

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.: 25/ZSFP/KF-42  
PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-193117

**ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO A.MACKEVIČIAUS G. 25,  
PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO  
PROJEKTAS**

PROJEKTO INICIATORIUS –PASTATŲ SAVININKAS (V.T.)

## 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

# 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. 2792-9000-9010 ir ūkiniams pastatams- unikalus Nr. 2792-9000-9030 ir Nr.2792-9000-9022, Kiti inžineriniai statiniai(kiemo statiniai)-unik. Nr. 2972-9000-9041 ). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Statiniams suteiktas adresas A. Mackevičiaus g. 25, Panevėžys.

Pastatų savininkas – fizinis asmuo (pastatų savininkas).

Sklypui taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: 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), kodas 148-Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

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

## 1.2. Gretimbės

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

1 lentelė. Kaimyniniai nekilnojamojo turto objektai

Eil. Nr.	Adresas	Objektas	Kadastr. Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, A. Mackevičiaus g. 23	Žemės sklypas	2701/0016:276	Kita; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos	Fizinis asmuo
2	Panevėžys, A. Mackevičiaus g. 27	Žemės sklypas	2701/0016:289	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
3	Panevėžys, Vasario 16-osios g. 40	Žemės sklypas	2701/0016:6	Kita; Visuomeninės paskirties teritorijos	Juridinis asmuo (valstybė)

Iš rytų pusės formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (A. Mackevičiaus gatve) . Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastr. Nr.2701/0016:276. Vakarinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastr. Nr.2701/0016:6. Šiaurinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastr. Nr.2701/0016:289.

### Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriatas 2025-11-04 įsakymu Nr. ADP-462 „Dėl žemės sklypo (A.Mackevičiaus g. 25, Panevėžys) formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo, pavidimų teritorijos planavimo ir architektūros skyriui“
- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Architektūros ir urbanistikos skyriaus nustatytais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti, 2025-11-05, Nr.ŽPRR-40;
- AB „Panevėžio energija“ išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-11-05 Nr. Nr. S25-010-1033

- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-11-06 Nr. 1.6-ŽP-R295;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-11-04 Nr. 193117/11-04;
- 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 (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 taisyklėmis patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190.
- Kitais teritorijų planavimą reglamentuojančiais teisės aktais.

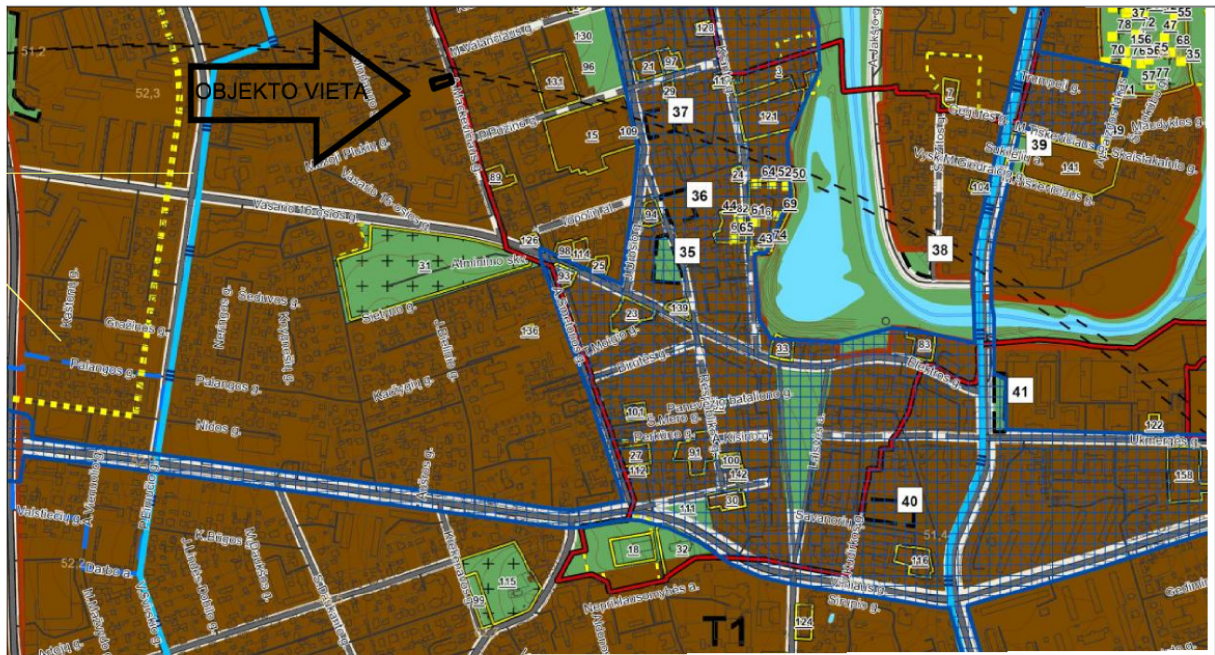
**Projekto rengimo tikslai:**

- Suformuoti žemės sklypą esamiems pastatams (gyvenamas namas- unikalus Nr. 2792-9000-9010 ir ūkiniams pastatams- unikalus Nr. 2792-9000-9030 ir Nr.2792-9000-9022, Kiti inžineriniai statiniai(kiemo statiniai)-unik. Nr. 2972-9000-9041 ) eksploatuoti pagal Nekilnojamojo turto kadastrę įrašytą jo tiesioginę paskirtį.

### **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 (A.Mackevičiaus g. 25, 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.*



- Esama Panevėžio miesto administracinė riba
- Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitą atspindinčios teritorijos riba
- Padidinto aukštumo 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 miškingų teritorijų zona**

- Rekreacinių miškų zona

**Vandenų zona**

- Vandenų 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

**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 patikimo koridorius
- Magistralinis kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 70 metrų į abi puses nuo kelio braižų)
- Krašto kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 50 metrų į abi puses nuo kelio braižų)
- Rajoninis kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 20 metrų į abi puses nuo kelio braižų)
- 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**

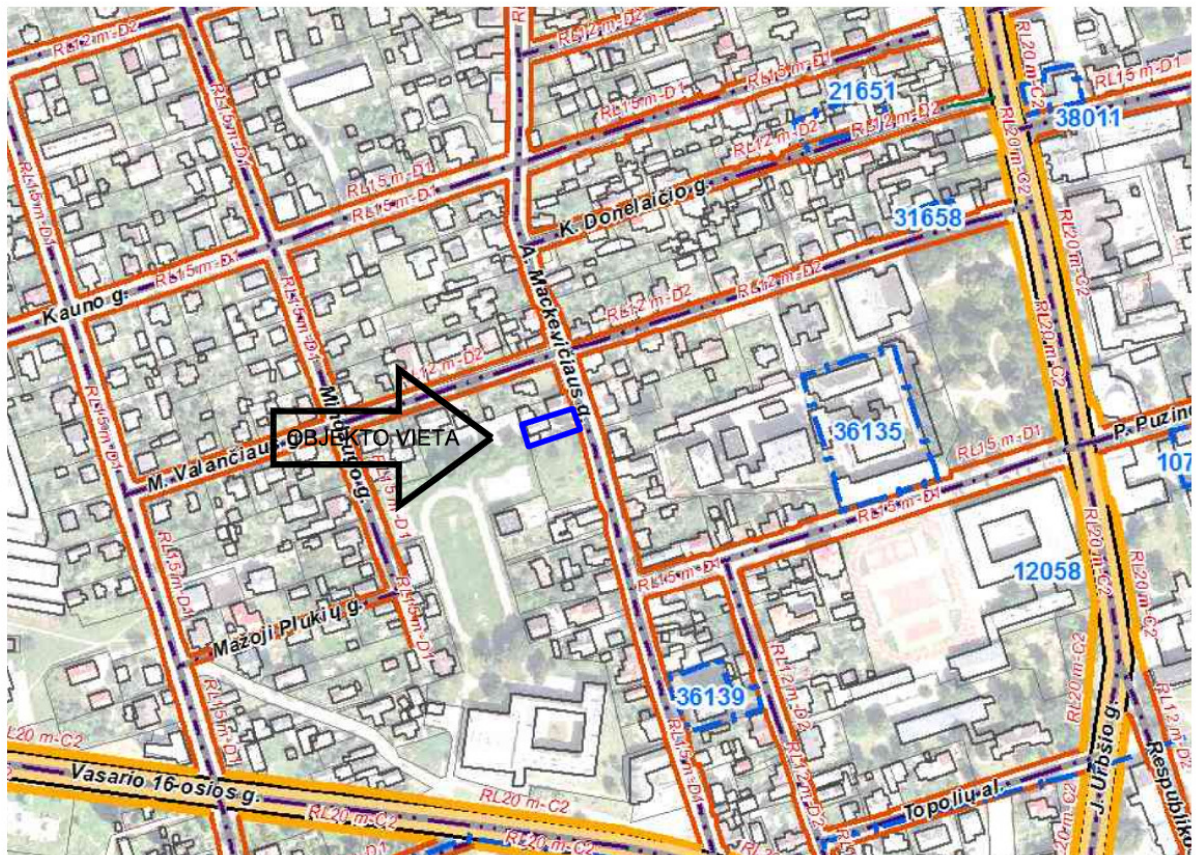
- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotiekis
- Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdžio ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu apink teritorijų, kuriose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai.
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės 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 vandervietės
- 1 VAZ juosta
- 2 VAZ juosta
- 3 VAZ juosta

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
T1	Centro zona	Mišr. centro teritorija	G1/G2/K/N/R/11/12/B/E	5	1,2 (UI ≤ 3,0 iki 30% teritorijos leidžiant esant vėlesio intereso prioritetui)
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	B/E/V/R/11/12	1	0,3

010/000




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 (A.Mackevičiaus g. 25, Panevėžys) ribojasi su A.Mackevičiaus (pagalbinė, kategorija – D, RL=15.0 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 suapluotų 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

**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. 2792-9000-9010 ir ūkiniam pastatams- unikalus Nr. 2792-9000-9030 ir Nr.2792-9000-9022, Kiti inžineriniai statiniai(kiemo statiniai)-unik. Nr. 2972-9000-9041). Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija (plotas - 429 m<sup>2</sup>).

### 2.2.Ribos

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

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 429 m<sup>2</sup>, sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-5-6-7-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

### 2.3. Servitutai

Sklype projektinis Nr. 1 numatomas servitutas–S-1- teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), plotas 5 m<sup>2</sup>.

Viešpataujantis kelio servitutas nustatomas sklypui inžinerinius tinklus aptaujanti įmonė(Energijos skirstymo operatorius).

Prie formuojamo sklypo ribos, gretimame sklype, kadastro Nr. 2701/0016:289, esančiame A. Mackevičiaus g.27 yra pastatas. 1m. atstumu nuo formuojamo sklypo ribos. Šiam pastatui servitutas nenustatomas.Servituto nustatyti nepageidauja ir esamo pastato savininkas.

### 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>; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100161095).

Kodas 106- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), pažymėtas 1-106.2 plotas 5 m<sup>2</sup>; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100143114).

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 167 m<sup>2</sup> ; (specialioji sąlyga vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos specialiosios sąlygos unikalus Nr.100878567 ir Nr. 100884432).

Kodas 148- Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis) pažymėtas 1-148.1 plotas 54 m<sup>2</sup>; specialiosios sąlygos unikalus Nr.100417648).

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 numatomas iš A.

Mackevičiaus gatvės rytinės pusės formuojamo sklypo.

---

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 pridudamos 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.

Loreta Dobrovolskienė