

**UAB E.matavimai**

J.k. 305201437 / Velžio kel.14, LT-36110 Panevėžys / dobровolskiene.loreta@gmail.com / tel. 8-682-17955

METAI: **2021** OBJEKTO NR.: **19/ZSFP/KF-36**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP-64806**

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO UTENOS G. 10, PANEVĖŽIO M.,  
FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS –PASTATŲ SAVININKAS

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.....	7
2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas .....	7
2.2. Ribos.....	7
2.3. Servitutai .....	7
2.4. Naudojimo apribojimai .....	7
2.5. Naudojimo reglamentai .....	7

## IVADAS

**Planavimo objektas** – formuojamas žemės sklypas, esantis Utenos g. 10, Panevėžio m.

**Planavimo iniciatorius** – pastatų savininkas.

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2019-09-04 įsakymu Nr. ADP-445 „Dėl žemės sklypo (Utenos g. 10, Panevėžys) 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, 2019-09-06, Nr. ŽPRR-38;
- NŽT Panevėžio skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2019-09-09, Nr. SFP-839-(14.23.36)
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2022-01-24 Nr. 1.6-ŽP-R102;
- AB „Telia“ Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2019-09-12 Nr. 3-I-0202/19;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Panevėžio regiono elektros tinklų išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2019-09-06 Nr. 64806/09-06;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ Dujų tinklas Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2019-09-09 Nr. ZSFP-64806/09.09;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendroju planu (korektūra), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077538, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-330.
- 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 ir įgyvendinimo taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2019 m. gegužės 22 d. Nr. 3D-312/D1-309);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

**Projekto rengimo tikslai:**

- Suformuoti žemės sklypą esamiems statiniams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jų tiesioginę paskirtį.

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas esamiems pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2794-7012-2014, ūkinis pastatas, unikalus Nr. 2794-7012-2025, ir kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, (unikalus Nr. 2794-7012-2036).

Nustatoma žemės naudojimo paskirtis –kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Utenos g. 10, Panevėžys.

Pastatų savininkai – fizinis asmuo.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 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). 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis). Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Utenos g.).

### 1.2. Gretimbės

Rengiamo projekto galiojimo ribai nustatyti 3 VĮ „Registrų centras“ Nekilnojamojo turto registre registruoti kaimyniniai nekilnojamojo turto objektas (žiūrėti 1 lentelę).

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

EIL Nr.	Adresas	Objektas	Kadastrų Nr. (Unikalūs Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, Utenos g. 8	Žemės sklypas	2701/0012:119	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fiziniai asmenys
2	Panevėžys, Utenos g. 12A	Žemės sklypas	2701/0012:147	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fizinis asmuo
3	Panevėžys, Stoties g. 32A	Žemės sklypas	2701/0012:143	Kitos paskirties žemė; vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	Fiziniai asmenys Ir juridiniai asmenys

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su VŽF(Utenos gatve). Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF(Utenos g.12) ir fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastrų Nr.2701/0012:147. Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams ir juridiniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastrų Nr.2701/0012:143. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastrų Nr.2701/0012:119 ir VŽF(pravažiavimu).

### 1.3. Parengtų projektų apžvalga

Pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1- 408, nagrinėjama teritorija ir planuojamas žemės sklypas (Utenos g. 10, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T2. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: centro zona (pagrindinio centro zona), bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona. Tai mišrios didelio užstatymo intensyvumo teritorijos, kuriose vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šių veiklų aptarnavimui reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai

---

reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Galimi teritorijos naudojimo tipai: mišri centro teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros 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/C2) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas  $h_{max}$  - 5 a. (apie 15 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.



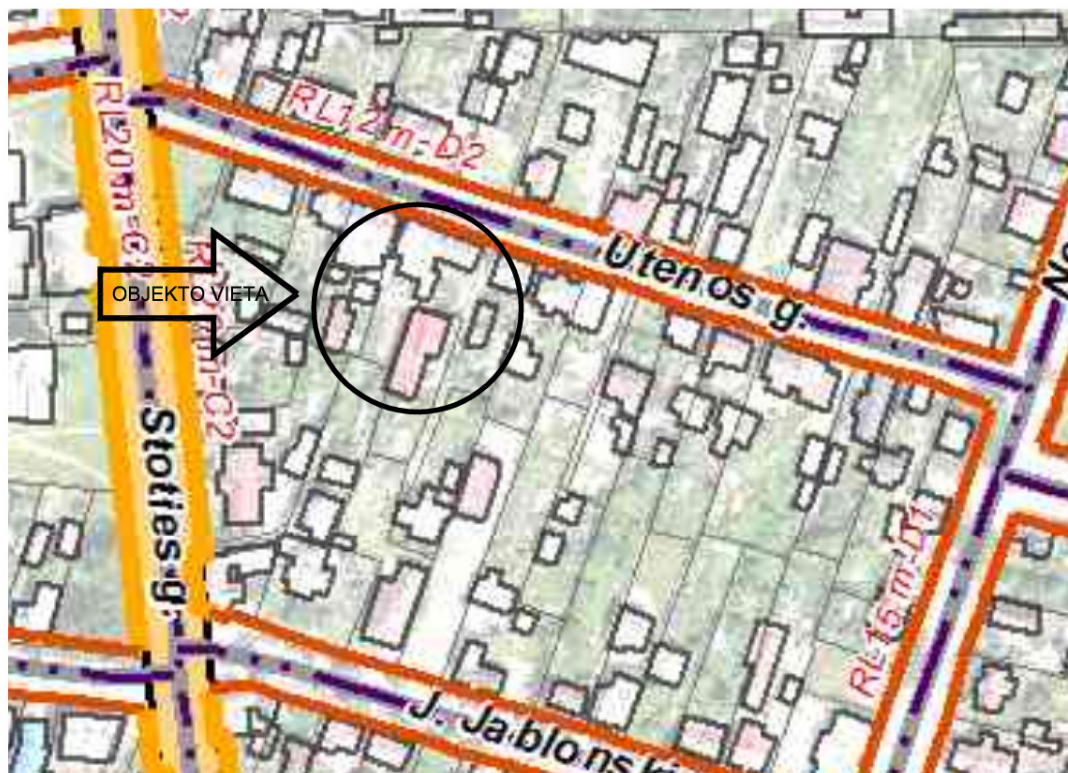
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

- |  |  |
|--|--|
| <p><b>Esama Panevėžio miesto administracinė riba</b></p> <p><b>T1</b> Nagrinėjama teritorija ir jos numeris</p> <p>Miesto identitietų atspindinčios teritorijos riba</p> <p>Padidinto aukštingumo statybos vietos riba</p> <p><b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b></p> <p>Kultūros paveldo teritorija - Istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)</p> <p>Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo geležinkelio kompleksas</p> <p>Kultūros paveldo objektas</p> <p>Kultūros paveldo objektų teritorija</p> <p>Kultūros paveldo vertybių apsaugos pozonis</p> <p><b>Saugomos teritorijos</b></p> <p>Saugomos teritorijos</p> <p>Teritorijos galimai žemės būdo konversijai</p> <p>Teritorijos numeris</p> <p>Natūraliaisia struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos</p> <p>Kapinės</p> <p><b>Funkcinės zonos:</b></p> <p><b>Mišky ir miškingų teritorijų zona</b></p> <p>Rekreacinių miškų zona</p> <p><b>Vandenų zona</b></p> <p>Vandenų zona</p> <p><b>Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos</b></p> <p><b>Užstatomos</b></p> <p>Mažo užstatymo intensyvumo zona</p> <p>Vidutinio užstatymo intensyvumo zona</p> <p>Intensyvaus užstatymo zona</p> <p>Centro zona</p> <p>Specializuotų kompleksų zona</p> <p>Pramcnės ir sandėliavimo zona</p> <p>Inžinerinės infrastruktūros zona</p> <p><b>Neurbanizuojamos</b></p> <p>Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona</p> <p>Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona</p> | <p><b>Susisiekimo infrastruktūra</b></p> <p>Geležinkelio stotis</p> <p>Placiosios vėžės geležinkelis</p> <p>Siaurosios vėžės geležinkelis</p> <p>Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis</p> <p>Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linijos Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo kondorus</p> <p>Magistralinis kelias (kelio Nr.)</p> <p>Krašto kelias (kelio Nr.)</p> <p>Rajoninis kelias (kelio Nr.)</p> <p>Vietinė reikšmės kelias</p> <p>A1 kategorijos kelias</p> <p>B1/B2 kategorijos gatvė</p> <p>B1/B2 kategorijos gatvė už miesto ribų</p> <p>C1/C2 kategorijos gatvė</p> <p>C1/C2 kategorijos gatvė už miesto ribų</p> <p>D1/D2 kategorijos gatvė</p> <p>D1/D2 kategorijos gatvė už miesto ribų</p> <p>Planuojama D kategorijos gatvė</p> <p>Kilos gatvės/ privažiavimai</p> <p><b>Inžinerinė infrastruktūra</b></p> <p>Dujų skirstymo stotis</p> <p>Magistralinis dujotiekis</p> <p>Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona</p> <p>Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona</p> <p>Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies</p> <p>Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba</p> <p>Inžinerinių tinklų apsaugos juostos</p> <p>Esamos greito režimo sanitarinės apsaugos zonos</p> |
|--|--|

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
T2	Centro zona	Mišri centro teritorija	G1/P2/RN/RN1/12/9A/C2	5	1,2 (UI ≤ 3,0 iki 20% teritorijos leidžiamas visą visąja interese prioritetai)
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/V/R	1	0,3




Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, teritorija ir formuojamas žemės sklypas (Utenos g. 10, Panevėžio m.) ribojasi su Utenos gatvės sklypu (RL=12 m, kategorija D2).

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



SUTARTINIAI ŽYMEJIMAI






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 ašinės linijos registruotos VĮ „Registrų centras“



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





Teritorijų planavimo dokumentais suplautuotų ir planuojamų gatvių ašinės linijos

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






Nustatomos gatvių raudonųjų linijų ribos

-  A1, B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė 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 eksploatuojančioje organizacijoje
-  Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona

Esamų valstybinės reikšmės keliai

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

## 2. PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamiems pastatams eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastre įrašytą tiesioginę jų paskirtį (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2794-7012-2014, ūkinis pastatas, unikalus Nr. 2794-7012-2025, ir kiti inžineriniai statiniai - Kiemo statiniai, (unikalus Nr. 2794-7012-2036).

Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 377 m<sup>2</sup>).

Sklype žemės naudmenas sudaro 221 m<sup>2</sup>- užstatyta teritorija ir daržas 156 m<sup>2</sup>.

### 2.2. Ribos

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

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 377 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Sklypo projektinis Nr. 1 numatomi servitutas:

Projektuojamame sklype Nr. 1 numatomas servitutas – S-1-Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas (kodas 92 ), Suteikiama teisė žemės sklypo, adresu Utenos g. 12A savininkams ar naudotojams naudotis žemės sklypo, adresu Utenos g. 10 dalimi (1.0 m.) nuo pastato sienos, kai jie prižiūri ar remontuoja prie šių sklypų ribos esantį pastatą plotas 16 m<sup>2</sup>.

Projektuojamame sklype Nr. 1 numatomas servitutas – S-2 Kiti servitutai (tarnaujantis daiktas (kodas 92 ), Suteikiama teisė žemės sklypo, adresu Utenos g. 12 savininkams ar naudotojams naudotis žemės sklypo, adresu Utenos g. 10 dalimi (1.0 m.) nuo pastato sienos, kai jie prižiūri ar remontuoja prie šių sklypų ribos esantį pastatą plotas 8 m<sup>2</sup>.

Viešpataujantis servitutas nustatomas sklypams adresu Utenos g.12A, Panevėžio m., kadastro Nr.2701/0012:147(S-1) ir pastatams esantiems Utenos g.12, Panevėžio m.(S-2).

Minėti servitutai nustatomi tik tiems gretimuose sklypuose esantiems pastatams aptarnauti, prie kurių galima prieiti iš formuojamo sklypo. Su pastatu esančiu gretimame sklype adresu Utenos g.12, Panevėžio mieste, kur ribojasi kapitaline siena minėtas servitutas nenustatomas.

### 2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 1 m<sup>2</sup>.

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 10 m<sup>2</sup> ir 1-149.2, plotas 7 m<sup>2</sup>;

Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1 plotas 14 m<sup>2</sup>;

Kodas 109- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) pažymėtas 1-109.1 plotas 8 m<sup>2</sup>;

### 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 iš Utenos gatvės esamo įvažiavimo vakarinėje pertvarkomo sklypo 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 atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 25% 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 konteineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos priduodamos atliekų tvarkytojams.

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