

# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAJ PARINKTI M:1000

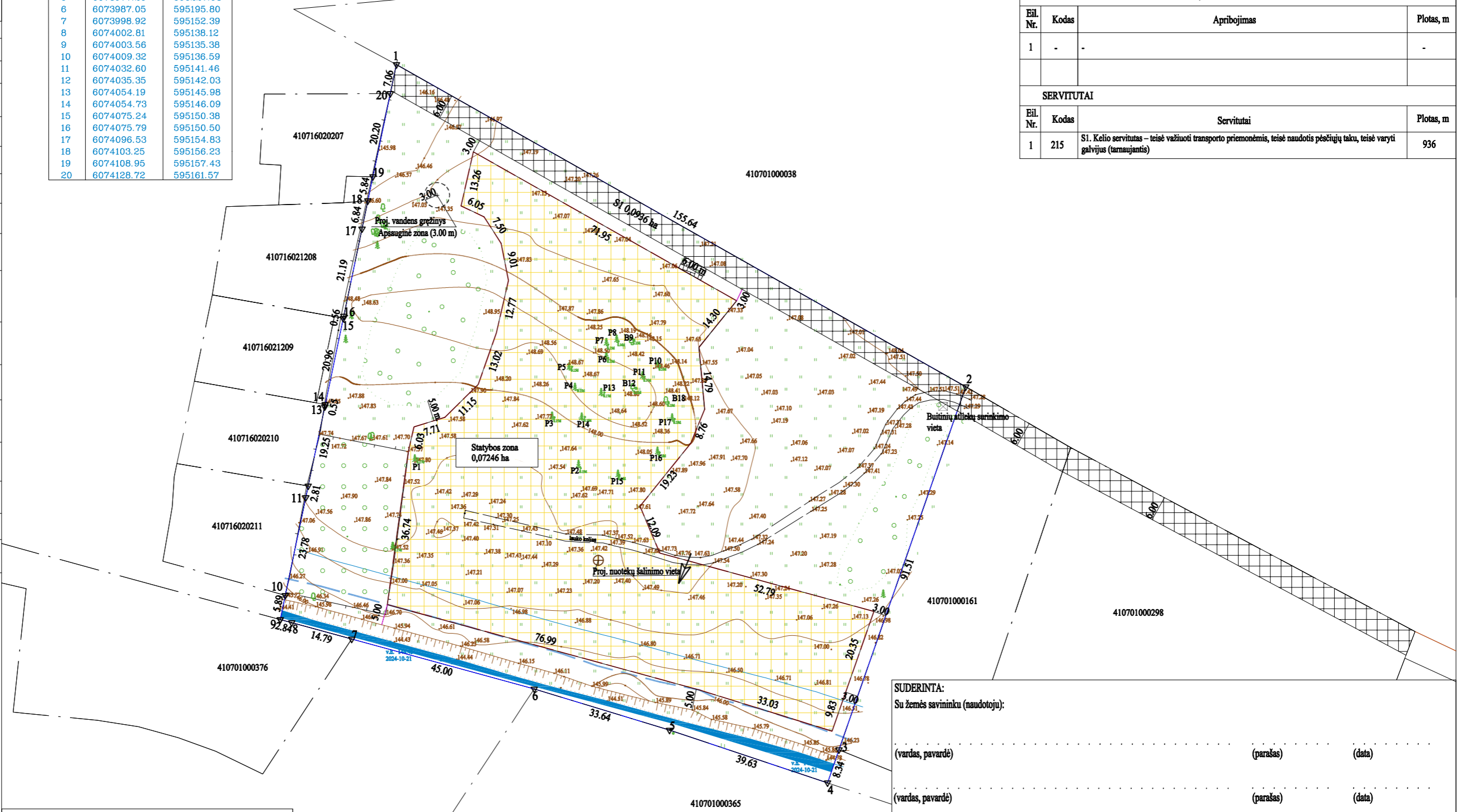
Žemės sklypo plotas - 16660 m<sup>2</sup>

**Koordinacijų žiniaraštis**

Nr	X	Y
1	6074135.62	595163.03
2	6074058.97	595298.46
3	6073972.58	595268.29
4	6073964.70	595265.57
5	6073977.26	595227.98
6	6073987.05	595195.80
7	6073998.92	595152.39
8	6074002.81	595138.12
9	6074003.56	595135.38
10	6074009.32	595136.59
11	6074032.60	595141.46
12	6074035.35	595142.03
13	6074054.19	595145.98
14	6074054.73	595146.09
15	6074075.24	595150.38
16	6074075.79	595150.50
17	6074096.53	595154.83
18	6074103.25	595156.23
19	6074108.95	595157.43
20	6074128.72	595161.57

**Sutartiniai ženklai:**

	Gretimų sklypų ribos
	Esamo žemės sklypo
	Servitutas
	Projektuojamas įvažiavimas į sklypą
	Kelio juostos linijos
	Ūkininko sodybos riba
	Proj. kelias
	Statybos zona
	Pievos
	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skiras)
	lauko kelias
	Horizontalė
	Žemės paviršio aukščio taškas
	Butinių atliekų surinkimo vieta
	Vandens gręžinys
	Nuotekų šalinimo vieta



Kadastro:	vietovė	Bezdonių	blokas	sklypas
Žemės sklypo kadastro Nr.:		4 1 0 7 0 1 0 0 0 1 4 6		
Gatvė, namo Nr.	-			
Kaimas (miestelis)	Jonėnų k.			
Seniūnija	Bezdonių sen.			
Miestas (rajonas)	Vilniaus			
Apskritis	Vilniaus			

**SPECIALIOSIOS ŽEMĖS NAUDOJIMO SĄLYGOS**

Eil. Nr.	Kodas	Aprašymas	Plotas, m
1	-	-	-

**SERVITUTAI**

Eil. Nr.	Kodas	Servitutai	Plotas, m
1	215	S1. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (arnaujantis)	936

Pastaba. Privažiavimo keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės eklių įrengiami sklypų savininkų lėšomis, o juos sugadinus atstatomi sklypų savininkų lėšomis.

	Plotas, ha	Žemės ūkio naudmenos					keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kitos žemės	nusausinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos	miškas	krūmai želdiniai	iš viso				
Pagal NTRC išrašą	1,6660	1,5030	1,5030	-	-	-	-	0,0936	0,0936	-	0,0694	-
Esama padėtis	1,6660	1,4472	-	0,0900	1,4472	-	0,1308	-	0,0880	-	-	-
Pagal projektą	1,6660	0,6272	-	0,0900	0,5372	-	0,1308	0,0954	0,0936	0,8126	-	-

**SUDERINTA:**  
Su žemės savininku (naudotoju):

(vardas, pavardė) ..... (parašas) ..... (data) .....

(vardas, pavardė) ..... (parašas) ..... (data) .....

<b>GEoplētra</b>		<b>UAB "Geoplētra"</b>		ŽEMĖS SKLYPO, ESANČIO VILNIAUS R. SAV., BEZDONIŲ SEN., JONĖNŲ K. (KADASTRO NR. 4107/0100:146) KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS	
Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	<b>PAGRINDINIS BRĖŽINYS</b>	
Direktorius	Petras Jagminas		2026-04-01		
Proj. autorius	Dovydas Stašys		2026-04-01		
Užsakovas: G.J.				Projekto Nr.:	KPZP-
				Lapas	Lapų
				1	1



**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS  
PROJEKTAS ŪKININKO SODYBOS VIETAI  
NUSTATYTI  
M 1:1000**

**Adresas:** Jonėnų k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr. (kadastro Nr.  
4107/0100:0146)  
KPZP-116707

---

**ŽEMĖS SKLYPO (JONĖNŲ K., BEZDONIŲ SEN., VILNIAUS R. SAV., VILNIAUS  
APSKR. (KADASTRO NR. 4107/0100:0146)) KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS**

**PROJEKTAS  
AIŠKINAMASIS RAŠTAS**

**BENDROJI DALIS**

**Projekto organizatorius:** G.J.

**Projekto rengėjas:** UAB „Geoplėtra“, Kareivių g. 19-174, Vilnius, LT - , tel.

+37065350750, el. paštas: [info@geopletra.lt](mailto:info@geopletra.lt), interneto svetainė: [www.geopletra.lt](http://www.geopletra.lt).

**Planuojama teritorija:** žemės sklypas - Vilniaus r. sav., Marijampolio sen., Parudaminio k.

**Projekto tikslai:** parinkti ūkininko sodybos vietą ir parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

**Projekto uždaviniai:**

- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną.
- Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną.

**Projekto rengimo pagrindas:**

1. Nacionalinės Žemės Tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Vilniaus rajono skyriaus vedėjo įsakymu dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo 2023-03-09, Nr. 48KPI-342-(14.48.124 E.).
2. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“. (Žin., 2004, Nr. 127-4581).
3. Vilniaus rajono savivaldybės planavimo sąlygos 2023-11-03 Nr. KPP-481;

---

**Projektas parengtas vadovaujantis šiais teisės aktais:**

Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu;

Lietuvos Respublikos Ūkininko ūkio įstatymu;

Lietuvos Respublikos Saugomų teritorijų planavimo įstatymas;

Lietuvos Respublikos Miškų įstatymas;

Lietuvos Respublikos Statybos įstatymu;

Lietuvos Respublikos Kelių įstatymu;

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklės, patvirtintos

Lietuvos respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymu Nr. 3D-476/D1-429;

Melioracijos techninio reglamentas MTR 1.12.01:2008 „Melioracijos statinių techninės priežiūros taisyklės“, patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro įsakymu 2008 m. balandžio 16 Nr. 3D-218;

Žemės naudojimo būdų turinio aprašas, patvirtintas Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2005 m. sausio 20 d. įsakymu Nr. 3D-37/D1-40; Žemėtvarkos planavimo dokumentų erdvinių objektų specifikacija, patvirtinta Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos direktoriaus 2014 m. gruodžio 17 d. įsakymu Nr. 1P-(1.3.)-489;

Gamtinio karkaso nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96;

Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normos ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694;

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. vasario 11 d. nutarimą Nr. 155 „Dėl Kelių priežiūros taisyklių patvirtinimo“.

Lietuvos Respublikos želdynų įstatymo (Žin., 2007, Nr. 80-3215);

Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 n. Gegužės 12 d. nutarimas Nr. 343 „Dėl Specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų patvirtinimo“;

---

## **1. ESAMOS BŪKLĖS ANALIZĖ**

Teritorija, kurioje atliekamas Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas yra Jonėnų k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr.

Planuojamai teritorijai taikomi galiojančių atitinkamo lygmes teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

1. Bendrųjų planų:

- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2009-09-30 sprendimu Nr. T3-323.

2. Specialiųjų planų:

- Vilniaus rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2011-05-27 sprendimu Nr. T3-193;
- Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571.

3. Detaliųjų planų nėra.

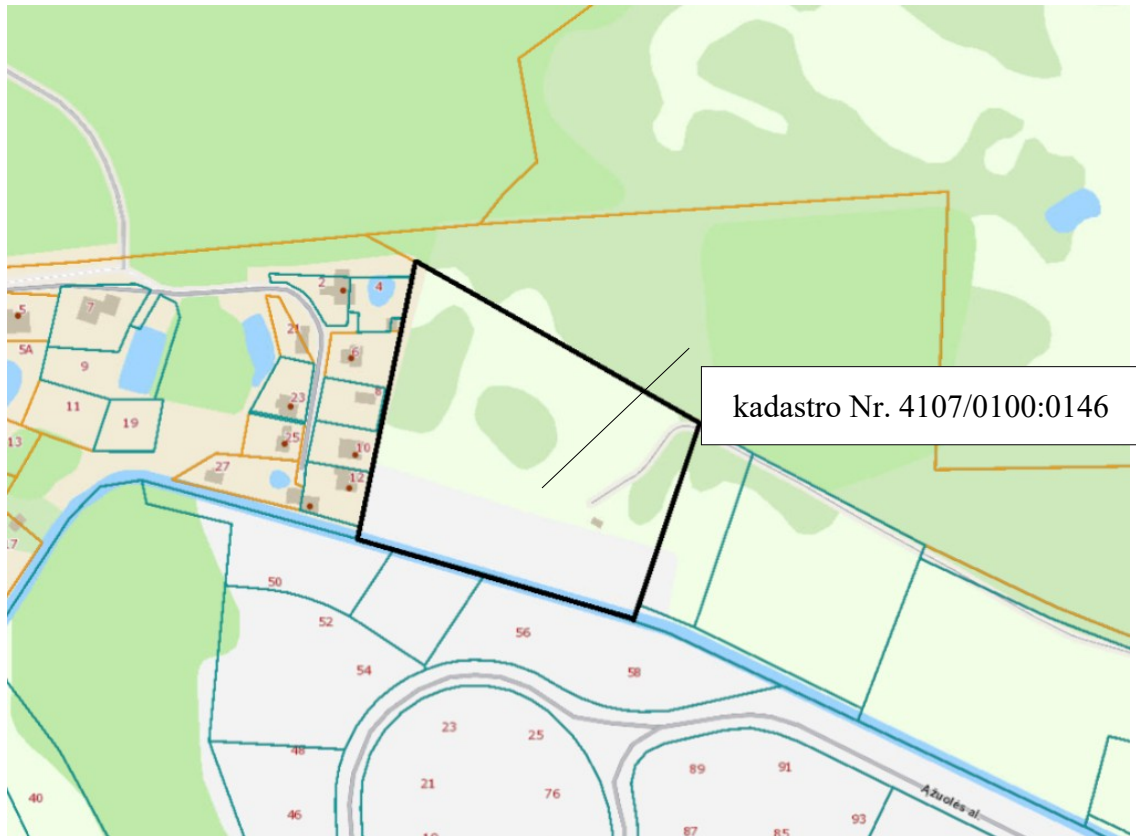
Ūkinė veikla planuojamoje teritorijoje nenumatoma.

Esamai būklei įvertinti ir išanalizuoti panaudota: topografinis planas (M1:500), 2015 - 2016 m. Lietuvos teritorijos ortofotografinis žemėlapis, VĮ „Registru centras“ nekilnojamojo turto ir registro duomenų bazė.

---

## BENDRIEJI DUOMENYS

**Teritorijos vieta.** Planuojama teritorija yra Jonėnų k., Bezdonių sen., Vilniaus r. sav., Vilniaus apskr.



**Žemės naudmenos.** G.J. nuosavybės teise turimo žemės ūkio paskirties žemės sklypo (kadastrinis Nr. 4107/0100:0146) plotas – 1,6660 ha. Pagal nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašą žemės ūkio naudmenos užima 1,5030 ha plotą, iš jų ariama sudaro 1,5030 ha., keliai – 0,0936 ha, vandenys - 0,0694 ha.. Žemės naudmenų sudėtis pasikeitusi. Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai pateikiami 1 lentelėje.

**Statiniai.** Žemės sklype nėra įregistruotų statinių.

**Infrastruktūros objektai.** Žemės sklype ar šalia jo nėra jokių infrastruktūros objektų.

**Dirvožemiai.** Vidutinis žemės našumo balas – 42.0

**Reljefas.** Planuojamos teritorijos reljefas lygus.

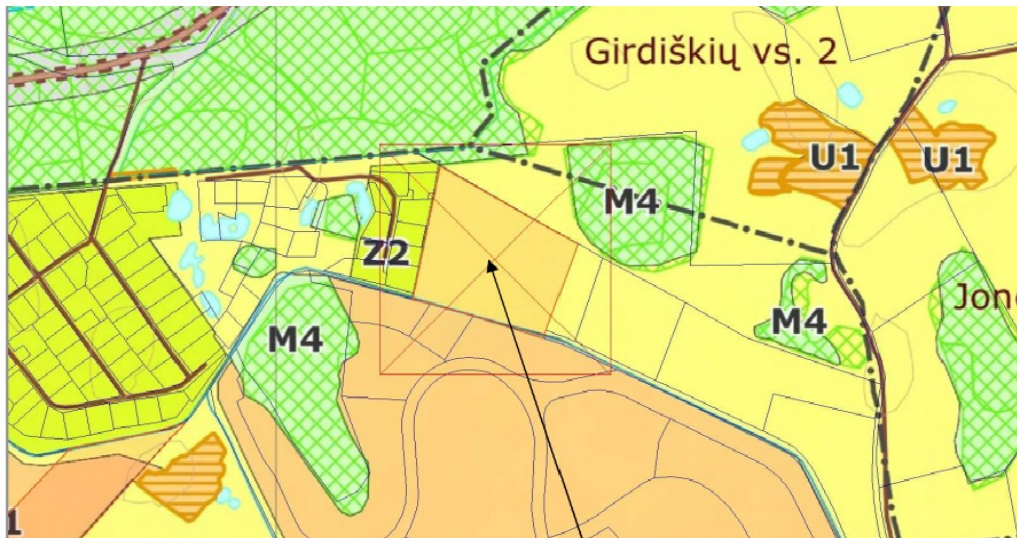
**Želdiniai.** Planuojamoje teritorijoje nėra taksuoto miško, auga pavieniai medžiai, krūmai.

**Vandens telkiniai.** Žemės sklype yra griovys.

**Apribojimai.** Žemė sklypui nėra taikomos specialiosios žemės sąlygos:—

**PLANUOJAMOS TERITORIJOS SĄVEIKA SU GALIOJANČIAIS  
TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS**

Pagal Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio bendrąjį planą, planuojama teritorija patenka į Z4 - intensyvaus ūkininkavimo prie urbanistinės integracijos ašių funkcinę zoną.

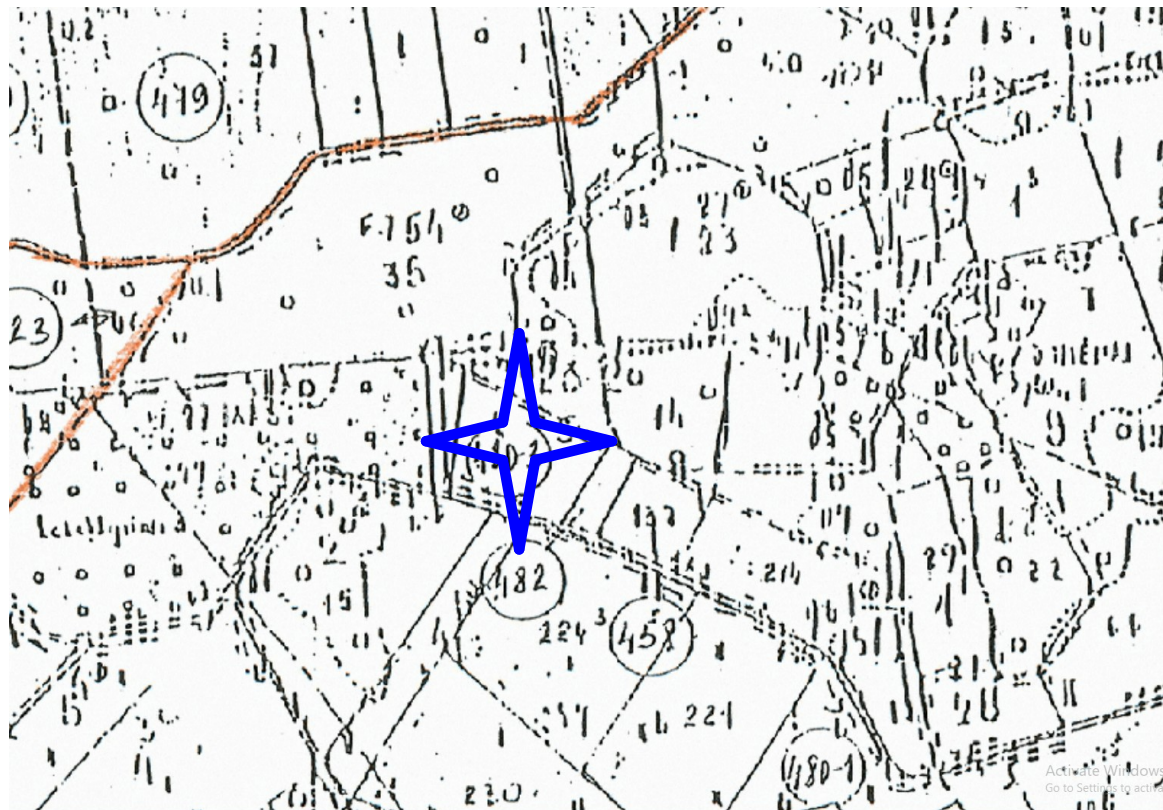


Kad. Nr. 4107/0100:0146



6 pav. Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano;

Ištrauka iš Bezdonių kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projekto papildymo  
patvirtinto Vilniaus apskrities viršininko 2004-08-20 įsakymu Nr. 6286-41



Apsvarstyta:

Projekto viešo svarstymo rezultatų aptarime 2006 m. 10 mėn. 27 d.

Valstybinis miškotvarkos institutas

Grupės vadovas

Projekto autorius



## **2. KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PLANAVIMO PROJEKTO SPRENDINIAI**

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektas rengiamas, siekiant parinkti vietą naujai ūkininko sodybai (gyvenamosios paskirties pastatui su pagalbinio ūkio), nekeičiant žemės naudojimo paskirties ir naudojimo būdo.

### **Ūkininko sodybos vieta**

Suprojektuota nauja ūkininko sodybos vieta sudaro 0,7246 ha. Ūkininko sodybos teritorija planuojama ne mažesniu kaip 3 metrų atstumu nuo žemės sklypo ribų, taip pat 3 m. atstumu nuo projektuojamų kelio ir inžinerinių tinklų servitutų. 5 m. nuo melioracijos griovio šlaito. Statinių statybos vieta suprojektuota, atsižvelgiant į žemės sklypo situaciją, reljefą, dirvožemius, kelių tinklą, žemės sklypui taikomas specialiasias žemės ir miško naudojimo sąlygas.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro 2016 m. gruodžio 12 d. įsakymu Nr. D1-878 patvirtintu statybos techniniu reglamentu STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“, statinių statybos vieta suprojektuota šiaurinėje sklypo dalyje paliekant 3 m pločio ir didesnius ruožus iki gretimų žemės sklypų.

Vadovaujantis Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklėmis, patvirtintomis Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-08-11 įsakymu Nr. 3D-476/D1-429 projekte formuojama bendra teritorijos riba, tiksli pastatų vieta ir plotas nenumatyti, užstatymo tankis neskaičiuojamas. Kaimo plėtros projekte ūkininko sodybos vietai parinkti nustatoma tik teritorija, kurioje parengus techninius statinių projektus bei gavus statybos leidimą, bus galima statyti. Techninio projekto rengimo metu užstatymo tankis nustatomas atsižvelgiant į ūkinės veiklos pobūdį, nurodytą planavimo organizatoriaus prašyme, institucijų išduotas

planavimo sąlygas ir teisės aktų, reglamentuojančių teritorijos planavimą statiniams išdėstyti nuostatas.

Teritorijos tvarkymo režimas parinktoje sodybai vietoje bus nustatytas rengiant statinių techninį projektą. Prieš pradėdant statybos darbus, viršutinis derlingasis dirvožemio sluoksniu turi būti nuimtas, sandėliuojant žemės sklype, o vėliau naudojamas gerbūvio tvarkymui.

Žemės naudmenų ir sudėties pokyčiai, įgyvendinus projektą, pateikiami 1 lentelėje.

	Plotas, ha	žemės ūkio naudmenos				miškas	krūmai želdiniai	keliai		užstatyta teritorija	vandenys	kitos žemės	nusau- sinta žemė
		iš viso	ariama	sodai	pievos			iš viso	iš jų ser- vitutinai				
Pagal NTRC išrašą	1,6660	1,5030	1,5030	-	-	-	-	0,0936	0,0936	-	0,0694	-	-
Esama padėtis	1,6660	1,4472	-	0,0900	1,4472	-	0,1308	-	-	0,0880	-	-	-
Pagal projektą	1,6660	0,6272	-	0,0900	0,5372	-	0,1308	0,0954	0,0936	0,8126	-	-	-

### **Inžinerinių tinklų sprendiniai**

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra veikiančių centralizuotų vandentiekio tinklų. Geriamojo vandens tiekimas ūkininko sodyboje numatomas iš planuojamo vandens gręžinio, kurio paimamas vandens kiekis neviršys 10 m<sup>3</sup>/d. Nustatoma ūkinę veiklą reglamentuojanti sanitarinė apsaugos zona (SAZ) – 3 metrų griežto režimo juosta aplink gręžinį. Planuojamo gręžinio vieta bus numatoma techniniame projekte.

Nagrinėjamoje teritorijoje nėra veikiančių centralizuotų nuotekų šalinimo tinklų. Buitinių nuotekų surinkimui numatoma biologiniai valymo įrenginiai su filtracija į gruntą. Techninio projekto metu tiksliai nustatytos pastatų vietas ir parinkus tikslias nuotekų valymo įrenginių vietas bus atliekami tikslesni konkrečiai valymo įrenginių vietai geologiniai tyrinėjimai. Paviršinio vandens kiekis planuojamas surinkti į vandens talpas ir naudojamas želdynų, augalų, daržo laistymui.

Vandentiekio, fekalinės kanalizacijos tinklų ir įrenginių apsaugos zona, kai vandentiekio, lietaus ir fekalinės kanalizacijos tinklai ir įrenginiai įrengiami iki 2.5 metro gylyje, yra žemės juosta po 2.5 metro nuo vamzdyno ašies. Apsaugos zonose draudžiama: sandėliuoti pašarus, trąšas bei chemines medžiagas; įrengti sąvartynus, nuodingųjų atliekų saugojimo aikšteles, pilti chemines medžiagas ir jų tirpalus, naftą ir jos produktus; vykdyti grunto sprogdinimo darbus; įrengti pervažas per vamzdynų trasas, automobilių, traktorių bei kitos technikos aikšteles.

---

### **Gaisrinė sauga**

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimų (Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymas „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo 2010 m. gruodžio 7 d. Nr. 1-338) turi būti įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ar gaisrinio hidranto.

#### **Apribojimai ir servitutai:**

Žemės sklypui patiklinamos šios žemės specialiosios sąlygos: -

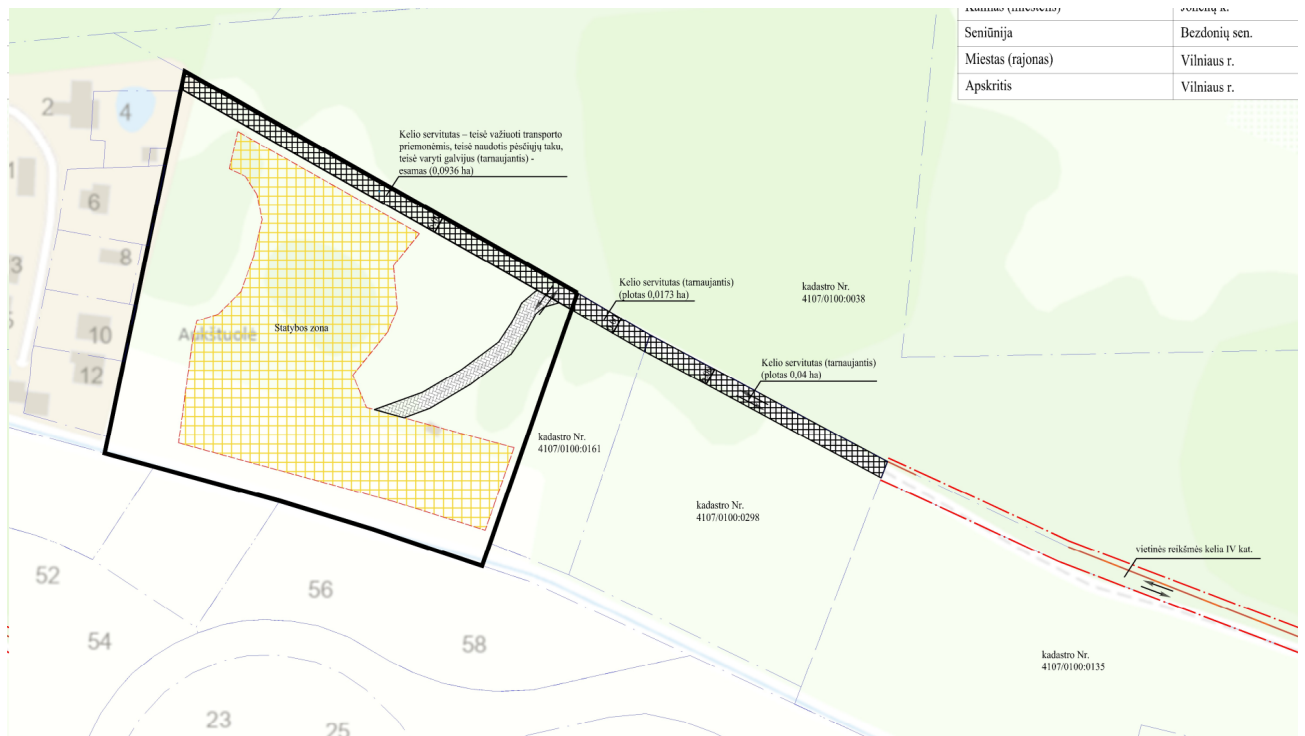
Servitutai:

- 214. Kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku, teisė varyti galvijus (tarnaujantis) - S1 - esamas – 0,0936 ha;

## Susisiekimas

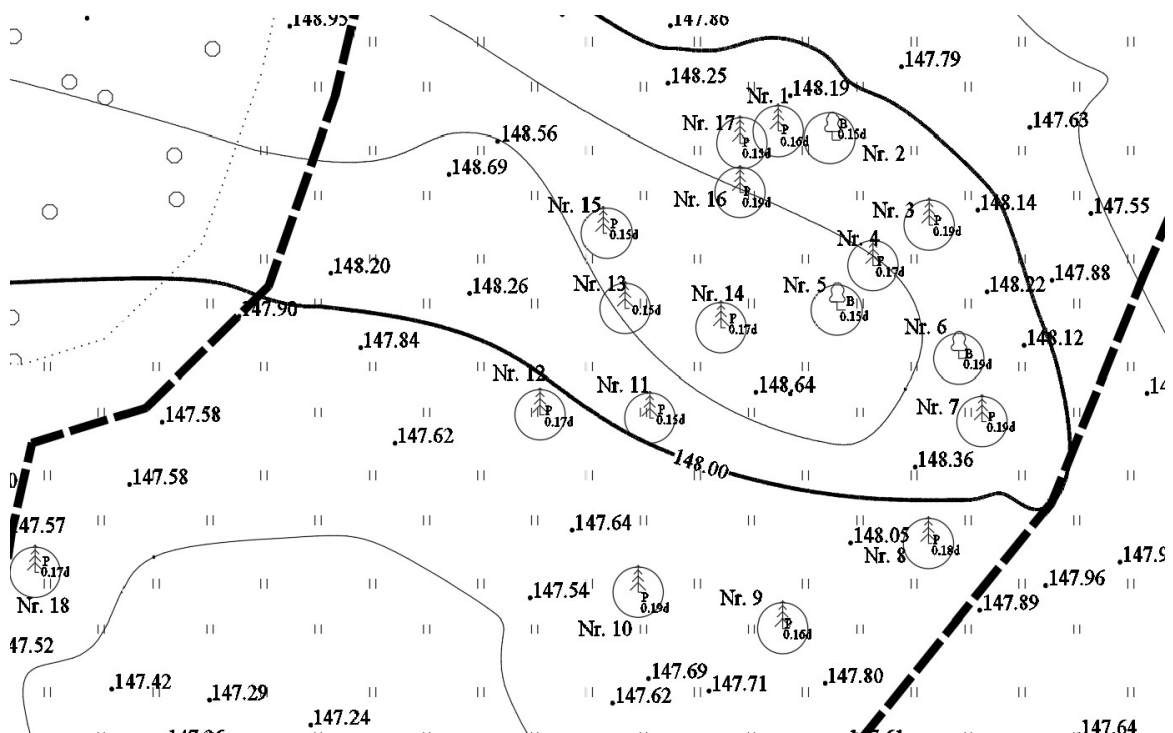
Patekimas į ūkininko sodybą planuojamas nuo Jonėnų g., toliau vietinės reikšmės keliu (IVv kat., 8 m. pločio, 3 m kelio apsaugos zona), toliau per esamus įregistruotus kelio servitusus (6 m. pločio) žemės sklypuose (kadastro Nr. 410701000298 ir 410701000161).

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



Medžių taksacinė lentelė. Žemės sklype, statybos zonoje, esančių medžių rūšis, diametras, būklė.

Nr.	Pavadinimas	Pavadinimas lotyniškai	Diametras 1.3 m aukštyje	Būklė
1	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	16	Gera
2	Paprastasis beržas	Betula pendula	15	Gera
3	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	19	Gera
4	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	17	Gera
5	Paprastasis beržas	Betula pendula	15	Gera
6	Paprastasis beržas	Betula pendula	15	Gera
7	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	19	Gera
8	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	18	Gera
9	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	16	Gera
10	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	19	Gera
11	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	15	Gera
12	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	17	Gera
13	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	15	Gera
14	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	17	Gera
15	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	15	Gera
16	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	19	Gera
17	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	15	Gera
18	Paprastoji pušis	Pinus sylvestris	17	Gera



---

## **4. KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SVARSTYMAS IR DERINIMAS.**

Projektas viešinamas ir derinamas per ZPDRIS sistemą (KPZP-116707);

## **5. IŠVADOS**

1. Parengtas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas, kurio tikslas parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą ir nustatyti ūkininko sodybos teritoriją.
2. Projekto metu įgyvendinti projekto uždaviniai:
  - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną;
  - Suplanuoti kelių išdėstymą;
  - Nustatyti specialiąsias žemės ir miško naudojimo sąlygas;
  - Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;
  - Suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant ūkininko sodybos statinių statybos zoną;
  - Nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą;
3. Suplanuota ūkininko sodybos teritorija užima 0,7246 ha plotą. Vandens tiekimo ir nuotekų šalinimo vietos, bei buitinių atliekų vieta numatyta bus techniniame projekte.
4. Parengus projektą, patikslintos žemės ūkio naudmenos ir specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos.
5. Tinkamai parinkta ūkininko ūkio sodybos vieta turės teigiamą, ilgalaikį poveikį teritorijos vystimosi darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.

Projekto autorius

Dovydas Stašys