							
Privati				Valstybinė			
atskirai		bendrai		atskirai		bendrai	
ind.	m <sup>2</sup>	ind.	m <sup>2</sup>	ind.	m <sup>2</sup>	ind.	m <sup>2</sup>
				A	3421		384
							456
							1474
				Viso	3421	Viso	2314

Gretimybė	Linijos ilgis
15-17	0.73
17-18	0.40
18-19	1.05
19-20	3.72
20-21	1.09
21-22	0.69
22-23	3.71
23-24	1.11
24-25	1.02
25-26	4.54
26-27	0.44
27-28	0.33
28-29	0.41

24/55 - 094

24/54 - 004



Viola  
2023-07-14

Žemės sklypo ribos perkeltos iš VI "Registru centras"

UAB "Lietuvos kinas" A 3421m<sup>2</sup>, B 328m<sup>2</sup>/384m<sup>2</sup>, C 44m<sup>2</sup>/9m<sup>2</sup>/456m<sup>2</sup>, D 1452m<sup>2</sup>/1474m<sup>2</sup> Viso 5650m<sup>2</sup>  
(vardas, pavardė) (parašas) (data)

UAB "Salūnė" B 56m<sup>2</sup>/384m<sup>2</sup>, C 7m<sup>2</sup>/456m<sup>2</sup>, D 22m<sup>2</sup>/1474m<sup>2</sup> Viso 85m<sup>2</sup>  
(vardas, pavardė) (parašas) (data)

1800  
5174900



*Signature*



Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos  
Klaipėdos ir Neringos miesto skyrius

Patikrino: .....  
Suderino: .....  
(pareigos) (parašas) (vardas, pavardė) (data)

A.V.

**MB "PAJŪRIO MATININKAI"**

Matininko kavalifikacijos pažymėjimo nr. 2M-M-1682

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Matininkas			2017 01 17 A.V.

# ŽEMĖS SKLYPO PLANAS M 1:1000

Sklypo plotas 5735 m<sup>2</sup>

Sklypo identifikatorius: 2 1 0 1 0 0 0 6 0 1 1 3

## KOORDINAČIŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinacijų sistema LKS-94							
Taško Nr.	Kodas	X	Y	Taško Nr.	Kodas	X	Y
1	R	6174915.67	321902.72				
2	R	6174996.32	321877.82				
3	R	6175016.65	321942.66				
4	R	6174938.48	321968.83				
5	R	6174928.58	321935.16				
6	R	6174926.96	321935.67				
7	R	6174924.01	321926.25				
8	R	6174922.62	321926.65				
9	R	6174920.85	321920.56				
10	r	6174944.32	321910.23				
11	r	6175001.60	321894.65				
12	r	6174952.92	321964.00				
13	r	6174946.72	321944.74				
14	r	6174944.33	321945.37				
15	r	6174940.67	321933.91				
16	r	6174929.04	321936.74				
17	r	6174940.45	321933.20				
18	r	6174940.83	321933.10				
19	r	6174940.62	321932.07				
20	r	6174944.21	321931.12				
21	r	6174944.46	321932.20				
22	r	6174945.12	321932.03				
23	r	6174944.19	321928.44				
24	r	6174943.21	321927.90				
25	r	6174943.02	321926.90				
26	r	6174947.43	321925.79				
27	r	6174947.81	321925.58				
28	r	6174948.02	321925.33				
29	r	6174948.08	321924.93				
30	r	6174945.32	321914.20				

SKLYPO CENTRO KOORDINATĖS		
Koordinacijų sistema	Koordinatės X/Y	Planšeto nomenklatūra
Valstybinė LKS-1994	X=6174965 Y=321922	24/54 - 004
Žiniaraštį sudarė	2011 09 09 M K Paž .Nr.2M-M-1682 (kvalifikacijos pažymėjimo Nr.)	2017 01 17 data

### DUOMENYS APIE ŽEMĖS NAUDOJIMO APRIBOJIMUS

Eil. Nr.	Kodas	Apribojimai	Žemės plotas, m <sup>2</sup>
1	49	XLIX Vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zonos	509
2	1	I Ryšių linijų apsaugos zonos	46

Ištrauka iš Lietuvos Administracinių teisų pažeidimų kodekso:

47 straipsnis. Pastovių žemėnaudos riboženklų sunaikinimas arba gadinimas - užtraukia baudą nuo septyniasdešimt dviejų iki vieno šimto keturiasdešimt keturių eurų.

48 straipsnis. Geodezinio pagrindo punkto bei markšėderystės ženklų sunaikinimas arba gadinimas užtraukia baudą nuo vieno šimto keturiasdešimt keturių iki dviejų šimtų aštuoniasdešimt devynių eurų

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai  
Adresas: Liepų g. 11, 92138 Klaipėda  
El. p.: [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt)  
Teikiama el. paštu

2024-11-11  
Nr. S-03-24

## RAŠTAS

*Dėl žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėda dalių plano teikimo*

Gerbiamieji,

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – **Metodika**) nuostatomis, yra parengtas žemės sklypo dalių planas žemės sklypui, adresu Taikos pr. 105, Klaipėda.

Esamas žemės sklypo planas neatitinka jam keliamų reikalavimų, tai yra Metodikos 11 ir 12 punktuose nustatytų sąlygų, nes nesutampa nustatyti žemės naudojimai ir statinių nuosavybė, nes negalima situacija, kai statiniai priklauso vienam asmeniui, o žemės naudojimas nustatytas kitam asmeniui.

Pagal Metodikos 19 punktą, asmuo, kuris siekia sudaryti valstybinės žemės sklypo (jo dalies) pirkimo–pardavimo ar nuomos sutartį, ar kitas suinteresuotas asmuo, turi teisę organizuoti tokio plano rengimą.

Pažymime, kad pastato bendraturtis yra informuotas registruotu laišku, kurio kopija pridedama. Atsižvelgiant į aukščiau nurodytas Metodikoje nustatytas taisykles, kartu su šiuo raštu teikiame parengtą žemės sklypo, adresu Taikos pr. 105, Klaipėda, dalių planą bei aiškinamąjį raštą, kuriame pateikiami plano sprendinių atitikimo Metodikos reikalavimams pagrindimai.

Prašome suderinti/patvirtinti žemės sklypo dalių, reikalingų statiniams eksploatuoti, planą.

### PRIDEDAMA:

1. Žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėda dalių planas.
2. Aiškinamasis raštas.
3. Laiško kopija ir siuntimo informacija.
4. Turto banko įgaliojimas ir Susitarimas.

Pagarbiai,  
Direktorė

**UAB DIFF Estate**

Įmonės kodas 307004591.

Registracijos adresas Rinktinės g. 5-101, Vilnius LT-09234 (Business Stadium West, A korpusas, 4 auk.)

Tel. nr.: + 370 687 49397, [info@diffa.lt](mailto:info@diffa.lt)

**NACIONALINĖ ŽEMĖS TARNYBA  
PRIE APLINKOS MINISTERIJOS**

UAB Diff Assets

El. p. [redacted]

2024-12- Nr. 1SD- (15.5.48 E.)  
Į 2024- Nr. [redacted]**DĖL ŽEMĖS SKLYPO PLANO DERINIMO**

Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriuje (toliau –Skyrius) 2024 m. gruodžio 2 d. gautas Jūsų prašymas dėl dalių plano teikimo Taikos pr. 105, Klaipėda.

Skyrius išnagrinėjo pateiktus dokumentus dėl Žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:113), esančio Klaipėdoje, Taikos per. 105, ir atsakydami neprieštarujame Žemės sklypo dalių nustatymui pagal UAB “Inreal GEO” (įm. k. 302604810) matininko [redacted] parengtą žemės sklypo dalių planą M1:1000 (pridedama), jeigu tai nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Šis atsakymas gali būti skundžiamas Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriui Išankstinio ginčų nagrinėjimo Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Aplinkos ministerijos ne teismo tvarka taisyklių, patvirtintų Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2024 m. gegužės 10 d. įsakymu Nr. 1P-139-(1.1 E.) „Dėl Išankstinio ginčų nagrinėjimo Nacionalinėje žemės tarnyboje prie Aplinkos ministerijos ne teismo tvarka taisyklių patvirtinimo“, nustatyta tvarka.

PRIDEDAMA. Žemės sklypo dalių planas M 1:1000, 2 lapai.

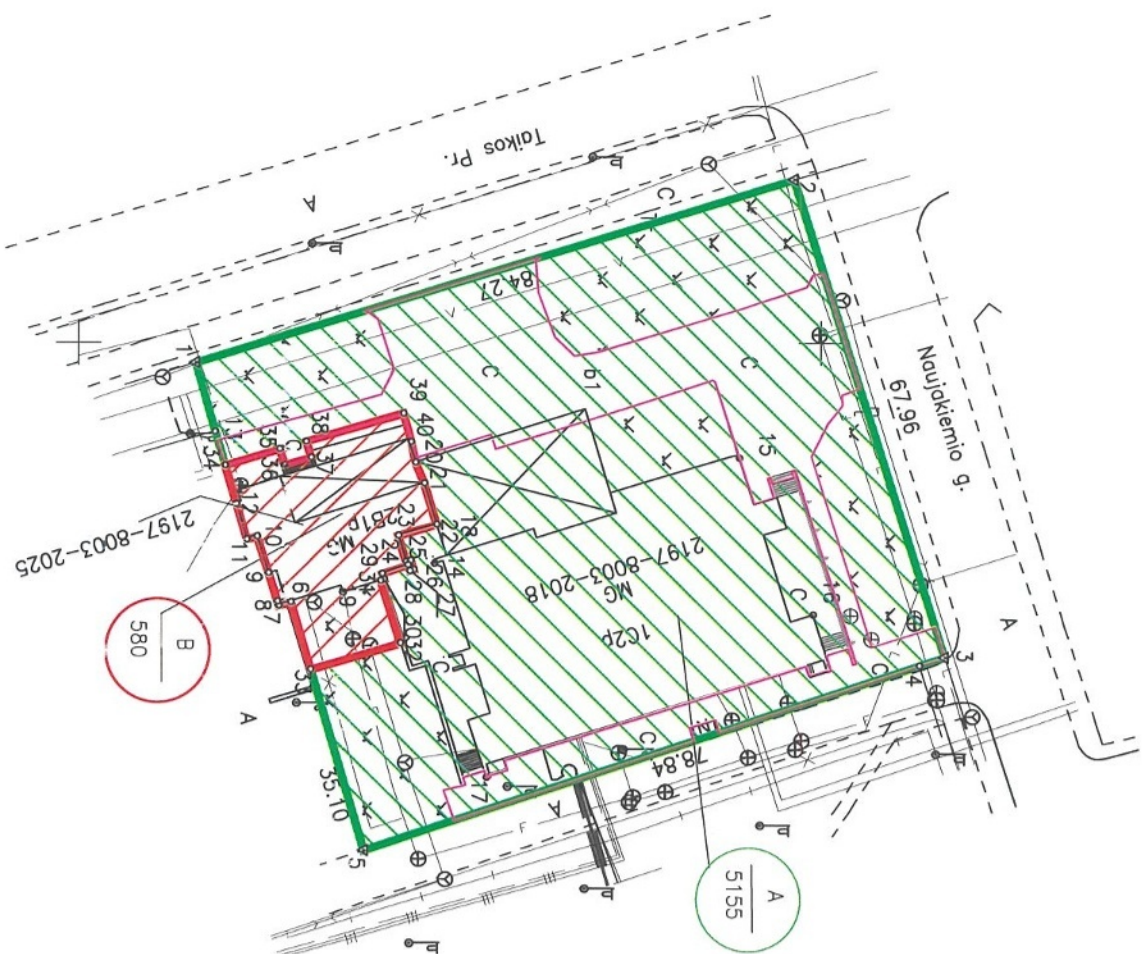
Klaipėdos apygardos žemės  
Tvarkymo ir administravimo  
Skyriaus vyresnysis patarėjas



# ŽEMĖS SKLYPO DALIŲ PLANAS M 1: 1000

## Žemės sklypo plotas 5735 m<sup>2</sup>

Linijų anotacijų lentelė	Aštumas
3-4	3.60
6-7	1.70
7-8	0.63
8-9	4.00
9-10	5.24
10-11	1.45
11-12	5.02
12-13	10.22
13-1	9.68



alkštelės b1 ribos

Linijų anotacijų lentelė	Aštumas
8-9	4.00
7-8	0.63
6-7	1.70
11-12	5.02
10-11	1.45
9-10	5.24
12-34	5.42
20-21	3.09
21-22	5.85
22-23	5.32
23-24	3.70
24-25	0.65
25-26	1.35
26-27	0.53
27-28	0.88
28-29	3.67
29-30	0.87
30-31	0.47
31-32	8.86
32-33	12.62
33-6	9.54
34-35	7.66
35-36	2.32
36-37	3.77
37-38	2.25
38-39	13.67
39-40	4.00
40-20	2.85

Kadastro vietovės pavadinimas:	Klaipėdos m.
Žemės sklypo kadastro numeris:	2 1 0 1 0 0 0 6 0 1 1 3

Seivaldybė	Klaipėdos m. sav.
Seniūnija	
Gyvenamoji vietovė	Klaipėdos m.
Galvė, namo Nr.	Taikos pr. 105

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kadastro Nr.	Pastabos
1-2		Taikos pr.
2-3	2101/0006:581	Geodeziškai pamatuotas
3-4		VŽP
4-13	2101/7001:63	Geodeziškai pamatuotas
13-1		VŽP

Išskiriamos žemės sklypo dalys			
Neudojamas plotas		Valstybinė	
atskirai	bendrai	atskirai	bendrai
ind.	m <sup>2</sup>	ind.	m <sup>2</sup>
		A	5155
		B	580

1. LIETUVOS RESPUBLIKA, Patikėtinis KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖ (B dalis - 85 kv. m.)  
(žemės sklypo savininko (esamo arba būtinųjų) vardas, pavardė)

2. LIETUVOS RESPUBLIKA, Daiktavietis vi "MIDPO NAMAS" (A dalis - 5155 kv. m.)  
(B dalis - 495 kv. m.)



**INTREAI**



Vilniaus g. 130, LT-78301 Šalčininkai, Joniškio kodas 302604810 Mob. 8 620 924144 el. paštas: savivalde@intreai.lt  
 "Intreai GEU" UAB  
 Parnasis Vardas, pavardė  
 A.V.  
 2024-10-30  
 Kvalifikacijos pažymėjimo Nr.: 2R-FP-920

# ŽEMĖS SKIŲPO DALIŲ PLANAS M 1: 1000

Žemės sklypo plotas **5735 m<sup>2</sup>**

Žemės sklypo kadastro Nr.

kodas	blokas	sklypas
2 1 0 1	0 0 0 6 0 1 1 1 3	

## KOORDINACIJŲ ŽINIARAŠTIS

Koordinacijų sistema: **valstybinė LKS-94**

Taško Nr.	Kodas	X		Taško Nr.	Kodas	Y	
		X	Y			X	Y
1	R	6174915,79	321902,69	40	DK	6174944,80	321913,38
2	R	6174996,31	321877,82				
3	R	6175016,65	321942,66				
4	R	6175013,24	321943,80				
5	R	6174938,48	321968,83				
6	R	6174928,58	321935,16				
7	R	6174926,96	321935,67				
8	R	6174926,77	321935,07				
9	R	6174925,58	321931,25				
10	R	6174924,01	321926,25				
11	R	6174922,62	321926,65				
12	R	6174921,22	321921,83				
13	R	6174918,37	321912,02				
14	NK	6174947,90	321929,94				
15	NK	6174988,93	321915,59				
16	NK	6174998,91	321936,89				
17	NK	6174954,91	321958,90				
18	NK	6174948,19	321924,65				
19	NK	6174935,59	321933,85				
20	DK	6174945,37	321916,17				
21	DK	6174946,54	321919,03				
22	DK	6174948,18	321924,65				
23	DK	6174943,07	321926,14				
24	DK	6174944,11	321929,69				
25	DK	6174944,73	321929,51				
26	DK	6174945,15	321930,79				
27	DK	6174944,64	321930,95				
28	DK	6174944,37	321930,11				
29	DK	6174940,90	321931,30				
30	DK	6174941,15	321932,13				
31	DK	6174940,70	321932,27				
32	DK	6174943,37	321940,72				
33	DK	6174931,27	321944,31				
34	DK	6174919,71	321916,62				
35	DK	6174927,04	321914,41				
36	DK	6174927,72	321916,63				
37	DK	6174931,32	321915,50				
38	DK	6174930,63	321913,36				
39	DK	6174943,75	321909,52				

### SKIŲPO CENTRO KOORDINATĖS

Koordinacijų sistema

Koordinatės X/Y

Valstybinė LKS-1994

X=6174967  
Y=321923

Žiniaraščių sudarė

(parašas)

(vardu ir pavardė)

2R-FP-920  
(mūdikiojo pažymėjimo Nr.)

2024-10-30  
(data)

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Nacionalinė žemės tarnyba 188704927, Gedimino pr. 19, LT-01103 Vilnius
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL ŽEMĖS SKLYPO PLANO DERINIMO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2024-12-03 Nr. 1SD-98355-(15.4.48 E.)
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vyresnysis patarėjas, Klaipėdos apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyrius I
<b>Sertifikatas išduotas</b>	Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-12-03 14:29:01 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-12-03 14:29:09 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	ADIC CA ECC, Asmens dokumentu israsymo centras prie LR VRM LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-06-20 12:52:05 – 2028-06-19 12:52:05
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, į.k.188704927 LT", sertifikatas galioja nuo 2022-12-19 16:41:35 iki 2025-12-18 16:41:35
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	1
<b>Pagrindinio dokumento pridedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS, versija 3.5.69
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-12-03 14:55:58)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2024-12-03 14:55:58 Dokumentų valdymo sistema NŽT DVS

**KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA**

UAB DIFF Estate

Į Jūsų 2024-11-11 ir 2024-12-06 prašymus,  
reg. Nr. R1-11262 ir Ž3-447**DĖL ŽEMĖS SKLYPO KLAIPĖDOJE, TAIKOS PR. 105, DALIŲ PLANO DERINIMO**

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija (toliau – Savivaldybė) gavo Jūsų 2024 m. lapkričio 11 d. ir 2024 gruodžio 6 d. prašymus, kuriuose prašote priimti administracinį sprendimą patvirtinti žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:113), esančio Taikos pr. 105, Klaipėdoje, dalių planą.

Valstybinės žemės sklype kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingų dalių nustatymo tvarką reglamentuoja Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) ir Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika).

Vadovaujantis Metodika ir Taisyklių 12 punktu, kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams su priklausiniais, Nekilnojamojo turto registre įregistruotiems atskirais objektais, suformuotas vienas valstybinės žemės sklypas, rengiamame žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatomas šių dalių plotas. Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį, siekiama, kad ši dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogu naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Jeigu be kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies reikia išskirti ir bendrą visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti reikalingą žemės plotą, žemės sklypo plane išskiriamas šis plotas ir nustatomas jo dydis. Šiuo atveju bendro naudojimo plotu laikomi kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, žaidimų aikštelė ir kita. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, šis bendro

Biudžetinė įstaiga, Liepų g. 11, LT-92138 Klaipėda

Tel. (0 46) 39 61 62, el. p. raimonda.gruziene@klaipeda.lt

Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188710823



naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas tik keliems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno (iš kelių) savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui. Žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį, turi būti užtikrinamas pateikimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtą atskirą žemės sklypo dalį. Žemės sklypo plane nurodyta žemės sklypo dalis nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti išskirtos atskiros žemės sklypo dalies laikoma visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams reikalingu bendro naudojimo plotu ir paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui.

Atsižvelgdami į Jūsų prašymą įvertinome pateiktą Žemės sklypo, kadastro Nr. 2101/0006:113, Taikos pr. 105, Klaipėdoje dalių planą (toliau – Planas) su nustatytomis dalimis ir nustatėme, kad Planas parengtas nesivadovaujant teisės aktų nuostatomis, todėl pateiktą Planą atsisakome tvirtinti.

Pažymėtina, kad Žemės sklypo dalis, kurios plotas 0,5650 ha, yra patikėjimo teise valdomas VĮ Turto banko, o Žemės sklypo dalis, kurios plotas 0,0085 ha, patikėjimo teise valdomas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos.

Mažosios bendrijos „Pajūrio matininkai“ 2017 m. sausio 17 d. parengtame žemės sklypo plane yra nustatyta žemės sklypo naudojimosi tvarka, t. y. nustatytos dalys savarankiškai funkcionuojantiems statiniams eksploatuoti su bendro naudojimo dalimis, kurios užtikrina tinkamą žemės sklypo naudojimą. Su archyviniam žemės sklypo plane nustatytomis naudojimosi žemės sklypu dalimis žemės sklypo naudotojai sutiko, tai patvirtindami parašais. Vadovaujantis šiuo planu 2023 m. liepos 24 d. Perdavimo – priėmimo aktu Nr. 13MŽP-7-(14.13.114 E.), žemės sklypo 0,5650 ha dalis buvo perduota patikėjimo teise valdyti VĮ Turto bankui. VĮ Turto bankas, perimdamas dalies žemės sklypo patikėjimo teises, dėl perduodamos 0,5650 ha dalies netinkamumo pastabų nepateikė.

Įvertinus Plane išskirtas dalis savarankiškai funkcionuojantiems pastatams nustatėme, kad Plane „B“ dalis išskirta neatsižvelgiant į pastato realų naudojimą t. y. pastatui, unikalus Nr. 2197-8003-2025, išskirta „B“ dalis neįvertinus, kad nebus galima tinkamai naudoti pastato pagal paskirtį, bus sudėtinga į jį patekti. Jūsų pateiktame tvirtinti Plane pateikimas į žemės sklypą numatytas iš Naujakiemio g., o į pastatą, unikalus Nr. 2197-8003-2025, nurodytas iš pietinės žemės sklypo dalies, kuris neužtikrina tinkamo pateikimo į pastatą ir jo naudojimą.

Informuojame, kad 2024 m. rugsėjo 12 d. esame gavę pastato, unikalus Nr. 2197-8003-2025, bendraturčio prašymą dėl valstybinės žemės nuomos. Šiuo metu valstybinės žemės nuomos sutartis yra parengta ir perduota pastato bendraturčiui įregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Nuomos sutartis parengta vadovaujantis 2017 m. sausio 17 d. žemės sklypo dalių planu. Prie pateikto tvirtinti Plano pateikėte informaciją apie pastato

bendratūrčiui išsiųstą pranešimą dėl susipažinimo su parengtu Planu. Atkreipiame dėmesį, kad prašymas tvirtinti Planą pateiktas neišlaukus ne trumpesnio nei 10 d. d. termino, per kurį suteikiama galimybė pastato bendratūrčiui pateikti pastabas ir pasiūlymus. Atsižvelgiant į tai, informavome nuomininką apie parengtą 2024 m. spalio 30 d. Planą ir pateikėme jį susipažinti.

Šis atsakymas pareiškėjo pasirinkimu gali būti skundžiamas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai (Liepų g. 11, 92138 Klaipėda) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (J. Janonio g. 24, 92251, Klaipėda) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka, arba Regionų administraciniam teismui, skundą (prašymą, pareiškimą) paduodant bet kuriuose teismo rūmuose (Galinio Pylimo g. 9, 91230, Klaipėda, A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas, Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys, Dvaro g. 80, 76298 Šiauliai, Žygimantų g. 2, 01102 Vilnius), Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Pagarbiai

Savivaldybės administracijos direktorius

**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL ŽEMĖS SKLYPO KLAIPĖDOJE, TAIKOS PR. 105, DALIŲ PLANO DERINIMO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2024-12-10 Nr. (4.37E)-R2-3478
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
<b>Sertifikatas išduotas</b>	, mobile signature, Teledema LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2024-12-10 15:27:41 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2024-12-10 15:28:10 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-05-02 17:12:11 – 2026-05-02 17:12:11
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA, VI Registru centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2021-12-20 12:35:17 iki 2024-12-19 12:35:17
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.78.2
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2024-12-10 15:33:30)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2024-12-10 15:33:31 Dokumentų valdymo sistema Avilys

## UAB DIFF Estate

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai  
Liepų g. 11, 92138 Klaipėda  
El. p.: [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt)  
El.p.:

### **PRAŠYMAS** *dėl informacijos pateikimo* 2024-12-13, Nr. S-05-24

2024-12-10 buvo gautas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos sprendimas (toliau – Sprendimas), kuriuo buvo atsisakyta patvirtinti žemės sklypo Klaipėdoje, Taikos pr. 105, dalių planą (toliau – Planas).

Sprendime pažymėta, jog Planas neatitinka Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) ir Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos, patvirtintos Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika) reikalavimų.

Sprendime taip pat nurodyta, jog buvo gautas pastato, unikalus Nr. 2197-8003-2025, bendraturčio prašymas dėl valstybinės žemės nuomos. Be to, prašymas tvirtinti Planą buvo pateiktas, neišlaikus 10 darbo dienų termino, per kurį suteikiama galimybė pastato bendraturčiui pateikti pastabas ir pasiūlymus, todėl jis buvo persiųstas šiam bendraturčiui.

Pažymėtina, jog pagal Metodikos 21 p., jei valstybinės žemės patikėtinis atsisako tvirtinti jam pateiktą žemės sklypo dalių planą, jis privalo atsisakymą išsamiai pagrįsti priimtame administraciniame sprendime. Iš Sprendime pateiktos informacijos UAB „DIFF Estate“ nėra pakankamai aišku, dėl kokių konkrečiai Taisyklių ir Metodikos nuostatų pažeidimų buvo atsisakyta Planą tvirtinti.

Be to, UAB „DIFF Estate“ žiniomis, Klaipėdos miesto savivaldybės administracijoje yra gautas bendraturčio skundas dėl Plano sprendinių. Nežinant, kas šiame skunde buvo nurodyta bei dėl kokių aplinkybių galiausiai buvo atsisakyta tvirtinti Planą, UAB „DIFF Estate“ negali tinkamai apginti savo pozicijos.

Lietuvos vyriausiojo administracinio teismo praktikoje aiškinama, jog pareiga vykdant viešojo administravimo veiklą laikytis teisėtumo principo apima tiek reikalavimą priimti administracinį sprendimą, kuris atitiktų tam teisiniam santykiui taikytiną konkrečią teisės normą (turinio požiūriu sprendimas turi būti pagrįstas tinkamu teisiniu pagrindu), tiek reikalavimą priimtame sprendime *expressis verbis* nurodyti teisinį pagrindą atitinkančią konkrečią teisės normą (2013 m. rugpjūčio 20 d. nutartis administracinėje byloje Nr. A146-834/2013).

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes, prašome pateikti susipažinimui Klaipėdos miesto savivaldybės administracijoje gautą (-us) skundą (-us) dėl Plano sprendinių ir pagal Metodikos 21 p. nurodyti konkrečias aplinkybes, kodėl buvo atsisakyta tvirtinti Planą.

Pagarbiai,

Direktorė

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai  
El.paštu: [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt)

2024-12-20, NR. S-07-24

## RAŠTAS

*Dėl žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėda dalių plano*

Atstovaujame Turto banką, kuris vykdo valstybės turto administravimą ir privatizavimą. Gavome Jūsų papildomus argumentus 2024-12-10 raštu Nr.(4.37E)-R23478, kuriame nurodote kylančius klausimus dėl žemės sklypo takos pr. 105, Klaipėda. Teikiame savo paaiškinimus dėl keliamų klausimų.

### Dėl informavimo terminų

Informuojame, kad žemės sklypo dalių planas tinkamai suderintas su Nacionaline žemės tarnyba ir apie jį tinkamai informuota (registruotu laišku) kita žemės sklypo dalies naudotojas. Laiško kopija buvo pateikta. Per nustatytą 10 darbo dienų (terminas yra pasibaigęs iš kito žemės sklypo dalies naudotojo jokių pasiūlymų ar prašymų nesame gavę.

Pažymėtina, kad nėra nustatytas reikalavimas suderinti ar kitaip gauti pritarimą iš kitų žemės sklypų naudotojų. Tai nurodyta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – **Metodika**) 20 punkte.

### Dėl žemės sklypo dalių plano

Nurodytas 2017 m. žemės sklypo sklypo dalių planas neatitinka jam keliamų reikalavimų, tai yra Metodikos 11 ir 12 punktuose nustatytų sąlygų, nes nesutampa nustatyti žemės naudojimui ir statinių nuosavybė, nes negalima situacija, kai statiniai priklauso vienam asmeniui, o žemės naudojimas nustatytas kitam asmeniui. Taip pat savivaldybė 2024 m. patvirtino kitą žemės dalių nustatymo planą, kuriame nepriskyrė žemės sklypo dalių kiekvienam statiniui.

Didinti žemės sklypo dalių negalime, nes savivaldybė kaip patikėtinis valdo 0,0085 ha

### Dėl patekimo į pastatą

Pažymime, kad šiuo metu yra nurodytas pakankamas patekimas į žemės sklypo dalį ir pastatą. Pastatui priskirti daugiau žemės nėra galimybės, nes tokiu atveju skaičiuojant proporcingai nebūtų išlaikytas jau anksčiau nustatytas 0,0085 ha plotas. Pažymėtina, kad patekimas į pastatą ir teritorija jo naudojimui yra palikta pakankama. Prie įėjimų galima laisvai patekti/prieiti, į žemės sklypo dalį yra užtikrinta įvažiavimas miesto gatvėmis.

Patekimui į pastatą yra įrengtos durys, kurios būtent yra iš nurodytos pusės kaip ir nustatoma žemės sklypo dalis (nuotrauka pridedama).

Tuo pačiu pažymime, kad esame pasirengę susiderinti/susitarti ir dėl didesnio žemės ploto skyrimo patekimui į pastatą, tačiau tam reikalingas konstruktyvus šalių bendradarbiavimas.

**UAB DIFF Estate**

Įmonės kodas 307004591,

Registracijos adresas Rinktinės g. 5-101, Vilnius LT-09234 (Business Stadium West, A korpusas, 4 auk.)

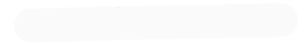
Tel. nr.: + 370 687 49397, [info@diffa.lt](mailto:info@diffa.lt)

Tokius sprendinius galime įteisinti atskiru susitarimu (pvz. pridedant 1-2 m prie praėjimo ar panašiai).

Atsižvelgiant į nurodytas aplinkybes manome, kad parengti dokumentai atitinka Žemės įstatymo ir Metodikos reikalavimus ir prašome tęsti tvirtinimo procedūrą.

**PRIDEDAMA: įėjimo į pastatą nuotrauka.**

Pagarbiai,  
Direktorė



**UAB DIFF Estate**

Įmonės kodas 307004591,

Registracijos adresas Rinktinės g. 5-101, Vilnius LT-09234 (Business Stadium West, A korpusas, 4 auk.)

Tel. nr.: + 370 687 49397, [info@diffa.lt](mailto:info@diffa.lt)

## UAB DIFF Estate

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai  
Adresas: Liepų g. 11, 92138 Klaipėda  
El. p.: [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt)  
El.p..

*Siunčiama el. paštu*

2025-01-14, Vilnius, Nr. S-01-25

### Dėl žemės sklypo, adresu Taikos pr. 105, Klaipėda, plano

Norime padėkoti už vakar, 2025 m. sausio 13 d., surengtą susitikimą, kurio metu galėjome padiskutuoti apie kilusius klausimus dėl Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai (toliau – Administracija) pateikto žemės sklypo, adresu Taikos pr. 105, Klaipėda, plano (toliau – Planas).

Primename, jog vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – Metodika) 21 p., Administracijai 2024 m. lapkričio 11 d. UAB „DIFF Estate“ raštu Nr. S-03-24 buvo pateiktas Planas tvirtinimui.

Metodikos 21 p. nustatyta, jog valstybinės žemės sklypo patikėtinis per 20 darbo dienų nuo pateikimo įvertina jam pateiktą žemės sklypo dalių planą ir jame nurodytus sprendinius bei patvirtinta planą žemės sklypo patikėtinio administraciniu sprendimu. Pažymėtina, jog Administracija Plano iki šiol nėra patvirtinusi.

Kaip Administracijai yra žinoma, Planas buvo parengtas, kadangi galiojančiame žemės sklypo plane yra netinkamai išskirtos pastatų savininkams žemės sklypo dalys, tokiu būdu prieštaraujant Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999-03-09 nutarimu Nr. 260 patvirtintų Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 12.3 p., 64.1 p. Dėl šios aplinkybės VĮ Turto bankas 2024-11-06 įgaliojo UAB „DIFF Estate“ parengti naują planą ir suderinti jį su atsakingomis institucijomis, t. y., Administracija ir Nacionaline žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT). Su NŽT Planas 2024-12-03 jau yra suderintas ir jokių trikdžių dėl to nekilo.

2025 m. sausio 13 d. vykusio susitikimo su Administracija ir UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ metu paaiškėjo, jog Administracijai kyla klausimų dėl Plano atitikties UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ interesams. UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ yra Administracijos patikėjimo teise valdomos 0,0085 ha žemės sklypo dalies nuomininkas, todėl susitikimo metu buvo aptarti klausimai dėl bendraturčio interesų apsaugos.

Pažymėtina, kad rengiant Planą, buvo tinkamai atsižvelgta į UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ interesus, paliekant pakankamai teritorijos patekimui į pastatą. Prie įėjimų į pastatą galima laisvai patekti, o į žemės sklypo dalį yra užtikrintas įvažiavimas miesto gatvėmis. Pats Planas buvo rengiamas, vadovaujantis Metodikoje nustatytais reikalavimais ir pateiktomis

### UAB DIFF Estate

Įmonės kodas 307004591,

Registracijos adresas Rinktinės g. 5-101, Vilnius LT-09234 (Business Stadium West, A korpusas, 4 auk.)

Tel. nr.: +370 687 49397, [info@diffa.lt](mailto:info@diffa.lt)

formulėmis. Atitinkamai, kaip buvo pažymėta 2025 m. sausio 13 d. vykusio susitikimo metu, UAB „DIFF Estate“ yra pasiryžusi ieškoti susitarimo su UAB „Oslo nekilnojamas turtas“, jei būtų pareikštos atitinkamos pastabos ar pasiūlymai.

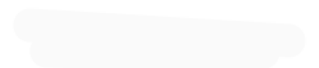
Tačiau prašome atkreipti Administracijos dėmesį į tai, kad UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ nepateikia aiškių reikalavimų ir tokiu būdu apsunkina Plano tvirtinimą. UAB „DIFF Estate“, vadovaudamasi Metodikos 20 p. reikalavimais, 2024-1107 tinkamai informavo UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ apie parengtą Planą. Per Metodikos 20 p. nustatytą 10 darbo dienų terminą iš UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ nebuvo sulaukta jokių pastabų ar pasiūlymų dėl galimų Plano pakeitimų. 2025 m. sausio 13 d. vykusio susitikimo metu UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ taip pat negalėjo įvardyti konkrečių reikalavimų.

Vadovaujantis Metodikos 21 p., valstybinės žemės patikėtinis turi įvertinti jam pateiktą planą ir jame numatytus sprendinius, t. y., ar pagrįstos neatsižvelgimo į Metodikos 20 p. nurodytų asmenų pateiktas pastabas ir pasiūlymus priežastys. Kaip minėta, UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ jokių pastabų ir pasiūlymų per Metodikos 20 p. nustatytą terminą nepateikė ir iki šiol nesuformulavo jokių aiškių reikalavimų dėl galimų Plano pakeitimų. Vadinasi, pagal Metodikos 21 p. formuluotę, nesant jokių UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ nesutikimo su Planu motyvų ir argumentų, nėra objektyvių priežasčių Plano netvirtinti.

Reikia pažymėti ir tai, kad UAB „DIFF Estate“ laimėjo VĮ Turto bankas rengtą aukcioną, kurio pagrindu įgijo teisę įsigyti sklypo dalį su pastatais. Turtas yra parduodamas, siekiant naudoti valstybei ir visuomenei. Šiuo metu yra susidariusi situacija, kai dėl privačių UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ interesų, yra ribojamas VĮ Turto bankas parduodamo turto įsigijimo procesas. Neabejotina, kad tokiu būdu yra pažeidžiamas viešasis interesas, todėl ir toliau stabdant valstybinio turto perdavimą gali kilti poreikis viešąjį interesą ginti.

Atsižvelgiant į aukščiau išdėstytas aplinkybes ir vadovaujantis Metodikos 21 p. reikalavimais, prašome Administracijos įvertinti tai, kad dėl nepagrįstų UAB „Oslo nekilnojamas turtas“ veiksmų yra stabdomas VĮ Turto bankas parduodamo turto įsigijimo procesas, bei kuo greičiau priimti administracinį sprendimą dėl Plano tvirtinimo.

Pagarbiai,  
Direktorė



**UAB DIFF Estate**

Įmonės kodas 307004591,

Registracijos adresas Rinktinės g. 5-101, Vilnius LT-09234 (Business Stadium West, A korpusas, 4 auk.)

Tel. nr.: + 370 687 49397, [info@diffa.lt](mailto:info@diffa.lt)



## KLAIPĖDOS MIESTO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJA

UAB DIFF Estate

Į Jūsų

prašymą

Kopija  
UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“

**DĖL ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 105, KLAIPĖDOJE DALIŲ PLANO**

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija (toliau – Savivaldybė) gavo Jūsų 2024 m. gruodžio 16 d. 2024 m. gruodžio 27 d. ir 2025 sausio 15 d. prašymus, kuriuose pakartotinai prašote priimti administracinį sprendimą patvirtinti žemės sklypo (kadastro Nr. 2101/0006:113), esančio Taikos pr. 105, Klaipėdoje, dalių planą.

Pakartotinai išnagrinėję dokumentus bei visą pateiktą informaciją bei susitikimo metu išdėstytus argumentus, informuojame, kad bus rengiamas Klaipėdos miesto Tarybos sprendimo projektas, kuriuo bus siūloma patvirtinti 2024-10-30 UAB „Inreal GEO“ matininkės [redacted] parengtą Žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėdoje, dalių planą.

Valstybinės žemės sklype kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingų dalių nustatymo tvarką reglamentuoja Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių patvirtinimo“ (toliau – Taisyklės) ir Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 „Dėl kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika).

Metodikos 15 punkte nurodyta, kad kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais, esantiems viename valstybinės žemės sklype, atskirai išskiriama jiems eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis. Ši dalis turi būti išskirta neatsižvelgiant, ar šiame punkte nurodytus statinius ar įrenginius su priklausiniais viename žemės sklype nuosavybės ir (ar) nuomos teise valdo vienas asmuo ar keli. Ši dalis turi būti taisyklingos formos; vientisa; patogi statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) naudotis ja ir žemės sklypu; tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę

paskirtį. Konkretus žemės sklypo dalies kiekvienam savarankiškam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingo ploto dydis nustatomas Metodikos III skyriaus nustatyta tvarka.

Išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui reikalingą žemės sklypo ploto dalį, turi būti įvertinta galimybė patekti į ją ir (ar) išskirti valstybinės žemės sklypo bendro naudojimo plotą visiems ar keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams. Žemės sklypo bendro naudojimo plotas prireikus išskiriamas vadovaujantis Taisyklių 12.5 papunktyje reglamentuotomis tokio ploto išskyrimo gairėmis.

Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašo duomenimis valstybinės žemės sklype Taikos pr. 105, Klaipėdoje yra pastatas – kino teatras su kino klubu su baru ir su lošimų automatų salonu (unikalus Nr. 2197-8003-2018), pastatas – administracinis (unikalus Nr. 2197-8003-2025), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė) (unikalus Nr. 2197-8003-2030), kuris yra pastato – kino teatro su kino klubu su baru ir su lošimų automatų salonu (unikalus Nr. 2197-8003-2018) priklausinys.

Pastate – administraciniame (unikalus Nr. 2197-8003-2025) yra suformuoti 2 atskiri nekilnojamojo turto objektai: negyvenamoji patalpa – kavinės-baro ir prekybinės patalpos (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0002) ir negyvenamoji patalpa – parduotuvė (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001).

Pastatas – kino teatras su kino klubu su baru ir su lošimų automatų salonu (unikalus Nr. 2197-8003-2018), negyvenamoji patalpa – kavinės-baro ir prekybinės patalpos (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0002), kiti inžineriniai statiniai – kiemo statiniai (kiemo aikštelė) (unikalus Nr. 2197-8003-2030) (toliau – Kiemo aikštelė) nuosavybės teise priklauso Valstybės įmonei Turto bankas, o negyvenamoji patalpa – parduotuvė (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001) nuosavybės teise priklauso UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“.

Nekilnojamojo turto registro duomenimis, Kiemo aikštelės ribos yra įregistruotos iki pat laiptų, kuriais patenkama į pastatą – administracinį (unikalus Nr. 2197-8003-2025), todėl nėra užtikrinamas patekimas į pastate esančią negyvenamąją patalpą - parduotuvę (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001), kuri nuosavybės teise priklauso UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“.

Atsižvelgiant į tai kas išdėstyta, Klaipėdos miesto savivaldybė, kaip valstybinės žemės sklypo dalies patikėtinis, priimdamas administracinį sprendimą dėl žemės sklypo dalių plano tvirtinimo, turi užtikrinti, patekimą į negyvenamąją patalpą – parduotuvę (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001).

Pažymime, kad Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos neprieštaravo Žemės sklypo dalių nustatymui pagal pateiktą planą, jeigu tai nepažeis trečiųjų asmenų interesų.

Susiklosčius situacijai, kad negyvenamosios patalpos - parduotuvės (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001) savininkas, patekdamas į jam nuosavybės teise priklausančias patalpas turi eiti per Kiemo aikštelę, kuri jam nuosavybės teise nepriklauso, siūlome rengiamame Klaipėdos miesto tarybos sprendimo projekte nurodyti sąlygą, kad Kiemo aikštelės savininkas užtikrintų patekimą į patalpą - parduotuvę (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001) (nustatant statinių servitutą ar pan.).

Tiksli sąlygos formuluotė bus derinama su suinteresuotais asmenimis (VĮ Turto banku (Susitarimu suteikta teisė UAB DIFF Estate) ir UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“.

Šis atsakymas pareiškėjo pasirinkimu gali būti skundžiamas Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai (Liepų g. 11, 92138 Klaipėda) Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka arba Lietuvos administracinių ginčų komisijos Klaipėdos apygardos skyriui (J. Janonio g. 24, 92251 Klaipėda) Lietuvos Respublikos ikiteisminio administracinių ginčų nagrinėjimo tvarkos įstatymo nustatyta tvarka, arba Regionų apygardos administraciniam teismui, skundą (prašymą, pareiškimą) paduodant bet kuriuose teismo rūmuose (Galinio Pylimo g. 9, 91230, Klaipėda, A. Mickevičiaus g. 8A, 44312 Kaunas, Respublikos g. 62, 35158 Panevėžys, Dvaro g. 80, 76298 Šiauliai, Žygimantų g. 2, 01102 Vilnius) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka per vieną mėnesį nuo jo paskelbimo arba įteikimo suinteresuotai šaliai dienos.

Savivaldybės administracijos direktorius



**DETALŪS METADUOMENYS**

<b>Dokumento sudarytojas (-ai)</b>	Klaipėdos miesto savivaldybė 188710823, Liepų g. 11, LT-91502, Klaipėda
<b>Dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	DĖL ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 105, KLAIPĖDA DALIŲ PLANO
<b>Dokumento registracijos data ir numeris</b>	2025-01-21 Nr. (4.37E)-R2-256
<b>Dokumento gavimo data ir dokumento gavimo registracijos numeris</b>	–
<b>Dokumento specifikacijos identifikavimo žymuo</b>	ADOC-V1.0
<b>Parašo paskirtis</b>	Pasirašymas
<b>Parašą sukūrusio asmens vardas, pavardė ir pareigos</b>	, Savivaldybės administracijos direktorius, SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS
<b>Sertifikatas išduotas</b>	, LT
<b>Parašo sukūrimo data ir laikas</b>	2025-01-21 15:32:32 (GMT+02:00)
<b>Parašo formatas</b>	XAdES-T
<b>Laiko žymoje nurodytas laikas</b>	2025-01-21 15:32:50 (GMT+02:00)
<b>Informacija apie sertifikavimo paslaugų teikėją</b>	EID-SK 2016, AS Sertifitseerimiskeskus EE
<b>Sertifikato galiojimo laikas</b>	2024-05-18 16:29:33 – 2027-05-18 16:29:33
<b>Informacija apie būdus, naudotus metaduomenų vientisumui užtikrinti</b>	"Registravimas" paskirties metaduomenų vientisumas užtikrintas naudojant "RCSC IssuingCA-2, VI Registru Centras - i.k. 124110246 LT" išduotą sertifikatą "Dokumentų valdymo sistema Avilys, Klaipėdos miesto savivaldybės administracija, į.k. 188710823 LT", sertifikatas galioja nuo 2024-12-18 09:57:58 iki 2027-12-18 09:57:58
<b>Pagrindinio dokumento priedų skaičius</b>	–
<b>Pagrindinio dokumento priedamų dokumentų skaičius</b>	–
<b>Priedamo dokumento sudarytojas (-ai)</b>	–
<b>Priedamo dokumento pavadinimas (antraštė)</b>	–
<b>Priedamo dokumento registracijos data ir numeris</b>	–
<b>Programinės įrangos, kuria naudojantis sudarytas elektroninis dokumentas, pavadinimas</b>	Dokumentų valdymo sistema Avilys, versija 3.5.78.2
<b>Informacija apie elektroninio dokumento ir elektroninio (-ių) parašo (-ų) tikrinimą (tikrinimo data)</b>	Atitinka specifikacijos keliamus reikalavimus. Visi dokumente esantys elektroniniai parašai galioja (2025-01-21 15:51:45)
<b>Paieškos nuoroda</b>	–
<b>Papildomi metaduomenys</b>	Nuorašą suformavo 2025-01-21 15:51:45 Dokumentų valdymo sistema Avilys

## UAB "Oslo nekilnojamasis turtas"

Juridinio asmens kodas 305217822

Vilnius, A. Juozapavičiaus g. 9A-126, LT-09311

Tel. +370 611 46277

El. p. r

### Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai

Siunčiama elektroniniu paštu info@klaipeda.lt

2025-01-31

Vilnius

### DĖL ŽEMĖS SKLYPO TAIKOS PR. 105, KLAIPĖDA, DALIŲ PLANO NETVIRTINIMO

UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ yra gavęs Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos 2025-01-21 raštą Nr. (4.37E)-R2-256 „Dėl žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėdoje, dalių plano“ (toliau – **Raštas**).

Klaipėdos miesto savivaldybės administracija minėtame Rašte nurodė, kad yra gavusi UAB „DIFF Estate“ prašymus priimti administracinį sprendimą dėl žemės sklypo Taikos pr. 105, Klaipėda (toliau – **Žemės sklypas**) dalių plano patvirtinimo.

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Rašte buvo teisingai pažymėta, kad Klaipėdos miesto savivaldybė, priimdama administracinį sprendimą dėl Žemės sklypo dalių plano tvirtinimo, turi užtikrinti patekimą į negyvenamąją patalpą – parduotuvę (unikalus Nr. 2197-8003-2025:0001) (toliau – **Parduotuvė**), kuri nuosavybės teise priklauso UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“.

Savivaldybės administracija Rašte nurodė, jog susiklosčius situacijai, kad Parduotuvės savininkas, patekdamas į jam nuosavybės teise priklausančias patalpas turi eiti per statinį - kiemo aikštelę (unikalus Nr. 2197-8003-2030) (toliau – **Kiemo aikštelė**), kuri jam nuosavybės teise nepriklauso, siūloma rengiamame Klaipėdos miesto tarybos sprendimo projekte nurodyti sąlygą, kad Kiemo aikštelės savininkas užtikrintų patekimą į Parduotuvę (nustatant statinių servitutą ar pan.). Rašte teigiama, kad tiksli sąlygos formuluotė bus derinama su suinteresuotais asmenimis (VĮ Turto banku (Susitarimu suteikta teisė UAB DIFF Estate) ir UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“.

Reaguodami į Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Rašte išdėstytas aplinkybes ir jų vertinimą, prašome:

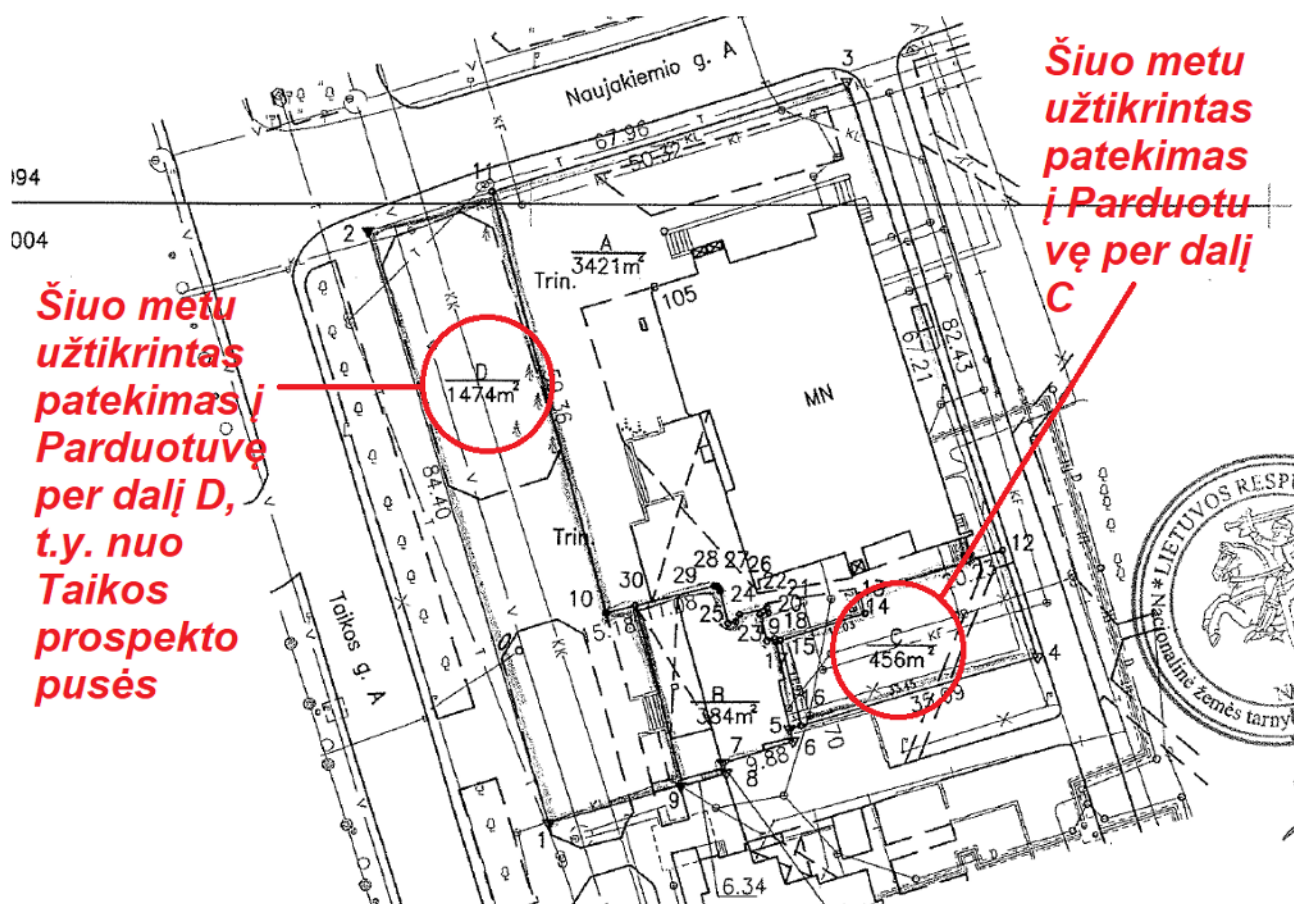
- Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos **netraukti** šio klausimo į savivaldybės tarybos darbotvarkę,
- Jei klausimas dėl Žemės sklypo dalių plano būtų įtrauktas į Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos darbotvarkę – Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos prašome **netvirtinti** Žemės sklypo dalių plano, kuris yra parengtas matininkės . , VĮ Turto bankas iniciatyva.

Pirmiausia, pati Klaipėdos miesto savivaldybės administracija Rašte teisingai nurodė, kad Žemės sklypo dalių nustatymas privalo nepažeisti trečiųjų asmenų teisių ir interesų. Jei Klaipėdos miesto savivaldybės taryba tvirtins tokį Žemės sklypo dalių planą, koks jis yra pateiktas, tai pažeis UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ teises ir interesus.

Kaip jau minėta, UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ nuosavybės teise valdo Parduotuvę, esančią administraciniame pastate Taikos pr. 105, Klaipėda. 2024-12-04 sudarytos valstybinės žemės nuomos sutarties pagrindu UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ valdo dalį Žemės sklypo.

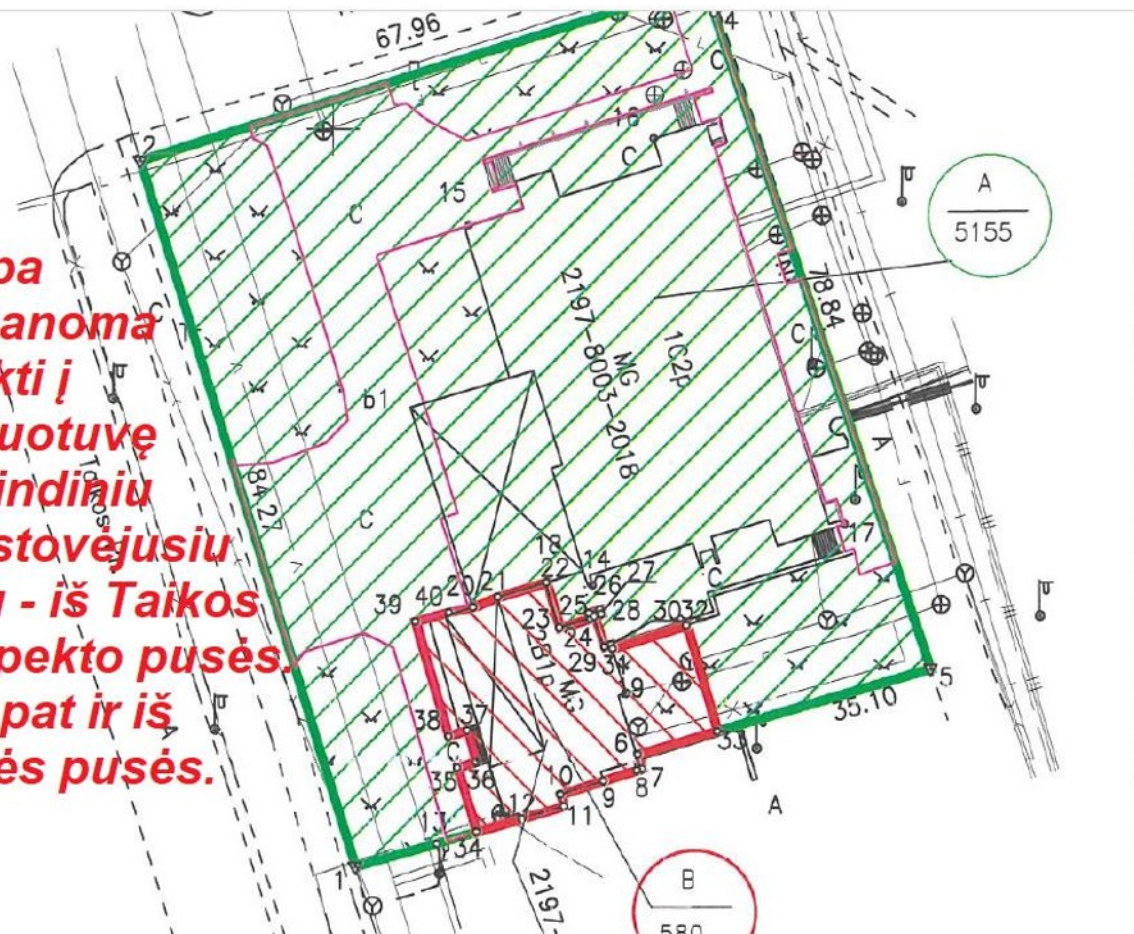
Prieš tai, kai UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ įsigijo Parduotuvę ir sudarė nuomos sutartį dėl dalies Žemės sklypo nuomos, buvo patvirtintas Žemės sklypo dalių nustatymo planas (1 priedas). 2017 m. Žemės sklypo nuomininkai UAB „Lietuvos kinas“ ir UAB „Salūnė“ (iš pastarosios UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ įsigijo Parduotuvę) patvirtino Žemės sklypo dalių nustatymo planą. Pagal 2017 m. planą – kuris galioja ir šiuo metu – Parduotuvės savininkui buvo suteikta teisė bendrai su kitu nuomininku naudotis 56 m<sup>2</sup> žemės plotu, esančiu dalyje B (384 m<sup>2</sup>), 7 m<sup>2</sup> žemės plotu, esančiu dalyje C (456 m<sup>2</sup>) ir, svarbiausia, 22 m<sup>2</sup> žemės plotu, esančiu dalyje D (1474 m<sup>2</sup>).

Toks šiuo metu galiojantis Žemės sklypo dalių nustatymo planas atitinka Parduotuvės savininko interesus. Žinodami, kad Žemės sklypui yra nustatytas būtent toks planas, sutikome įsigyti Parduotuvę. 2017 m. Žemės sklypo dalių nustatymo planas sudaro galimybės Parduotuvės savininkui, naudotojams ir klientams nevaržomai naudotis Žemės sklypo dalimis B (po pastatu), C (priėjimas iš rytinės pusės) ir D (pagrindinis priėjimas iš Taikos prospekto pusės). 2017 m. suderinto Žemės sklypo dalių nustatymo plano ištrauka pateikiama žemiau:



Pagal matininkės \_\_\_\_\_ parengtą ir VĮ Turto bankas patvirtintą naują Žemės sklypo dalių nustatymo plano projektą (2 priedas), Parduotuvės savininkas, naudotojas ir klientai nebetektų galimybės patekti į Parduotuvę nei iš pagrindinės Taikos prospekto pusės, nei iš rytinės pastato pusės. Tai yra esminis Parduotuvės savininko interesų pažeidimas. Naujo Žemės sklypo plano dalių nustatymo projekto ištrauka pateikiama žemiau:

**Tampa neįmanoma patekti į Parduotuvę pagrindiniu nusistovėjusiu būdu - iš Taikos prospekto pusės. Taip pat ir iš rytinės pusės.**



Klaipėdos miesto savivaldybės administracija Rašte siūlo tvirtinti naują Žemės sklypo dalių planą **su sąlyga**, jog Kiemo aikštelės savininkas užtikrina Parduotuvės savininkui patekimą į Parduotuvę per Kiemo aikštelę (t.y. iš Taikos prospekto pusės), numatant statinių servitutą ar panašiai. Išties, teisė eiti per svetimą daiktą yra užtikrinama tik vienu teisiniu būdu – nustatant servitutą (jokios kitos alternatyvos nėra įmanomos).

Servitutą gali nustatyti įstatymai, sandoriai ir teismo sprendimas, o įstatymo numatytais atvejais – administracinis aktas (Civilinio kodekso 4.124 str. 1 d.). Savivaldybė neturi teisės, tvirtindama Žemės sklypo dalių nustatymo planą, nustatyti servituto Kiemo aikštelei. Todėl dėl servituto Kiemo aikštelei galima susitarti nebent šalių (Kiemo aikštelės savininko ir Parduotuvės savininko) susitarimu. Servituto sutartis nėra sudaryta, juolab Kiemo aikštelės savininkas net nėra išreiškęs sutikimo ar iniciatyvos suteikti Kiemo aikštelės servitutą Parduotuvės savininko naudai.

Todėl savivaldybės Rašte pateiktas siūlymas – tvirtinti naują Žemės sklypo dalių nustatymo planą su sąlyga dėl servituto – galėtų būti teisėtas tik tokiu atveju, jei Kiemo aikštelės savininkas ir Parduotuvės savininkas būtų sudarę servituto sutartį. Kol servituto sutartis nėra sudaryta, tvirtinti naujo Žemės sklypo dalių nustatymo plano nėra galima, nes niekas negali įpareigoti Kiemo aikštelės savininko bet kada vėliau sudaryti Kiemo aikštelės servituto sutartį. Iš to darytina tvirta išvada:

**Kol Kiemo aikštelės savininkas nėra sudaręs servituto sutarties su Parduotuvės savininku – tol naujas Žemės sklypo dalių nustatymo planas negali būti tvirtinamas, kaip pažeidžiantis Parduotuvės savininko teises ir teisėtus interesus.**

Pažymime, kad šioje situacijoje yra keletas alternatyvių teisėtų sprendimo būdų, pavyzdžiui:

- Savivaldybės taryba netvirtina [redacted] parengto Žemės sklypo dalių nustatymo plano, kol Parduotuvės ir Kiemo aikštelės savininkai nėra sudarę Kiemo aikštelės servituto sutarties, arba

- Savivaldybės taryba netvirtina . . . . . parengto Žemės sklypo dalių nustatymo plano, rekomenduodama suinteresuotam asmeniui VĮ Turto bankas parengti ir pateikti naują Žemės sklypo dalių nustatymo planą, kuris nepažeistų Parduotuvės savininko interesų, arba
- Paliekamas galioti 2017 m. Žemės sklypo dalių nustatymo planas.

Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – **Metodika**) 15 punkte nustatyta, kad *kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais, esantiems viename valstybinės žemės sklype, atskirai išskiriama jiems eksploatuoti reikalinga žemės sklypo dalis. <...> Ši dalis turi būti taisyklingos formos; vientisa; **patogi statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) naudotis ja ir žemės sklypu; tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį. <...> Išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui reikalingą žemės sklypo ploto dalį, turi būti įvertinta galimybė patekti į ją ir (ar) išskirti valstybinės žemės sklypo bendro naudojimo plotą visiems ar keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams.***

Todėl turime pagrindo teigti, kad VĮ Turto bankas iniciatyva matininkės . . . . . parengtas Žemės sklypo dalių nustatymo planas pažeidžia Metodikos 15 punkte įtvirtintus reikalavimus dėl patogumo, galimybės tinkamai naudotis ir patekti į priskirtą Žemės sklypo dalį.

Pažymime, kad savivaldybės taryba neturi pareigos besąlygiškai tvirtinti bet kokio kai pateikto žemės sklypo dalių nustatymo plano. Savivaldybės taryba turi teisę (kartu ir pareigą) netvirtinti žemės sklypo dalių nustatymo plano, kuris indikuoja būsimą tokio administracinio sprendimo skundimą ir/ar žemės sklypo naudotojų būsimus ginčus. Žemės sklypo dalių nustatymo planas yra dokumentas, reguliuosiantis žemės sklypo naudotojų tarpusavio santykius daugybę metų į ateitį. Todėl žemės sklypo dalių nustatymo plano kokybei turi būti teikiamas prioritetą prieš greitą plano patvirtinimą.

Galiausiai primename, kad UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ dar 2024-12-05 pateikė Nacionalinei žemės tarnybai prie AM (toliau – **NŽT**) prašymą išsipirkti Žemės sklypo dalį (**3 priedas**). Šiuo metu NŽT vykdo turto vertinimo procedūras, po kurių bus galima sudaryti valstybinės žemės pirkimo pardavimo sutartį (**4 priedas**). Pagal Metodikos 19.1 punktą, Žemės sklypo dalių nustatymo planas privalo būti **raštu** suderintas su Žemės sklypo bendraturčiu. Ši aplinkybė dar kartą pabrėžia būtinybę suderinti naują Žemės sklypo dalių nustatymo planą su būsimu Žemės sklypo bendraturčiu UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“.

Pabaigai, mes šiuo metu nagrinėjame klausimą, kodėl, kada ir kokiais pagrindais Kiemo aikštelė tapo tik vieno iš Žemės sklype esančių pastatų priklausiniu. Tai yra labai svarbi aplinkybė, nurodoma kaip pagrindas keisti 2017 m. patvirtintą Žemės sklypo dalių nustatymo planą. Mūsų įsitikinimu, Kiemo aikštelė funkciškai ir organiškai tarnauja abiem Žemės sklype esantiems pastatams. Todėl Kiemo aikštelės priskyrimas tik pastatui-kino teatrui laikytinas arba klaida, arba neteisėtu veiksnu.

Atsižvelgiant į pirmiau nurodytas aplinkybes, UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ yra dėkingas savivaldybei už jos pastangas užtikrinti Parduotuvės savininkų ir naudotojų interesus. Todėl **prašome Klaipėdos miesto savivaldybės veikti Metodikos 21 punkte nustatyta tvarka ir netvirtinti . . . . . parengto Žemės sklypo dalių nustatymo plano, kaip pažeidžiančio Parduotuvės savininko ir naudotojų teises ir teisėtus interesus.**

UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ sutinka bendradarbiauti ir kooperotis su savivaldybe ir kitu Žemės sklypo naudotoju, parengiant naują Žemės sklypo dalių nustatymo planą (nepažeidžiantį Parduotuvės savininko ir naudotojų interesų) arba sudarant Kiemo aikštelės servituto sutartį.

Priedai:

1. 2017 m. Žemės sklypo dalių nustatymo planas;
2. . . . . parengtas naujas Žemės sklypo dalių nustatymo planas (projektas);
3. 2024-12-05 prašymas dėl Žemės sklypo dalies pardavimo;

4. NŽT 2025-01-08 raštas „Dél prašymo nagrinėjimo atidėjimo“.

Pagarbiai

UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ direktorius  
[redacted]

## UAB DIFF Estate

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijai  
Adresas: Liepų g. 11, 92138 Klaipėda

*Siunčiama el. paštu*  
2025-02-05, Vilnius, Nr. S-05-25

El. p.: [info@klaipeda.lt](mailto:info@klaipeda.lt)

El.p.: \_\_\_\_\_

### Dėl valstybinės žemės sklypo, adresu Taikos pr. 105, Klaipėda, dalies naudojimo

UAB „DIFF Estate“ laimėjo VĮ Turto bankas rengtą aukcioną, kurio pagrindu įgijo teisę įsigyti sklypo dalį su pastatais Taikos p. 105, Klaipėdoje.

Žemės sklypui parengtas planas pagal Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2024 m. liepos 19 d. įsakymu Nr. D1-247 patvirtintos Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos (toliau – Metodika) reikalavimus.

Planas suderintas su Nacionaline žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos ir pateiktas tvirtinti/derinti savivaldybei.

Šiuo metu UAB „Oslo nekilnojamasis turtas“ kelia abejones dėl tinkamo patekimo į jų nuosavybės teise valdomas patalpas.

Šiuo raštu įsipareigojame:

- Savo lėšomis įrenti trinkelį dangos praėjimą, kuris užims dalį tarp pastato (kuriame minėta įmonė turi patalpas) ir nustatytos žemės sklypo dalies ribos nuo Taikos pr. pusės. Jis atitiks STR reikalavimus.
- Įsipareigojame niekaip neužtvirti ar kitaip neapriboti užtvartais žemės sklypo dalies nuo Taikos pr. pusės.

Pagarbiai,  
Direktorė

### UAB DIFF Estate

Įmonės kodas 307004591,

Registracijos adresas Rinktinės g. 5-101, Vilnius LT-09234 (Business Stadium West, A korpusas, 4 auk.)

Tel. nr.: +370 687 49397, [info@diffa.lt](mailto:info@diffa.lt)

**LIETUVOS RESPUBLIKOS  
VIETOS SAVIVALDOS  
ĮSTATYMAS**

1994 m. liepos 7 d. Nr. I-533  
Vilnius

**15 straipsnis. Savivaldybės tarybos kompetencija**

2. Išimtinė savivaldybės tarybos kompetencija:

20) sprendimų dėl savivaldybei patikėjimo teise perduotos valstybinės žemės valdymo, naudojimo ir disponavimo ja, išskyrus šio įstatymo 27 straipsnio 2 dalies 29 punkte nurodytus sutikimus ir sprendimus, ir sprendimų dėl sutikimo perimti kitą valstybės turtą savivaldybės nuosavybės priėmimas.

**LIETUVOS RESPUBLIKOS  
ŽEMĖS  
ĮSTATYMAS**

1994 m. balandžio 26 d. Nr. I-446  
Vilnius

**7 straipsnis. Valstybinės žemės valdymas, naudojimas ir disponavimas ja patikėjimo teise**

1. Valstybinės žemės patikėjimo teisės subjektai (patikėtiniai) yra:

2) savivaldybės – savivaldybės teritorijoje esančių miestų ir miestelių teritorijų ribose valstybinės žemės, perduotos Vyriausybės nutarimu, išskyrus žemę, kuri šio ir kitų įstatymų nustatyta tvarka patikėjimo teise perduota kitiems subjektams, ir valstybinės žemės, perduotos savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nustatyta tvarka šio straipsnio 2 dalyje nurodytoms reikmėms ar kitų įstatymų nustatytais atvejais ir sąlygomis šio straipsnio 3 dalyje nurodytoms reikmėms, taip pat valstybinės miško žemės sklypų, perduotų savivaldybėms patikėjimo teise Vyriausybės nutarimais šio straipsnio 5 dalyje nustatyta tvarka ir sąlygomis.

**LIETUVOS RESPUBLIKOS VYRIAUSYBĖ**

**NUTARIMAS**

**DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ PARDAVIMO IR  
NUOMOS TAISYKLIŲ PATVIRTINIMO**

1999 m. kovo 9 d. Nr. 260  
Vilnius

12.3. Kai pagal teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą keliems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams su priklausiniais, Nekilnojamojo turto registre

įregistruotiems atskirais objektais (pagrindiniais daiktais), eksploatuoti formuojamas (suformuotas) vienas valstybinės žemės sklypas, Aplinkos ministro nustatyta tvarka rengiamame (parengtame) žemės sklypo plane išskiriamos kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingos žemės sklypo dalys ir nustatomas šių dalių plotas, išskyrus atvejus, kai žemės sklypo dalių, kurių reikia statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti, plotas nustatytas teritorijų planavimo dokumente ar žemės valdos projekte.

12.4. Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti reikalingą atskirą žemės sklypo dalį, siekiama, kad ši dalis būtų taisyklingos formos, vientisa, kad kiekvieno statinio ar įrenginio savininkui (bendraturčiui) būtų patogu naudotis žemės sklypu, ir tokio ploto, kad būtų užtikrinamas kiekvieno statinio ar įrenginio ir jų priklausinių tinkamas naudojimas pagal Nekilnojamojo turto kadastre įrašytą jų tiesioginę paskirtį. Aplinkos ministras tvirtina valstybinės žemės sklypų dalių išskyrimo kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui ir jų dydžių nustatymo reikalavimus.

12.5. Žemės sklypo bendro naudojimo plotas išskiriamas ir jo dydis nustatomas taip:

12.5.1. Jeigu be kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui išskirtos atskiros žemės sklypo dalies reikia išskirti ir bendrą visiems (ar keliems) žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal jų tiesioginę paskirtį eksploatuoti reikalingą žemės plotą, žemės sklypo plane išskiriamas šis plotas ir nustatomas jo dydis. Šiuo atveju bendro naudojimo plotu laikomi kiemas, automobilių stovėjimo vieta, žalia veja, žaidimų aikštelė ir kita. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, šis bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui. Kai bendro naudojimo plotas išskirtas tik keliems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams pagal paskirtį eksploatuoti, bendro naudojimo plotas paskirstomas proporcingai kiekvieno (iš kelių) savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui.

12.5.2. Valstybinės žemės sklype išskiriant kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo dalį, turi būti užtikrinamas patekimas (privažiavimas) nuo įvažiavimo į žemės sklypą į kiekvienam statiniui ar įrenginiui išskirtą atskirą žemės sklypo dalį. Žemės sklypo plane nurodyta žemės sklypo dalis nuo įvažiavimo į žemės sklypą iki kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ar įrenginiui eksploatuoti išskirtos atskiros žemės sklypo dalies laikoma visiems žemės sklype esantiems savarankiškai funkcionuojantiems statiniams ar įrenginiams reikalingu bendro naudojimo plotu. Jis paskirstomas proporcingai kiekvieno savarankiškai funkcionuojančio statinio ar įrenginio, kuriam eksploatuoti išskirta žemės sklypo dalis, bendrajam plotui.

## **LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTRAS**

### **ĮSAKYMAS**

### **DĖL KITOS PASKIRTIES VALSTYBINĖS ŽEMĖS SKLYPŲ, PARDUODAMŲ AR IŠNUOMOJAMŲ NE AUKCIONO BŪDU, ADMINISTRAVIMO METODIKOS PATVIRTINIMO**

2024 m. liepos 19 d. Nr. D1-247

Vilnius

2.8. Metodikos nuostatos taikomos nustatant valstybinės žemės sklype esančiam kiekvienam savarankiškai funkcionuojančiam statiniui ir (ar) įrenginiui su priklausiniais eksploatuoti reikalingą žemės sklypo būtinąją dalį ir jos plotą (Metodikos IV skyrius).