

1. AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Esamos būklės ir urbanistinė analizė.

Pavadinimas:

Apie 0,5 ha teritorijos tarp Architekto g. ir Mokyklos g. Šalčininkų m. detaliojo plano sprendinių žemės sklype (kad. Nr. 8542/0002:448, Mokyklos g. 10, Šalčininkų m.) koregavimas.

Koreguojamas teritorijų planavimo dokumentas:

Teritorijos tarp Architekto g. ir Mokyklos g., Šalčininkų mst. detalusis planas, patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. DĮV-1933 „Dėl teritorijos tarp Architekto g. ir Mokyklos g. Šalčininkų mst. detaliojo plano patvirtinimo“ (TPD reg. Nr. T00004231) (toliau – Detalusis planas).

Teritorijų planavimo dokumento rūšis:

Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentas.

Teritorijų planavimo lygmuo:

Vietovės.

Organizatorius:

Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktorius, Vilniaus g. 49, Šalčininkai, Tel.: (0 380) 51 233 arba +370 380 51 233, el. p. priimamasis@salcininkai.lt.

Iniciatorius (-iai):

Šalčininkų rajono savivaldybės administracija, Vilniaus g. 49, LT- 17116 Šalčininkai.

Projekto rengėjas:

UAB „Projektavimas“, Linkmenų g. 5, Vilnius.

Teritorijų planavimo vadovas:

Joana Janulevičienė, kv. atestato Nr. A 1213.

Rengėjas – Viktoras Dagilis, el. p. viktoras@uabprojektavimas.lt.

Planavimo tikslai ir uždaviniai:

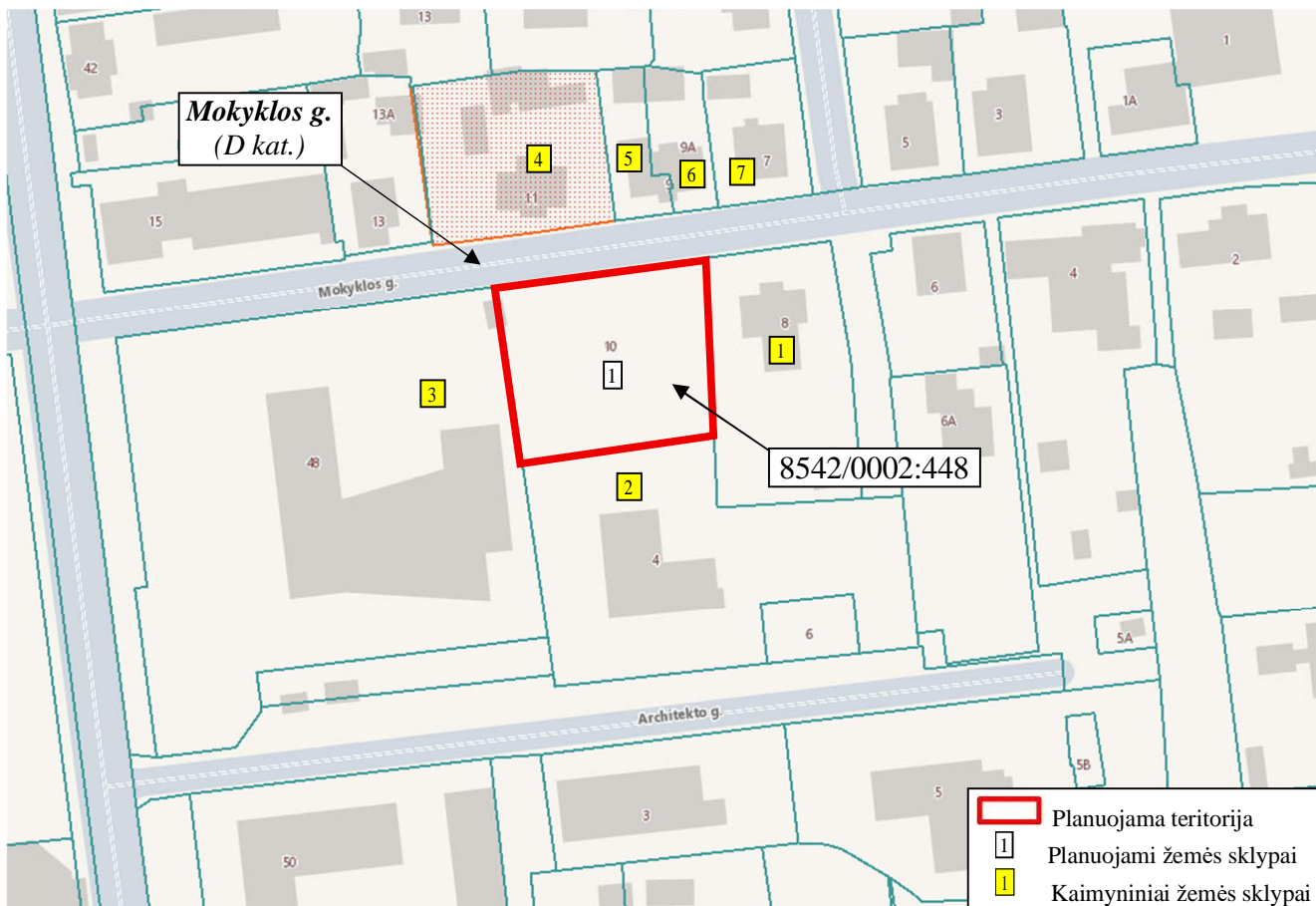
- Numatyti papildomą žemės naudojimo būdą - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos;
- Koreguoti statinių statybos ribą ir statybos zoną bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, vadovaujantis Šalčininkų miesto bendrojo plano sprendiniais;
- Nagrinėti servitutų poreikį - esant poreikiui nustatyti naujus, tikslinti ar naikinti esamus servitutus.

Planavimo pagrindas:

- Šalčininkų rajono savivaldybės mero 2026-05-12 potvarkis Nr. MPV-(2.1 E)-399 „DĖL APIE 0,5 HA TERITORIJOS TARP ARCHITEKTO G. IR MOKYKLOS G. ŠALČININKŲ M. DETALIOJO PLANO SPRENDINIŲ ŽEMĖS SKLYPE (KAD. NR. 8542/0002:448, MOKYKLOS G. 10, ŠALČININKŲ M.) KOREGAVIMO PRADŽIOS IR PLANAVIMO TIKSLŲ NUSTATYMO“.

Planuojama teritorija: 0,1671 ha teritorija (žemės sklypas, kad Nr. 8542/0002:448), esanti Mokyklos g. 10, Šalčininkų m., Šalčininkų sen., Šalčininkų r. sav. (žr. *Paveikslas 1*).

Paveikslas 1. Planuojamos teritorijos ir gretimybių schema.



Planuojama teritorija yra išsidėsčiusi Šalčininkų miesto centrinėje dalyje, adresu Mokyklos g. 10. Teritorija yra urbanizuotoje miesto dalyje, greta pagrindinių miesto susisiekimo arterijų. Ši lokacija lemia gerą susisiekimą tiek individualiu transportu, tiek pėstiesiems.

Šiuo metu planuojamoje teritorijoje esantis sklypas yra neužstatytas, bet yra įrengta automobilių stovėjimo aikštelė su gruntine danga.

Vertinant inžinerinę infrastruktūrą, nustatyta, kad planuojama teritorija yra gerai inžineriniu požiūriu išvystytoje miesto dalyje. Greta teritorijos yra nutiestos visos pastatų eksploatavimui reikalingos inžinerinės sistemos. Pagal inžinerinio topografinio plano duomenis, planuojamą žemės sklypą kerta dvi požeminės elektros linijos, ryšių linija ir vandentiekio trasa. Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotos tik elektros tinklų apsaugos zonos (unikalus Nr. 100331912, 100318996).

Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka Šalčininkų vandenvietės apsaugos zonos ribas, todėl sklype galioja specialioji žemės naudojimo sąlyga - *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)* (unikalus Nr. 100365667).

Paveikslas 2. Esamos situacijos schema ant ortofotografinio pagrindo (ištrauka iš Google žemėlapių).



Paveikslas 3. Ištrauka iš „Google Street View“ žemėlapių.



1. Planuojamas žemės sklypas, kad. Nr. 8542/0002:448.

Adresas: Šalčininkai, Mokyklos g. 10.

Plotas: 0,1671 ha.

Daikto pagrindinė naudojimo paskirtis: *Kita*;

Žemės sklypo naudojimo būdas: *Visuomeninės paskirties teritorijos*.

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos (SŽNS), neįregistruotos nekilnojamojo turto registre (NTR):

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - --- kv.m.;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - --- kv.m.;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 1671 kv. m.;
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis) - --- kv.m.

Teritorijos, kuriose taikomos SŽNS, įrašytos į NTK kadastro duomenų byloje įrašytų duomenų pagrindu:

- Nėra.

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

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 83 kv. m. *Teritorijos unikalus numeris: 100331912*;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) – 107 kv. m. *Teritorijos unikalus numeris: 100318996*;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) – 1671 kv. m. *Teritorijos unikalus numeris: 100365667*.

Žemės sklype registruoti servitutai:

- Kelio servitutas (tarnaujantis), 0,0250 ha. *Aprašymas: Teisė važiuoti transporto priemonėmis*;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0250 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0250 ha;
- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0250 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0296 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0296 ha;
- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis), 0,0296 ha;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0,0799 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0,0799 ha;
- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0,0799 ha;
- Kelio servitutas (viešpataujantis), 0,0317 ha. *Aprašymas: Teisė važiuoti transporto priemonėmis*;
- Servitutas - teisė tiesti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0,0317 ha;
- Servitutas - teisė aptarnauti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0,0317 ha;
- Servitutas - teisė naudoti požemines, antžemines komunikacijas (viešpataujantis), 0,0317 ha.

Žemės sklype registruoti statiniai:

- Nėra.

Gretimybės

Planuojama teritorija šiaurinėje pusėje ribojasi su D kategorijos *Mokyklos* gatve, o kitose pusėse – su esamais žemės sklypais kad. Nr. 8542/0002:69, 8542/0002:442 ir 8542/0002:173. Kitoje D kategorijos *Mokyklos* gatvės pusėje esantys žemės sklypai kad. Nr. 8542/0002:158, 8542/0002:133, 8542/0002:463 ir 8542/0002:502 yra priskiriami prie kaimyninių žemės sklypų (Žr. *Paveikslas 1, Lentelė 1*).

Lentelė 1. Kaimyninių žemės sklypų duomenys.

Eil. Nr.	Adresas	Kadastrinis/ unikalus Nr.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Naudojimo būdas
1.	Šalčininkai, Mokyklos g. 8	8542/0002:69	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
2.	Šalčininkai, Architekto g. 4	8542/0002:442	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos
3.	Šalčininkai, Vilniaus g. 48	8542/0002:173	Kita	Visuomeninės paskirties teritorijos
4.	Šalčininkai, Mokyklos g. 11	8542/0002:158	Kita	Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos; Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
5.	Šalčininkai, Mokyklos g. 9	8542/0002:133	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos
6.	Šalčininkai, Mokyklos g. 9A	8542/0002:463	Kita	Žemės sklypo naudojimo būdas: Gyvenamosios teritorijos; Žemės sklypo naudojimo pobūdis: Mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos
7.	Šalčininkai, Mokyklos g. 7	8542/0002:502	Kita	Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos

Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams

Šalčininkų miesto teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2008 m. spalio 16 d. sprendimu Nr. T-565 (TPD reg. Nr. T00002908) (toliau – Bendrasis planas) (žr. *Paveikslas 4*).

Paveikslas 4. Ištrauka iš Bendrojo plano.



Funkcinio prioriteto teritorijos indeksas	Funkcinio prioriteto pavadinimas	Galimos pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirtys bei naudojimo būdai	Užstatymo reglamentai		Saugojimas	Teritorijos prioritetingai plėtros būdai		Pastabos
			Maksimalus užstatymo intensyvumas (UI)	Maksimalus užstatymo aukštumas (aukštais, metrais iki kraigo)		Atnaujinimas, modernizavimas, konversija	Nauja plėtra	
1	2	3	4	5	6	7	9	10
URBANIZUOJAMOS TERITORIJOS								
Mišrios teritorijos								
uC	Miesto centras	<ul style="list-style-type: none"> • Kitos paskirties gyvenamasis teritorijos • Visuomeninių objektų teritorijos • Komercinių objektų teritorijos • Inžinerinės infrastruktūros teritorijos • Rekreacinės teritorijos • Bendro naudojimo teritorijos 	UI – 1,6 (gyv. paskirties objektams iki 1,2)	Užstatymo aukštumas iki 5 a. / 20 m	-	+	-	Be taršios veiklos.

Pagal Bendrojo plano sprendinius, planuojama teritorija patenka į *Miesto centro* funkcinę zoną **uC**. Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Šalčininkų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo planas, patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2011 m. lapkričio 30 d. sprendimu Nr. T-250 (TPD reg. Nr. T00096232) (žr. *Paveikslas 5*).

Paveikslas 5. Ištrauka iš specialiojo plano.



VANDENTIEKIO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪRA

Esama infrastruktūra

- Esama vandenvietė
- Esami vandentiekio tinklai
- Esami nuotekų valymo įrenginiai
- Esama nuotekų siurblinė
- Esami nuotekų tinklai
- Esami slėginiai nuotekų tinklai

PLANUOJAMA VANDENTIEKIO IR NUOTEKŲ TVARKYMO INFRASTRUKTŪRA

- Nauja vandenvietė
- Numatoma rekonstruoti vandenvietė
- Nauji vandens gerinimo įrenginiai
- Nauji vandentiekio tinklai
- Nauji nuotekų valymo įrenginiai
- Numatomi rekonstruoti nuotekų valymo įrenginiai
- Numatoma nuotekų siurblinė
- Nauji nuotekų tinklai
- Nauji slėginiai nuotekų tinklai

VIEŠOJO VANDENS TIEKIMO TERITORIJOS IR VANDENTVARKOS INFRASTRUKTŪROS JOSE PLĖTROS SPRENDINIAI

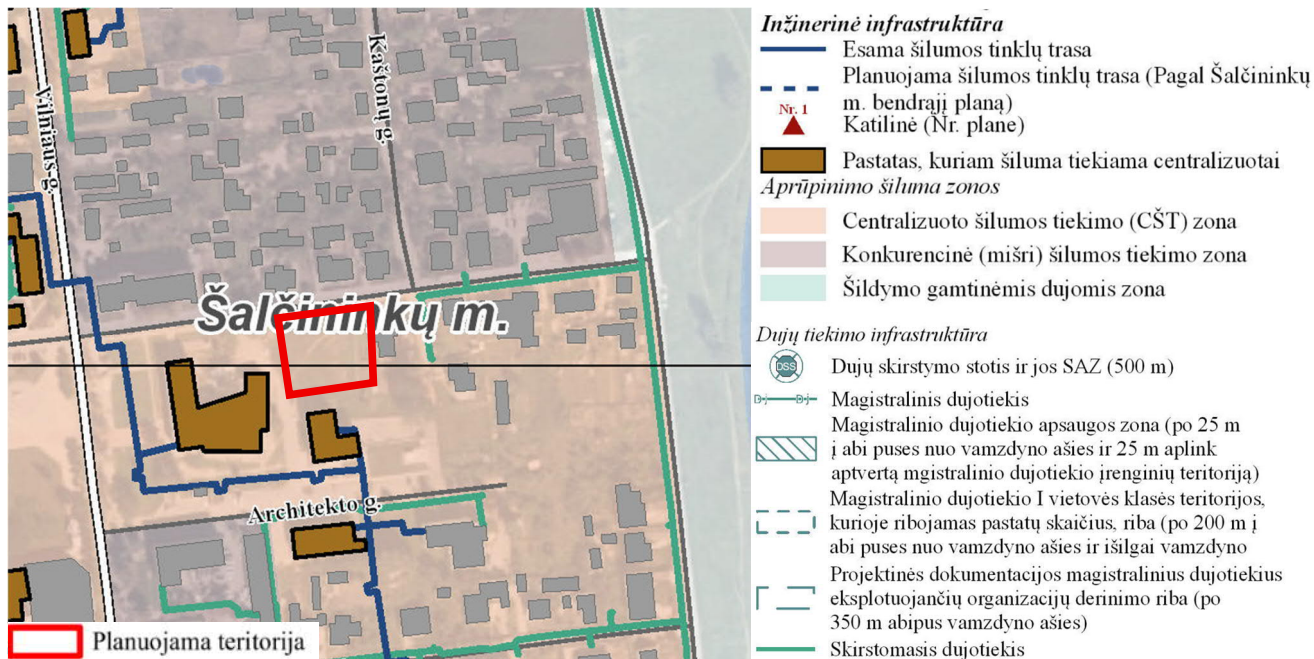
- Viešojo vandens tiekimo teritorija
- 1- as prioritetas
- 2- as prioritetas
- 3- as prioritetas
- 4- as prioritetas
- Perspektyvinės viešojo vandens tiekimo teritorijos*

ŽEMĖNAUDA

- Upė, upelis, kanalas
- Vandens telkiniai
- Miškai
- Sodai
- Užstatyta teritorija

Šalčininkų rajono savivaldybės šilumos ūkio infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimas, patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T-1062 (TPD reg. Nr. T00095726) (žr. *Paveikslas 6*).

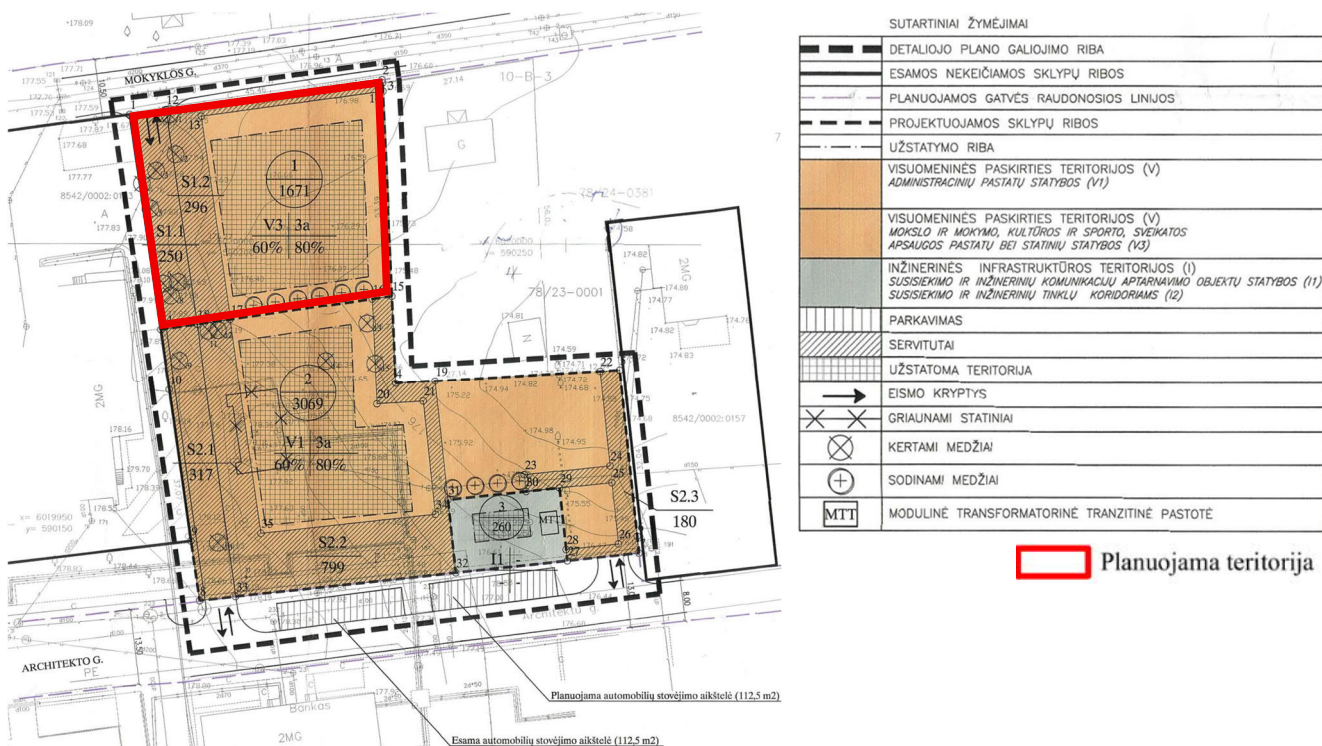
Paveikslas 6. Ištrauka iš specialiojo plano.



Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo (ČST) zoną.

Teritorijos tarp Architekto g. ir Mokyklos g., Šalčininkų mst. detalusis planas, patvirtintas Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2007 m. gruodžio 27 d. įsakymu Nr. DĮV-1933 (TPD reg. Nr. T00004231) (žr. *Paveikslas 7*).

Paveikslas 7. Ištrauka iš Detaliojo plano.



Planuojama teritorija nepatenka į saugomų gamtos ir kultūros vertybių teritorijas.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2004-08-18 nutarimo Nr. 967 „Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas“ nuostatomis (Žin., 2011, Nr. 50-2431) strateginio pasekmių aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

Pagal Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo (Žin., 1996, Nr. 82-1965; 2008, Nr. 81-3167) reikalavimus, planuojama ūkinė veikla nepatenka į poveikio aplinkai vertinimo rūšių sąrašą, todėl planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo procedūros neatliekamos.

1.2. Detaliojo plano sprendiniai.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniais esamam žemės sklypui kad. Nr. 8542/0002:448, yra nustatomas papildomas galimas žemės naudojimo būdas - *susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos*. Taip pat, koreguojama statinių statybos riba ir statybos zona bei nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai, vadovaujantis Šalčininkų miesto bendrojo plano sprendiniais. Sklype esantys tarnaujantys servitutai yra pertvarkomi, tikslinant jų ribas plotus ir servitutų tipus. Sklypo ribos ir plotas yra nekeičiami.

1.2.1. Sklypas Nr. 1.

Žemės sklypo plotas.

Žemės sklypo plotas – 0,1671 ha.

Privalomųjų teritorijų naudojimo reglamentų nustatymas.

Planuojamam žemės sklypui nustatomi šie teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai:

- teritorijos naudojimo tipas – ---;
- pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita (KT);
- žemės naudojimo būdai:
 - Prioritetinis - visuomeninės paskirties teritorijos (V);
 - Kitas galimas - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II).
- leistinas pastatų aukštis – 15 m;
- didžiausia leidžiamoji pastatų absoliutinė altitudė – 192,50 m;
- leistinas užstatymo tankis – 80%;
- leistinas užstatymo intensyvumas – 1,6;
- užstatymo tipas – laisvo planavimo (lp) užstatymas;
- priklausomųjų želdynų norma:
 - visuomeninės paskirties teritorijų (V) žemės naudojimo būdui - 15*%;
 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų (II) žemės naudojimo būdui – 20%.
- pastatų aukštų skaičius – 1-3.

* *Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype priklausomųjų želdynų norma gali būti tikslinama, vadovaujantis Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. D1-694, atsižvelgiant į projektuojamų pastatų paskirtį (gali būti nuo 15 iki 50 %).*

Esamos (registruotos) Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 83 kv.m. Teritorijos unikalus numeris: 100331912;
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) - 107 kv.m. Teritorijos unikalus numeris: 100318996;
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis) - 1671 kv.m. Teritorijos unikalus numeris: 100365667.

Esamų objektų Teritorijos (AZ), kurios neįregistruotos NTR:

- Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Projektuojami servitutai.

- **S1** - Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, 83 kv.m.;
 - **S2** - Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas), kodas 215, 165 kv.m.;
- Servitutas - teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines, antžemines komunikacijas (tarnaujantis daiktas), kodas 222, 165 kv.m.

Detaliajame plane statybos linija, kuri griežtai sąlygotų pastatų padėtį ir architektūrinę išraišką nenustatoma, siekiant vėlesnėse pastatų projektavimo stadijose neapriboti architektūrinių sprendinių realizavimo bei užtikrinti planuojamoje teritorijoje statomiems pastatams atitinkamuose teisės aktuose tos paskirties pastatams nustatytus insoliacijos ir natūralaus apšvietimo, triukšmo bei taršos ir priešgaisrinius reikalavimus.

1.3. Želdynų poreikis.

Priklausomųjų želdynų norma nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ (Žin., 2014-01-14, Nr. D1-36), Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašu:

Lentelė 2. Priklausomųjų želdynų plotų normos.

Eil. Nr.	Žemės sklypo naudojimo būdas	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto, proc.	Mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto gamtinio karkaso stipriai pažeisto (degraduoto) geoekologinio potencialo ¹ teritorijose (proc.)	Didžiausia leidžiama kompensuoti priklausomųjų želdynų plotų normų dalis pagal Aprašo 8.2 ir 8.3 papunkčius
3.	Visuomeninės paskirties teritorijos:			
	3.1. žemės sklypai, skirti šioms mokslo paskirties pastatams:			
	vaikų darželiams, lopšeliams;	50	50	1/2
	bendrojo lavinimo mokykloms;	40	50	1/2
	3.2. žemės sklypai, skirti šioms gydymo paskirties pastatams:			
sanatorijoms;	45	50	1/2	
ligoninėms, klinikoms, reabilitacijos centrams;	35	45	1/2	
3.3. žemės sklypai, skirti 3.1 ir 3.2 papunkčiuose nepamintiems pastatams visuomeninės paskirties teritorijose	15	25	1/2	
6.	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos	20	25	1

Pastabos:

1. Žr. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymą Nr. D1-96 „Dėl Gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.
2. Visuomeninės paskirties teritorijų naudojimo būdo žemės sklype mažiausias priklausomiesiems želdynams priskiriamas plotas nustatomas atsižvelgus į pastatų paskirtį.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją.

Planuojamojoje teritorijoje miško žemės naudmenų. Teritorijoje auga vienas medis (skroblas, d66 cm), kuris yra priskiriamas saugotiniams, vadovaujantis 2008 m. kovo 12 d. Lietuvos Respublikos

vyriausybės nutarimu Nr. 206 patvirtintais *Kriterijais, kuriuos atitinkantys medžiai ir krūmai priskiriami saugotiniems želdiniams*, tačiau šis medis nepatenka į planuojamą statybos zoną.

1.4. Inžinerinė infrastruktūra.

Planuojama teritorija yra gerai inžineriniu požiūriu išvystytoje miesto dalyje. Greta teritorijos yra nutiestos visos pastatų eksploatavimui reikalingos inžinerinės sistemos. Pagal inžinerinio topografinio plano duomenis, planuojamą žemės sklypą kerta dvi požeminės elektros linijos, ryšių linija ir vandentiekio trasa. Nekilnojamojo turto registre yra įregistruotos tik elektros tinklų apsaugos zonos (unikalus Nr. 100331912, 100318996).

Vadovaujantis žemės gelmių registro duomenimis, planuojama teritorija patenka Šalčininkų vandenvietės apsaugos zonos ribas, todėl sklype galioja specialioji žemės naudojimo sąlyga - *Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis)* (unikalus Nr. 100365667).

Detalioju planu yra numatomi inžinerinių tinklų koridoriai bei preliminarios inžinerinių tinklų paklojimo vietos, kurios tikslinamos statinių projektų rengimo metu. Sklypų prijungimui prie inžinerinių tinklų būtina gauti prisijungimo sąlygas iš tinklus eksploatuojančių įmonių.

Sklype esančius inžinerinius tinklus, patenkančius į statybos zoną, numatoma perkelti.

Elektra:

Elektros tinklus numatoma prijungti prie artimiausių esamų elektros tinklų. Prijungimo vieta ir sprendiniai tikslinami vėlesnėse projektavimo stadijose, vadovaujantis gautomis prisijungimo sąlygomis iš AB „Energijos skirstymo operatorius“.

Esant poreikiui, bei siekiant sumažinti poveikį klimato kaitai, projektavimo darbų metu ant žemės sklype projektuojamų statinių galės būti numatomi saulės kolektoriai ir/ar kiti su žaliaja energetika susiję įrenginiai.

Vandentiekis:

Vadovaujantis UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2026-05-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG55152116:

- vandens tiekimą numatyti nuo esamų d150 mm vandentiekio tinklų Mokyklos g., arba d100 mm vandentiekio tinklų Architekto g.

- poreikiui esant numatyti slėgio pakėlimo stotelę. Projektuojant slėgio pakėlimo stotelę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

Esant poreikiui, prisijungimo vieta gali būti tikslinama, o inžinerinių tinklų sprendiniai detalizuojami rengiant statybos projektą, pagal gautas prisijungimo sąlygas.

Buitinių nuotekų šalinimas:

Vadovaujantis UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2026-05-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG55152116:

- Nuotekų nuleidimą numatyti į esamus d150 mm nuotekų tinklus Mokyklos g., arba d150/d200mm nuotekų tinklus Architekto g.

- Poreikiui esant numatyti nuotekų siurblinę. Projektuojant nuotekų siurblinę, vadovautis UAB „Vilniaus vandenys“ patvirtinta Technine politika, kurią galima rasti <http://www.vv.lt/lt/partneriams/>.

Esant poreikiui, prisijungimo vieta gali būti tikslinama, o inžinerinių tinklų sprendiniai detalizuojami rengiant statybos projektą, pagal gautas prisijungimo sąlygas.

Paviršinių nuotekų šalinimas:

Projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą būtina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-04-02 įsakymu Nr. D1-193 patvirtintu „Paviršinių nuotekų tvarkymo reglamento“ (toliau - **Reglamentas**) ir statybos techninio reglamento STR 2.07.01:2003 „Vandentiekis ir nuotekų šalintuvas. Pastato inžinerinės sistemos. Lauko inžineriniai tinklai“ galiojančių suvestinių redakcijų reikalavimais.

Vadovaujantis Reglamento 7 punkto reikalavimais, projektuojant paviršinių nuotekų tvarkymo sistemą pirmiausiai turi būti išnagrinėti ir taikomi paviršinių nuotekų susidarymą ir (ar) surinkimą (vandeniui laidžių dangų ar švarių paviršinių nuotekų sugerdinimo į gruntą įrenginių įrengimas), centralizuotai į aplinką išleidžiamų paviršinių nuotekų kiekį bei užterštumą mažinantys techniniai sprendiniai.

Šildymas:

Vadovaujantis Šalčininkų rajono savivaldybės šilumos ūkio infrastruktūros plėtros specialiojo plano keitimo, patvirtinto Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos 2018 m. balandžio 26 d. sprendimu Nr. T-1062 (TPD reg. Nr. T00095726) (žr. *Paveikslas 6*) sprendiniais, planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo (ČST) zoną.

Šilumos tiekimas galimas iš esamų centralizuotų šilumos tiekimo tinklų, esančių Mokyklos g. arba Architekto g.

Galimi ir alternatyvūs šilumos šaltiniai, pvz. elektra, geoterminis ar kt. Konkretus šildymo būdas parenkamas statinių projektavimo metu.

Kitų inžinerinių sistemų poreikis ir prijungimo vietos detalizuojamos statybos projekto rengimo metu, pagal prisijungimo sąlygas.

Įrengus inžinerinius tinklus ir įrenginius, projektuojamiems sklypams turi būti nustatomos apsaugos zonos, vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu (priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2019-06-06 nutarimu Nr. XIII-2166).

1.5. Susisiekimo infrastruktūra.

Planuojama teritorija yra gerai susisiekimo požiūriu išvystytoje Šalčininkų miesto centrinėje dalyje. Planuojama teritorija ribojasi su esama Mokyklos gatve. Detaliojo plano sprendiniais yra išsaugomi anksčiau suplanuoti įvažiavimai į sklypą ir planuojamas papildomas įvažiavimas iš Mokyklos g., rytinėje pusėje.

Susisiekimo infrastruktūra projektuojama vadovaujantis statybos techninio reglamentu STR2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ bei Bendrojo plano sprendiniais.

Projektuojant gatves ir įvažiavimus į sklypus, įvertinti esamus medžius, stengtis juos maksimaliai išsaugoti. Nesant kitos galimybės, kietas dangas medžių šaknų apsaugos zonoje pakeisti vandeniui pralaidžiomis dangomis arba kietas dangas projektuoti vadovaujantis technologiniais sprendimais kietų dangų įrengimui šaknų apsaugos zonoje bei rekomendacijomis, išvengiant intervencijos į šaknų sistemą. Esant būtinybei statinių projektavimo metu konsultuotis su arboristu ir atlikti papildomus tyrimus, susijusius su medžių ir jų šaknyų apsauga.

Nuovažos projektuojamos rengiant statinių projektus kurių rengimo metu pagal poreikį ir išduotas prisijungimo sąlygas turi būti projektuojamos eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės vadovaujantis Kelio ženklų įrengimo ir vertikaliojo ženklinimo, Kelių horizontaliojo ženklinimo, Kelių eismo taisyklėmis ir kitais teisės aktais bei norminiais dokumentais, reglamentuojančiais eismo saugumo ir reguliavimo priemonių įrengimą.

Minimalus automobilių stovėjimo vietų skaičius įvairios paskirties statiniams nustatomas vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2011 m. gruodžio 2 d. įsakymu Nr. D1-933 patvirtinto STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ (toliau – Reglamentas) 30 lentele.

Atstumai nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, taip pat įvažiavimo / išvažiavimo vartų ir vėdinimo sistemos oro šalinimo angų iki pastatų ar patalpų varstomų langų / vėdinimo sistemos oro ėmimo angų nurodyti Reglamento 32¹ lentelėje.

1.6. Gaisrinė sauga.

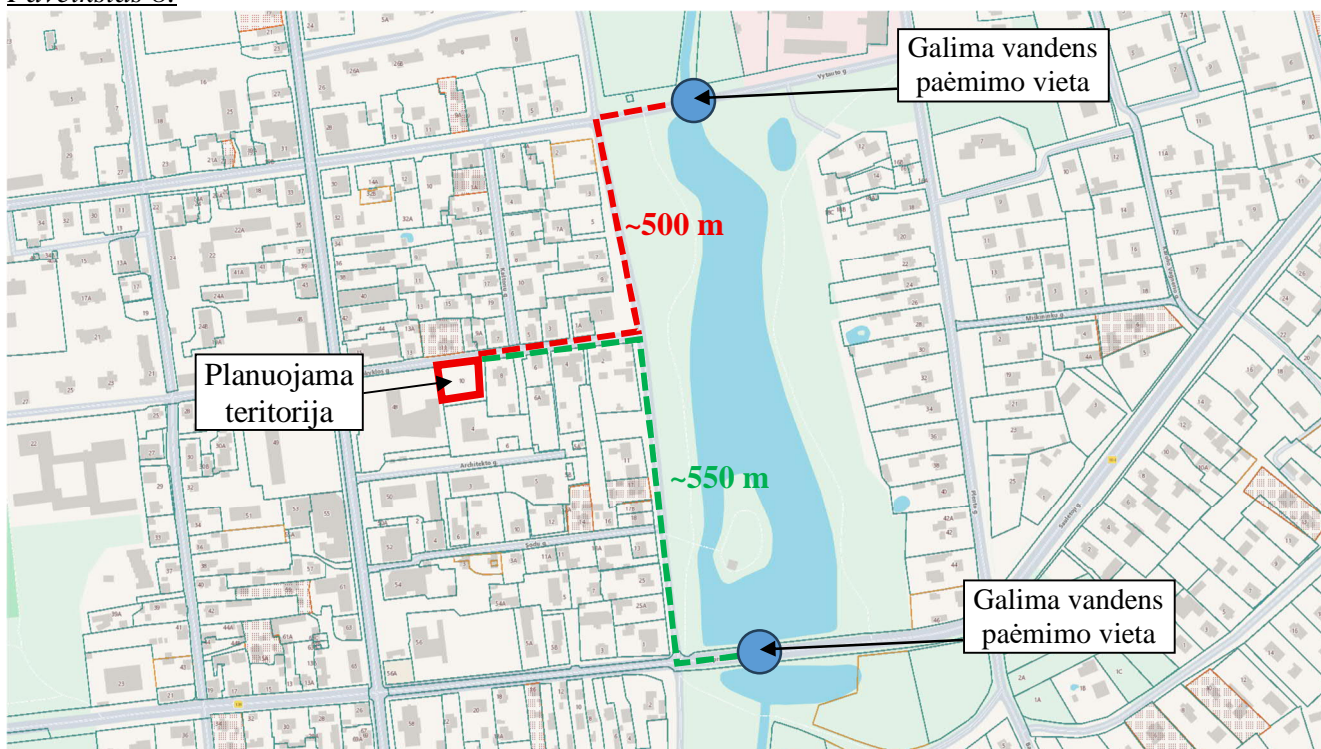
Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti, patvirtintomis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312.

Vadovaujantis UAB „VILNIAUS VANDENYS“ 2026-05-28 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG55152116, vandens tiekimas lauko gaisrų gesinimui (10,0 l/s) galimas iš esamų gaisrinių hidrantų Mokyklos ir Architekto g. Likusiam lauko gaisrų gesinimo poreikiui, numatyti priešgaisrinės talpas.

Taip pat, vandens tiekimas gaisrams gesinti galimas iš netoliese esančio tvenkinio (žr. *Paveikslas 8*).

Planuojamai teritorijai artimiausia yra Šalčininkų priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba, esanti P. Pramonės g. 11, Šalčininkai., nutolusi ~1,0 km.

Paveikslas 8.



Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Neišlaikant atstumų turi būti ribojamas priešgaisrinėmis užtvaramis (ekranais), tiksliai įvertinus pastatų langų, sienų be langų paviršių plotus, stacionarių gaisrinių sistemų panaudojimo, gaisro apkrovos kategorijas, atstumus iki gaisrinių hidrantų ir kitas Gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų sąlygas.

Planiniai pastatų išdėstymo sklype sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas, gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Vadovaujantis Lauko gaisrinių vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėmis, numatoma vienu metu kilusių gaisrų skaičius – 1. Maksimalus leistinas pastatų tūris sklype numatomas iki ~20000 m³, o leistinas maksimalus pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus – 15 m, todėl reikalingas vandens kiekis vienam gaisrui gesinti pastatuose – 20 l/s.

Lentelė 3. Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus.

Pastatų paskirtis [9.8.]	Vandens kiekis vienam gaisrui gesinant gyvenamuosius ir visuomeninius pastatus (l/s), kai pastatų tūris V (tūkst. kub. m)					
	V < 1	1 ≤ V < 5	5 ≤ V < 25	25 ≤ V < 50	50 ≤ V < 150	V ≥ 150
Visuomeniniai pastatai, kai pastato aukštis F (m):						
F = 0,01	10	10	15	25	30	35
6 ≤ F < 18	10	15	20	25	30	35
18 ≤ F < 36	–	15	25	30	35	40
36 ≤ F < 48	–	15	25	30	35	40
F ≥ 48			25	30	35	40

- Prie pastatų užtikrinti privažiavimą gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams:
- privažiuoti prie pastato, gaisrinių hidrantų turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo juostos ir aikštelės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus.
 - kelias privažiuoti prie pastato turi būti įrengiamas ne didesniu kaip 25 m atstumu;
 - kelių plotis turi būti ne siauresnis kaip 3,5 m, aukštis – ne mažesnis kaip 4,5 m;
 - keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams turi būti visada laisvi. Esant poreikiui įrengti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio);
 - privažiavimo kelias turi būti įrengiamas atsižvelgiant į gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių sukeliama apkrovą.
 - aklinoje kelio dalyje turi būti užtikrinama 12x12 m dydžio apsisukimui skirta aikštelė.

1.7. Aplinkos apsauga

Aplinkos apsauga.

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 rugpjūčio 18 d. nutarimu Nr. 967, nuostatomis, Organizatorius priėmė sprendimą neatlikti detaliojo plano strateginio pasekmių aplinkai vertinimo.

Rengiant detalų planą, vadovautasi Lietuvos Respublikos miškų valstybės kadastro, Lietuvos Respublikos upių, ežerų ir tvenkinių valstybės kadastro duomenimis.

Planuojama teritorija nepatenka į gamtinio karkaso teritoriją, todėl projektuojamam sklypui nėra taikomi Gamtinio karkaso nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-96, reikalavimai.

Priklausomųjų želdynų teritorijų dalys numatomos vadovaujantis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašo, patvirtinto 2007 m. gruodžio 21 d. LR aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694, reikalavimais.

Atliekų tvarkymas.

Atliekos bus surenkamos į sertifikuotus higieniškus ir kompaktiškus konteinerius. Konteinerių pastatymo vietas galima pasirinkti laisvai sklypo ribose. Atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis LR Atliekų tvarkymo įstatymo (TAR 2016-01-05, 2016-00088) nuostatų. Konteineriai bus ištuštinami, pagal iš anksto sudarytą grafiką su atliekų utilizavimo įmonėmis.

Pavojingų atliekų susidarymas nenumatomas.

Galimų statybos procesų metu atliekos rūšiuojamos ir tvarkomos laikantis „Statybinių atliekų tvarkymo taisyklėmis“ (TAR 2014-08-29, 2014-11431).

1.8. Visuomenės sveikata.

Detaliojo plano koregavimas rengiamas vadovaujantis Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2026-05-21 teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG54641439.

Triukšmas. Planuojamoje teritorijoje planuojama ūkinė veikla neturės žymios įtakos aplinkos triukšmo lygiui ir neviršys triukšmo ribinių dydžių ir yra užtikrinami LR Sveikatos apsaugos ministro 2011 m.

birželio 13 d. įsakymu Nr. V-604 patvirtintos Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ reikalavimai.

Projektuojant pastatus būtina įvertinti numatomos ūkinės veiklos bei su ja susijusio transporto srautų poveikį (triukšmo ir oro taršos) planuojamai teritorijai bei besiribojančioms teritorijoms. Nustačius galimą neigiamą poveikį numatyti ir realizuoti kompensacines priemones, užtikrinsiančias atitiktą higienos normų reikalavimams.

Lietuvos higienos norma HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“

Ši higienos norma nustato stacionarių triukšmo šaltinių skleidžiamo triukšmo ribinius dydžius gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje ir taikoma vertinant triukšmo poveikį visuomenės sveikatai. Triukšmo ribiniai dydžiai taikomi gyvenamuosiuose pastatuose, visuomeninės paskirties pastatuose bei šių pastatų, išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus, aplinkoje, apimančioje žemės sklypų, kuriuose pastatyti nurodytieji pastatai, ribas ne didesniu nei 40 m atstumu nuo pastatų sienų.

Planuojamoje teritorijoje planuojamą pastatą (-us) numatoma lengvaisiais keleiviniais ir transportiniais automobiliais. Sunkiasvorių transporto priemonių veikla nenumatoma, išskyrus pačių pastatų statybos metu vykdomą veiklą. Numatoma, kad pastatus žmonės lankys miesto transportu, dviračiais, pėsčiomis, bei individualiu autotransportu.

Planuojamoje teritorijoje nenumatoma pramoninė ar ūkinė komercinė veikla įtraukta į Ekonominės veiklos klasifikatorių. Planuojama teritorija nepatenka į kurortines zonas.

Stacionarių triukšmo šaltinių bei šiuos pastatus aptarnaujančių inžinerinių sistemų – rekuperacijos, šildymo-vėdinimo įrenginių – nenumatoma. Šilumos ir šalčio šaltiniai parenkami statinių projektų rengimo stadijose. Numatomų vėdinimo ir šildymo įrenginių keliamas triukšmas neturi viršyti higienos normų.

Nepastovus triukšmas gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį ir maksimalų garso slėgio lygį, o pastovus – pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį. Prognozuojamas planuojamos ūkinės veiklos triukšmas vertinamas pagal ekvivalentinį garso slėgio lygį arba pagal L_{dvn} , L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo rodiklius.

Lentelė 4. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje.

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	Paros laikas*	Ekvivalentinis garso slėgio lygis (L_{AeqT}), dBA	Maksimalus garso slėgio lygis (L_{AFmax}), dBA
1	2	3	4	5
1.	Gyvenamųjų pastatų gyvenamosios patalpos, visuomeninės paskirties pastatų miegamieji kambariai, stacionariųjų asmens sveikatos priežiūros įstaigų palatos	diena vakaras naktis	45 40 35	55 50 45
2.	Visuomeninės paskirties pastatų patalpos, kuriose vyksta mokymas ir (ar) ugdymas	–	45	55
3.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	diena vakaras naktis	65 60 55	70 65 60
4.	Gyvenamųjų pastatų ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, išskyrus transporto sukeliama triukšmą	diena vakaras naktis	55 50 45	60 55 50

* Paros laiko (dienos, vakaro ir nakties) pradžios ir pabaigos valandos suprantamos taip, kaip apibrėžta Lietuvos Respublikos triukšmo valdymo įstatymo [1] 2 straipsnio 3, 9 ir 28 dalyse nurodytų dienos triukšmo rodiklio (L_{dienes}), vakaro triukšmo rodiklio (L_{vakaro}) ir nakties triukšmo rodiklio ($L_{nakties}$) apibrėžtyse.

Didžiausias autotransporto triukšmo taršos šaltinis yra aplinkinės gatvės. Didžiausias triukšmo lygis yra dienos metu.

Lentelė 5. Didžiausi leidžiami triukšmo ribiniai dydžiai, naudojami triukšmo strateginio kartografavimo rezultatams įvertinti

Eil. Nr.	Objekto pavadinimas	L _{dvn} , dBA	L _{dienos} , dBA	L _{vakaro} , dBA	L _{nakties} , dBA
1	2	3	4	5	6
1	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje transporto sukeliama triukšmo	65	65	60	55
2	Gyvenamųjų pastatų (namų) ir visuomeninės paskirties pastatų (išskyrus maitinimo ir kultūros paskirties pastatus) aplinkoje, veikiamoje pramoninės veiklos (išskyrus transportą) stacionarių triukšmo šaltinių sukeliama triukšmo	55	55	50	45

Nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių, taip pat įvažiavimų į juos iki gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų langų, mokyklų, vaikų lopšelių-darželių ir medicinos įstaigų stacionarų teritorijų ribų turi būti šie atstumai:

Lentelė 6.

Objektų, iki kurių nustatomi atstumai, pavadinimas	Atstumas (metrais)							
	nuo garažų ir atvirų mašinų aikštelių, kai mašinų skaičius					nuo techninio aptarnavimo stočių, kai postų skaičius		
	10 ir mažiau	11–50	51–100	101–300	daugiau kaip 300	10 ir mažiau	11–30	daugiau kaip 30
Gyvenamieji namai	10	15	25	35	50	11	25	50
Visuomeniniai pastatai	10	10	15	25	25	15	20	20
Vaikų įstaigos	15	25	25	50	x	50	x	x
Medicinos įstaigų stacionarai	25	50	x	x	x	50	x	x

Atstumai turi atitikti STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ 124 p. reikalavimus: „Atstumai nuo požeminių, pusiau požeminių ir pirmuosiuose aukštuose įrengtų uždaro tipo garažų sienų neregamentuojami, tačiau turi būti išlaikyti atstumai nuo įvažiavimo ir išvažiavimo vartų ir ventiliacijos šachtų iki greta esančių gyvenamųjų ir visuomeninių pastatų langų – ne mažiau kaip 15 m“.

Oro kokybė. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma ūkinė pramoninė veikla, todėl teršalų, kurių kiekis aplinkoje yra ribojamas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2000 m. spalio 30 d. įsakymu Nr. 471/582 „Dėl teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal Europos sąjungos kriterijus, sąrašo ir teršalų, kurių kiekis aplinkos ore ribojamas pagal nacionalinius kriterijus, sąrašo ir ribinių aplinkos oro užterštumo verčių patvirtinimo“ nenumatomas.

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi tiksliniai kvapo taršos šaltiniai. Netikslinių taršos šaltinių irgi neplanuojama – numatoma, kad atliekų surinkimo konteineriai bus integruojami pastatų viduje arba uždaro tipo. Planuojamoje teritorijoje neplanuojama kita veikla, kuri sukeltų kvapus ir jų ribiniai dydžiai viršytų Lietuvos higienos normą HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“.

Vibracijos, šviesos, šilumos, jonizuojančios ir nejonizuojančios (elektromagnetinės) spinduliuotės planuojama veikla nesukels.

Projektuojant naujus pastatus užtikrinti natūralaus apšvietimo sąlygas ir išlaikyti natūralaus apšvietimo reikalavimus gretimuose žemės sklypuose.

Objektas nepriskiriamas prie pavojingų objektų, kuriems reikia rengti rizikos analizės projektą ar avarių likvidavimo planą. Gaisrų ir kitų ekstremalių situacijų (avarijų) tikimybė minimali.

Projekto vadovė

Joana Janulevičienė
(kv. atestato Nr. A 1213)

Rengėjas

Viktoras Dagilis