

1. BENDROJI DALIS

1.1. TERITORIJOS PRIE ČEKONIŠKIŲ, GELEŽIŲ IR VARNĖS GATVIŲ DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS ŽEMĖS SKLYPE KNYPAVOS G. 24 (KADASTRO NR. 0101/0167:347) INICIJAVIMO SUTARTIES PAGRINDU

1.2. Detaliojo plano organizatorius: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktorius, Konstitucijos pr. 3, Vilnius.

1.3. Koreguojamo detaliojo plano planavimo iniciatorius: fiziniai asmenys.

1.4. Detaliojo plano koregavimo rengėjas: UAB „Idea urbana“, į. k. 126206962, adresas: Sporto g. 10, Vilnius, tel. Nr. 211 3331, el. paštas: info@ideaurbana.lt. Projekto vadovė – Jovita Pauplienė, kvalifikacijos atestatas Nr. A1618.

1.5. Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano koregavimas žemės sklype Knypavos g. 24 (kadastro nr. 0101/0167:347) inicijavimo sutarties pagrindu projektas rengiamas vadovaujantis šiais dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2025-09-03 įsakymas Nr. 30-2264/25 „Dėl leidimo koreguoti teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendinius žemės sklype Knypavos g. 24 (kadastro nr. 0101/0167:347) inicijavimo sutarties pagrindu“ (toliau - Įsakymas);
- Planavimo darbų programa detaliojo dokumentui koreguoti patvirtinta 2025-09-03 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus Įsakymu;
- Įsakymo pagrindu 2025-09-05 pasirašyta teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A615-101/25;
- Galiojančiais bendrojo planavimo dokumentais: Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendruoju planu (registro Nr. T00086338);
- Lietuvos Respublikos teisės aktais ir projektavimo normomis.

1.6. Planavimo sąlygos teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano koregavimas žemės sklype Knypavos g. 24 (kadastro Nr. 0101/0167:347) inicijavimo sutarties pagrindu projekto rengimui:

- 2025-09-08 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG41188388;
- 2025-10-09 AB „Energijos skirstymo operatorius“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42765512;
- 2025-10-10 Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42813366;
- 2025-10-14 Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42957408;

- 2025-10-20 VI „Transporto kompetencijų agentūra“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG43269988;
- 2025-10-10 AB Telia Lietuva“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42811316;
- 2025-10-09 UAB „Vilniaus vandenys“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42933788;
- 2025-10-17 UAB „Grinda“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG43082603;
- 2025-06-30 UAB „Vilniaus apšvietimas“ išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG42764152.

1.7. Koreguojamo detaliojo plano teritorija:

planuojamos teritorijos plotas – 0,2157 ha. Nagrinėjamos teritorijos plotas – apie 5,9 ha.

1.8. Planavimo tikslas: padalyti žemės sklypą (kadastro Nr. 0101/0167:347) į du sklypus, nustatyti naujai suformuotiems žemės sklypams vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijų naudojimo būdą ir kitus teritorijos naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais (pagal pridedamą miesto plano ištrauką)

Vadovaujantis Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais ši teritorija yra funkcinėje zonoje PLY-11-1 „mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona“.

1.9. Papildomi planavimo uždaviniai: vertinti nagrinėjamos teritorijos (numatomų sprendinių įtaką patiriančios) kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, nustatyti vyraujančią sklypų dydį, vykdyti institucijų išduotose planavimo sąlygose nurodytus reikalavimus.

1.10. Papildomi teritorijos naudojimo reglamentai: nėra.

1.11. Koreguojamo detaliojo plano viešinimo tvarka: įstatymų nustatyta bendra tvarka.

2. ESAMA PADĖTIS

Detaliojo plano planuojamą teritoriją sudaro vienas registruotas žemės sklypas (kad. Nr. 0101/0167:347; registro Nr. 44/1600745). Planuojamoje teritorijoje yra pastatytas ir registruotas Pastatas - Vienbutis gyvenamasis namas (unikalus daikto numeris: 4400-5825-0594).

Planuojamos teritorijos plotas – 0,2157 ha.

Įvažiavimas į planuojamą teritoriją nuo esamo privažiavimo kelio vakarinėje planuojamos teritorijos dalyje.

Nagrinėjama teritorija yra apie 5,9 ha.

Nagrinėjama teritorija yra apribota D kategorijos Knypavos (šiaurinėje pusėje) gatve ir privažiavimo keliu (vakarinėje pusėje), suplanuotu anksčiau patvirtintu detaliuoju planu. Knypavos g. ir privažiavimo kelias yra suplanuotas kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais.

Teritorija, patenkanti į privažiavimo kelio ir Knypavos gatvių raudonąsias linijas anksčiau patvirtintu detaliuoju planu suplanuota atskirais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais.

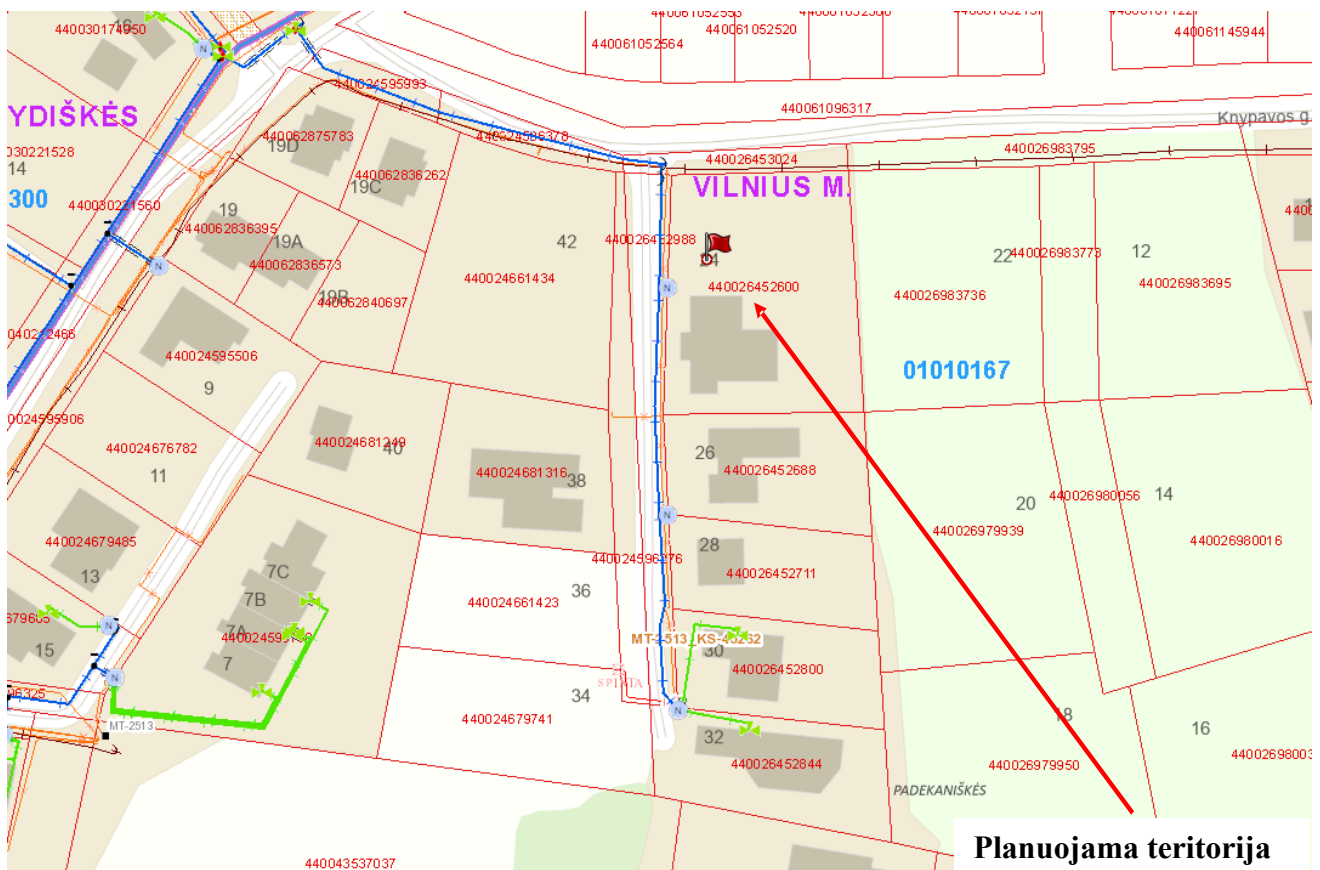
Nagrinėjamą teritoriją sudaro 34 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, 8 kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypas, 8 kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai ir dalis laisvos valstybinės žemės. Dalis nagrinėjamą teritorijos yra užstatyta gyvenamaisiais pastatais. Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendiniuose šioje vietoje buvo suplanuotas gyvenamasis vienbutės, dvibutės, daugiabutės gyvenamosios paskirties pastatų statybos kvartalas su visą reikalinga socialine, inžinerine infrastruktūra. Didžiojoje nagrinėjamą teritorijos dalyje patvirtinto detaliojo plano sprendiniai yra įgyvendinti.

Planuojamos teritorijos reljefas kylantis pietvakarių kryptimi. Reljefo perkritimas planuojamoje teritorijoje nuo 163,000 iki 163,50 m.

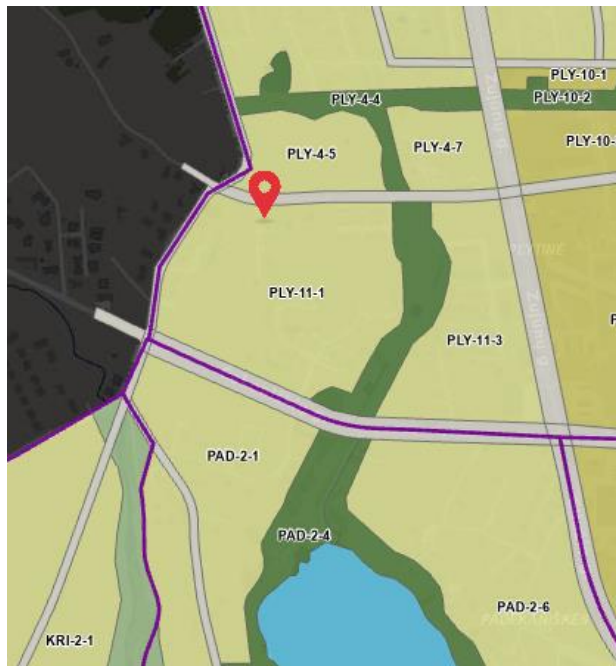
Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamoje teritorijoje nėra medžių ar kitų želdinių. Fiksuojamas esamas medis už planuojamos teritorijos ribų vakarinėje pusėje, pravažiavimo kelio ir raudonųjų linijų zonoje.

Greta planuojamos nėra nutiestų centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų. Planuojamoje teritorijoje ir greta jo yra nutiesti požeminio 0,4 kV, 10 kV elektros kabeliai. Greta planuojamos teritorijos yra nutiesti elektros, ryšių, dujotiekio tinklai.



I pav. Ištrauka iš www.geoportal.lt/map/



Neurbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

-  Miškų ir miškingų teritorijų zona
-  Žemės ūkio teritorijų zona
-  Vandenių zona
-  Konservacinės teritorijos zona

Urbanizuotos ir urbanizuojamos teritorijos funkcinės zonos:

Gyvenamoji zona:

-  Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
-  Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
-  Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
-  Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona

Centrų zona:

-  Pagrindinio centro zona
-  Miesto dalies centro zona
-  Specializuotų kompleksų zona
-  Paslaugų zona
-  Sodininkų bendrijų zona
-  Pramonės ir sandėliavimo zona
-  Inžinerinės infrastruktūros zona
-  Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
-  Vandenviečių zona

Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona:

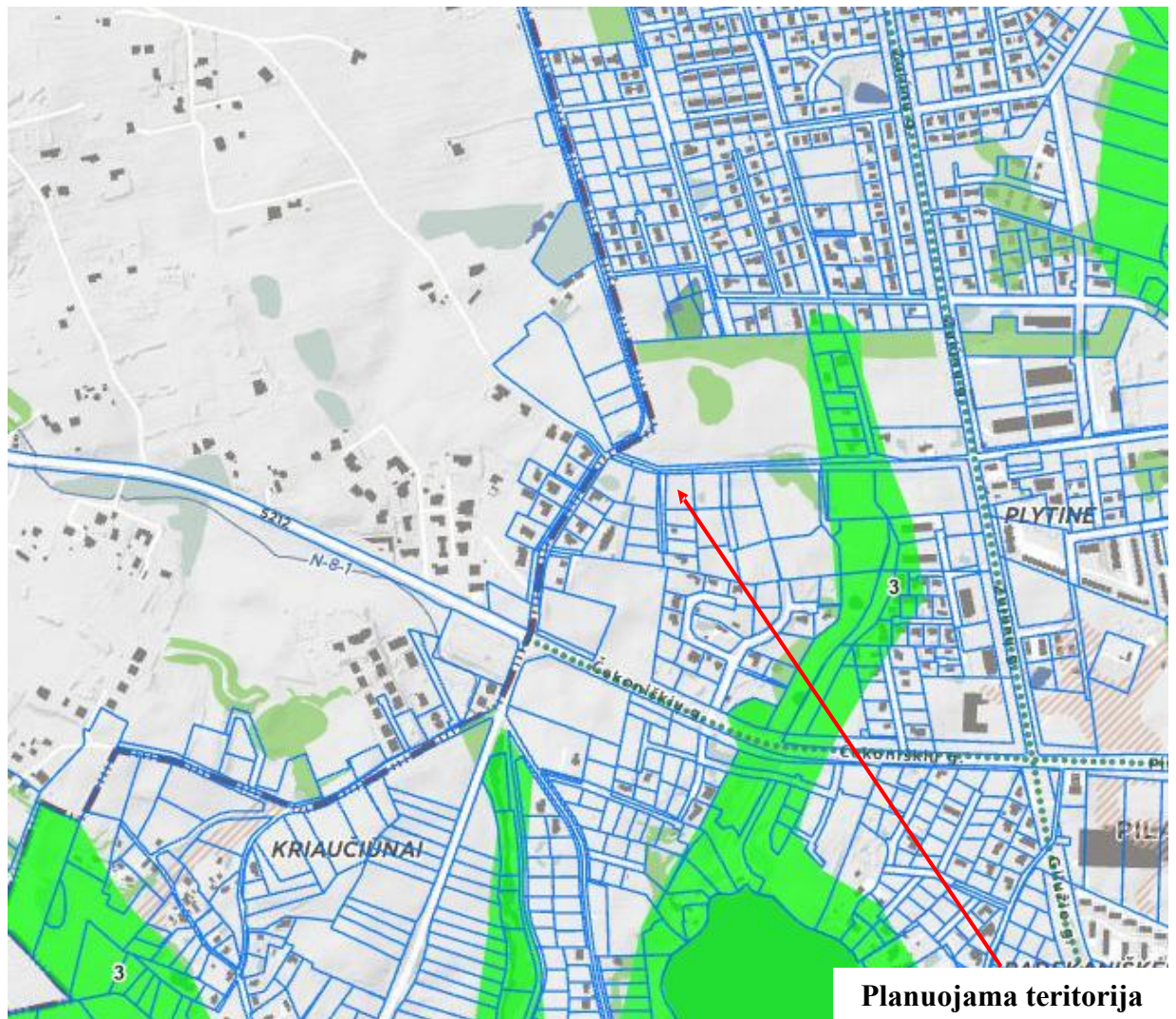
-  Intensyviai naudojamų želdynų zona
-  Ekstensyviai naudojamų želdynų zona

 Funkcinės zonos / reglamentinės zonos riba

2 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Pagrindinis brėžinys

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (registro. Nr. T00086338) sprendinius žemės sklypas Knypavos g. 24 patenka į mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios teritorijos funkcinę zoną. Tai mišrios teritorijos, kuriose dominuoja gyvenamoji veikla (mažaaukštė vienbutė, dvibutė gyvenamoji statyba), kartu su jos aptarnavimui reikalinga socialine, paslaugų ir kita infrastruktūra. Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamai ir nagrinėjamai teritorijai taikomi tekstiniai reglamentai: **32, 36, 37, 39.**

32 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;



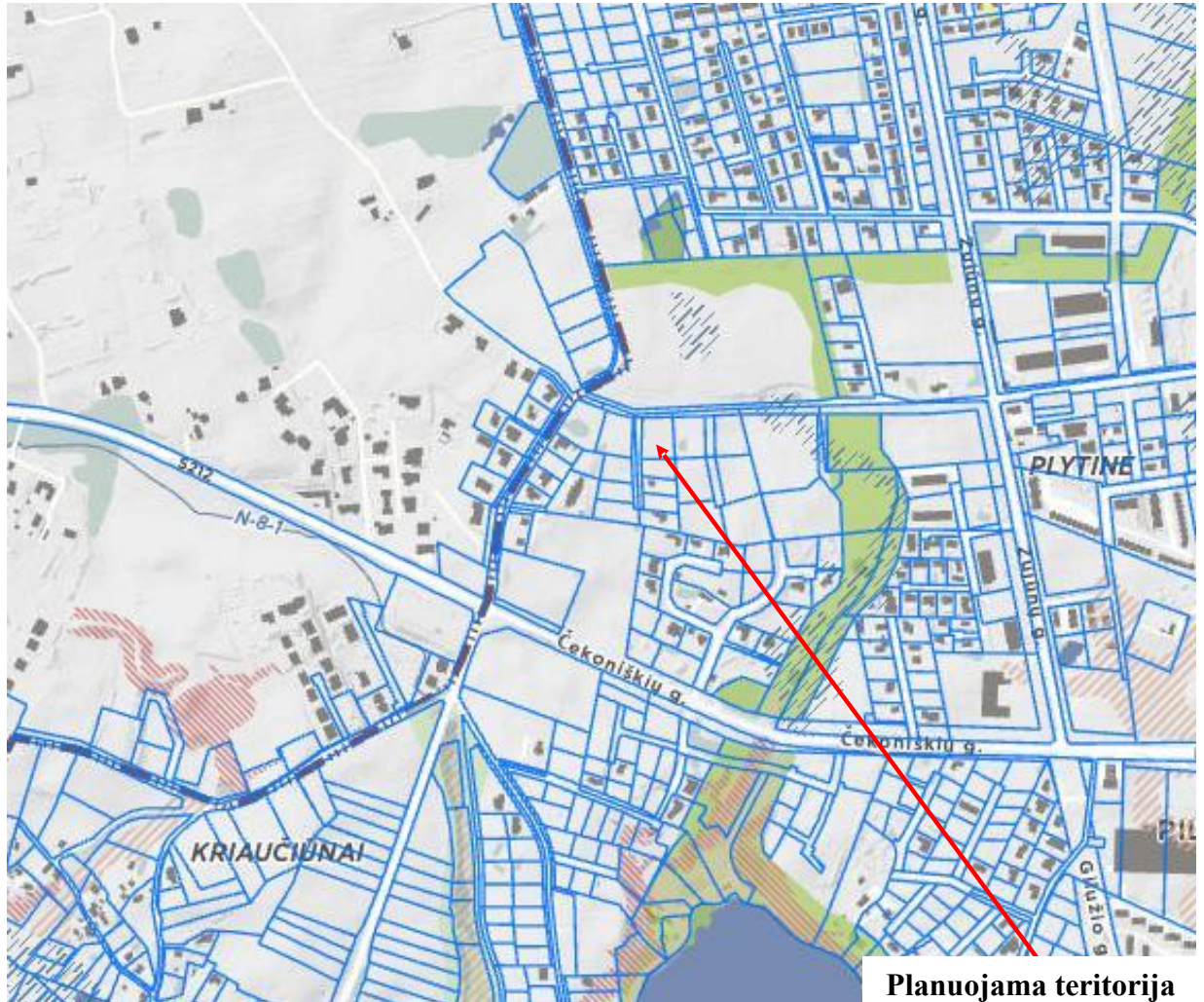
Planuojama teritorija

3 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinė aplinka

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, planuojama ir nagrinėjama teritorija į gamtinio karkaso teritoriją nepatenka.

36 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą;

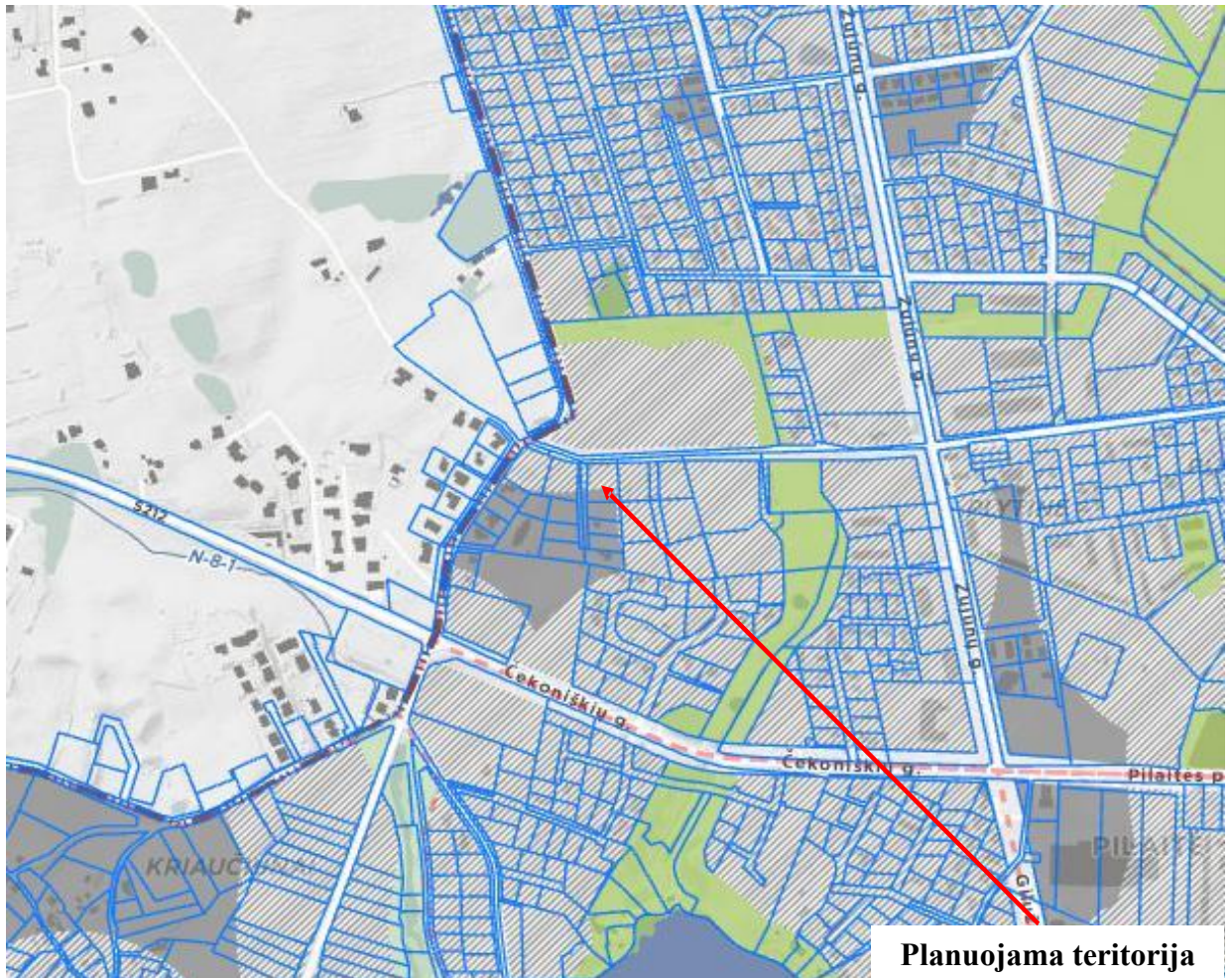
37 - Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Pelkinių lygumų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;



4 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Gamtinio karkaso geomorfologiniai elementai.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius planuojamoje ir nagrinėjamoje teritorijoje geomorfologinių elementų nėra.

39 - Gyvenamosiose ir centrų funkcinėse zonose, nepatenkančiose į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną (pagal BP Žaliųjų plotų pasiekiamumo schemą), rengiant vietovės lygmens TPD, numatyti sklypą (-us) atskiriesiems želdynams. Tais atvejais, kai atskirųjų želdynų numatyti nėra galimybės, priklausomųjų želdynų norma (plotas) procentais nuo žemės sklypo ploto (Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694) padidinamas ne mažesniu kaip 10 procentinių punktų.

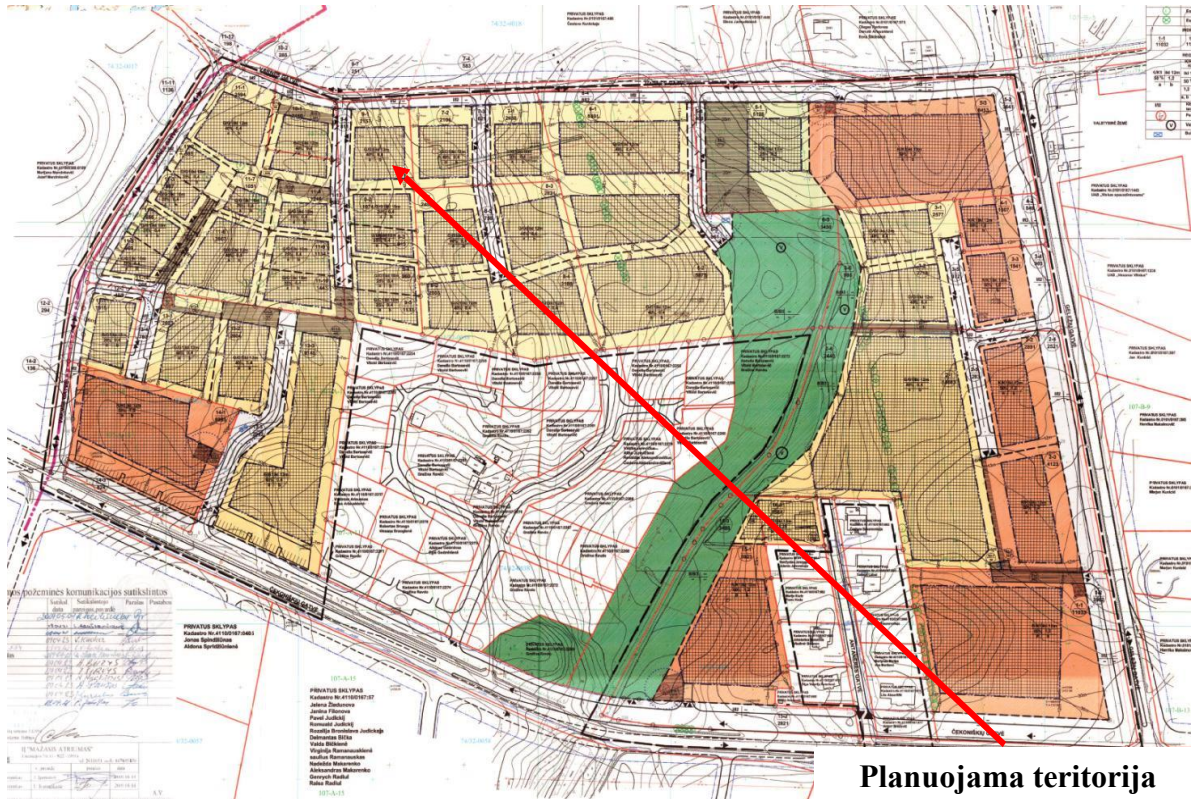


5 pav. Ištrauka iš Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano. Želdynų pasiekiamumas.

Pagal Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius, didžioji dalis planuojamos teritorijos dalis patenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną. Pietinė planuojamos teritorijos dalis nepatenka į žaliųjų plotų pasiekiamumo zoną.

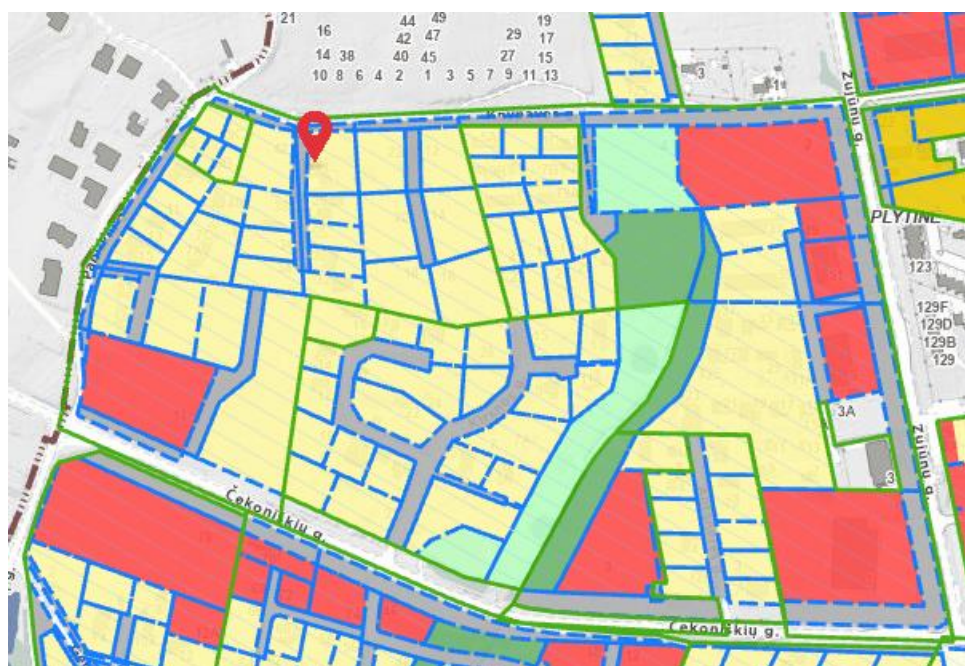
Planuojama teritorija yra suplanuota detaliuoju planu

Planuojama teritorija yra suplanuota detaliuoju planu patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011-10-12 įsakymu Nr. 1-259 "Dėl teritorijos tarp Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano tvirtinimo" (T00056556).



6 pav. Ištrauka iš teritorijos tarp Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano (T00056556)

Greta planuojamos ir nagrinėjamos teritorijos ir jose patvirtinti teritorijų planavimo dokumentai



7 pav. Ištrauka iš www.vilnius.lt

Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano koregavimas žemės sklype Knypavos g. 24 (kadastro nr. 0101/0167:347) inicijavimo sutarties pagrindu

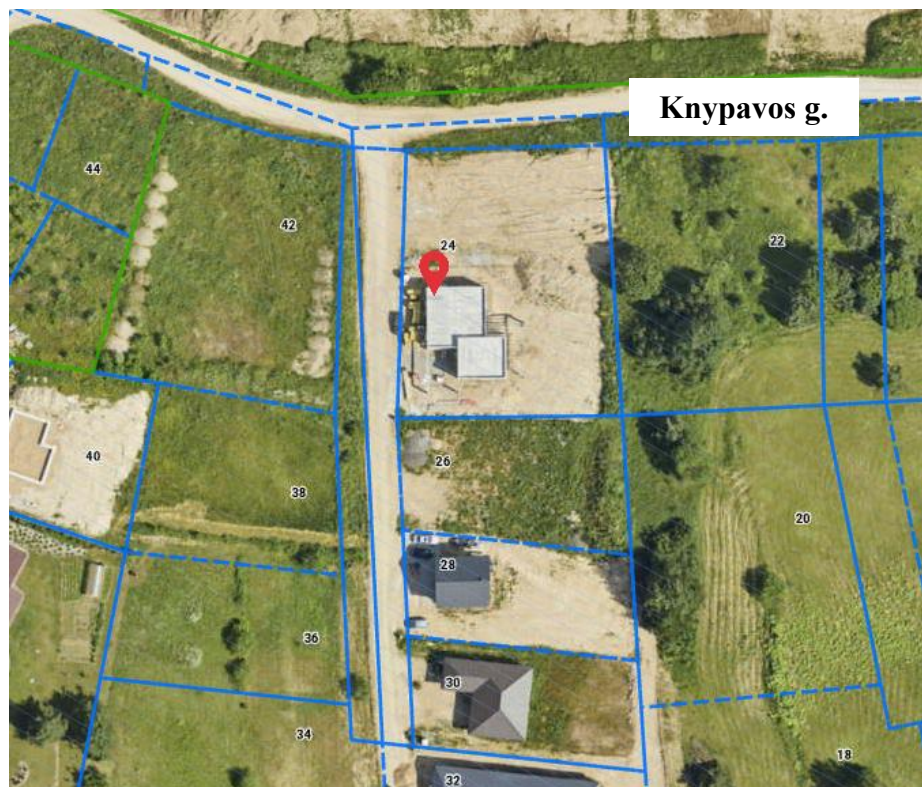
Žemėvalda ir žemėnauda. Koreguojamo detaliojo plano planuojama teritorija apima žemės sklypą, esantį Knypavos g. 24, Vilniuje, nuosavybės teise priklausančią fiziniams asmenims. Pagrindinė žemės sklypo naudoji paskirtis – kita, naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus.

Žemės sklypui taikomos, bet neįregistruotos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir apribojimai:

- * Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- * Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- * Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- * Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- * Melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis).

Planuojamoje teritorijoje servitutai nenustatyti.

Gretimybės: Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su D kategorijos Knypavos gatve, vakarinėje pusėje su pravažiavimo keliu, o kitose pusėse planuojama teritorija ribojasi su privačios nuosavybės žemės sklypais.



8 pav. Gretimybės schema

Žemės naudojimo paskirtis. Pagrindinė žemės sklypų naudojimo paskirtis - kita, naudojimo būdas vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Teritorija yra suplanuota detaliuoju planu, patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2011 m. spalio 12 d. sprendimu Nr. 1-259 (toliau - Detalusis planas). Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendiniuose šioje vietoje buvo suplanuotas gyvenamasis vienbutės, dvibutės, daugiabutės gyvenamosios paskirties pastatų statybos kvartalas su visą reikalinga socialine, inžinerine infrastruktūra.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas anksčiau Detaliuoju planu suplanuotos teritorijos dalyje. Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymo 17 str. 8 p., „*Keičiant ar koreguojant detalijų planą, planuojama teritorija gali neatitikti kvartalo apibrėžties, jeigu detaliuoju planu anksčiau suplanuota teritorija mažesnė kaip kvartalas arba detaliojo plano sprendinius numatoma keisti mažesnėje kaip kvartalas suplanuotos teritorijos dalyje. Šiais atvejais planavimo darbų programoje papildomai nurodoma nagrinėjama (numatomų sprendinių įtaką patirianti) teritorija, atitinkanti kvartalo apibrėžtį. Mažesnėje kaip kvartalas teritorijoje detaliojo plano sprendiniai keičiami atsižvelgus į nagrinėjamos teritorijos kraštovaizdį, esamas ir (ar) suplanuotas urbanistines struktūras, inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą*“.

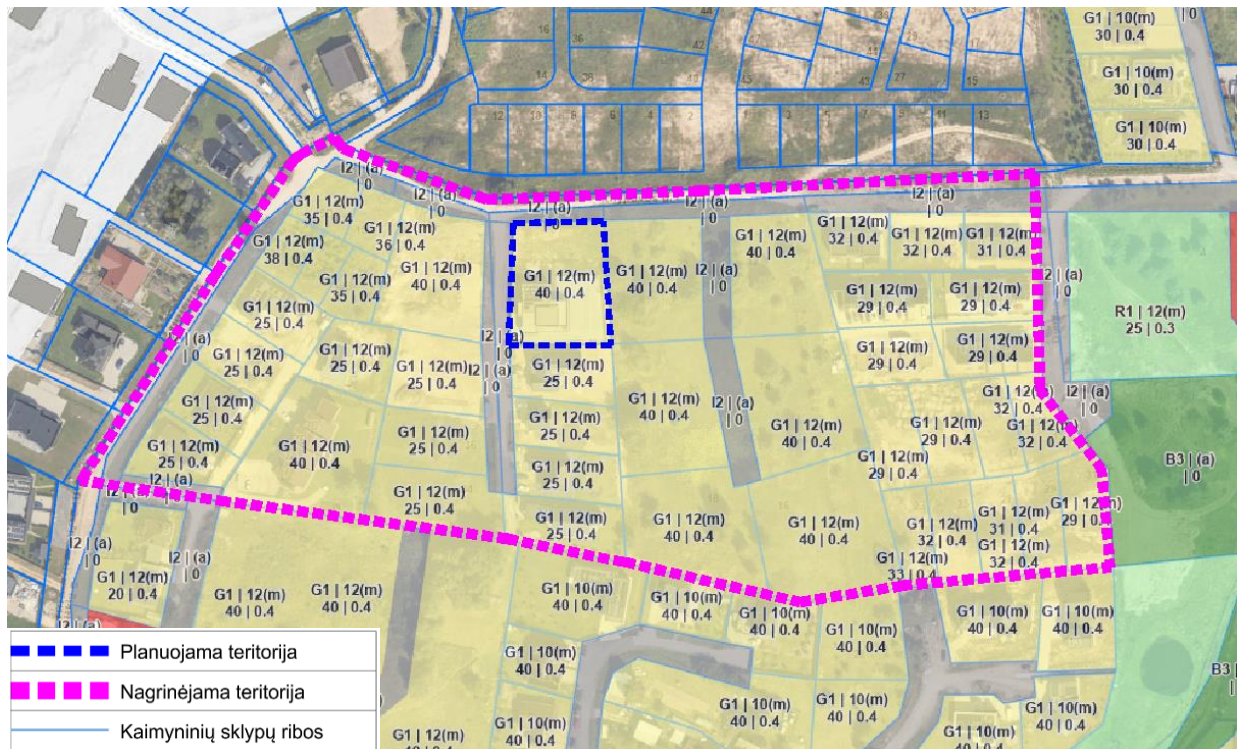
Žemės sklypai yra suformuoti atliekant kadastrinius matavimus.

Planuojamoje teritorijoje suformuoti ir įregistruoti žemės sklypai

Žymėjimo Nr.	Žemės sklypo adresas	Kadastrinis Nr.	Žemės sklypo plotas (ha)	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Žemės naudojimo būdas/pobūdis
53.	Knypavos g. 24	0101/0167:347	0.2157	Kita	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos

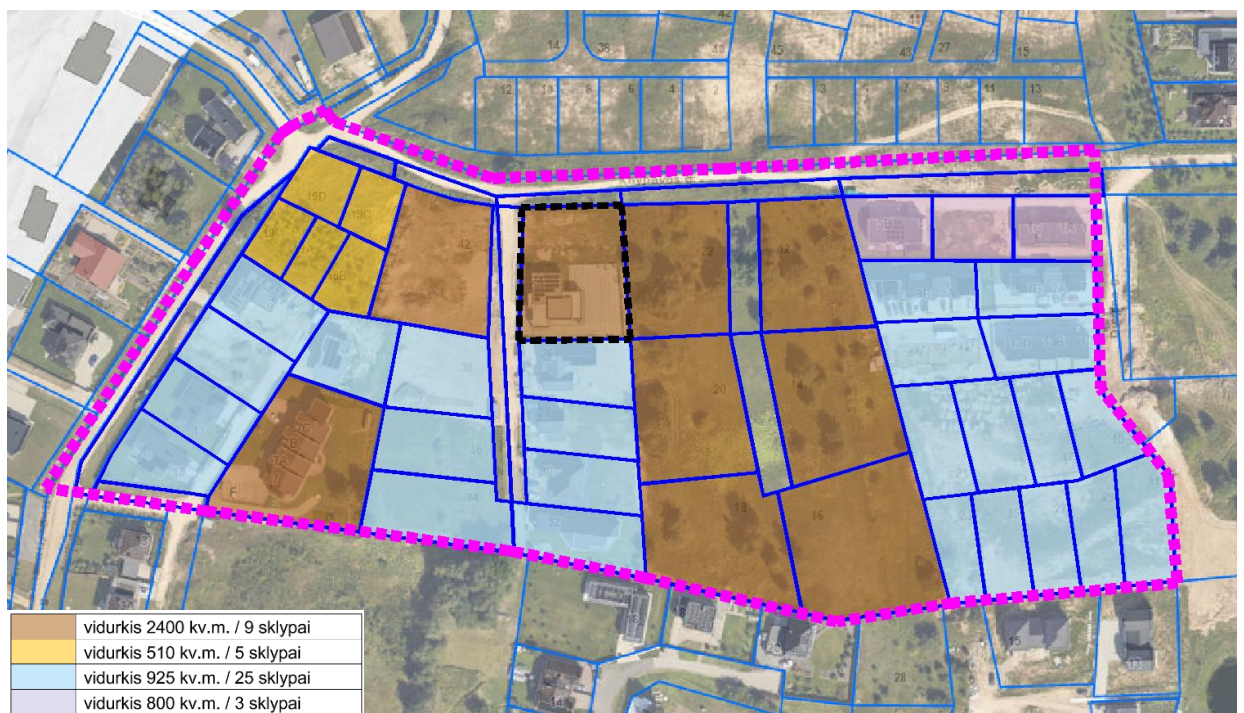
Nagrinėjama teritorija yra apribota D kategorijos Knypavos (šiaurinėje pusėje), D kategorijos Papiškių (vakarinėje pusėje) gatvėmis. Dalyje rytinės ir pietinės pusės nagrinėjama teritorija ribojasi su gatvėmis, kurios yra suplanuotos anksčiau patvirtintu detaliuoju planu. Šios gatvės yra suplanuotos kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais. Teritorija, patenkanti į Papiškių ir Knypavos gatvių raudonąsias linijas anksčiau patvirtintu detaliuoju planu suplanuota atskirais kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypais. Nagrinėjamą teritoriją sudaro 34 kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai, 8 kitos paskirties, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos žemės sklypas, 8 kitos paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos žemės sklypai ir dalis laisvos valstybinės žemės. Dalis nagrinėjamos teritorijos yra užstatyta gyvenamaisiais pastatais. Teritorijos prie Čekoniškių, Geležių ir Varnės gatvių detaliojo plano sprendiniuose šioje vietoje buvo suplanuotas gyvenamasis vienbutės, dvibutės, daugiabutės gyvenamosios paskirties pastatų statybos kvartalas su visą reikalinga socialine, inžinerine infrastruktūra. Didžiojoje nagrinėjamos teritorijos dalyje patvirtinto detaliojo plano sprendiniai yra įgyvendinti.

Nagrinėjamoje teritorijoje suplanuoti gyvenamųjų pastatų statybai skirti kvartalai. Koreguojant detaliojo plano sprendinius, yra planuojami kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypai.



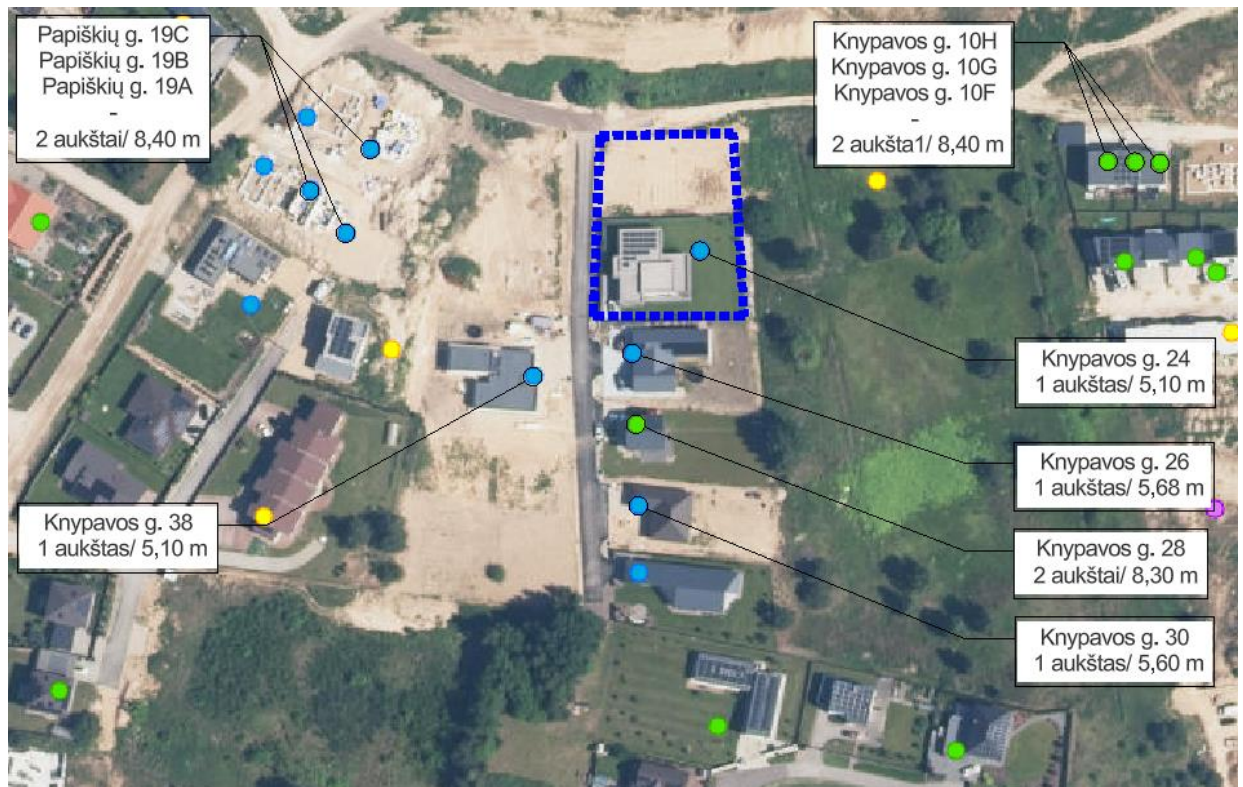
9 pav. Nagrinėjamos teritorijos užstatymo (aukštingumo, tankio) schema

Pagal Vilniaus m. savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinius (nuo 2021 metų) nagrinėjamos teritorijos dalyje leistinas pastatų aukštingumas iki 3 aukštų ir iki 12 metrų. Užstatymo tankis nuo 25 iki 40.



10 pav. Nagrinėjamos teritorijos sklypų struktūros schema

Nagrinėjamoje teritorijoje vyraujančių sklypų plotų, kurių vidurkis 900 kv. m. / 25 sklypai.



11 pav. Faktinė esamų pastatų aukštingumo schema

Teritorijos planavimas. Privalomieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai.

Planuojamo sklypo Nr. 1:

Plotas - 1240 m²;

Teritorijos naudojimo tipas - (-);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su).

Sklype gali būti statomi vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – ≤ 173,50;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - ≤ 25%;

Užstatymo intensyvumas - ≤ 0,40;

Apželdinamas plotas - ≥ 25 %;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - ≤ 40%

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Planuojamo sklypo Nr. 2:

Plotas - 917 m²;

Teritorijos naudojimo tipas - (-);

Žemės naudojimo paskirtis - kitos paskirties žemė (KT);

Žemės naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1);

Pastatų aukštų skaičius - ≤ 2 aukštai;

Užstatymo tipas – sodybinis (su).

Sklype gali būti statomi vienas vienbutis arba dvibutis gyvenamasis namas su priklausiniais;

Maksimali statinio altitudė – $\leq 173,00$;

Leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus - ≤ 10 m;

Užstatymo tankis - $\leq 30\%$;

Užstatymo intensyvumas - $\leq 0,40$;

Apželdinamas plotas - $\geq 25\%$;

Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype - $\leq 40\%$

Specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Teritorijos naudojimo būdo turinys. Sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 G1 - žemės sklypai, kuriuose yra numatoma statyti po vieną vienbutį arba dvibutį gyvenamąjį pastatą su priklausiniais; Planuojamuose žemės sklypuose nustatomas užstatymo tipas - "vienbutis - dvibutis". Teritorijų planavimo normose atitinka sodybinį užstatymą. Pastatai ant sklypo ribų gali būti sublokuoti (suporinti) su besiribojančio žemės sklypo pastatais gavus gretimo žemės sklypo savininko sutikimą.

Numatomas statinių aukštis: Sklypai Nr. 1 ir Nr. 2 - iki 3 aukštų (iki 12 metrų). Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. Nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius - "3" aukštai. Pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinius pastatų aukštingumas buvo suplanuotas 12 metrų ir 3 aukštai.

Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai. Pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimo reikalavimai nurodyti pagrindiniame brėžinyje. Detaliojo plano galiojimo riba pažymėta pagrindiniame brėžinyje. Statybos zona ir riba iki sklypo ribos planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu. Pagal 2007 m. gruodžio 21 d. Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro įsakymą Nr. D1-694 "Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo", želdynų, įskaitant vejas ir gėlynus, plotas nuo viso žemės sklypo ploto % turi sudaryti: vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose nepatenkančiuose į gamtinio karkaso teritorija - ne mažiau kaip 25 % sklypo ploto. Žemės sklypų užstatymo tankis nustatytas vadovaujantis STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai ir dvibučiai gyvenamieji pastatai“ 9 priedu: nuo 400 m² iki 10000 m² sklypuose tarpinės maksimalaus sklypo užstatymo tankio reikšmės nustatomos interpoliacijos būdu.

Teritorijai taikomi apribojimai. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatomis planuojamai teritorijai yra taikomi šie apribojimai:

- Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis). Planuojama teritorija patenka į aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamoje teritorijoje galioja Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo III skyriaus pirmas skirsnis. Vadovaujantis šio įstatymo nuostatomis, planuojamoje teritorijoje *Nesuderinus su viešąja įstaiga Transporto kompetencijų agentūra <...> statinių statybos, rekonstravimo, įrenginių įrengimo ir želdinių sodinimo (įveisimo) derinimo tvarkos apraše nustatyta tvarka, toliau nurodytose aerodromo apsaugos zonose draudžiama:*
 <...> 4) apsaugos zonoje E – statyti ir (ar) rekonstruoti statinius ir įrengti įrenginius, kurių aukštis aerodromo žemiausio KTT slenksčio altitudės atžvilgiu yra 100 metrų ir didesnis.
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – sklypai Nr. 1, 2.
- Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis) - sklypai Nr. 1, 2.
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - sklypai Nr. 1, 2.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimo „Dėl kriterijų pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugomiems, patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams“ Nr. 206 nuostatomis, žemės sklype esantys medžiai ir krūmai, kurie atitinka saugotinių medžių ir krūmų kriterijus, turi būti išsaugomi.

Įvažiavimo, išvažiavimo vieta gali būti tikslinama (paslenkama) statinio projekto rengimo metu vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimais ir užtikrinant saugias eismo sąlygas bei atsitraukiant nuo sankryžų zonų.

Kiti pasirinktieji teritorijos tvarkymo režimai. Planuojamos teritorijos reljefas kylantis pietvakarių kryptimi. Reljefo perkritimas planuojamoje teritorijoje nuo 163,000 iki 163,50 m, pastatų aukštis iki aukščiausio taško - iki 12 m kitos paskirties, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos žemės sklypuose. Automobilių parkavimas yra numatomas kiekviename sklype, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

PV Jovita Pauplienė