

UAB E.matavimai, Loreta Dobrovolskienė

Į.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-191973

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO DURPYNO G. 3A, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS–JURIDINIS ASMUO (SAVIVALDYBĖ)

TURINYS

IVADAS.....	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 pertvarkomas, pakeičiant dalies žemės sklypo naudojimo būdą, esamam statiniui (sporto salei- unikalus Nr. 2796-0015-0017) eksploatuoti. Esama žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– komercinės paskirties objektų teritorijos. Pertvarkomas sklypas yra Panevėžio m. Durpyno gatvėje.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: kodas 148- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), unikalus Nr. 100391694; kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), unikalus Nr. 100640612; kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), unikalus Nr.100878763; kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), unikalus Nr. 100937226.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Durpyno 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	Kadastras (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, Beržų g. 5C	Žemės sklypas	2701/0026:115	Kita; Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos	Juridinis asmuo)
2	Panevėžys, Beržų g. 7	Žemės sklypas	2701/0026:117	Kita; Komerinės paskirties objektų teritorijos	Juridinis asmuo
3	Panevėžys, Durpyno g. 3	Žemės sklypas	2701/0026:150	Kita; Visuomeninės paskirties objektų teritorijos; Susisiekimo inžinerinių komunikacijų objektų teritorijos;	Juridinis asmuo (valstybė)

Iš vakarų pusės formuojamas sklypas ribojasi su juridiniams asmenims priklausančiu žemės sklypu kadastro Nr. 2701/0026:115. Šiaurinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Durpyno g.). Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 2701/0026:150. Rytinėje ir pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr. 2701/0026:117.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriaus 2025-10-15 įsakymu Nr. ADP-437 „Dėl žemės sklypo (Durpyno g. 3A, 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, 2025-10-17, Nr.ŽPRR-37;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-R292 Nr. 1.6-ŽP-R292;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-17 Nr. 191973/10-17;
- AB „Panevėžio energijos“ išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-17 Nr. S25-010-191973;
- AB „Telia“ išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-17 Nr. 251017;
- 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 (pietinė dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077526, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-29
- 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.

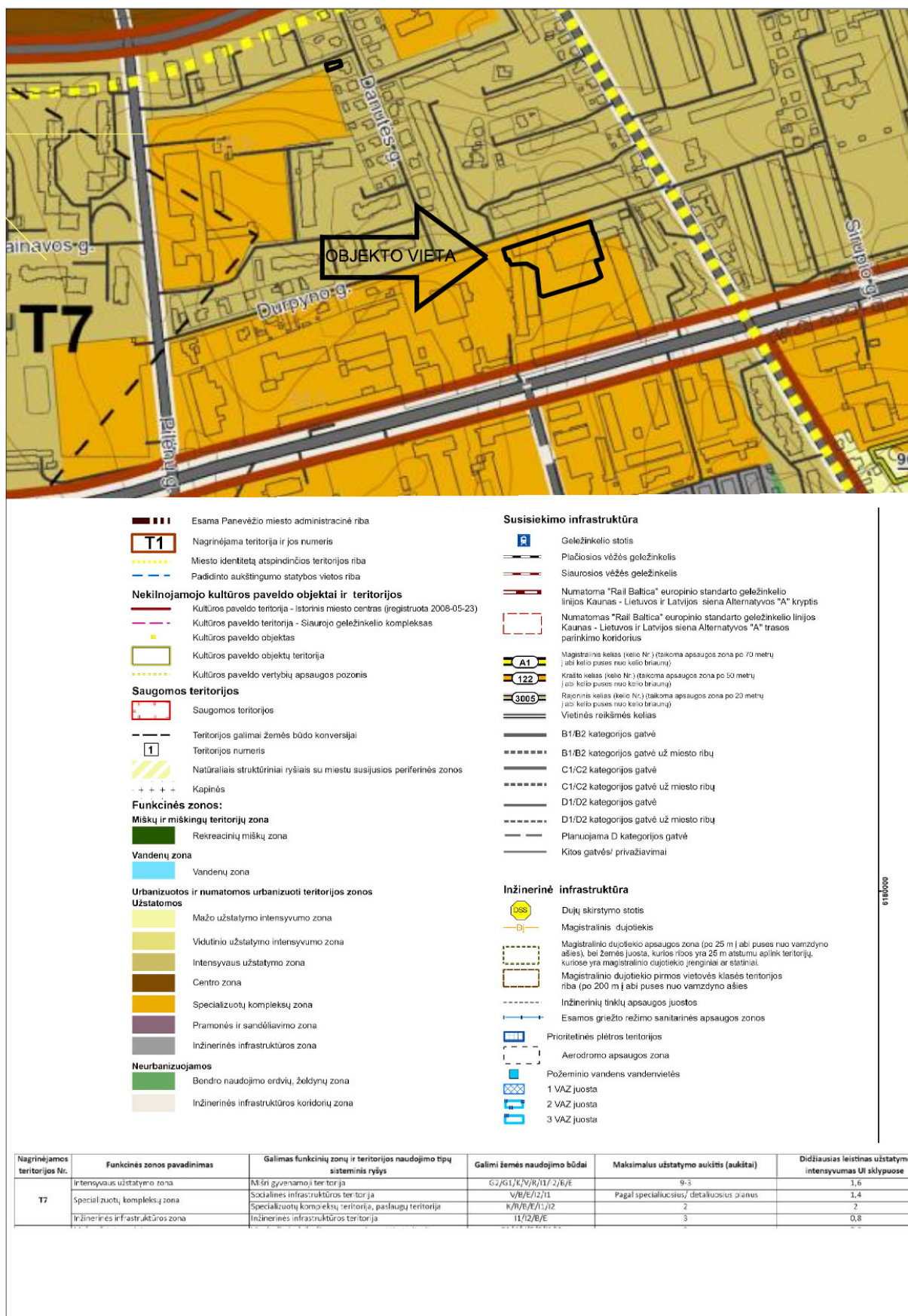
Projekto rengimo tikslai:

- Pakeisti žemės sklypo dalies, reikalingos pastatui sporto salei- unikalus Nr.2796-0015-0017 eksploatuoti, naudojimo būdą iš komercinės paskirties objektų teritorijos į visuomeninės paskirties teritorijas, išskiriant kiekvienam atskirai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti reikalingas žemės dalis.

1.3. Parengtų projektų apžvalga

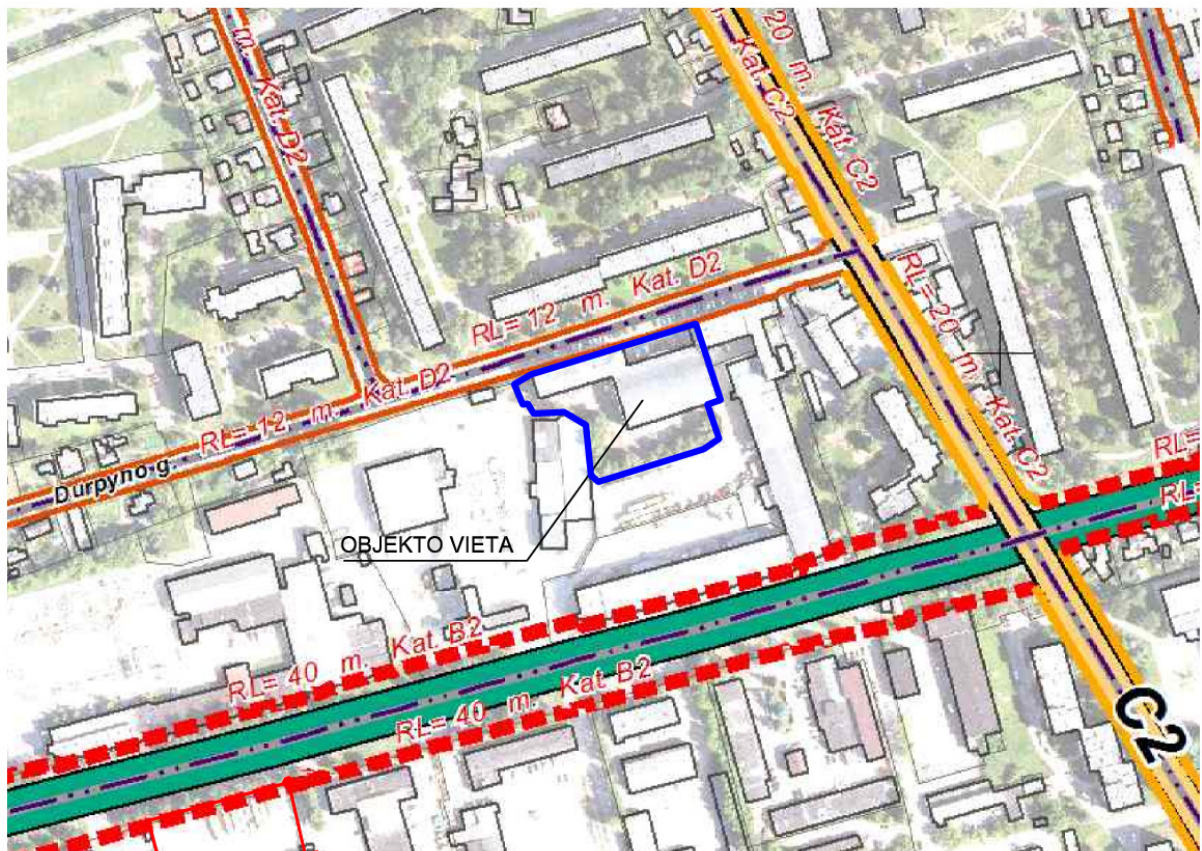
Pagal teritorijų planavimo dokumentą- Panevėžio miesto bendrojo plano keitimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408 (Reg. Nr.T00079711) ir Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimu Nr. 1-161 (Reg. Nr.T00089337), nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas yra Panevėžio miesto pietinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T7. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona, specializuotų kompleksų zona, inžinerinės infrastruktūros zona. Dominuoja kompaktiškai užstatytos teritorijos, skirtos visuomenės poreikiams, specializuotai socialinei, aptarnavimo ir paslaugų veiklai (parodų, sporto, turizmo, pramogų, rekreacijos, mokslo, sveikatos apsaugos, religinei, administracinei, prekybos paslaugų). Ši zona taip pat skirta krašto apsaugai, civilinei saugai, gelbėjimo tarnyboms. Planuojamas sklypas patenka į specializuotų kompleksų zoną. Galimi teritorijos naudojimo tipai: specializuotų kompleksų teritorija; socialinės infrastruktūros teritorija; paslaugų teritorija; komercinės paskirties teritorijos. Galimas teritorijos naudojimo tipas: specializuotų kompleksų teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (K/R/B/E/I1/I2) (V- tik esamiems statiniams eksploatuoti) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas $h_{\max}$ - 2 a. (apie 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose $u_{\max}$ – 2.

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



Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, teritorija ir formuojamas žemės sklypas (Durpyno g. 3A, Panevėžys) ribojasi su Durpyno (pagalbinė, kategorija – D, RL=12.0 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

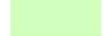


Kultūros paveldo objekto riba

Žemėnauda



Upė, ežeras, kūdra



Miškas

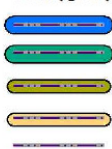


Kapinės



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 suplaunotų 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



B1 ir B2 kategorijos gatvės asinė linija

C1 ir C2 kategorijos gatvės asinė linija

D1 ir D2 kategorijos gatvės asinė linija

Esami valstybinės reikšmės keliai



Magistraliniai keliai

Krašto keliai

Rajoniniai keliai



Esamų valstybinės reikšmės kelių apsaugos zona

nuo kelio briaunų į abi 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

Žemės sklypas pertvarkomas, pakeičiant žemės sklypo dalies naudojimo būdą, esamam statiniui (sporto salei- unikalus Nr. 2796-0015-0017) eksploatuoti. Taip pat nustatomos kiekvienam atskirai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti reikalingos žemės dalys. Pertvarkomas žemės sklypas yra Panevėžio m. Durpyno 3A.

Žemės sklypo paskirtis ir naudojimo būdai po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (plotas – 1525 m²) ir visuomeninės paskirties teritorijos (plotas – 3288 m²).

Kiekvienam atskirai funkcionuojančiam statiniui eksploatuoti reikalingos žemės dalys:

Statinio unikalus Nr.	Statinio paskirtis	Pažymėjimas kad. byloje	Žymėjimas plane	VISO
2796-0015-0017	Visuomeninių Sporto	1C1p	1	3288
2796-0015-0028	Administracinių	2B3p	2	1372
2796-0015-0039	Administracinių	3B4/p	3	153

Pastaba. Skaičiavimus žiūrėti aiškinamojo rašto priede „Žemės sklypo planas ir skaičiavimai“.

2.2.Ribos

Pertvarkomo žemės sklypo ribos formuojamos pagal esamas sklypo ribas.

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 4813 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Pertvarkomame sklype servitutai nenumatomi

2.4.Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 148- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis), pažymėtas 1-165.1 plotas 370 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100391694).

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) pažymėtas 1-149.1, plotas 246 m², specialiosios sąlygos unikalus Nr.100878763);

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis), pažymėtas 1-109.1 plotas 38 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100640612).

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), pažymėtas 1-165.1 plotas 4813m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100937226).

Rengiant žemės sklypų formavimo pertvarkymo projektą pertvarkoma sklypui, 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

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“, STR

2.02.02:2005 „Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas“, STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“).

[važiavimas į sklypą ir išvažiavimas iš sklypo planuojamas iš esamos gatvės. Į sklypą įvažiavimas numatomas iš Durpyno gatvės pertvarkomo sklypo šiaurinėje pusėje.

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: komercinės paskirties objektų teritorijos 10% nuo viso žemės sklypo ploto, visuomeninės paskirties teritorijos 15% nuo viso žemės sklypo ploto.

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 kontaineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridudamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdvių 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