

**UAB E.matavimai**

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

METAI: **2025** OBJEKTO NR.: **24/ZSFP/KF-29**

PASLAUGOS BYLOS NR.: **ZSFP-152207**

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO PUŠALOTO G. 179, PANEVĖŽIO  
M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS –PASTATŲ SAVININKAI

## 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

## IVADAS

**Planavimo objektas** - žemės sklypas, esantis Pušaloto g. 179, Panevėžio m.

**Planavimo iniciatorius** –pastatų savininkas.

**Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:**

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriatas 2024-11-06 įsakymu Nr. ADP-393 „Dėl žemės sklypo (Pušaloto g. 179, 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, 2024-11-08, Nr.ŽPRR-29;
- AB „Telia“ Resursų 2 komandos išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-11-07 Nr. Nr. 241107;
- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-11-08 Nr. 1.6-ŽP-R230;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2024-11-08 Nr. 152207/11-07;
- Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016-11-24 sprendimu Nr.1-408 (Reg.Nr.T00079711);
- 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 (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077538, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. Panevėžio miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr.1-330.
- 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)
- 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 esamam pastatui (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2794-7007-9014 ir kiti statiniai (inžineriniai)- unikalus Nr. 2794-7007-9025) 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 (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2794-7007-9014 ir kiti statiniai (inžineriniai)- unikalus Nr. 2794-7007-9025). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas Pušaloto g. 179, Panevėžys.

Pastatų savininkas – fiziniai asmenys (pastatų savininkai).

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).

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinį karkasą. Nagrinėjamoje teritorijoje nėra gamtos, nekilnojamojo kultūros paveldo objektų. Į sklypą patenkama iš esamos gatvės (Pušaloto gatvės).

### 1.2. Gretimybės

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

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

<b>Eil. Nr.</b>	<b>Adresas</b>	<b>Objektas</b>	<b>Kadastrų Nr. (Unikalus Nr.)</b>	<b>Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas</b>	<b>Savininkas</b>
1	Panevėžio m. sav.	Žemės sklypas	2701/70010:54	Kita; Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Juridinis asmuo
2	Panevėžys, Pušaloto g. 181	Žemės sklypas	2701/0010:5	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys
3	Panevėžys, Pušaloto g. 177	Žemės sklypas	2701/0010:273	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fiziniai asmenys

Iš šiaurės pusės formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastru Nr.2701/7001:54 (Pušaloto gatvė). Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastru Nr.2701/0010:273. Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su nepaskirta valstybine žeme. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastru Nr.2701/0010:5.

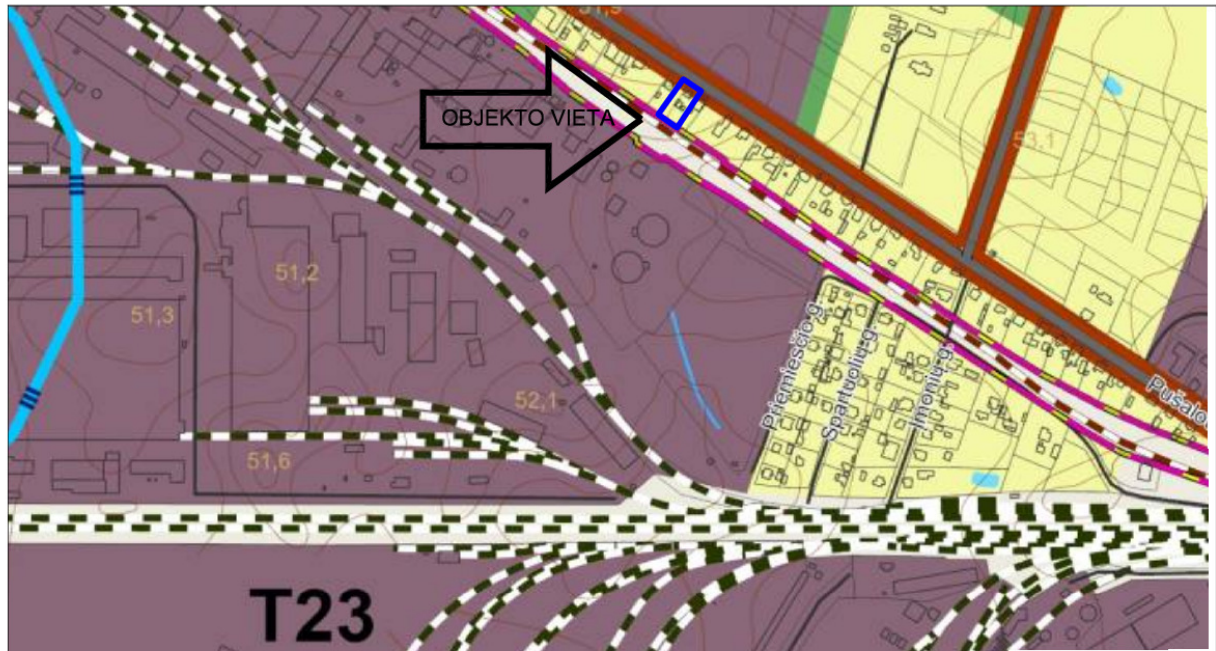
### 1.3. Parengtų projektų apžvalga

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 (Pušaloto g. 179, Panevėžyje) yra Panevėžio miesto rytinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T23. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: pramonės ir sandėliavimo zona, mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, bendro naudojimo erdvių ir želdynų zona bei inžinerinės infrastruktūros 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: vienbučių ir dvibučių

---

gyvenamųjų pastatų teritorija, gyvenamoji teritorija, mišri gyvenamoji teritorija, paslaugų teritorija, socialinės infrastruktūros teritorija, komercinės paskirties teritorijos. Planuojamas sklypas patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamąją zoną. Galimas teritorijos naudojimo tipas: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija, kurioje galimi pagrindinės kitos paskirties/naudojimo (G1/G2/K/B/V/I1/I2/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas  $h_{max}$  - 3 a. (apie 10 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.



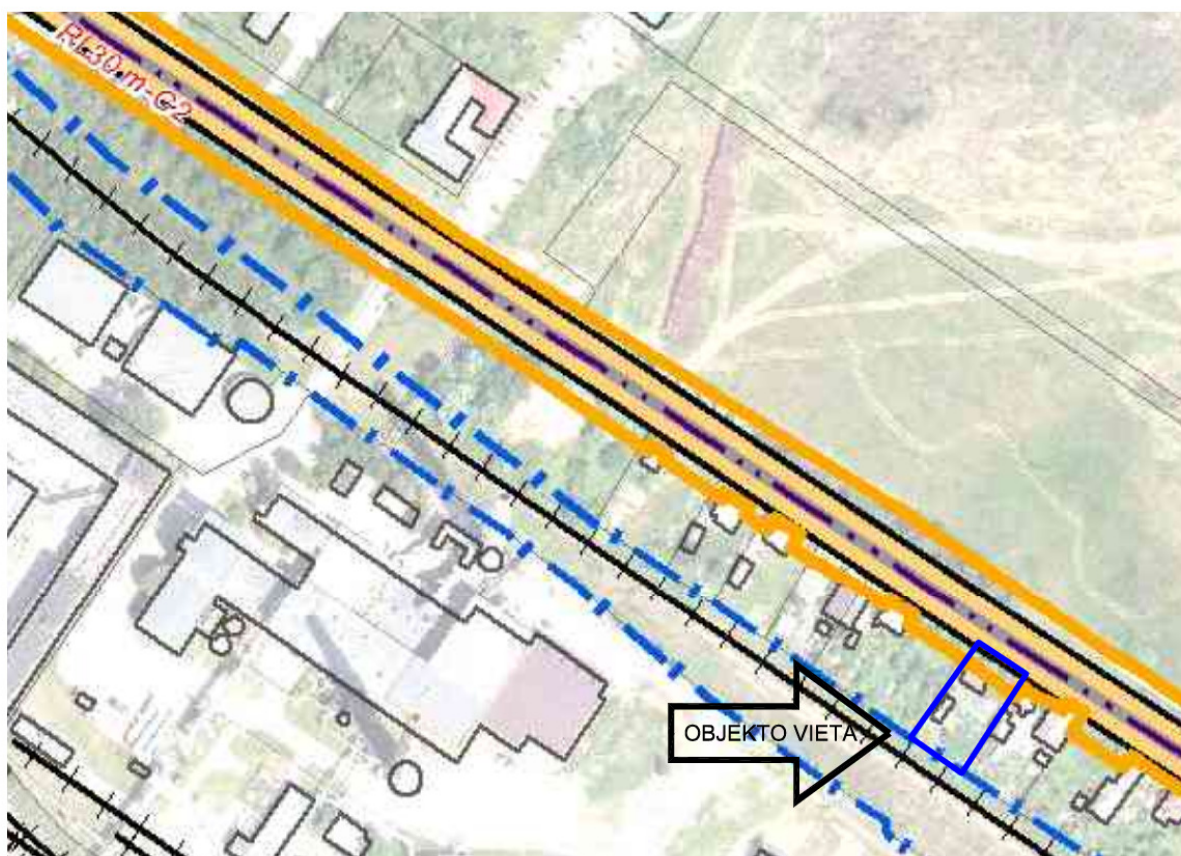
- |  |   |
|--|---|
| <p><b>Esama Panevėžio miesto administracinė riba</b></p> <p><b>T1</b> Nagrinėjama teritorija ir jos numeris</p> <p>Miesto identitetą atspindinčios teritorijos riba</p> <p>Padidinto aukštumo statybos vietos riba</p> <p><b>Nekilnojamojo kultūros paveldo objektai ir teritorijos</b></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>Natūraliais struktūriniais ryšiais su miestu susijusios periferinės zonos</p> <p>Kapinės</p> <p><b>Funkcinės zonos:</b></p> <p><b>Miški ir miškingų teritorijų zona</b></p> <p>Rekreacinių miškų zona</p> <p><b>Vandens zona</b></p> <p>Vandens 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>Pramonės 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 koridorius</p> <p>Magistralinis kelias (kelio Nr.) (baikoma apsaugos zona po 70 metrų į abi kelio puses nuo kelio briaunų)</p> <p>Krašto kelias (kelio Nr.) (baikoma apsaugos zona po 50 metrų į abi kelio puses nuo kelio briaunų)</p> <p>Rayoninis kelias (kelio Nr.) (baikoma apsaugos zona po 20 metrų į abi kelio puses nuo kelio briaunų)</p> <p>Vietinės reikšmės 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>Kitos gatvės/ privažiuojimai</p> <p><b>Inžinerinė infrastruktūra</b></p> <p>Dujų skirstymo stotis</p> <p>Magistralinis dujotekis</p> <p>Magistralinio dujotekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdžio ašies), bei žemės juosta, kurios rėms yra 25 m abiejose aplink teritoriją, kuriose yra magistralinio dujotekio įrenginiai ar statiniai</p> <p>Magistralinio dujotekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies)</p> <p>Inžinerinių tinklų apsaugos juostos</p> <p>Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos</p> <p>Prioritetinės plėtros teritorijos</p> <p>Aerodromo apsaugos zona</p> <p>Požeminio vandens vandervietės</p> <p>1 VAZ juosta</p> <p>2 VAZ juosta</p> <p>3 VAZ juosta</p> |
|--|---|

Nagrinėjamos teritorijos Nr.	Funkcinės zonos pavadinimas	Galimos funkcinių zonų ir teritorijos naudojimo tipų sisteminis ryšys	Galimi žemės naudojimo būdai	Maksimalus užstatymo aukštis (aukštai)	Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas U1 sklypuose
T23	Pramonės ir sandėliavimo zona	Pramonės ir sandėliavimo teritorija	P/K/1/1/2/B/E	5	2
	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Miški gyvenamoji teritorija	G1/S2/K/N/B/E/L/1/2	3	1,2
	Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona	Inžinerinės infrastruktūros koridorių teritorija	2/1/1/E	-	-
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	E/E/1/1/2	-	-

grafikas




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 (Pušaloto g. 179, Panevėžys) ribojasi su Pušaloto (pagalbinė, kategorija – C2, RL=30.0 m) gatve.

Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės 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 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 suplautuot 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 vieno 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 kelio 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 - spręsti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

## 2. PROJEKTO SPRENDINIAI

### 2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Formuojamas žemės sklypas esamam pastatui eksploatuoti (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2794-7007-9014 ir kiti statiniai (inžineriniai)- unikalus Nr. 2794-7007-9025). Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo: sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 865 m<sup>2</sup>).

### 2.2. Ribos

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

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 865 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Sklypo projektinis Nr. 1 numatomas servitutas –S-1- servitutas - teisė aptarnauti, naudoti komunikacijas (tarnaujantis daiktas) plotas 207 m<sup>2</sup>. Viešpataujantis servitutas numatomas inžinerinius tinklus aptarnaujantį žmonei (AB Aukštaitijos vandenys).

### 2.4. Naudojimo apribojimai

Sklypo projektinis Nr. 1:

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.1 plotas 15 m<sup>2</sup>; (specialioji sąlyga elektros apsaugos zonai yra nustatyta specialiuoju planu. Teritorijos Nr. 100160143).

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 394 m<sup>2</sup> ;

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1, plotas 91 m<sup>2</sup>; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100026525).

Kodas 119-Kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis, pažymėtas 1-119.1, plotas 7 m<sup>2</sup>; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100676493).

Pušaloto 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 esamos gatvės. Į sklypą įvažiavimas iš Pušaloto 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 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 erdvinį duomenų suapvalinimo, projekte suprojektuotų žemės sklypų plotai ir koordinatės gali nežymiai skirtis su po projekto parengtų kadastrinių matavimų planuose nurodytais plotais ir koordinatėmis.