

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.:22-3009
PASLAUGOS BYLOS NR.: ZSFP-191917

ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO SŪKURIO G, PANEVĖŽIO M., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

PROJEKTO INICIATORIUS–JURIDINIS ASMUO (SAVIVALDYBĖ)

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 vadovaujantis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų regimo taisyklių 2.5 punktu (formuojami nauji valstybinės žemės sklypai). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– komercinės paskirties objektų teritorijos. Formuojamas sklypas yra Panevėžio m. Sūkurių gatvėje.

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 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

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

1.2. Gretimybės

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	Kadastro Nr. (Unikalus Nr.)	Pagrindinė tikslinė paskirtis ir naudojimo būdas	Savininkas
1	Panevėžys, J. Šiaučiūno g. 36	Žemės sklypas	2701/0040:808	Kita; Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos; Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	Juridinis asmuo (valstybė)
2	Panevėžys, Sūkurių g.39	Žemės sklypas	2701/0040:0142	Kita; Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos	Fizinis asmuo
3	Panevėžio m.	Žemės sklypas	2701/0040:218	Žemės ūkio; Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai	Fizinis asmuo

Iš vakarų pusės formuojamas sklypas ribojasi su VŽF (Sūkurių gatve). Šiaurinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.2701/0040:142. Rytinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su juridiniam asmeniui priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.2701/0040:808. Pietinėje pusėje formuojamas sklypas ribojasi su fiziniams asmenims priklausančiu žemės sklypu, kadastro Nr.2701/0040:218.

Projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Panevėžio miesto savivaldybės administracijos Direktoriatas 2025-10-14 įsakymu Nr. ADP-431 „Dėl žemės sklypo (šalia Sūkurių g.39, Panevėžio m.) 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, 2025-10-15, Nr.ŽPRR-31;
- Telia Lietuva. Resursų 2 komandos išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-11-17 Nr. Nr. 251017.

- UAB Aukštaitijos vandenys išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-16 Nr. 1.6-ŽP-R289;
- AB „Energijos skirstymo operatoriaus“ inžinerinių tinklų Panevėžio regiono išduotais reikalavimais žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektui rengti 2025-10-16 Nr. 191917/10-16;
- 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 (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialusis planas Nr. T00077526, patvirtintas 2015m. lapkričio 26d. 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 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 valstybinės žemės sklypą (pagrindinė žemės naudojimo paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos)

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 yra Panevėžio miesto pietinėje dalyje ir patenka į teritoriją Nr.T33. Šioje teritorijoje nustatytos šios funkcinės zonos: mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona, specializuotų kompleksų zona, bendro naudojimo erdvių ir želdynų 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. 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/K/I1/I2/E) būdai, kur pastatų maksimalus aukštingumas $h_{\max}$ - 3 a. (apie 10 m), o didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas (UI) sklypuose $U_{\max} - 0.4$.

Ištrauka iš Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinio.



- Esama Panevėžio miesto administracinė riba**
- T1** Nagrinėjama teritorija ir jos numeris
- Miesto identitetą 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:**
- Miškių 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 parinkimo koridorius
- Magistralinis kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 70 metrų į abi kelio puses nuo kelio braižymo)
- Krašto kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 50 metrų į abi kelio puses nuo kelio braižymo)
- Rajoninis kelias (kelio Nr.) (taikoma apsaugos zona po 20 metrų į abi kelio puses nuo kelio braižymo)
- 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

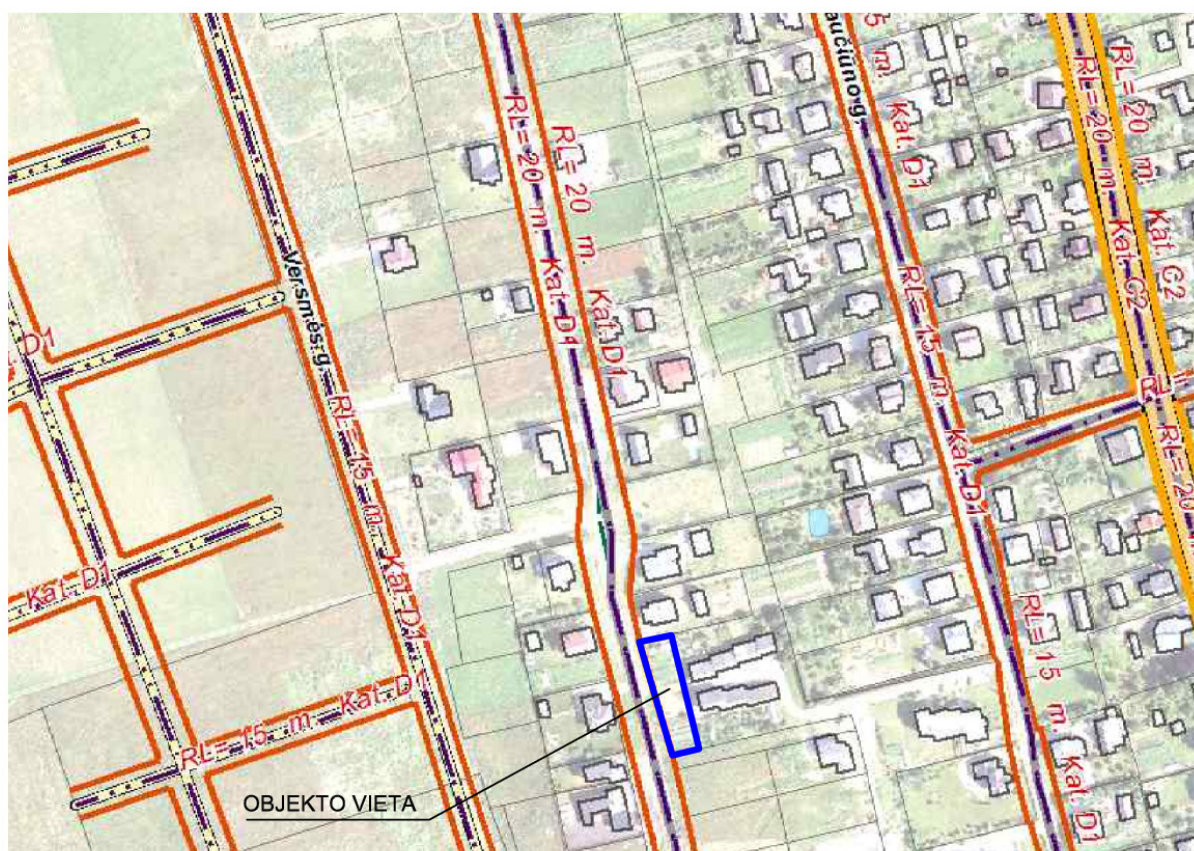
- Dujų skirstymo stotis
- Magistralinis dujotiekis
- Magistralinio dujotiekio apsaugos zona (po 25 m į abi puses nuo vamzdžio ašies), bei žemės juosta, kurios ribos yra 25 m atstumu aplink teritoriją, kuriose yra magistralinio dujotiekio įrenginiai ar statiniai
- Magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos riba (po 200 m į abi puses nuo vamzdžio ašies)
- Inžinerinių tinklų apsaugos juostos
- Esamos grižto režimo sanitarinės apsaugos zonos
- Prioritetinės plėtros teritorijos
- Aerodromo apsaugos zona
- Požeminio vandens vandenvietės
- 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
T33	Mažo užstatymo intensyvumo zona	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorija	G1/N/12/E/1	3	0,4
	Vidutinio užstatymo intensyvumo zona	Mišri gyvenamoji teritorija	G1/G2/K/1/3/E/12/11	5	1,2
	Specializuotų kompleksų zona	Socialinės infrastruktūros teritorija	V/8/E/12/1	Pagal specialiuosius/ detaliuosius planus	1,4
	Bendro naudojimo erdvių, želdynų zona	Specializuotų kompleksų teritorija, paslaugų teritorija	K/R/8/E/11/12	2	0,3
		Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	6/E/R/N/11/12	-	-

eraiškos

Pagal Panevėžio miesto (pietinės dalies) susisiekimo komunikacijų specialųjį planą, patvirtintas Panevėžio miesto savivaldybės Tarybos sprendimu 2015 m. lapkričio 26 d. Nr.1-330, teritorija ir formuojamas žemės sklypas ribojasi su Sūkuriu (pagalbinė, kategorija – D, RL=20.0 m) gatve.

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

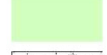


Kultūros paveldo objekto riba

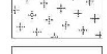
Žemėnauda



Upė, ežeras, kūdra



Miškas

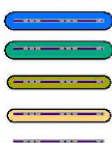


Kapinės



Pastatai

Esamų gatvių asinės linijos registruotos VĮ „Registrų centras“



B1 kategorijos gatvės asinė linija

B2 kategorijos gatvės asinė linija

C1 kategorijos gatvės asinė linija

C2 kategorijos gatvės asinė linija

D1 ir D2 kategorijos gatvės asinė linija

Teritorijų planavimo dokumentais suplaunotų ir planuojamų gatvių asinės linijos



B1 kategorijos gatvės asinė linija

B2 kategorijos gatvės asinė linija

C1 kategorijos gatvės asinė linija

C2 kategorijos gatvės asinė linija

D1 ir D2 kategorijos gatvės asinė linija

Nustatomos gatvių raudonųjų linijų ribos



B1 ir B2 kategorijos gatvės asinė linija

C1 ir C2 kategorijos gatvės asinė linija

D1 ir D2 kategorijos gatvės asinė 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 techniais projektais

2.PROJEKTO SPRENDINIAI

2.1. Planuojama žemės paskirtis ir naudojimo būdas

Žemės sklypas formuojamas vadovaujantis žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų regimo taisyklių 2.5 punktu (formuojami nauji valstybinės žemės sklypai). Nustatoma žemės naudojimo paskirtis– kitos paskirties žemė, naudojimo būdas– komercinės paskirties objektų teritorijos. Formuojamas sklypas yra Panevėžio m. Sūkurių gatvėje. Žemės sklypo paskirtis po projekto parengimo:

sklypo pagrindinė tikslinė paskirtis- kitos paskirties žemė, naudojimo būdas - komercinės paskirties objektų teritorijos (plotas - 1040 m²).

2.2.Ribos

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

Sklypo projektinis Nr. 1 plotas- 1040 m², sklypo ribos sprendinių brėžinyje pažymėtos skaičiais 1-2-3-4-1.

Sklypų koordinatės pateikiamos Projekto sprendinių erdviniuose duomenyse.

2.3. Servitutai

Sklype 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 79 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.100148042).1-106.2 plotas 5 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.10014663).

Kodas 101- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), pažymėtas 1-101.1 plotas 8 m²; (specialiosios sąlygos unikalus Nr.10026525).

Kodas 149- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis), pažymėtas 1-149.1, plotas 12 m² ; (unikalus Nr.100887395).

Kodas 165- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis) pažymėtas 1-165.1 plotas 439 m²; specialiosios sąlygos unikalus Nr.100937325).1-165.2 plotas 1040 m²; specialiosios sąlygos unikalus Nr.100937226).

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 Sūkurių gatvės formuojamo sklypo vakarinės pusės.

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 atskirtųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ priklausomųjų želdinių norma sklypui nustatoma ne mažiau 10% 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 kontaineriuose. Buitines atliekas privalu rūšiuoti. Pagal sutartį su komunaline įmone atliekos pridodamos atliekų tvarkytojams.

Pastaba. Dėl ŽPDRIS sistemos erdviųjų 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