

Darius Čirklys, [darius.cirklys@geoprojektai.lt](mailto:darius.cirklys@geoprojektai.lt), tel.: 0 681 26994,

(projekto rengėjo, turinčio kvalifikacijos pažymėjimą žemėtvarkos planavimo dokumentams (žemės sklypų formavimo ir

kvlf. paž. Nr. 2R-FP-1174, išduotas 2021-11-08, proj. reng. sutarties Nr. 22-3324, 2025-11-18,

pertvarkymo projektams) rengti, vardas, pavardė, kontaktiniai duomenys (elektroninio pašto adresas, telefono numeris), pažymėjimo

ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP-195442

išdavimo data ir numeris, projekto rengimo sutarties data ir numeris (kai jis suteiktas), ŽPDRIS suteiktas elektroninės paslaugos numeris)

## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

2026-01-19

### 1. Įvertinama esama būklė:

#### *1.1. Projekto rengimo pagrindas:*

Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-11-25 įsakymas Nr. ADP-504 „Dėl žemės sklypo (esančio šalia Smėlynės g. 117, Panevėžyje), formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavedimų teritorijų planavimo ir architektūros skyriui ir žemėtvarkos poskyriui“.

#### *Planuojama teritorija:*

Formavimo ir pertvarkymo projekto tikslas suformuoti naują valstybinės žemės sklypą (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, žemės naudojimo būdas – vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), esantį šalia Smėlynės g. 117, Panevėžyje.

*Planuojamoje teritorijoje NT registre registruoti statiniai: nėra*

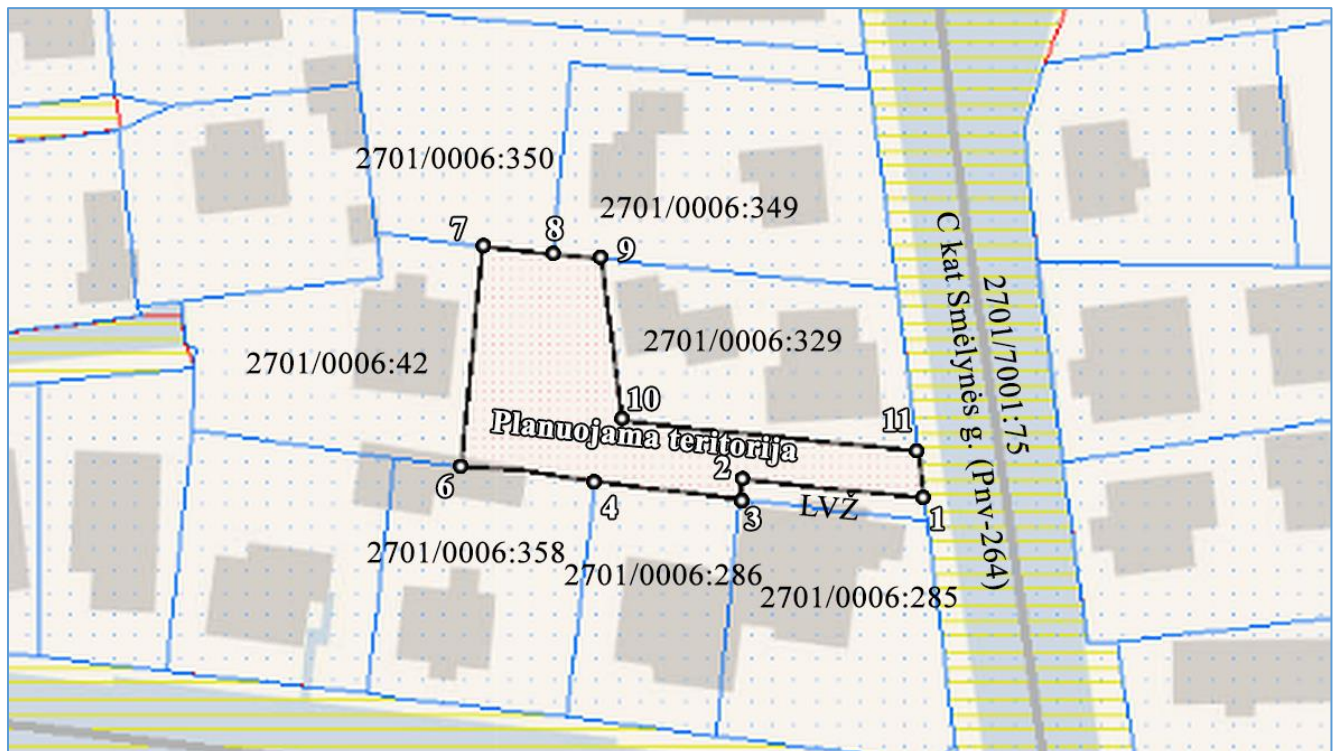
*Saugomų gamtos objektų planuojamoje teritorijoje nėra.*

*Kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra.*

### Planuojamos teritorijos gretimybės

Eil. Nr.	Gretimybė	Adresas	Sklypo kadastrinis numeris	Sklypo pagrindinė naudojimo paskirtis – naudojimo būdas	Pastabos
1	1-3				Laisva valstybinė žemė
2	3-4	Panevėžys, Rožių g. 2	2701/0006:286	Kita - Gyvenamosios teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
3	4-6	Panevėžys, Rožių g. 4	2701/0006:358	Kita - Gyvenamosios teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
4	6-7	Panevėžys, Žibučių g. 2A	2701/0006:42	Kita - Gyvenamosios teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
5	7-8	Panevėžys, Smėlynės g. 119A	2701/0006:350	Kita - Gyvenamosios teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
6	8-9	Panevėžys, Smėlynės g. 119	2701/0006:349	Kita - Gyvenamosios teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
7	9-11	Panevėžys, Smėlynės g. 117	2701/0006:329	Kita - Gyvenamosios teritorijos	Savininkas - fizinis asmuo
8	11-1	Panevėžys, Smėlynės g.	2701/7001:75	Kita - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos	Savininkas – valstybė C kategorijos Smėlynės g. (Pnv-264)

Ištrauka iš Nekilnojamojo turto kadastro žemėlapiu



## **1.2. Galiojančių teritorijų planavimo dokumentų apžvalga**

***Formuojamam ar pertvarkomam žemės sklypai (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:***

- Bendrųjų planų:
  - Panevėžio miesto bendrojo plano (korektūra); 2016-11-24 patvirtintas 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 2023-05-25 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 2023-12-28 sprendimu Nr. 1-140 (reg. Nr. T00090325).
- detaliųjų planų: nėra.
- specialiojo teritorijų planavimo dokumentų:
  - Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiektimo komunikacijų specialusis planas (reg. Nr. T00077538; 2015-11-26 patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-330).

***Formuojamam ar pertvarkomam žemės sklypai (teritorijai) taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:***

- Žemės sklypo (esančio šalia Smėlynės g. 117, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projektas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. ADP-369 (ŽPDRIS paslaugos Nr. ZSFP-34611).

Pagal Panevėžio miesto bendrojo plano (keitimas), patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2016 m. lapkričio 24 d. sprendimu Nr. 1-408, sprendinių:

- Pagrindinį žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinį, planuojama teritorija patenka į mažo užstatymo intensyvumo T18 funkcinę zoną:

Galimi žemės naudojimo būdai:

- Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija
- Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos
- Komerinės paskirties objektų teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos
- Atskirųjų želdynų teritorijos

Didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius: 3.

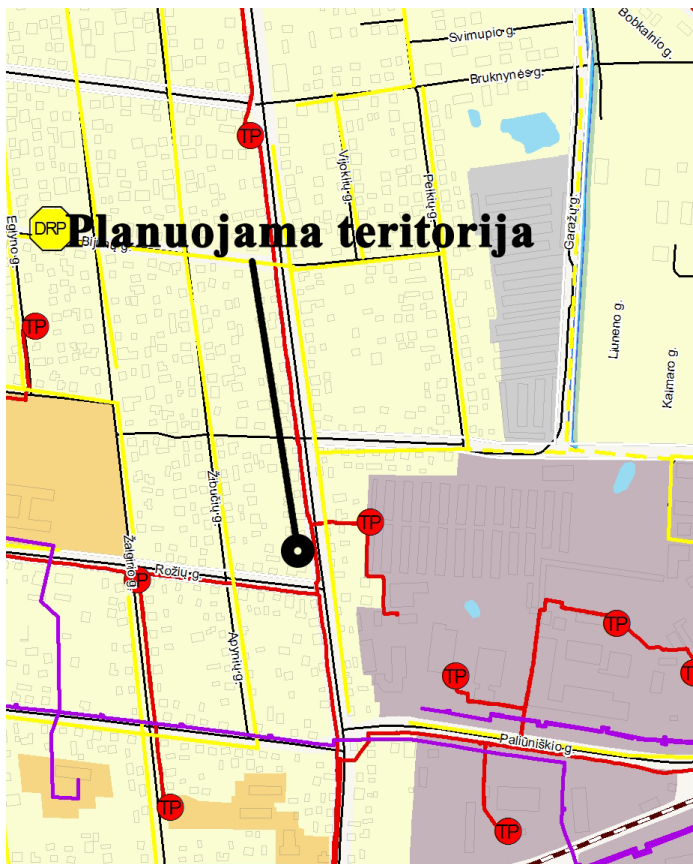
Didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas UI sklypuose: 0,8.



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

<p><b>Esama Panevėžio miesto administracinė riba</b></p> <p><b>T1</b> Nagrinėjama teritorija ir jos numeris</p> <p>Miesto identitetai atspindintys 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>Misikų ir miškingųjų 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>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>Plačiosios 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.)</p> <p>Krašto kelias (kelio Nr.)</p> <p>Rajoninis kelias (kelio Nr.)</p> <p>Vietinės 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>Kitos gatvės/ privažiuojamosios</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 griėžto režimo sanitarinės apsaugos zonos</p>
---	--

- Energetikos inžinerinės infrastruktūros schema:



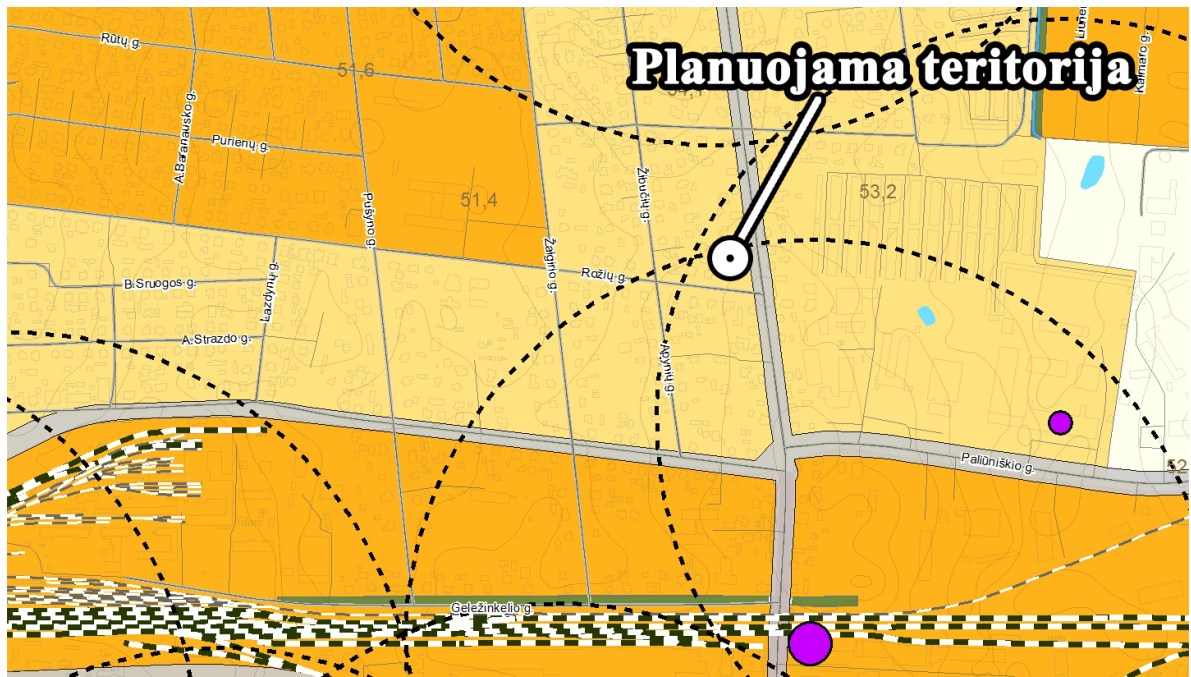
**Inžinerinė infrastruktūra**

- Transformatorių pastotė
- 10 kV transformatorių pastotė
- 330 kV elektros perdavimo oro linija
- 110 kV elektros perdavimo oro linija
- 10 kV elektros skirstomoji oro linija
- 10 kV kabelinė linija
- Dujų skirstymo stotis
- Dujų reguliavimo punktas
- Skirstomojo dujotiekio linija
- Numatoma skirstomo dujotiekio linija
- Magistralinis dujotiekis
- Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
- Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba
- Katilinė
- Šiluminė trasa
- Numatoma šiluminė trasa

**Kiti žymėjimai**

- Esama autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Plačiosios vėžės geležinkelis
- Siaurosios vėžės geležinkelis

- Prekybos centrų schema:



**Esamos prekybos įmonės kodas**

	Universaliosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m <sup>2</sup>		Specializuotosios įmonės indeksas	Prekybos salės plotas, m <sup>2</sup>
●	1a	iki 1000	●	1b	iki 1000
●	2a	1000 - 5000	●	2b	1000 - 3000
●	3a	5000 - 20 000	●	3b	3000 - 10 000
●	4a	daugiau kaip 20 000	●	4b	daugiau kaip 10 000

**Zonos reglamentas**

	Zonos indeksas	1a	1b	2a	2b	3a	3b	4a	4b	Pastabos
		iki 1000	iki 1000	1000-5000	1000-3000	5000-20 000	3000-10 000	daugiau kaip 20 000	daugiau kaip 10 000	
	<b>A</b>	+	+	-	-	-	-	-	-	
	<b>B</b>	+	+	+	+	-	-	-	-	
	<b>C1</b>	+	+	+	+	+	+	-	-	
	<b>C2</b>	+	+	+	+	+	+	+	+	

- + prekybos įmonių plėtra leidžiama
- prekybos įmonių plėtra ribojama

- *Susisiekimo infrastruktūros brėžinį:*



**Susisiekimo infrastruktūra**

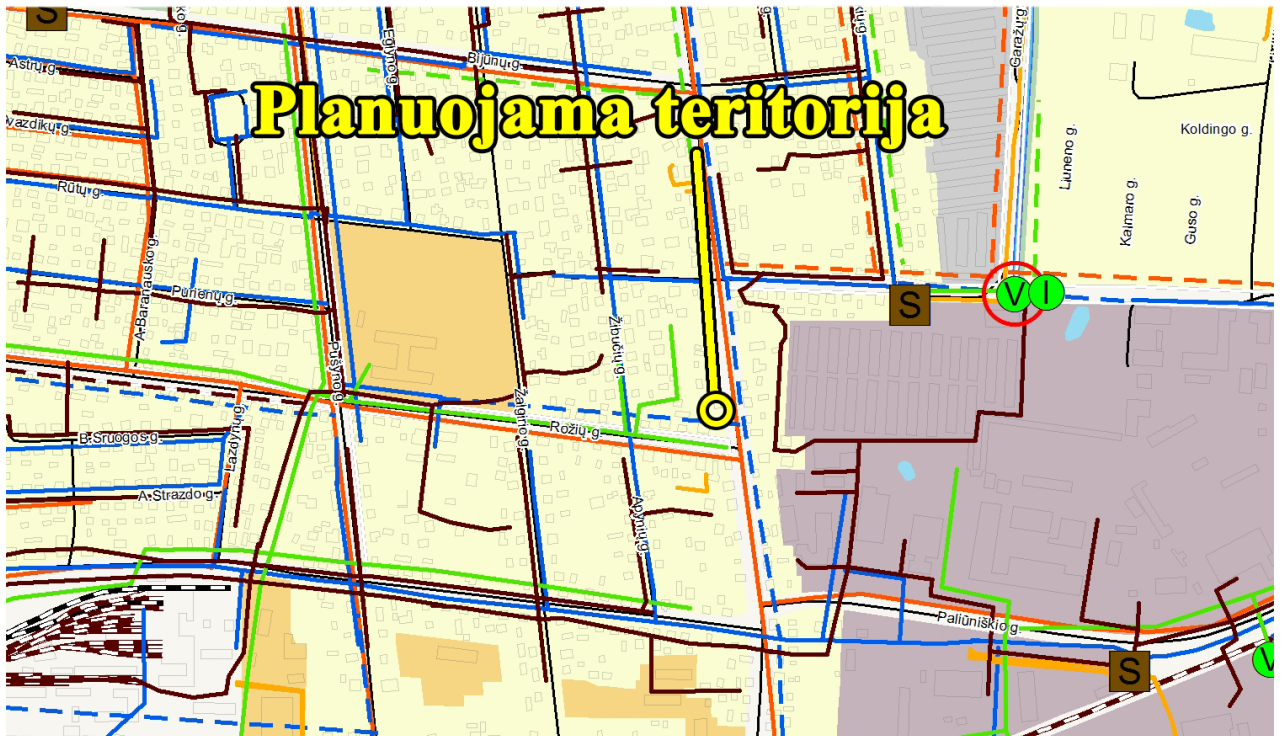
- Esamos degalinės
- Numatomos degalinės
- Esama autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Pajuostės aerodromo kliūtis ribojančių paviršių, apsaugos zonos
- Esami (E kategorijos) dviračių takai
- Numatomi (E kategorijos) dviračių takai
- Esama dviračių saugojimo aikštelė
- Numatoma dviračių saugojimo aikštelė
- Numatomas tiltas / viadukas
- Esama pėsčiųjų perėja virš geležinkelio
- Gatvės su viešojo transporto maršrutais
- Plačiosios vėžės geležinkelis
- Siaurosios vėžės geležinkelis
- Numatoma valstybinės reikšmės automobilių kelių / gatvių sankirta
- Naujai planuojamos skirtingų lygių sankirtos su valstybinės reikšmės automobilių keliais ir geležinkeliais
- Suplanuota skirtingų lygių sankryža
- Magistralinės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona

- Magistralinės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
- Krašto reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
- Rajoninės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
- Vietinės reikšmės kelias ir jo apsaugos zona
- Panevėžio aplinkkelis, kurį numatoma išplatinti ir jo apsaugos zona
- Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) miesto teritorijoje
- Pagrindinė gatvė (B1 kategorija) užmiestyje
- Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) miesto teritorijoje
- Pagrindinė gatvė (B2 kategorija) užmiestyje
- Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) miesto teritorijoje
- Aptarnaujanti gatvė (C1 kategorija) užmiestyje
- Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) miesto teritorijoje
- Aptarnaujanti gatvė (C2 kategorija) užmiestyje
- Užmiesčio keliai
- Svarbios miesto erdvinei architektūrinei struktūrai gatvės, takai

**Inžinerinė infrastruktūra**

- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotiekis
- Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdyno ašies
- Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba

- Pagal vandentvarkos inžinerinės infrastruktūros brėžinį:



**Techninė infrastruktūra**

- Trečio kėlimo siurblinė
- Vandentiekis
- Numatomas vandentiekis
- Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos
- Nuotekų siurblinė
- Numatoma nuotekų siurblinė
- Savitakinė buitinių nuotekų linija
- Numatoma savitakinė buitinių nuotekų linija
- Slėginė buitinių nuotekų linija
- Numatoma slėginė buitinių nuotekų linija
- Išleidėjas
- Numatomas išleidėjas
- Lietaus valymo įrenginiai
- Numatomi lietaus valymo įrenginiai

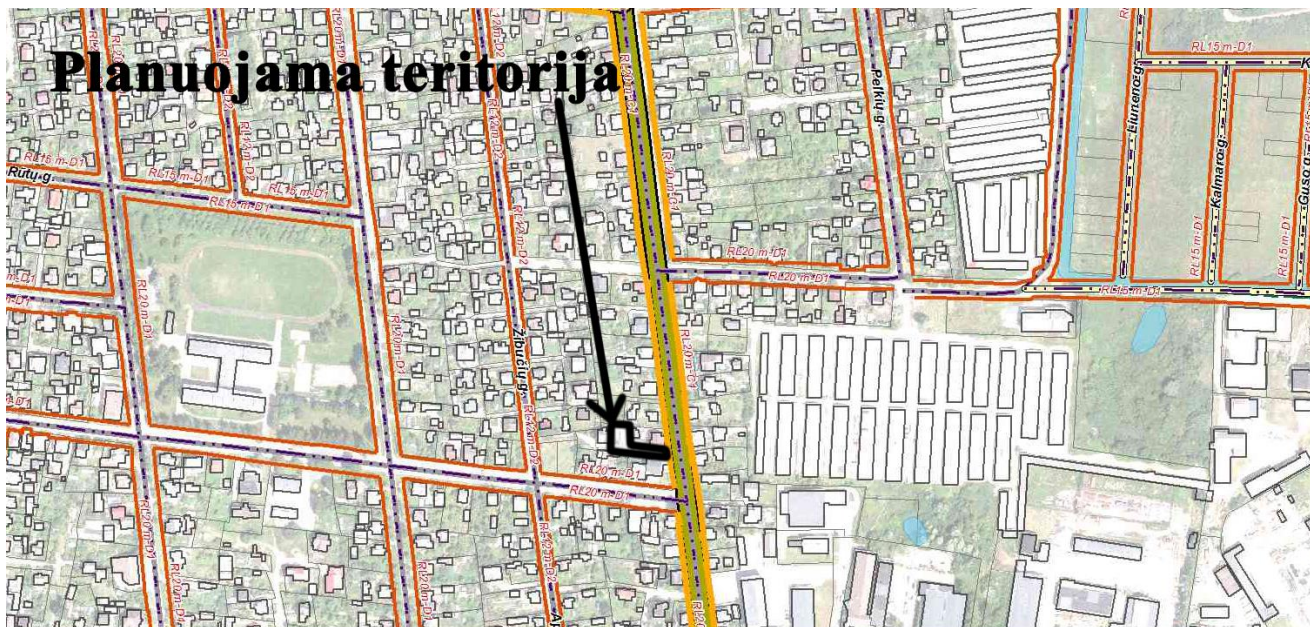
- Lietaus nuotekų linija
- Numatoma lietaus nuotekų linija
- Ryšių linija
- Numatoma ryšių linija

**Kiti žymėjimai**

- Esama autobusų stotis
- Geležinkelio stotis
- Plačiosios vėžės geležinkelis
- Siaurosios vėžės geležinkelis
- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotiekis
- Dujų skirstymo stoties sanitarinė apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio 25 m apsaugos zona
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės vieneto teritorija po 200m nuo vamzdžio ašies
- Magistralinio dujotiekio 350m projektinės dokumentacijos derinimo riba

Pagal Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu Nr. 1-330 sprendinius, planuojama teritorija ribojasi su C kategorijos Smėlynės gatve. Atstumas tarp gatvės raudonųjų linijų – 20 m.

*Ištrauka iš Panevėžio miesto (šiaurinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialausio plano*



**SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI**

**Administracinės ribos**



Panevėžio miesto administracinė riba



Specialiojo plano galiojimo riba



Žemės sklypų ribos (duomenys iš VĮ „Registrų centras“)

**Saugomi objektai**

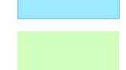


Kultūros paveldo objekto riba

**Žemėnauda**



Upė, ežeras, kūdra



Miškas



Kapinės

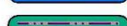


Pastatai

**Esamų gatvių ašinės linijos registruotos VĮ „Registrų centras“**



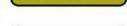
B1 kategorijos gatvės ašinė linija



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 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**



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 - spėsti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentais ir/ar techniniais projektais

Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano keitimo koregavimo, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-05-25 sprendimu Nr. 1-161 sprendinius planuojama teritorija į koreguojamas teritorijas ir į prioritetinės plėtros teritorijas nepatenka.



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:**

**Miškų ir miškingų teritorijų zona**

Rekreacinių miškų zona

**Vandens zona**

Vandens 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

Koreguojamų teritorijų ribos

**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 briaunų)

Krašto kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 50 metrų į abi kelio puses nuo kelio briaunų)

Rajoninis kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 20 metrų į abi kelio puses nuo kelio briaunų)

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 vamzdžio ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritoriją, kuriose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai.

Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies)

Inžinerinių tinklų apsaugos juostos

Esamos griežto režimo sanitarinės apsaugos zonos

Prioritetinės plėtros teritorijos

Aerodromo apsaugos zona

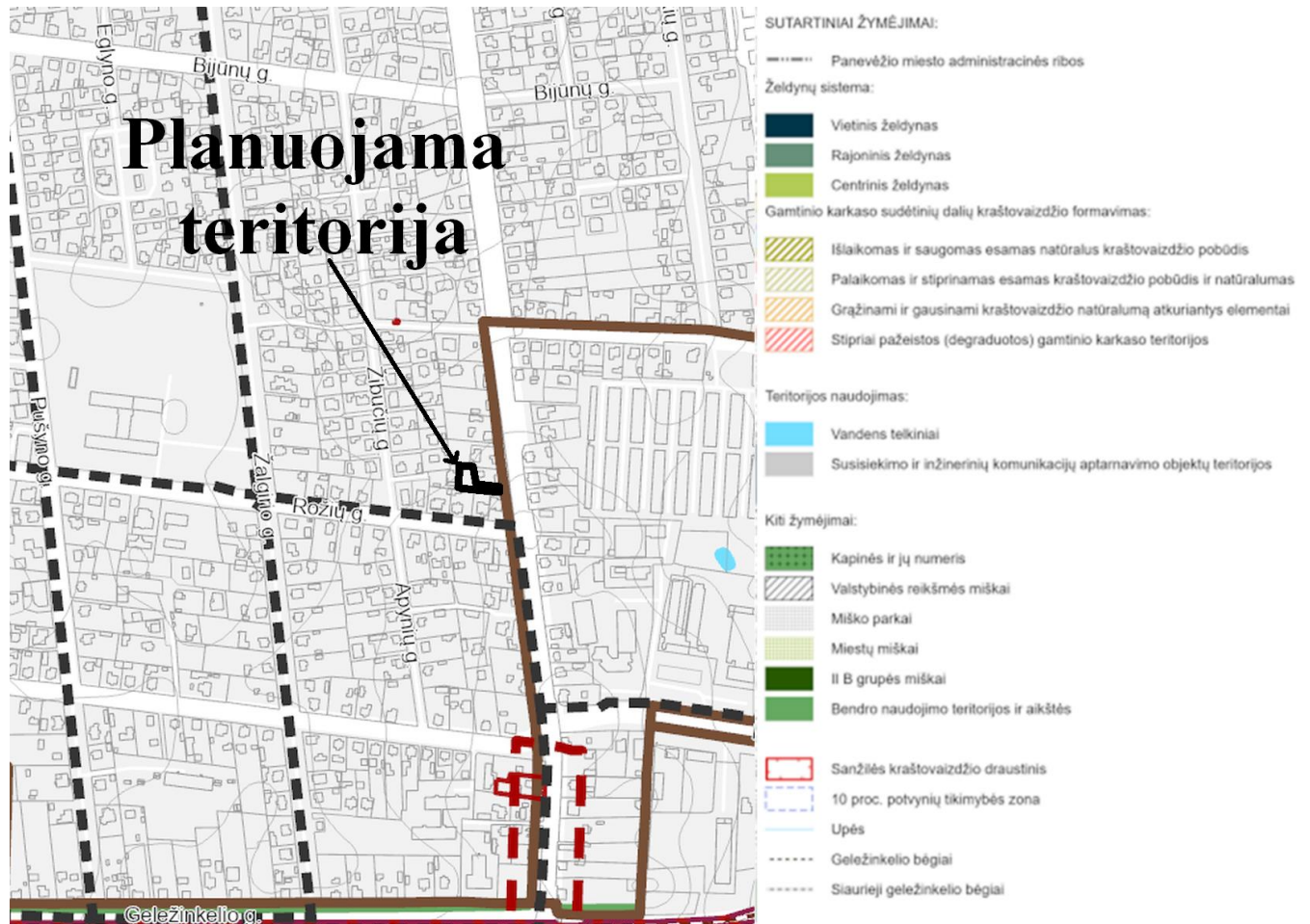
Požeminio vandens vandenvietės

1 VAZ juosta

2 VAZ juosta

3 VAZ juosta

Pagal Panevėžio miesto teritorijos bendrojo plano dalies „Gamtinis karkasas ir želdynų bei rekreacijos teritorijų plėtra“ koregavimo, patvirtinto Panevėžio miesto savivaldybės tarybos 2023-12-28 sprendimu Nr. 1-140 sprendinius planuojama teritorija į gamtinio karkaso teritorijas nepatenka.



Rengiamas formavimo ir pertvarkymo projektas keičia anksčiau parengtą žemės sklypo (esančio šalia Smėlynės g. 117, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projektą, patvirtintą Panevėžio miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2017 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. ADP-369 (ŽPDRIS paslaugos Nr. ZSFP-34611). Projektas nebuvo įgyvendintas ir pagal patvirtintą Projektą nustatyti žemės sklypo (-ų) kadastro duomenys nėra įregistruoti Nekilnojamojo turto kadastro informacinėje sistemoje.

Projektu keičiama nustatyta suformuoto valstybinės žemės sklypo riba. Kiti projekto sprendiniai anksčiau parengto projekto sprendiniams neprieštarauja.

## 2. Yra parengtas:

Keičiamas patvirtintas Projektas: žemės sklypo (esančio šalia Smėlynės g. 117, Panevėžio mieste) formavimo ir pertvarkymo projektas, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės administracijos 2017 m. liepos 12 d. įsakymu Nr. ADP-369, (ŽPDRIS paslaugos Nr. ZSFP-34611).

---

## 3. Apibūdinama, kaip įgyvendinami Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo tikslai:

### *Planavimo tikslai ir uždaviniai:*

- Formuoti naujus valstybinės žemės sklypus

## 4. Paaiškinami Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo sprendiniai:

Formuojamas naujas valstybinės žemės sklypas (Proj. Nr. 1) esantis šalia Smėlynės g. 117, Panevėžyje.

Formuojamame žemės sklype statinių nėra.

Projektuojant žemės sklypo pietinę ribą atsižvelgta į projekto rengimo reikalavimuose pridėtą nustatytą faktinių aplinkybių schemą.

Nustatyta, kad gretimame žemės sklype, adresu Smėlynės g. 115 (kadastrinis Nr. 2701/0006:285), esantis gyvenamasis pastatas iš dalies patenka už šio sklypo ribų ir įsiterpia į valstybinę žemę. Atsižvelgiant į tai, riba nuo taško Nr. 1 iki taško Nr. 3 formuojama apeinant pastatą, taip pat, neįtraukiant 1 m pločio žemės juostos aplink pastatą, reikalingos pastato savininkui eksploatuoti pastatą.

Kitos formuojamo sklypo kraštinės sutampa su gretimų žemės sklypų (kadastriniai Nr. 2701/0006:286, 2701/0006:358, 2701/0006:42, 2701/0006:350, 2701/0006:349, 2701/0006:329, 2701/7001:75) ribomis, įregistruotomis Nekilnojamojo turto registre.

Nustatoma pagrindinė žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė, ir žemės naudojimo būdas – Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos.

### ***Susisiekimas***

Numatyta galimybė į žemės sklypus po pertvarkymo įvažiuoti keliu/gatve. Įvažiavimai/išvažiavimai numatomi iš besiribojančios C kategorijos Smėlynės gatvės (Pnv-264) per esamą nuovažą.

*PASTABA: Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.*

### ***Servitutai***

Gretimame žemės sklype (kadastrinis Nr. 2701/0006:358), esančiame adresu Rožių g. 4, yra pastatai unikalūs Nr. 4400-1656-5123 ir unikalūs Nr. 4400-1656-5212, kurie ribojasi su formuojamo žemės sklypo riba.

Siekiant sudaryti galimybę statinių savininkui prieiti ir prižiūrėti nuosavybės teise priklausančius statinius, projektuojamame žemės sklype siūloma sutartimi nustatyti servitutą S1 – (92) Kiti servitutai (tarnaujantis). Servitutas apima 1 m pločio žemės juostą nuo pastatų išorinių sienų.

Gretimo statinio savininkai informuoti apie siūlomą nustatyti servitutą, bei apie galimybę pareikšti valią dėl servituto nustatymo Nacionalinei žemės tarnybai (žr. priedus neviešai skelbiamuose dokumentuose).

### ***Specialiosios žemės naudojimo sąlygos***

Planuojamai teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos remiantis Nekilnojamojo turto registre registruotomis teritorijomis, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, bei vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymų Nr. XIII-2166.

Planuojama teritorija ribojasi su C kategorijos Smėlynės gatve (Pnv-264). Žemės sklypuose po pertvarkymo taikoma kelių apsaugos zonos specialioji žemės naudojimo sąlyga – 10m pločio žemės juosta nuo kelio briaunos.

Buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklams taikoma Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zona - išilgai vamzdyno trasos esanti žemės juosta, kurios ribos yra po 2 metrus į abi puses nuo vamzdyno ašies.

Elektros tinklų apsaugos zonos riba nustatoma išilgai požeminės kabelių linijos, kurios plotis yra po 1 metra į abi puses nuo kabelio linijos.

**Formuojamas žemės sklypas:**

1	Projektuojamo sklypo Nr.	1
2	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita
3	Žemės naudojimo būdas	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
4	Žemės sklypo plotas	605 m <sup>2</sup>
5	Žemės naudmenų sudėtis	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Žemės ūkio naudmenų plotas viso: 605 m<sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ iš jo: sodų plotas: 605 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul>
6	Užstatymas	-
7	Susisiekimo sistemos organizavimas	Įvažiavimas/išvažiavimas numatomas iš besiribojančios C kategorijos Smėlynės gatvės (Pnv-264) per esamą nuovažą.
8	Sklypui nustatomi servitutai	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S1 – (92) Kiti servitutai (tarnaujantis) – 7 m<sup>2</sup></li> </ul>
9	Sklypui nustatomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) (teritorijos unik. Nr. 100026525) - 11 m<sup>2</sup></li> <li>• 102 Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) - 17 m<sup>2</sup></li> <li>• 106 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 9 m<sup>2</sup></li> <li>• 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - 28 m<sup>2</sup></li> </ul>

Vadovaujantis 2014 m. sausio 14 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-36 „Dėl Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymo Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ pakeitimo“ sklypo želdynų plotas, įskaitant vejas ir gėlynus, nuo viso žemės sklypo ploto, turi būti ne mažiau 25 proc.

Tikslios formuojamo žemės sklypo taškų koordinatės, sklypo plotas nustatomi atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės naudmenos tikslinamos kadastrinių matavimų metu.

## **5. Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo sprendiniams taikomi kitų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:**

nėra

## **6. Paaiškinimas dėl Projekto rengimo, keitimo ar koregavimo atitikties teritorijų planavimo dokumentams:**

Sprendiniai neprieštarauja Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrajam planui, teritorijoje galiojantiems specialiojo teritorijų planavimo dokumentams, išduotiems planavimo reikalavimams, bei kitiems Lietuvos Respublikos teisės aktams.

### ***Projektas atitinka šių teisės aktų nuostatas:***

- Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintas Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2025-11-27 įsakymu Nr. D1-190 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“;
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 1994-04-26, Nr. I-446;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo;
- Lietuvos Respublikos nekilnojamo turto kadastro įstatymo;
- Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymo Nr. XIII-2166;
- Lietuvos respublikos Žemės reformos įstatymo 1991-07-25, Nr. I-1607;
- Žemės naudojimo būdų turinio aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2024-06-17 įsakymu Nr. 199, „dėl žemės naudojimo būdų turinio aprašo patvirtinimo“;
- STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. birželio 17 d. įsakymu Nr. D1-533, nuostatomis;
- Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96, reikalavimų.

## 7. Kiti paaiškinimai:

### *Projekto viešinimas*

Visuomenės informavimas ir supažindinimas vyksta vadovaujantis Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2025-11-27 įsakymu Nr. D1-190 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“. Informacija apie parengtą projektą bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS paslaugos bylos Nr. ZSFP - 195442 interneto svetainėje ([www.zpdris.lt](http://www.zpdris.lt)). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys pasiūlymus dėl projekto sprendinių teikia raštu arba ŽPDRIS priemonėmis. Pateiktus pasiūlymus ir pritarimus projekto organizatorius įkelia į ŽPDRIS interneto svetainę.



(parašas)

Darius Čirklys  
(vardas pavardė)