

Objektas: žemės ūkio paskirties sklypas kad. Nr. 4110/0100:0131

**KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTAS**  
**(ŽEMĖS ŪKIO VEIKLAI REIKALINGŲ STATINIŲ**  
**STATYBOS VIETAI PARINKTI)**

Planuojama teritorija: *sklypas kad. Nr. 4110/0100:0131*

Adresas: *Čekoniškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav.*

Savininkai: *Č. I.*

Teritorijų planavimo dokumento rengėjas: *IĮ „Matavimų TRasa“*

*Vilnius, 2026*

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

## 1. Bendroji dalis

Rengiamas žemės sklypo kadastro Nr. 4110/0100:0131, esančio Čekoniškių k., Zujūnų sen., Vilniaus r. sav., specialusis planas kaimo plėtros žemėtvarkos projektas žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietai parinkti.

Planavimo organizavimo dokumentai:

1. 2025-12-19 Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos Panevėžio apygardos žemės tvarkymo ir administravimo skyriaus vedėjo įsakymas „Dėl kaimo plėtros žemėtvarkos projekto rengimo pradžios ir planavimo tikslų nustatymo“ Nr. 2KPI-272-(15.2.3 E.);
2. 2026-01-19 Vilniaus rajono savivaldybės administracijos išduotos teritorijų planavimo sąlygos Nr. REG47748393.

## 2. Projekto tikslai ir uždaviniai

Projekto tikslas – parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą.

Uždaviniai - suplanuoti žemės ūkio paskirties žemės sklypo (sklypų) teritoriją, nustatant kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, kaimo turizmo) paskirties statinių statybos zoną. Nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, nustatyti melioracijos statinių ir inžinerinių tinklų išdėstymą, suplanuoti kelių išdėstymą.

## 3. Esama padėtis

Žemės sklypas kad. Nr. 4110/0100:0131 suformuotas atliekant kadastrinius matavimus, plotas – 0,5342 ha.

Pagal Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašą, žemės ūkio naudmenų plotas iš viso – 0,5342 ha, iš jų ariamos žemės plotas – 0,5342 ha.

Žemės ūkio naudmenų našumo balas – 51.0

Žemės sklypas ribojasi su sklypais kad. Nr.: 4110/0100:0449, 4110/0100:0669, 4110/0100:0141, 4110/0100:0737, 4110/0100:0447 ir keliu.

Duomenys apie neįregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas ir unikalus kodas	Plotas kv. m.
-	-	-

Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

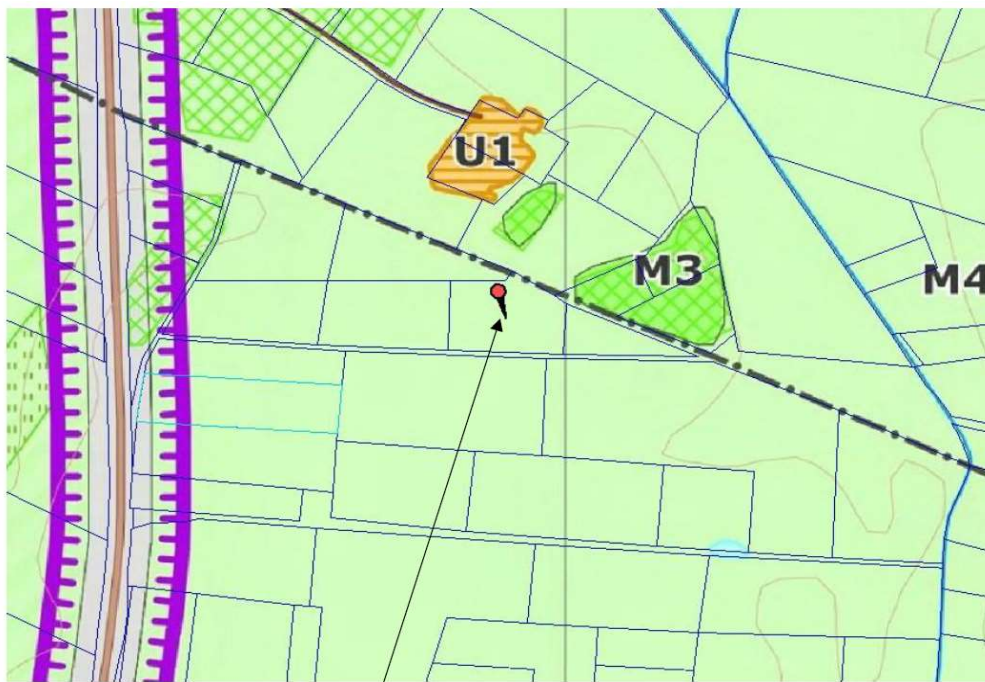
Kodas	Teritorijos, kurioje taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, pavadinimas ir unikalus kodas	Plotas kv. m.
-	-	-

Duomenys apie įregistruotus servitutus: *įrašų nėra*

## 4. Projektiniai sprendiniai

Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai, vienos ar kelių valdymo sričių plėtros programos, strateginės veiklos planai ir kiti strateginiai dokumentai:

- **specialiojo teritorijų planavimo dokumentai:** Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialusis planas, patvirtintas Vilniaus rajono savivaldybės tarybos 2014-12-17 sprendimu Nr. T3-571:



KAD. NR. 4110/0100:0131

*Ištrauka iš Vilniaus rajono savivaldybės teritorijos kraštovaizdžio specialiojo plano*

Planuojama teritorija pagal kraštovaizdžio specialiojo plano sprendinius patenka į M4 - ūkinių miškų kraštovaizdžio tvarkymo zoną.

Specialiojo plano kaimo plėtros žemėtvarkos projekto žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zoni parinkti sprendinius sąlygoja esama žemės sklypo padėtis, sklypo forma, nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, išduotos teritorijų planavimo sąlygos.

Statybų zona planuojama už kelių apsaugos zonos ribos, paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą nuo sklypo ribų, taip pat paliekant mažiausiai 3 metrų atstumą su servituto ribos. Užstatymo teritorijos (A) plotas- 0,4113 ha. (A) teritorijoje atsižvelgiant į techninį projektą bus projektuojami ir statomi žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingi statiniai. Melioracijos grioviai, sureguliuotos upės bei keliai įskaičiuojami į užstatytą teritoriją, bendras užstatymo tankis 50%.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu 2019-06-06 Nr. XIII-2166, žemės sklypui nustatomos šios specialiosios sąlygos:

102. Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) – 0,0273 ha;

152. Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis) – 0,5342 ha.

Su žemės sklypu besiribojantis kelias planuojamas kaip IVv kategorijos, 8 metrų pločio. Vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymo 11 str., teritorijai, patenkančiai į kelio juostą, numatomi kelio ir inžinerinių tinklų servitutai S1, S2.

***Siūlomi servitutai:***

215. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) – 0,0171 ha (S1);

222. Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas) – 0,0171 ha (S2).

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

Eil. Nr.	Žemės naudmenos	Pagal NT registro pažymėjimą	Pagal vietovėje patikslintą planą (esama padėtis)	Numatomi pokyčiai projekte	Pagal projektą
1.	Ariama žemė	0.5342	0.5278	-0.4113	0.1165
2.	Sodai	-	-	-	-
3.	Pievos ir natūralios ganyklos	-	-	-	-
4.	Miškas	-	-	-	-
5.	Keliai	-	-	-	-
6.	Užstatyta teritorija (planuojama užstatymo zona)	-	-	+0.4113	0.4113
7.	Vandens telkiniai	-	-	-	-
8.	Medžių ir krūmų želdiniai	-	0.0064	-	0.0064
9.	Pelkės	-	-	-	-
10.	Pažeista žemė	-	-	-	-
11.	Kita žemė	-	-	-	-
	Iš viso:	0.5342	0.5342	-	<b>0.5342</b>

Projektuojamos žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zonos aprūpinimas vandeniu, elektra, nuotekų šalinimu ir kitais tinklais bus sprendžiamas rengiant techninius projektus. Elektros prisijungimas įmanomas pagal konkrečioms statiniams paruoštas technines sąlygas. Projekte numatytos gręžinio ir nuotekų valymo įrenginio vietos yra preliminarios. Jos gali būti tikslinamos rengiant techninį projektą. Statiniai ir įrenginiai turi būti projektuojami ir statomi laikantis projektavimą ir statybą reglamentuojančių teisės aktų reikalavimų bei planuojamam sklypui nustatytų specialiųjų žemės naudojimo sąlygų.

Projektavimui naudoti:

1. Lietuvos Respublikos M1:10000 skaitmeniniai ortofotografiniai žemėlapiai ORT10LT (2024-2026 m.) 73/33;
2. 2026-03-27 topografinis planas M 1:500 (rengėjas IĮ „Matavimų TRasa“);
3. 2014-03-18 žemės sklypo planas M1:1000 (rengėjas Bogdano Stankero Geodezinių darbų PĮ).

## 5. Gaisrinė sauga

Šio kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendiniais yra nustatoma galima statybos zona žemės sklype kadastro Nr. 4110/0100:0131. Statinių išdėstymas, saugūs atstumai tarp statinių ir inžinerinių tinklų bus nustatomi rengiant techninius projektus. Rengiant techninius projektus, kuomet planuojamas būsimų statinių išdėstymas ir kiti aspektai, būtina vadovautis:

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų patvirtinimo“;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų aptarnavimo“.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų (toliau – priešgaisrinis atstumas), nustatomus pagal 1 lentelę. Numatoma, jog projektuojamoje statybos zonoje pastatai bus statomi pagal jiems keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstyti Gaisrinės saugos

pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinti rengiant statinių techninius projektus.

1lentelė:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

## 6. Poveikio aplinkai vertinimas

Nagrinėjamame sklype planuojama statyti žemės ūkio veiklai vykdyti reikalingus pastatus. Sklypas nepatenka į sanitarinių objektų apsaugos zonas, todėl žmonių sveikatai bei saugumui pavojaus nėra. Planuojami ūkio pastatai ir kitos paskirties pastatai, reikalingi ūkininko veiklai vykdyti su techniškai tvarkingu inžineriniu aprūpinimu neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Visos atliekos bus tvarkomos įstatymų nustatyta tvarka. Teritorijoje numatoma išskirti vietą konteineriams, atliekoms rūšiuoti, atliekos surenkamos ir išvežamos sudarius sutartį su šias paslaugas atliekančia organizacija, vykdoma ūkinė veikla ir jos plėtra nedarys ekologinės žalos. Techniniame projekte bus detalizuojami biologinių valymo įrenginių, artezinio vandens gręžinio vietos bei elektros įvadas.

## 7. Visuomenės dalyvavimas teritorijų planavimo procese

Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo taisyklės, patvirtintos 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“ (toliau – Taisyklės) numato, kad rengiant naują arba keičiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektą, viešinimo procedūros atliekamos Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta bendrąja teritorijų planavimo dokumentų viešinimo procedūrų tvarka. Visuomenė su kaimo plėtros žemėtvarkos projektu supažindinama Teritorijų planavimo įstatymo 35 straipsnyje ir Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatuose nustatyta tvarka. Planavimo organizatorius ar jo įgaliotas asmuo parengto kaimo plėtros žemėtvarkos projekto sprendinius, susipažinimo su juo, viešo svarstymo tvarką, vietą ir laiką paskelbia TPDRIS planuojustatau.lt interneto svetainėje, TPD Nr. S-VT-41-25-1681 . Taip pat Nacionalinės žemės tarnybos interneto svetainėje ir seniūnijos, kurioje yra planuojama teritorija, skelbimų lentoje. Ši informacija viešinama iki sprendimo patvirtinti kaimo plėtros žemėtvarkos projektą ar atsisakymo jį tvirtinti priėmimo.

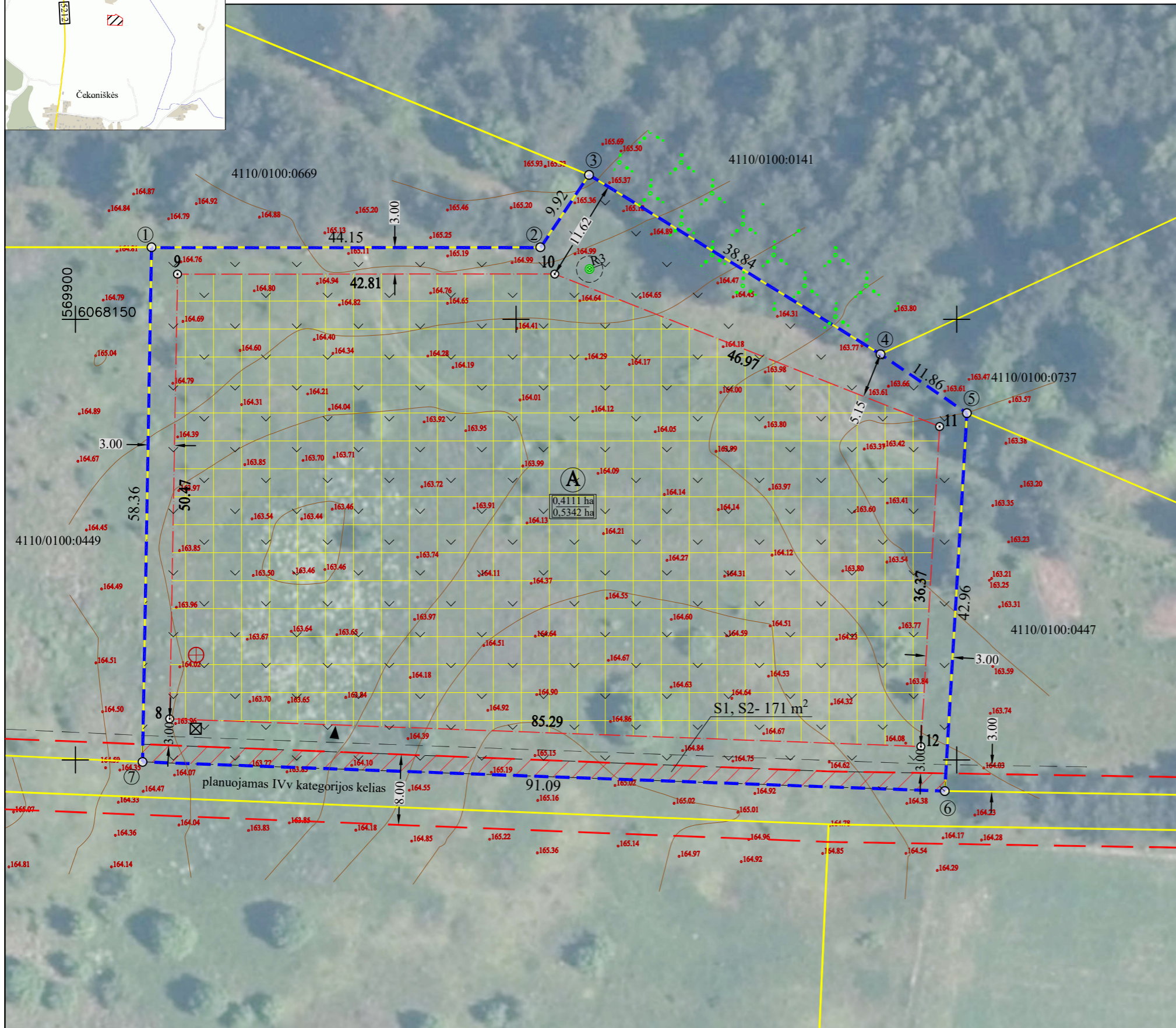
## 8. Išvada

Tinkamai ir vadovaujantis visais galiojančiais teisės aktais parinkta žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos zona, turės teigiamą ir ilgalaikį poveikį teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai, ekonominei ir socialinei aplinkai, gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui. Atliekant statybos darbus gali iškilti trumpalaikiai neigiami poveikiai gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui.



# KAIMO PLĖTROS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO SPRENDINIŲ BRĖŽINYS M 1:500

## Parinkti žemės ūkio veiklai reikalingų statinių statybos vietą (BE GYVENAMO NAMO)



### ŽEMĖS SKLYPO DUOMENYS

Savivaldybė:	Vilniaus r.
Seniūnija:	Zujūnų sen.
Gyvenamoji vietovė:	Čekoniškių k.
Kadastro vietovė:	Buivydiškių k.v.
Kadastro Nr.:	4110/0100:0131
Plotas, ha	0,5342 ha

Gretimybė	Gretimo žemės sklypo kad. Nr.	Pastabos
1 - 3	4110/0100:0669	kadastriniai matavimai, LKS94
3 - 4	4110/0100:0141	kadastriniai matavimai, LKS94
4 - 5	4110/0100:0737	kadastriniai matavimai, LKS94
5 - 6	4110/0100:0447	kadastriniai matavimai, LKS94
6 - 7		planuojamas IVv kategorijos kelias, 8m pločio
7 - 1	4110/0100:0449	kadastriniai matavimai, LKS94

#### Specialiosios žemės naudojimo sąlygos

Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
102	Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis)	0,0273
152	Dirvožemio apsauga žemės ūkio paskirties žemės sklypuose (VI skyrius, keturioliktasis skirsnis)	0,5342

#### Servitutai

Kodas	Aprašymas	Plotas, ha
215	Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas); siūlomas	0,0171
222	Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas); siūlomas	0,0171

#### SUTARTINIAI ŽENKLAI:

	Planuojamos teritorijos riba		Teritorija žemės ūkio veiklai reikalingiems statiniams statyti
	Gretimų sklypų ribos		Planuojama statybų zona
	Kelio juostos riba		Statybų zonos plotas
	Kelio apsaugos zona		Visas žemės sklypo plotas
	Kelio ir inžinerinių tinklų servitutai		Preliminari planuojamo biologinio nuotekų valymo įrenginio vieta
	Įvažiavimas - išvažiavimas		Preliminari artezinio gręžinio vieta
	Preliminari buitinių atliekų surinkimo konteinerių vieta		

### IĮ "Matavimų TRasa"

Laisvės pr. 58-410, Vilnius  
tel. +37065594414, tomas@tikslusmatavimai.lt  
www.tikslusmatavimai.lt

Pareigos	Parašas	Vardas, pavardė	Data
Direktorius		Tomas Kazelskas	
Projektuotojas		Valentinas Kapleris 2R-KP-528	

#### PASTABOS:

1. Privažiavimo/vidaus keliai nuo esamų vietinės reikšmės kelių ir gatvių ar valstybinės reikšmės kelių įrengiami, atstatomi, prižiūrimi žemės sklypų savininkų lėšomis.
2. Numatyta įvažiavimo vieta yra preliminari- gali būti tikslinama rengiant techninį projektą.
3. Numatytos gręžinio ir nuotekų valymo įrenginio vietos yra preliminarios - gali būti tikslinamos rengiant techninį projektą.