

ŽEMĖS SKLYPO FORMAVIMO PRIE ESAMŲ PASTATŲ FORMAVIMO KONCEPCIJA AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2010-02-09 d. Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AD1-217 buvo perleistas teisės dėl žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, Klaipėdoje bei jo gretimųbių detaliojo plano. 2010-04-07 d. buvo pasirašyta šio detaliojo plano rengimo sutartis Nr. J9-20.

Atsižvelgiant į visus galiojančius dokumentus bei teisės aktus, nustatomas detaliojo plano tikslas - *suformuoti žemės sklypo Antrosios Melnragės g. 5, ribas, įvertinant esamus galiojančius teritorijų planavimo dokumentus bei šiai dienai susiklosčiusias žemės naudojimo faktines aplinkybes, nustatyti šiam sklypui teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimus, spręsti inžinerinių tinklų klojimo ir susisiekimo komunikacijų įrengimo klausimus, keičiant Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2001 m. rugsėjo 28 d. sprendimu Nr. 473 patvirtinto I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius planuojamoje teritorijoje.*

Sodybos raida:

Antrosios Melnragės teritorijoje esanti senoji sodyba istoriniuose šaltiniuose minima nuo 1886 metų. Tai fiksuojama ir nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko išraše Nr. 50/2111812, kuriame nurodoma, jog gyvenamasis namas, tvartas, sandėlis yra įregistruoti nuo 1886 metų. Nuo senų laikų sodyba priklausė žvejui, kurioje buvo pastatytos visos žvejo ir daržininko-sodininko veiklai būdingi pastatai: tinklų džiovinimo pavėsinė, rūkykla, sandėliukai bei kiti gyvenimui ir veiklai reikalingi pastatai.

- 1963 m sutinkamai turima istorine medžiaga bei faktiškai tuo metu naudotą teritoriją Palšmitų giminės sodyba užėmė apie 1.5439 ha žemės sklypo ploto.

- Sutinkamai 1998 m istorine medžiaga, Palšmitų sodyba užėmė apie 0.8115 ha.

- Vadovaujantis šiuo metu faktiškai naudojama sodybos riba užima apie 0.6000 ha, kas fiksuojama ir 2009-06-01 d. faktinių aplinkybių konstatavimo protokole siekiant konstatuoti faktines aplinkybes apie sodybos statinių ir žemės ribų padėtį Nr. 0004/09/F-296.

Atsižvelgiant į sodybos raidos istoriją ir siekiant šiai dienai suformuoti gyvenamosios paskirties sklypą prie nuosavybės teise valdomų pastatų, sodybos atkūrimas šiai dienai yra nerealizuojamas nei vienu atveju, kadangi valdytų žemių dalis jau yra privati kitų asmenų nuosavybė.

Sodybos atkūrimo (įregistravimo) galimybės:

Detalusis planas, kai siekiama suformuoti žemės sklypo ribas prie nuosavybės teise valdomų pastatų, rengiamas sutinkamai LR Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarimu Nr. 260 (Žin., 1999, Nr. 25-706; 2004, Nr. 167-6128) patvirtintų Naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos taisyklių 5 punktą, miestuose <<...>> parduodami namų valdų žemės sklypai, kurie pažymėti namų valdos nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylos žemės sklypo plane ir nustatytas detaliojame plane arba nekilnojamojo daikto kadastro duomenų bylų žemės sklypų planuose, tačiau šie sklypai negali būti didesni kaip 0.2 ha Vilniuje, Kaune, Klaipėdoje, Šiauliuose, Panevėžyje, Alytuje, Marijampolėje, Druskininkuose, Palangoje, Birštone. Ankstesniu detalioju planu suformuotas žemės sklypas sudarė – 0.2972 ha, kai vadovaujantis nutarimu kiekvienam savininkui priklauso po 0.2000 ha žemės sklypo ploto. Vadovaujantis 2011-02-08 d. nuosavybės sutartimi, planuojamoje teritorijoje šiuo metu esančių pastatų savininkai yra V. A. Palšmitas, V. Palšmitaitė ir V. Palšmitaitė. Vadovaujantis aukščiau minėtu Nutarimu esant šiems Antrosios Melnragės g. 5, trims pastatų savininkams, bendrai formuojamos laisvos valstybinės žemės sklypas gali būti iki 0.6000 ha.

2001 m rugsėjo 28 d. tarybos sprendimu Nr. 473 patvirtintus I-osios ir II-osios Melnragių detaliojo plano sprendinius žemės sklypo vienas iš savininkų kreipėsi į teismą, kad būtų panaikintas patvirtintas detalusis planas, kuriame jo sklypo ribos buvo suformuotos, neatsižvelgiant į sodybos istorinę medžiagą. Sklypo ribos suformuotos taip, kad nelieka ploto esamų pastatų eksploatacijai bei kiti priklausantys pastatai neprijungiami prie senosios sodybos. Siekiant taikiai išspręsti tarp miesto savivaldybės ir V. A. Palšmito susiklosčiusią situaciją 2009-09-11 d. tarp Klaipėdos miesto savivaldybės ir pareiškėjo V. A. Palšmito buvo pasirašyta Taikos sutartis Nr. J16-103, pagal kurią

abi šalys įsipareigojo taikiai išspręsti žemės sklypo suformavimą prie nuosavybės teise valdomų pastatų.

Taip pat atkreipiame dėmesį, kad už formuojamo sklypo ribos, jau privačiame žemės sklype kad.Nr.2101/0001:345, kuris nuosavybės teise priklauso Ingridai ir Dariui Griciams, stovi registruotas Palšmitų pastatas, į kurį pareiškėjas nepretenduos ir įsipareigoja nugriauti savo lėšomis, jeigu jam bus atkurta sodybos vieta pagal šiuo metu faktiškai naudojamas sodybos ribas. Taip pat kiti sodybos pastatai stovi ir kituose privačiuose žemės sklypuose.

Atlikus planuojamos vietovės analizę, buvo nustatyta teritorija, kuri šiai dienai yra, laisva žemė su privačiais nuo 1886 m stovinčiais pastatais. Teritorijos plotą sudaro apie 0.4900 ha. Tokia teritorija atsižvelgiant į sodybos raidos etapus yra nedidelė, tačiau atsižvelgiant į susiklosčiusią situaciją bei pasirašytą taikos sutartį tarp savininkų ir Klaipėdos miesto savivaldybės, priimtina pastatų savininkams. Šios nustatomos teritorijos ribos neapima jau privačiomis teritorijomis patapusių žemės valdų bei nepalieka neracionaliai panaudojamų laisvų žemės plotų (žiūrėti esamos situacijos padėtį).

Esamos sodybos pastatų savininkai šiai dienai yra trys – tai V.Palšmitaitė, V. Palšmitaitė ir V. A. Palšmitas. Vadovaujantis nekilnojamojo turto registro centrinių duomenų banko išrašu Nr.50/2111812 visi trys savininkai yra lygiaverčiai kiekvieno sodyboje esančio statinio savininkai t.y. kiekvienas pastatas priklauso visiems trimis savininkams lygiomis dalimis.

Skaidant esamą žemės sklypo plotą ir formuojant atskirus sklypus prie kiekvieno atskiro pastato nėra tikslinga, kadangi būtų sudaloma esama sodyba, o tai sudarytų galimybę atsirastai daugiau žemės sklypų savininkų.

Kadangi planuojamą teritoriją sudaro esamų savininkų sodybos dalys – gyvenamojo namo priklausiniai: tvartas, sandėlis, šiltnamiai, garažas, malkinė, taip pat prižiūrimas vaismedžių sodas, daržas bei kiti želdiniai, vadovaujantis 1998-12-22 d. LR Aplinkos ministro įsakymu „Dėl respublikinių statybos normų miestų ir gyvenviečių sodybos“ RSN 151-92 taikymo Nr. 276 ir vėlesnėmis jo redakcijomis, **visa tai apibūdinama, kaip sodybinio užstatymo sudėtinės dalys ir apibrėžiama, kaip namų valdos sąvoka.** Vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais bei protingumo kriterijais suformuoti vientisą atkuriamos sodybos sklypą yra racionaliausias variantas. Todėl atsižvelgiant į aukščiau minėtus: taikos sutartį, faktinių aplinkybių protokolą, kadastrinę medžiagą bei kraštovaizdžio ypatumus formuojamo sklypo prie nuosavybės teise valdomų pastatų bei įrenginių suformuojamas plotas – 4836 m² (konceptijos studija Nr.02).

Padarius sklypo raidos analizę pateikiami 2 konceptijos variantai:

Konceptijos nustatymo studija Nr.I:

Konceptija parengta vadovaujantis faktiškai prižiūrima teritorija prie esamų pastatų bei apie esantį vaismedžių sodą. Toks variantas yra neįmanomas, kadangi esami du Palšmitų sodybos pastatai stovi kituose įregistruotuose sklypuose.

Konceptijos nustatymo studija Nr.II:

Konceptija parengta atsižvelgiant į **2009-09-11 d. tarp Klaipėdos miesto savivaldybės ir pareiškėjo V. A. Palšmito pasirašytą Taikos sutartį Nr.JI6-103.** Konceptijos variantas priimtinas savininkams, nors ir sugražintas plotas neatitinka faktiškai naudojamų ribų. Esami sodybos pastatai už suformuojamo sklypo ribos bus nugriauti. Kaip kompensacinė priemonė už neatgautus pastatus, gražinama žemė laisvuose plotuose.

Projekto vadovė  D. Zubavičienė