

VIKTAUGA ▲

+370 604 11170

PARDUODAMAS KOMERCINIS KOMPLEKSAS - #8396

Smilgių g. 2 ir 4 — prie VIA Baltikos sankryžos

Du gretimi kitos paskirties sklypai Panevėžyje, prie Janonio g. ir VIA Baltikos aplinkkelio nuvažiavimo

31.34 a

bendras plotas (2 sklypai)

89/100

potencialo balas (valstybės
registrų analizė)

820 m

iki magistralės nuvažiavimo

Komercinė

paskirtis — keisti nereikia

Skambinti dabar

Pilnas skelbimas

Fone — koncepcinė AI vizualizacija (ne suderintas projektas). Kadastro Nr. 2701/0035:0119 ir 2701/0035:0120 - duomenys iš valstybės registrų, 2026-08-24

Dabar ir vizija

Kairėje — tikroji padėtis 2025 m. miesto ortofoto žemėlapyje su sklypų ribomis iš valstybės kadastro. Dešinėje — koncepcinė degalinės vizija, sugeneruota AI ant to paties vaizdo: registrų analizė rodo sklypų tinkamumą intensyviai komercinei veiklai.



Sklypų duomenys

Šaltinis — Registrų centro kadastro žemėlapis ir INSPIRE registrai (žr. šaltinius apačioje). Abu sklypai gretimi; sujungimas, jei reikalingas, — standartinė formavimo–pertvarkymo

procedūra.

	Smilgių g. 2	Smilgių g. 4
Kadastrų Nr.	2701/0035:0119	2701/0035:0120
Unikalūs Nr.	440019869164	440019869370
Plotas	15.98 a	15.36 a
Perimetras	160 m	157 m
Kompaktiškumas	0.785	0.784
Potencialo balas	89/100	89/100

Atstumai

Iki kelio		8 m
Artimiausias pastatas		218 m
Elektros linija		282 m
Magistralės nuvažiavimas		820 m

Aplinka ir apribojimai

Sklypų NEkerta nė viena apsaugos zona: vandenviečių juostų nėra (artimiausia — už ~1,07 km), Nevėžio potvynių ruožas — už 120–160 m, artimiausias pastatas — už ~215 m. Už ~1,1 km toje pačioje magistralės zonoje veikia degalinė — precedentas intensyviai veiklai. Artimiausi registruoti objektai:

Nevėžis (Potvynių ruožas (stebėti potvyniai), už 123 m)

Sanzile Landscape Reserve, Sanžilės kraštovaizdžio draustinis (Saugoma teritorija (gamtos apsauga), už 478 m)

Sanzile Landscape Reserve, Sanžilės kraštovaizdžio draustinis (Kraštovaizdžio apsauga, už 478 m)

Sanzile Landscape Reserve, Sanžilės kraštovaizdžio draustinis (Kultūros paveldas, už 478 m)

Nevėžis žemiau Panevėžio (Natura 2000, už 487 m)

Nevėžis žemiau Panevėžio (Saugoma teritorija (gamtos apsauga), už 487 m)

Vertinimo išvada

Tai dviejų gretimų kitos paskirties sklypų kompleksas — Smilgių g. 2 (15,98 a) ir Smilgių g. 4 (15,36 a), bendras plotas **31,34 a**, prie Janonio gatvės ir VIA Baltica aplinkkelio sankryžos Panevėžyje. Stipriausia pusė — vieta: magistralės nuvažiavimas už ~0,8 km, kelias prie pat ribos, elektros linija už ~280 m, per 500 m — per 20 pastatų, tad komunikacijų aplinka išvystyta. Abu sklypai beveik kvadratiniai (kompaktiškumas 0,78–0,79), kartu sudaro vientisą taisyklingą darinį, patogų užstatyti be liekamųjų plotų.

Paskirties keisti nereikia — abu jau suformuoti kaip kitos (komercinės) paskirties. Sklypų sujungimas, jei prireiktų, yra standartinė formavimo–pertvarkymo procedūra. Ribojantys veiksniai nedideli ir bendri: Nevėžio stebėtų potvynių ruožas už ~120–160 m, Sanžilės kraštovaizdžio draustinis už ~450–480 m — **nė vienas sklypų nekerta**. Vandenviečių apsaugos juostų sklypuose nėra; artimiausias pastatas — už ~215 m. Už ~1,1 km toje pačioje magistralės zonoje veikia degalinė — precedentas intensyviai komercinei veiklai.

Pagal atvirus duomenis nepavyko nustatyti naudmenų sudėties (miesto sklypams atviraime NTR rinkinyje vienareikšmio susiejimo nėra) — komerciniam naudojimui tai nereikšminga. Prieš vystymą lieka pasitikslinti naudojimo būdą NT išrašė ir bendrojo plano zonos T25 reglamentą.

Balas **89 iš 100** kiekvienam sklypui atskirai: maksimalūs vietos ir infrastruktūros įverčiai, atskaitymai — už nedidelį atskiros sklypo plotą ir gretimas apsaugos zonas. Perkant kartu ploto trūkumas išnyksta — kompleksas išnaudoja pilną vietos potencialą.

Duomenų šaltiniai

- INSPIRE kadastriniai sklypai CP.CadastralParcel (inspire-geoportal.lt WFS) — © VĮ Registrų centras, © geoportal.lt (CC BY 4.0), gauta 2026-08-24
- NTR paskirčių ir naudojimo būdų klasifikatoriai (get.data.gov.lt) — © VĮ Registrų centras (CC BY 4.0), gauta 2026-08-23
- Gyvenamosios vietovės GN.PopulatedPlace (INSPIRE WFS) — © NŽT / GIS-Centras, INSPIRE Lietuva (CC BY 4.0), gauta 2026-08-24
- Saugomos teritorijos, potvyniai, vandenvietės (INSPIRE WFS) — © VSTT, AAA, INSPIRE Lietuva (CC BY 4.0), gauta 2026-08-24
- Kelių ir geležinkelių tinklas (INSPIRE WFS, GRPK pagrindu) — © GIS-Centras / GRPK, INSPIRE Lietuva (CC BY 4.0), gauta 2026-08-24
- Pastatai BU.Building_polygon (INSPIRE WFS) — © Registrų centras, INSPIRE Lietuva (CC BY 4.0), gauta 2026-08-24
- Elektros tinklas US.ElectricityNetwork (INSPIRE WFS, GRPK) — © GIS-Centras / GRPK, INSPIRE Lietuva (CC BY 4.0), gauta 2026-08-24
- Panevėžio miesto ortofoto 2025 (maps.panevezys.lt) — © Panevėžio miesto savivaldybė, gauta 2026-08-24
- Koncepcinė vizualizacija — sugeneruota AI (Google Gemini 2.5 Flash Image, 2026-08-24) ant 2025 m. ortofoto pagrindo; ne suderintas projektas.

Visi sklypo duomenys gauti iš viešų valstybės atvirų duomenų (CC BY 4.0) 2026-08-24. Potencialo balas skaičiuojamas deterministiškai pagal viešą metodiką (v1.0) — tai atvirų duomenų signalas, ne turto vertinimas. Turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymo prasme. Servitutai, hipotekos, naudojimo būdas ir tinklų pajėgumai

tikrinami NT registro išrašė prieš sandorį. Konceptinė vizualizacija nėra statybos projektas ir nesukuria jokių įsipareigojimų.

UAB „Viktauga“ · Respublikos g. 36, Panevėžys · [+370 604 11170](tel:+37060411170) · info@viktauga.lt