

## UAB E.matavimai

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

METAI: 2024 OBJEKTO NR.: 20/ZSFP/KF-7

PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP- 68884

## ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VYTAUTO G. 26A, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS- PASTATŲ SAVININKAS  
(JURIDINIS ASMUO)

TURINYS

IIVADAS.....	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

## IVADAS

**Planavimo objektas** - žemės sklypas, esantis Vytauto g. 26A, Panevėžio m.

**Planavimo iniciatorius** –pastatų savininkai (juridinis asmuo).

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktorius 2019-12-19 įsakymu Nr. ADP-659 „Dėl žemės sklypo (Vytauto g. 26A, 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, 2024-08-26, Nr. ŽPRR-19;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-08-26 Nr. 1.6-ŽP-R219;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-08-23 Nr. 68884/08-23;
- AB „Telia“ išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-08-23 Nr. 2-I-0571/24;
- Panevėžio miesto bendrasis planas (korektūra), Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimas Nr. 1-408\_(Reg.Nr.T00079711). Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimas, Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos 2023 m. gegužės 25 d. sprendimas 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 (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Reg. Nr.T00077526, patvirtintas 2015 m. lapkričio 26 d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-329.
- 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 Galiojanti suvestinė redakcija (nuo 2022-06-17);
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

**Projekto rengimo tikslai:**

- Suformuoti žemės sklypą esamam pastatui (pastatas- garažas- unikalus Nr. 2798-1005-1016), eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį.

## 1. ESAMA BŪKLĖ

### 1.1. Žemės naudojimas

Žemės sklypas formuojamas esamam pastatui eksploatuoti pagal Nekilnojamojo Turto kadastrę įrašytą tiesioginę jų paskirtį (pastatas- garažas- unikalus Nr. 2798-1005-1016), Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Vytauto g. 26A, Panevėžys.

Pastatų savininkas – juridinis asmuo.

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Kodas 101- Viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis).120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Vytauto gatvės).

### 1.2. Gretimbės

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	Kadastrų Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, Vytauto g. 24A	Žemės sklypas	2701/0024:30	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
2	Panevėžys, Vytauto g. 26	Žemės sklypas	2701/0024:63	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
3	Panevėžys, Aukštaičių g. 47	Žemės sklypas	2701/0024:348	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (pravažiuoju). Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Vytauto gatve). Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiais žemės sklypais, kadastrų Nr. 2701/0024:30 ir kadastrų Nr. 2701/0024:63. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiais žemės sklypu, kadastrų Nr. 2701/0024:348

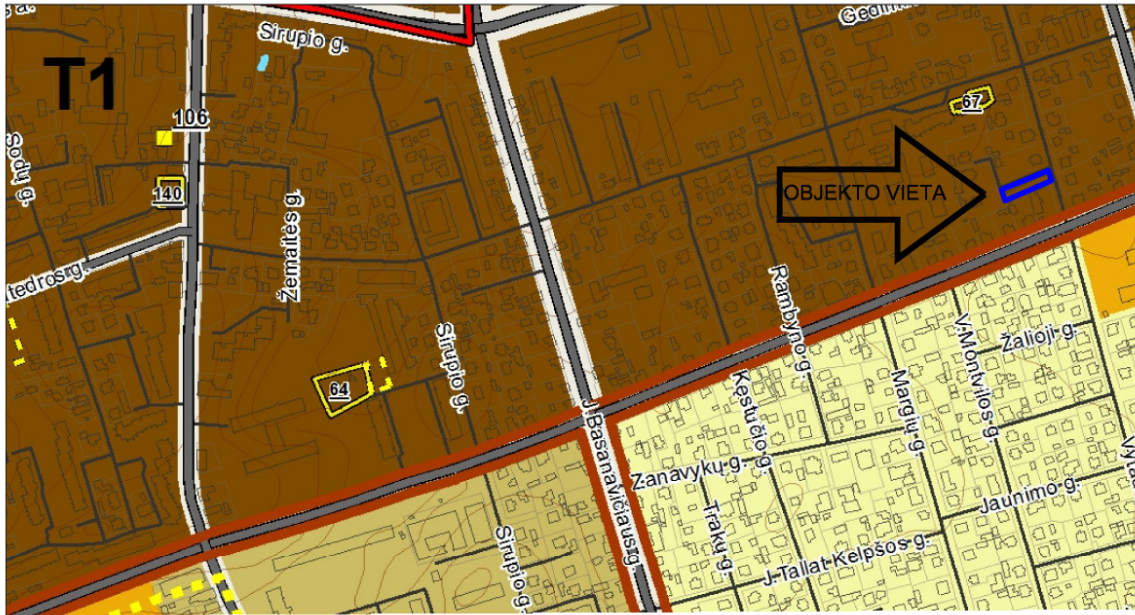
### 1.3. Parengtų projektų apžvalga

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 (Vytauto g. 26A, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto centrinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T1. 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) 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

- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba
- Padidinto aukštingumo statybos vietos riba
- Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos**
  - Kultūros paveldo teritorija - istorinis miesto centras (registruota 2008-05-23)
  - Kultūros paveldo teritorija - Siaurojo 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:**
  - Miškingų ir miškingųjų teritorijų zona**
    - Rekreacinių miškų zona
  - Vandenų zona**
    - Vandenų zona
  - Urbanizuotos ir numatomos urbanizuoti teritorijos zonos**
    - 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
  - Placiosios vėžės geležinkelis
  - Siaurosios vėžės geležinkelis
  - Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linija Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" kryptis
  - Numatoma "Rail Baltica" europinio standarto geležinkelio linija Kaunas - Lietuvos ir Latvijos siena Alternatyvos "A" trasos parinkimo kondonus
  - Magistralinis kelias (kelio Nr.)
  - Krašto kelias (kelio Nr.)
  - Rajoninis kelias (kelio Nr.)
  - Vietinės reikšmės kelias
  - A1 kategorijos 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 dujotekis
  - Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
  - Magistralinio dujotekio 25 m apsaugos zona
  - Magistralinio dujotekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
  - Magistralinio dujotekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
  - Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
  - Esamos greičio režimo sanitarinės apsaugos zonos

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimas funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukšta)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose
T1	Centro zona	Miškinė teritorija	61/52/K/V/R/11/12/B/E	5	1,2 (UI ≤ 3,0 iki 20% teritorijos leidžiamas esant viešajam interesui prisižvelgti)
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija Alkies	Ų/T/V/R R/F	1	0,3




Pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, į teritoriją ir formuojamą žemės sklypą (Vytauto g. 26A, Panevėžys) patenkama iš Vytauto gatvės (pagalbinė, kategorija – D2, RL=12.0 m).

*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 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 suplaautų 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**

-  B1 ir B2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  C1 ir C2 kategorijos gatvės ašinė linija
-  D1 ir D2 kategorijos gatvės ašinė 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 - spręsti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniais projektais

## 2. PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamam pastatui eksploatuoti (pastatas- garažas- unikalus Nr. 2798-1005-1016). Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (plotas - 399 m<sup>2</sup>).

Formuojant kitos paskirties sklypą esamam statiniui formuoti vertinama, ar atitinka Žemės įstatymo 9 straipsnio 6 dalies 1 punkte ar 11 straipsnio 5 dalies 1 punkte ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1999 m. kovo 9 d. nutarime Nr. 260 „Dėl naudojamų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ nurodytas sąlygas dėl valstybinės žemės nuomos ar pardavimo ne aukciono būdu, vadovaujantis Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodika, patvirtinta Lietuvos Respublikos žemės ūkio Elektroninio dokumento nuorašas 2 ministro 2020 m. sausio 24 d. įsakymu Nr. 3D40 „Dėl Kitos paskirties valstybinės žemės sklypų, parduodamų ar išnuomojamų ne aukciono būdu, administravimo metodikos patvirtinimo“ (toliau – Metodika). Metodikos 6 punkte reglamentuota, kad mažiausias valstybinės žemės sklypo dydis, reikalingas statiniams eksploatuoti, išskyrus kultūros paveldo objektus, įrašytus į Lietuvos Respublikos nekilnojamojų kultūros vertybių registrą, nustatomas pagal formulę:  $S_{min} = A_{stat} + S_{spriež}$ . Pažymėtina, kad valstybinės žemės plotas, viršijantis apskaičiuotą mažiausią valstybinės žemės dydį, gali būti priskiriamas prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės sklypo, jeigu yra būtinas ir naudojamas su statinio eksploatacija susijusiems poreikiams tenkinti (statinio priklausiniams eksploatuoti) ir neviršija 10 procentų apskaičiuoto pagal Metodikos 6 punktą valstybinės žemės ploto (Metodikos 10 punktas). Šiuo atveju taikant minėtą formulę statiniui suformuotas žemės sklypas neviršija valstybinės žemės dydį, prie esamiems statiniams eksploatuoti reikalingo valstybinės žemės ploto. Formuojant sklypą vadovaujantis Panevėžio miesto savivaldybės išduotais reikalavimais ir Panevėžio gatvių specialiuoju planu.

### 2.2. Ribos

Žemės sklypo ribos formuojamos pagal gretimų sklypų ribas (ribos nustatytos pagal faktinį naudojimą, , pagal Panevėžio miesto bendrąjį planą ir Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą. Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 399 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-8-9-1. Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Sklypo 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 3 m<sup>2</sup> . (specialioji žemės sąlyga yra neregistruota, todėl specialioji žemės sąlyga yra siūloma).

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1 plotas 2 m<sup>2</sup>; (specialioji žemės sąlyga yra registruota, teritorijos Nr.10026939).

Kodas 120- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) pažymėtas 1-120.1 plotas 399 m<sup>2</sup>; (specialioji žemės sąlyga yra registruota, teritorijos Nr.100649415).

Vytauto gatvės kelio apsaugos zona (3m) nuo kelio briaunos nepatenka į formuojamo sklypo ribas. 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 esamo pravažiavimo. Į sklypą įvažiavimas iš Vytauto gatvės.

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 20% nuo viso žemės sklypo ploto.

Planuojama teritorija nepatenka į gamybinių, komunalinių ir kitų objektų sanitarinės apsaugos zonas. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma nauja 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 erdvinį duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.