

UAB E.matavimai, Loreta Dobrovolskienė

J.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobrovolskiene.loreta@gmail.com / tel+37068217955

PAŽYMĖJIMAS IŠDUOTAS 2004-11-19 METAIS , NR. 19

METAI: 2026 OBJEKTO SUTARTIES NR.:22-3009

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-191971

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO RESPUBLIKOS G, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS–JURIDINIS ASMUO (SAVIVALDYBĖ)

TURINYS

ĮVADAS.....	3
1. ESAMA BŪKLĖ.....	4
1.1. Žemės naudojimas.....	4
1.2. Gretimybės.....	4
1.3. Parengtų projektų apžvalga.....	4
2. PROJEKTO SPRENDINIAI.....	8
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas	8
2.2. Ribos.....	8
2.3. Servitutai.....	8
2.4. Naudojimo apribojimai.....	8
2.5. Naudojimo reglamentai	8

1. ESAMA BŪKLĖ

1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas vadovaujantis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų regimo taisyklių 2.5 punktu (formuojami nauji valstybinės žemės sklypai). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas- atskirųjų želdynų teritorijos. Formuojamas sklypas yra Panevėžio m. Respublikos gatvėje.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 149- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), kodas 106- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), kodas 119-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis).

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos objektų. Formuojamas sklypas patenka į kultūros paveldo teritoriją: Panevėžio miesto istorinė dalis (unikalus objekto kodas Nr. 31872) į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Respublikos gatvės).

1.2. Gretimybės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti VI „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre yra 3 registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektų.

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

Eil. Nr.	Adresas	Objektas	Kadastr. Nr. (Unikal. Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, Respublikos g. 46A	Žemės sklypas	2701/0017:271	Kita; Komercinės paskirties objektų teritorijos	Juridinis asmuo
2	Panevėžys, Respublikos g. 54	Žemės sklypas	2701/0017:219	Kita; Visuomeninės paskirties teritorijos	Juridinis asmuo
3	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/7001:68	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Juridinis asmuo (valstybė)

Iš vakarų pusės formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 2701/7001:68 (Respublikos gatvė). Šiaurinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.2701/0017:219. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi VŽF (Respublikos g.46, Panevėžys). Prie šių statinių, esančių sklype Respublikos g.46, Panevėžys, yra suformuotas žemės sklypas Panevėžio miesto savivaldybės parengtu detaliuoju planu ir šioje vietoje žemės sklypo riba nustatoma pagal minėtą detalų planą. Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.2701/0040:271.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2025-10-15 įsakymu Nr. ADP-436 „Dėl žemės sklypo (šalia Respublikos g.46A, Panevėžio m.) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijos planavimo ir architektūros skyriui“
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-10-15, Nr.ŽPRR-33;
- Telia Lietuva. Resursų 2 komandos išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-16 Nr. Nr. 251016.

- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-16 Nr. 1.6-ŽP-R288;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-16 Nr. 191971/10-16;
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 1-161__(Reg.Nr.T00089337)
- Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gruodžio 28 d. sprendimu Nr. 1-140 (Reg. Nr. T00090325).
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077538, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-330
- Panevėžio miesto istorinės dalies ir apsaugos zonos ribų nustatymo bei tvarkymo specialiojo plano keitimas Nr.T00084371 patvirtintas 2020 sausio 30 Panevėžio miesto tarybos sprendimu Nr. 1-2
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (Žin., 2013, Nr.76-3824); Lietuvos Respublikos žemės įstatymu (Žin., 1994, Nr. 34-620, Žin., 2004, Nr. 28-868);
- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190.
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

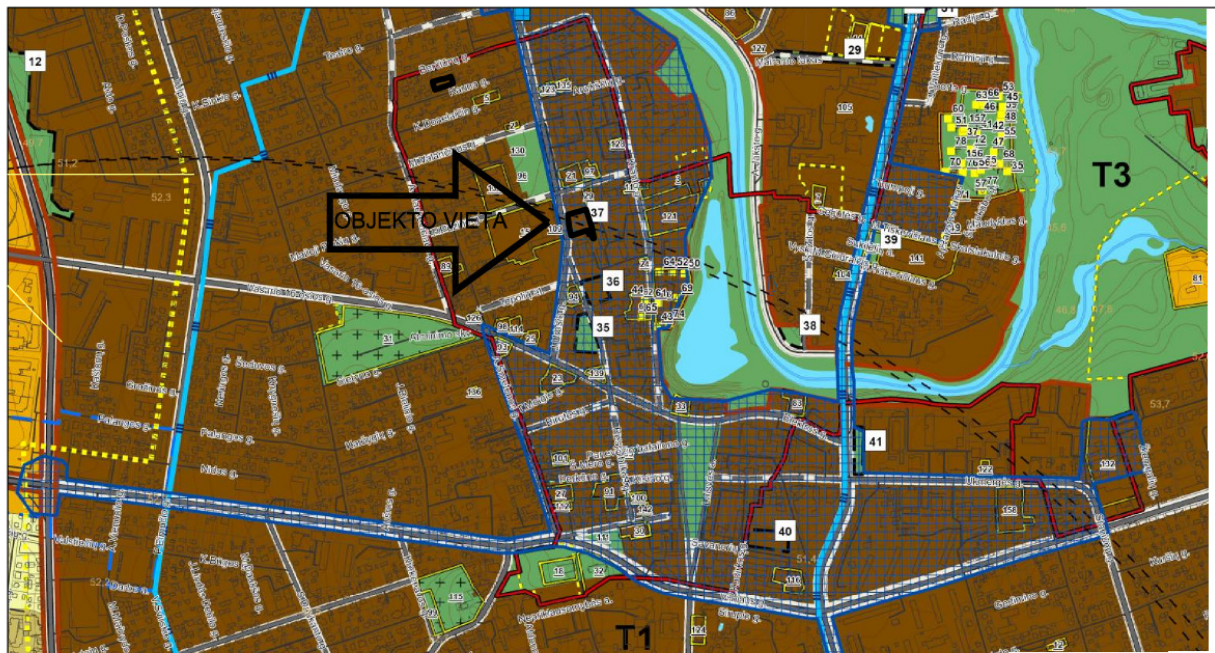
Projekto rengimo tikslai:

- Suformuoti žemės sklypą valstybinės žemės sklypą (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos.

1.3. Parengtų projektų apžvalga

Pagal teritorijų planavimo dokumentą- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (Reg. Nr.T00079711) ir Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 1-161 (Reg. Nr.T00089337), nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T1. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: centro zona ir bendro naudojimo erdvių, želdynų zona. Tai gyvenamąsias teritorijas apibendrinanti funkcinė zona su gyvenamosios aplinkos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, taip pat gyventojų rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais. Galimi teritorijos naudojimo tipai: mišri centro teritorija, bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija. Planuojamas sklypas patenka į centro zoną. Galimas teritorijos naudojimo tipas: mišri centro teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/V/R/I1/I2/B/E/) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas h_{max} - 5 a. (apie 17 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose u_{max} – 1,2.

Ištrauka iš Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- T1 Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
- Padidinto aukštumo statybos vietos riba

- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
- Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)
- Kultūros paveldo teritorija - Siaurosios geležinkelio kompleksas
- Kultūros paveldo objektas
- Kultūros paveldo objektų teritorija
- Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis

Saugomos teritorijos

- Saugomos teritorijos
- Teritorijos galimai žemės būdo konversijai
- Teritorijos numeris
- Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos
- Kapinės

Funkcinės zonos:

Miškių ir miškingųjų teritorijų zona

- Rekreacinių miškų zona

Vandenų zona

- Vandenų zona

Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos

Užstatomos

- Mažo užstatymo intensyvumo zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo zona
- Intensyvaus užstatymo zona
- Centro zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona

Neurbanizuojamos

- Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona

Susisiekimo infrastruktūra

- Geležinkelio stotis
- Plačiosios vėžės geležinkelis
- Siaurosios vėžės geležinkelis
- Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
- Numatomas "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo koridorius
- Magistralinis kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 70 metrų į abi kelio puses nuo kelio braižymo)
- Krašto kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 50 metrų į abi kelio puses nuo kelio braižymo)
- Regininis kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 20 metrų į abi kelio puses nuo kelio braižymo)
- Vietinės reikšmės kelias
- B1/B2 kategorijos gatvė
- B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų
- C1/C2 kategorijos gatvė
- C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų
- D1/D2 kategorijos gatvė
- D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų
- Planuojama D kategorijos gatvė
- Kitos gatvės/ privažiavimai

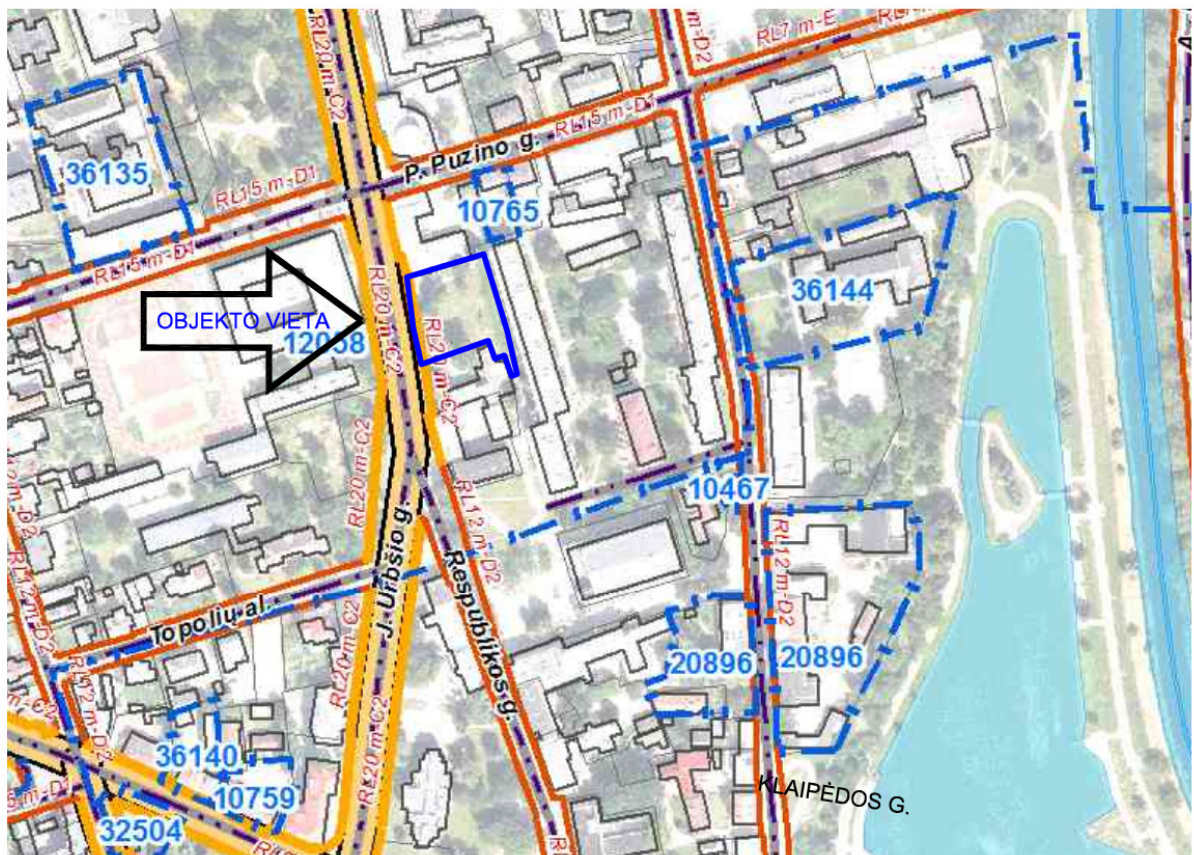
Inžinerinė infrastruktūra

- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotiekis
- Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdyno ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritorijų, kuriose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai.
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdyno ašies)
- Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
- Esamos grižto režimo sanitarinės apsaugos zonos
- Prioritinės plėtros teritorijos
- Aerodromo apsaugos zona
- Požeminio vandens vandenvietės
- 1 VAZ juosta
- 2 VAZ juosta
- 3 VAZ juosta

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose
T1	Centro zona	Mišri centro teritorija	G1/G2/K/V/R/1/12/E/E	5	1,2 (UI ≤ 3,0 iki 30% teritorijos leidžiama esant viešojo intereso prioritetui)
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/N/R/J1/J2	1	0,3

Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-331, teritorija ir formuojamas žemės sklypas ribojasi su Respublikos (aptarnaujanti, kategorija – C, RL=20.0 m) gatve.

Ištrauka iš Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialiojo plano



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

Administracinės ribos

- Panevėžio miesto administracinė riba
- Specialiojo plano galiojimo riba
- Žemės sklypų ribos (duomenys iš VĮ „Registrų centras“)

Saugomi objektai

- Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda

- Geležinkelis
- Upė, ežeras, kūdra
- Miškas
- Kapinės
- Pastatai

Esamų gatvių asinės linijos registruotos VĮ „Registrų centras“

- B1 kategorijos gatvės asinė linija
- B2 kategorijos gatvės asinė linija
- C1 kategorijos gatvės asinė linija
- C2 kategorijos gatvės asinė linija
- D1 ir D2 kategorijos gatvės asinė linija

Teritorijų planavimo dokumentais suplautuotų ir planuojamų gatvių asinės linijos

- B1 kategorijos gatvės asinė linija
- B2 kategorijos gatvės asinė linija
- C1 kategorijos gatvės asinė linija
- C2 kategorijos gatvės asinė linija
- D1 ir D2 kategorijos gatvės asinė linija

Nustatomos gatvių raudonųjų linijų ribos

- A1, B1 ir B2 kategorijos gatvės asinė linija
- C1 ir C2 kategorijos gatvės asinė linija
- D1 ir D2 kategorijos gatvės asinė linija

Esama magistralinio dujotiekio linija

- Panevėžio dujų skirstymo stotis - SAZ riba 500 m.

Magistralinio dujotiekio po 25 m. nuo MD ašies apsaugos zona

Magistralinio dujotiekio 1-mos klasės vietovės vieneto teritorijos riba po 200 m. nuo MD ašies

Magistralinio dujotiekio projektinės dokumentacijos derinimo po 350 m. nuo MD ašies riba magistralinius dujotiekius eksploatuojančiose organizacijose

Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona

Esami valstybinės reikšmės keliai

- Magistraliniai keliai
- Krašto keliai
- Rajoniniai keliai
- Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona nuo kelių briaunų į ab. puses: magistralinių kelių - po 70 metrų; krašto kelių - po 50 metrų; rajoninių kelių - po 20 metrų
- Numatoma automobilių kelių/gatvių sankirta/sankryža - spėsti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

2.PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas vadovaujantis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų regimo taisyklių 2.5 punktu (formuojami nauji valstybinės žemės sklypai). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– atskirųjų želdynų teritorijos. Formuojamas sklypas yra Panevėžio m. Respublikos gatvėje. Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorijos (plotas - 1946 m²).

2.2.Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų ribas ir pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą ir Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą.

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 1946 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais

1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklype projektinis Nr. 1 servitutai nenumatomi.

2.4.Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 92 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100162871).1-106.2 plotas 91 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100358928).

Kodas 119- Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas 1-119.1 plotas 1946 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100686224).

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 125 m² ; (unikalus Nr.100823768) ir pažymėtas 1-149.2 plotas 276 m² unikalus Nr.100886791 ir pažymėtas 1-149.3 plotas 147 m² ;

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) pažymėtas 1-165.1 plotas 1079 m²; specialiosios sąlygos unikalus Nr.100937226).

Rengiant žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą suformavus sklypą, kelių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga netaikoma suformuotam sklypui.

Pastaba. Naudojimo apribojimų (specialiųjų žemės naudojimo sąlygų) kodai nurodyti pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo pagrindu parengto naujo NTR teisės tipo klasifikatorių.

2.5. Naudojimo reglamentai

Sklypo naudojimo reglamentus žiūrėti „TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTŲ APRAŠOMOJI LENTELĖ.

1 priedas“. Kitos paskirties žemės sklype formuojant užstatymą statiniai turi būti išdėstomi taip, kad nebūtų pažeisti gretimų sklypų savininkų ar naudotojų pagrįsti interesai (STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“). Įvažiavimas į sklypą ir išvažiavimas iš sklypo planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypą įvažiavimas numatomas iš Respublikos gatvės vakarinės pusės formuojamo sklypo.

Galimas aprūpinimas inžineriniais tinklais būdas sprendžiamas techninio darbo projekto stadijoje, įvertinant esamą situaciją ir ekonominį naudingumą.

Vadovaujantis aplinkos ministro 2014 m. sausio 14 d. įsakymu Nr. D1-36 „Dėl atskirtųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 10% nuo viso žemės sklypo ploto.Rengiant formavimo pertvarkymo projektą (paslaugos Nr.

ZSFP- 191971) yra taikomos tokios apželdinimo normos

LR AM 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 (su vėlesniais pakeitimais) „Dėl viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo patvirtinimo“ patvirtintų viešųjų atskirųjų želdynų plotų normų 4 punktu nustatytas bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas (m²), tenkantis vienam miesto, miestelio ar kurorto gyventojui, viešųjų atskirųjų želdynų plotai (m²), tenkantys vienam kvartalo gyventojui pagal jų pasiekiamumo atstumus negali būti mažesni už lentelėje pateikiamus minimalius dydžius:

Gyvenamoji vieta	Gyventojų skaičius	Bendras viešųjų atskirųjų želdynų plotas (m ²), tenkantis vienam miesto, miestelio, kurorto gyventojui (rengiant miestų, miestelių, kurortų bendruosius planus)	Minimalūs viešųjų atskirųjų želdynų plotai, tenkantys vienam kvartalo gyventojui, ir viešųjų atskirųjų želdynų pasiekiamumo atstumai	
			300 m atstumu	1000 m atstumu
Vidutinis miestas	nuo 10 iki 100 tūkst. gyventojų	20	10	12

Taigi šiuo atveju Panevėžio mieste (vidutinis miestas) taikomas iki 300m. atstumu bendras želdinų skaičius tenkantis vienam gyventojui nustatytas 20 kv.m.

Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių, komunalinių ir kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma veikla, kuriai būtų nustatytos sanitarinės apsaugos zonos pagal 2019-06-06 LR įstatymą Nr.XIII-2166 „Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas“.

Buitinių atliekų šalinimas numatant atliekų kaupimą konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridudamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvinį duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.

Loreta Dobrovolskienė