


Projekto rengėjas	UAB „RV architektų studija“ Pamėnkalnio g. 28-2, Vilnius įmonės kodas 300538856 tel. +37069813100
Organizatorius	Šalčininkų rajono savivaldybės administracija Vilniaus g. 49, Šalčininkai
Iniciatorius	UAB „D&T Global“, įmonės kodas 300605155 Užupio g. 19, Jašiūnai, Šalčininkų r.
Komplekso Nr	DP-2023-08-PALIEPIAI
Kompleksas	APIE 100,66 HA TERITORIJOS (ŽEMĖS SKLYPŲ KAD. NR. 8520/0008:423, 8520/0008:404, 8520/0008:424, 8520/0008:429, 8520/0008:465, 8520/0008:470, 8520/0008:41, 8520/0008:154, 8520/0008:134, 8520/0008:156, 8520/0008:352, 8520/0008:66, 8520/0008:332, 8520/0008:418, 8520/0008:35, 8520/0008:115) PRIE GOJAUS K. IR PALIEPIŲ VS., JAŠIŪNŲ SEN., ŠALČININKŲ R. SAV., DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS.
Rengimo stadija	Bendrujų sprendinių formavimas
Projekto vadovas	Arch. V. Šeibokas kvalifikacijos atestatas nr. A1482 

ESAMOS BŪKLĖS ĮVERTINIMAS

Detalusis planas rengiamas vadovaujantis 2023-02-22 Šalčininkų rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. DĮV-(3.1 E)-252 ir 2023-06-07 teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi Nr. GS-(9.3.1)-142, institucijų parengtomis planavimo sąlygomis.

Detaliojo plano uždaviniai:

Žemės sklypų, esančių prie Gojaus k. ir Paliepių vs., Jašiūnų sen., Šalčininkų r. sav. (kad. Nr. 8520/0008:423, 8520/0008:404, 8520/0008:424, 8520/0008:470, 8520/0008:41, 8520/0008:352, 8520/0008:66, 8520/0008:332, 8520/0008:418), žemės naudojimo paskirties ir būdų, nustatytų galiojančiame detaliojame plane keitimas. Nustatyti kitos paskirties žemės rekreacinių ir inžinerinės infrastruktūros teritorijų naudojimo būdai keičiami į žemės ūkio paskirties kitų žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo būdą, koreguojamos nustatytos sklypų ribos, nustatomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai. Koreguoti detalioju planu nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą.

Teritorijų naudojimo reglamentas galiojančiuose TPD. Planuojamos teritorijos raidą reglamentuoja du pagrindiniai teritorijų planavimo dokumentai - Šalčininkų rajono bendrasis planas ir apie 100,66 ha teritorijos (žemės sklypai kad. Nr. 8520/0008:423, 8520/0008:404, 8520/0008:424, 8520/0008:429, 8520/0008:465, 8520/0008:470, 8520/0008:41, 8520/0008:154, 8520/0008:134, 8520/0008:156, 8520/0008:352, 8520/0008:66, 8520/0008:332, 8520/0008:418, 8520/0008:35, 8520/0008:115) Jašiūnų kadastro vietovėje prie Gojaus k. ir Paliepių vs., Jašiūnų sen., Šalčininkų raj. detalusis planas (Reg. Nr. T00089726).

Pagal *bedrojo plano* sprendinius planuojama teritorija priskirta prie neurbanizuojamų teritorijų. Pastarosios skirtos ekologinės pusiausvyros išlaikymo, žemės, miškų ir vandens ūkio, taip pat gamtos ir kultūros paveldo apsaugos, rekreacijos funkcijoms atlikti. Jose numatomos sekančios integruotos urbanistinių kompleksų formavimo priemonės - teritorijų struktūrizavimas, viešojo transporto plėtra, poilsavimo plėtros strategijos suderinamumas, gamtinio karkaso elementų – migracijos koridorių saugojimas, saugomų teritorijų apsauga nuo galimo žalingo urbanistinio poveikio, vietinių poilsio strategijų kūrimas ir lokalizacija, specializuotų centrų plėtra, ekonomiškai agrarinių teritorijų panaudojimas, darbo vietų plėtra. Neurbanizuojamose teritorijose gali būti numatoma rekreacinė, socialinė, inžinerinė infrastruktūra, kokybiškai kurianti nesuformuotą viešam interesui naudingą rekreacinės, socialinės, inžinerinės infrastruktūros tinklą. Šioje teritorijų kategorijoje planuojama teritorija patenka į Geložės-Gojaus intensyvaus pritaikymo rekreacijos plėtros teritoriją. Joje numatoma plėtoti įvairių rūšių rekreaciją, taip pat – pramoginę, gydomąją rekreaciją (sveikatinimą) ir kitokią, plėtoti rekreacijos infrastruktūrą – numatyti čia poilsio namus, motelius, kempingus, teikti kitokias apgyvendinimo paslaugas (kaimo turizmas, svečių namai ir panašiai), įrengti reikiamą smulkiąją infrastruktūrą – pėsčiųjų ir dviračių takus, poilsio ir žaidimų aikšteles, maudykles, prieplaukas, organizuoti teritorijos priežiūrą, reikalingą lankytojų saugumui, sanitarijai ir švarai teritorijoje užtikrinti. Geložės-Gojaus rekreacinės plėtros teritorijoje nurodytas planuojamas rekreacinis ir pramogų kompleksas su rekreacine, pramogų, paslaugų ir prekybos objektų funkcija, kurį savivaldybė pripažino strategiškai svarbiu ilgalaikiu investiciniu rekreaciniu objektu (2009-07-09 Šalčininkų rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T-901 „Dėl teritorijos prie Gojaus k., Jašiūnų sen., Šalčininkų r. sav. plėtros“). Planuojamas kompleksas galėtų būti labai svarbus rajono rekreacinei struktūrai, kadangi jo dislokacija yra LR BP numatyto Lietuvos urbanistinio karkaso pirmo lygmens 1B kategorijos urbanistinės integracijos ašyje. Šio komplekso teritorijos dydis, veiklos specifika ir kiti parametrai turi būti nustatomi kito lygmens ar rūšies TP dokumente.

Galiojančiu *detalioju planu* nagrinėjama teritorija pagal savo funkcinį prioritetą skirstyta į šešias zonas (T1, T2, T3, T4, T5 ir T6).

Funkcinio organizavimo prioritetai.

T4 ir T3 teritorijose prie judraus valstybinės reikšmės magistralinio kelio A15 numatyti viešbutis ir nedidelis prekybos centras, tarnaujantis ir aplinkinių teritorijų gyventojams. Kaip atsvara šioms dviems intensyvaus užstatymo polifunkcinių kompleksų zonoms T1 ir T6 dalyje planuojama ekstensyvios veiklos bendrojo naudojimo teritorija, skirta vietinės floros ir faunos ekspozicijai. T2 zonoje planuojama rekreacinio komplekso poilsiniai numeriai. T5 - miškų ūkio teritorija.

Erdvinio organizavimo prioritetai.

Teritorijoje atvirų erdvių ir želdynų balansas nekeičiamas. T1 zonoje apie 80% teritorijos ploto sudaro medynai. T2 teritorijoje dominuoja atviros erdvės, o želdynų plotas skaičiuojamas pagal normatyvinius priklausomųjų želdynų parametrus.

T3 ir T4 teritorijos užstatymu ir želdynais riboja rekreacinės paskirties teritorijas nuo valstybinės reikšmės magistralinio kelio A15 neigiamo poveikio. Priklausomųjų želdynų kiekis šiose zonose > 15%. Priklausomųjų želdynų sudėtis: T3 zonoje medynai sudaro 40%, atviros erdvės 60%, T4 zonoje medynai 30%, atviros erdvės – 70%.

T5 zona, patenkanti į gamtinio karkaso teritoriją, išlaiko status quo – miškų ugdymo ir tvarkymo darbai atliekami vadovaujantis Miškų įstatymu, kitais šią veiklą reglamentuojančiais teisės aktais ir 2007 02 14 Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-96 „Dėl gamtinio karkaso nuostatų patvirtinimo“.

Žemės naudojimo būdai ir pobūdžiai

T1 ir T6 zonose numatoma pakeisti esamą miško žemę į bendrojo naudojimo teritorijas (botanikos ir zoologijos sodai) su privalomosios infrastruktūros statiniais. T2 – esama žemės ūkio paskirtis keičiama į kitos paskirties rekreacinio naudojimo būdą, teritorijos skiriamos ilgalaikio (stacionaraus) poilsio pastatų statybai. T3, T4 zonose esama žemės ūkio paskirtis keičiama į kitos paskirties komercinių objektų statybos naudojimo būdą, T5 – esama miškų ūkio paskirtis nekeičiama.

Užstatymo morfotipas

T2 teritorijoje planuojamas taškinis laisvo planavimo morfotipas, geriausiai užtikrinantis vietinės gamtinės struktūros išsaugojimą, neniveliuojantis kraštovaizdžio raiškumo. T3 ir T4 zonoje numatytas nereguliarus perimetrinis užstatymas, ekranuojantis neigiamą magistralinio kelio poveikį (triukšmą, dulkes, vibraciją) ir užtikrinantis rekreacinių paslaugų teikimą ištikus metus.

Pastatų aukštis ir užstatymo intensyvumas

Teritorijose T2 numatomas pastatų aukštis ≤ 10 m, intensyvumas – 0,4. T3 – aukštis iki 20 m intensyvumas - 1,2. T4 zonoje intensyvumas – 1,2, pastatų aukštis ≤ 15 m. Pastatų aukštis ir užstatymo intensyvumai parinkti pagal teritorijai būdingus užstatymo principus, todėl harmoningai dera prie kraštovaizdžio ir esamų pastatų.

Bendrieji funkcinių zonų rodikliai.

T1 ir T6 ZONA - bendrojo naudojimo teritorija. T1 zonoje užstatymo rodikliai - užstatymo tankio indeksas – 1%, užstatymo intensyvumo indeksas – 0,01, statinių aukštis - ≤ 6 m. T6 zonoje užstatymas neplanuojamas. Numatytas priklausomųjų želdynų plotas – > 80 % iš jų medynai - (70%), atviros erdvės - (30%). Teritorija skirta kitos paskirties bendrojo naudojimo teritorijų įrengimui – botanikos ir zoologijos sodai su išsaugomais esamais miško medynais. Funkcinės zonos paskirtis - esamos miško aplinkos išsaugojimas ir pritaikymas ekstensyviai rekreacijai, pažintinei vietinės faunos ir floros ekspozicijai, kuri išdėstoma esamose miško retmėse arba atliekant nedidelius lokalius landšaftinius kirtimus. Esami miško medynai pritaikomi padidėjusiam lankytojų srautui atitinkamai keičiant augmenijos rūšinę sudėtį – intensyvaus naudojimo zonose įrengiamos vejos, sodinami tradicinių rūšių nauji želdiniai ribojantys lankytojų skaidą teritorijoje ir formuojantys erdves.

T2 ZONA - rekreacinio komplekso poilsinių namelių teritorija. Užstatymo tankio indeksas – 25%, užstatymo intensyvumo indeksas – 0,4, statinių aukštis - ≤ 10 m. Numatytas priklausomųjų želdynų plotas – 50%, iš jų medynai - (80%), atviros erdvės - (20%). Automobilių saugojimo vietos zonoje įrengiamos pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus, t.y. normatyvinis automobilių saugojimo vietų skaičius užtikrinamas užstatomų sklypų ribose.

T3 ZONA - polifunkcinis rekreacinis centras. Užstatymo tankio indeksas – 40%, užstatymo intensyvumo indeksas – 1,2, statinių aukštis - ≤ 20 m. Numatytas priklausomųjų želdynų plotas – 30 %, iš jų medynai - (40%), atviros erdvės - (60%). Zona skirta organizuotam ir pavieniam lankytojų poilsiui. Viešbutis, SPA, konferencijų centras, reabilitacijos klinika, pensionas, sporto bei medicinos paslaugos. Funkcinės zonos paskirtis - intensyvus užstatymo paslaugų objektų išdėstymui. Automobilių saugojimo vietos planuojamoje teritorijoje įrengiamos pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus, t.y. normatyvinis automobilių saugojimo vietų skaičius užtikrinamas užstatomų sklypų ribose.

T4 ZONA - polifunkcinis prekybos/mugių centras. Užstatymo tankio indeksas – 40%, užstatymo intensyvumo indeksas – 1,2, statinių aukštis - ≤ 15 m, numatytas priklausomųjų želdynų plotas – 40 %, iš jų medynai - (30%), atviros erdvės - (70%). Zona skiriama regioninėms specializuotoms mugėms (maisto produktų, ūkinės technikos, drabužių, Kalėdinėms ir kt.) rengti, prekybos centras numatytas etnokultūrinių gaminių, maisto produktų, suvenyrų, būtiniausioms prekėms įsigyti. Automobilių saugojimo vietos planuojamoje teritorijoje įrengiamos pagal STR 2.06.01:1999 "Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos" reikalavimus, t.y. normatyvinis automobilių saugojimo vietų skaičius užtikrinamas užstatomų sklypų ribose.

T5 ZONA - miško teritorija. T5 zonoje užstatymas neplanuojamas. Miško plotas – 100 %, iš jų medynai - (80%), atviros erdvės - (20%). Zona skirta ekstensyviai, pažintinei rekreacijai.

Bendri suplanuotos teritorijos naudojimo rodikliai :

Bendras planuojamos teritorijos plotas – 100,66 ha

Žemės paskirtis ir prioritetinis naudojimo būdas – kita paskirtis, rekreacinis naudojimo būdas.

Užstatymo tankio indeksas – 20%

Užstatymo intensyvumo indeksas – 0,4

Numatomas atskirųjų ir priklausomųjų želdynų, miško plotas – 60 %

Esamas teritorijos užstatymas. Planuojamoje teritorijoje statinių nėra.

Inžinerinė infrastruktūra. Nagrinėjamoje teritorijoje yra tranzitinė elektros tiekimo oro linija einanti nuo greta planuojamos teritorijos esančių pastatų link Gojaus kaimo ir tranzitinė 110 kV elektros perdavimo oro linija planuojamos teritorijos pietų pusėje. Lygiagrečiai magistraliniam keliui A15 Vilnius - Lyda eina du ryšio kabeliai. Planuojamos teritorijos pietinis kampas patenka į magistralinio dujotiekio pirmos vietovės klasės teritorijos vieneto ribas (200 m nuo magistralinio dujotiekio). Įrengta vandens drenavimo sistema. Susisiekimo tinklas – vietinės reikšmės kelias, jungiantis valstybinės reikšmės magistralinį kelią A15 Vilnius - Lyda su Gojaus kaimu. Planuojamą teritoriją iš šiaurės vakarų pusės riboja magistralinis kelias A15 Vilnius - Lyda.

Želdinių, oro, vandens, dirvožemio būklė. Teritorija naudojama labai ekstensyviai žemės ūkiui, greičiau visiškai nenaudojama. Želdinių, oro, vandens, dirvožemio būklė joje yra gera. Teritorijoje yra krumynų ir jaunų lapuočių medynų, atskirų krūmokšnių. Reljefas švelniai banguotas - bendras teritorijos reljefo aukščių skirtumas apie 18 m.

Gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektai. Saugomų gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų planuojamoje teritorijoje nėra.

Aplinkos apsauga. Saugomos teritorijos ar objektai į planuojamos teritorijos ribas nepapuola.

Fizikinės taršos lygio vertinimas, visuomenės sveikatos sauga. Vertinant ūkines veiklas gretimose teritorijose, galima konstatuoti, kad nagrinėjama teritorija nepatiria kiek nors reikšmingos fizikinės taršos. Vienintelis potencialios taršos ir triukšmo šaltinis - magistralinis kelias A15 Vilnius - Lyda.

Viešo saugumo reikmės. Išskirtinių viešo saugumo reikmių nėra.

Teritorijos vystymosi tendencijos. Vystymo tendencijos būdingos daugumai neurbanizuotų ir neurbanizuojamų Šalčininkų rajono teritorijų - žemės sklypai naudojami ekstensyvioms žemės ir miškų ūkio veikloms. Dažnai žemės ūkio paskirties žemės dirvonuoja, dalinai apauga krūmokšniais ir lapuočių jaunuolynais.

Probleminės situacijos. Pagrindinė nagrinėjamos teritorijos perspektyvinės raidos problema - stiprių traukos objektų/centrų nebuvimas.

Teritorijos vystymosi prognozės. Naujų didesnių/didelių paslaugos centrų, naudojančių atsinaujinančius elektros energijos šaltinius, atsiradimas gali sužadinti tiek nekilnojamojo turto tiek darbo vietų rinką lokaliu mastu.

DETALIOJO PLANO SPRENDINIAI

Paskutiniaisiais metais pasaulio ir Lietuvos rinkos patiria beprecedentį energetikos išteklių ir žaliavų kainų šoką. Realizuojant galiojančio detaliojo plano sprendinius, kuriuose vien komercinio naudojimo būdo sklypuose numatyta galimybė pastatyti beveik 157000 kv.m bendrojo ploto statinių, tampa labai aktualus energinių resursų kiekio ir kainos klausimas. Detaliojo plano koregavimo iniciatoriai norėdami subalansuoti galimos plėtros ir verslo objektų eksploatavimo kaštus t.y. sumažinti energijos išteklių kainą, ketina planuojamus objektus visai ar iš dalies aprūpinti žaliaja elektros energija, kuri paskutiniu metu tampa vienu didžiausių šalies prioritetų. Siekdami šių tikslų iniciatoriai koreguoja detaliojo plano sprendinius tam kad, sudaryti galimybes, dalyje suplanuotos teritorijos įrengti saulės energijos jėgainę, t.y. statyti reikiamą

įrangą žemės ūkio paskirties žemėje, kaip tai numatyta Atsinaujinančių išteklių energetikos įstatyme.

Koreguojant apie 100,66 ha teritorijos (žemės sklypai kad. Nr. 8520/0008:423, 8520/0008:404, 8520/0008:424, 8520/0008:429, 8520/0008:465, 8520/0008:470, 8520/0008:41, 8520/0008:154, 8520/0008:134, 8520/0008:156, 8520/0008:352, 8520/0008:66, 8520/0008:332, 8520/0008:418, 8520/0008:35, 8520/0008:115) Jašiūnų kadastro vietovėje prie Gojaus k. ir Paliepių vs., Jašiūnų sen., Šalčininkų raj. detaliojo plano (Reg. Nr. T00089726) sprendinius daromi sekantys pakeitimai.

Ankstesniu detalioju planu suformuotiems sklypams Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 63, 87 (numeracija pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinių brėžinį) nustatyti reglamentai (žemės paskirtis, naudojimo būdas, pastatų aukštis, užstatymo tankis, intensyvumas priklausomųjų želdynų kiekis, specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų turinys) nėra keičiami. Tikslinamas užstatymo tipas sklypuose Nr. 2, 4 iš numatyto "perimetrisis nereguliarus" į "laisvo planavimo" nes nustatytasis užstatymo tipas nėra galimas, nes nemažą sklypo dalį užima kelio apsaugos zona, kurioje statyba negalima. Tikslinamas sekančių žemės sklypų plotas (numeracija pagal patvirtinto detaliojo plano sprendinių brėžinį):

- žemės sklypo Nr. 2 plotas 34433 kv.m, patikslinus koregavimo projekte - 34440 kv.m;
- žemės sklypo Nr. 4 plotas 96115 kv.m, patikslinus koregavimo projekte - 96114 kv.m;
- žemės sklypo Nr. 6 plotas 514976 kv.m, patikslinus koregavimo projekte - 488590 kv.m;
- žemės sklypo Nr. 63 plotas 32739 kv.m, patikslinus koregavimo projekte - 33106 kv.m;
- žemės sklypo Nr. 87 plotas 4305 kv.m, patikslinus koregavimo projekte - 4170 kv.m.

Naikinami koreguojamu detalioju planu suformuoti sklypai Nr. 1, 7-62, 64-86, 88-112. Tokiu būdu esamiems žemės sklypams kad. Nr. 8520/0008:423, 8520/0008:352, 8520/0008:404, 8520/0008:470, 8520/0008:332, 8520/0008:418, 8520/0008:424, 8520/0008:66 paliekama esama žemės ūkio paskirtis ir esamas naudojimo būdas (kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai). Žemės sklypo kad. Nr. 8520/0008:41 dalyje likusioje, nuo jame formuojamų kitos paskirties žemės žemės sklypų, formuojamas žemės ūkio paskirties sklypas Nr. 9 (63597 kv.m). Koreguojamame detaliojame plane esamas žemės sklypas kad. Nr. 8520/0008:465 buvo rodomas kaip formuojamas sklypas Nr. 1, nors jo statusas nebuvo keičiamas, siūlomuose sprendiniuose jis rodomas kaip esamas sklypas.

APLINKOSAUGINIŲ REIKALAVIMŲ UŽTIKRINIMAS

Planuojama teritorija pagal bendrojo plano sprendinius nedidele dalimi, šiaurinėje pusėje, žemės sklype kad. Nr. 8520/0008:465, patenka į gamtinį karkasą, regioninį vidinio stabilizavimo arealą (teritorijos, galinčios pakeisti šoninį nuotėkį ar kitus gamtinės migracijos srautus, taip pat reikšmingos biologinės įvairovės požiūriu, jos kompensuoja neigiamą ekologinę įtaką gamtinėms geosistemoms).

Planuojant želdynus vadovautasi priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo reikalavimais. Sklypams (Nr. 1, 2), kuriems numatytas komercinės paskirties objektų teritorijų naudojimo būdas (K) nustatytas didesnis želdynams priskiriamas plotas - 15 proc. nuo žemės sklypo ploto, negu numato viešųjų atskirųjų želdynų plotų normos. Padidintas želdynams priskiriamas plotas, numatytas ir rekreacinio naudojimo (R) formuojamuose sklypuose (Nr. 3, 4) - 80 proc. nuo žemės sklypo ploto, taip pat bendro naudojimo (B) formuojamuose sklypuose (Nr. 5, 6, 7) - 80 proc. nuo žemės sklypo ploto.

GAISRINĖS SAUGOS DALIS

Gaisrinės saugos dalies sprendiniai parengti pagal Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimus.

Detaliojo plano sprendiniai užtikrina saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus

priešgaisrinių atstumų reikalavimus. Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir įgyvendinami rengiant statinių techninius projektus, pagal sąlygas išdėstytas Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose.

Planiniai sprendiniai sudaro galimybę rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Planuojamoje teritorijoje aprūpinimas vandeniu tiek esamas tiek perspektyvinis nuo centralizuoto vandentiekio tinklų.

Ruošiant techninį projektą, įvertinti vartotojų skaičių ir parinkti tinkamą vandentiekio tinklų skersmenį. Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, parenkamas vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus.

INŽINERINIAI TINKLAI IR SUSISIEKIMO KOMUNIKACIJOS

Inžinerinių tinklų ir susisiekiimo komunikacijų dalis koreguota tiek, kiek tai susiję su koreguojamame detaliajame plane numatytų sklypų nr. 1, 7-62, 64-86, 88-112 naikinimu, t.y. atsisakyta komunikacijų, kurios tarnavo nurodytų sklypų inžineriniam aprūpinimui. Esminiai inžineriniai sprendiniai, nustatyti galiojančiu detaliuoju planu nekeičiami.

TRANSPORTINĖ DALIS

Planuojama teritorija yra greta valstybinės reikšmės magistralinio kelio A15. Detaliuoju planu nenumatomi įvažiavimai į teritoriją iš šio kelio, į planuojamus sklypus patenkama iš šalutinio kelio, kurio parametrai kelio danga, jos vieta ir kiti dydžiai nustatomi techninio projekto metu, atsižvelgiant į planuojamų objektų numatomas apimtis, statybos etapus.

Pastatai (sklype Nr. 1 ir Nr. 2) planuojami už kelio apsaugos zonos (70m) ribos. Inžinerinės komunikacijos projektuojamos už kelio juostos ribų ne arčiau kaip 3 metrai nuo kelio pylimo pado, iškasos ar kelio griovio išorinio krašto.

Susisiekimas žemės sklypuose Nr. 1-5, organizuojamas naudojantis formuojamais servitutais S1, S2, S3, S4, S5.

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius, planuojamoje teritorijoje transporto priemonių skaičius nuo esamų keleto automobilių gali išaugti iki 200 - 300, todėl oro kokybė santykinai pablogės tik pagrindinių susisiekiimo komunikacijų transporto srautų emisijų sklaidos zonoje, tačiau neviršys ribinių teršalų verčių.

Pagrindiniai techniniai sprendiniai, projektuojant eismo juostas, jų plano elementus, išilginius ir skersinius profilius, jų derinius, sankasos elementus, dangos konstrukcijas ir sankryžas, užtikrinantys eismo saugą bei patogumą ir tenkinantys ekonominius bei aplinkosaugos reikalavimus, nustatomi techninio projekto metu, įvertinant investuotojų (statytojų) pasirinktų ūkinių veiklų sąlygojamą eismo intensyvumą ir pobūdį. Ši projektinė dokumentacija rengiama vadovaujantis normatyviniais teisės aktais, reglamentuojančiais kelių projektavimo tiesimo, rekonstravimo ir taisymo darbus.

Privalomos automobilių stovėjimo vietos numatomas planuojamų sklypų ribose pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai“ reikalavimus.

Transportinės dalies sprendiniai (privažiavimų parametrai) tikslinami ir konkretizuojami techninio projekto metu, nustačius ir įvertinus konkrečias transporto apkrovas, intensyvumą ir susisiekiimo poreikius teritorijoje. Eismo reguliavimo ir eismo saugumo priemonės projektuojamos statybos projektų rengimo metu 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.

Oro taršos ir vibracijos mobilūs šaltiniai - autotransportas planuojamos teritorijos rytiniame pakraštyje. Vidutinis metinis paros eismo intensyvumas (VMPEI) magistralinio kelio A15 ruože tarp Jašiūnų ir Šalčininkų 2009 m. duomenimis siekė 4150 aut., iš jų sunkusis transportas - 390 aut. arba 9,3 %. Nuo 2008 m. šiame kelyje stebimas eismo intensyvumo mažėjimas apie 9 %. Esant tokio intensyvumo eismui padidintos oro taršos poveikio zona (remiantis analogų duomenimis) lokalizuojasi 5-15 m pakelės juostoje, o vibracijos poveikis planuojamoje teritorijoje bus nežymus.

Aplinkos oro kokybės vertinimo požiūriu planuojamai teritorijai aktualiausi yra vyraujančios vėjų kryptys ir tykos atvejų pasikartojimas (žr. 1 lentelę). Šie meteorologiniai rodikliai gyvenamose teritorijose ir poilsio zonose lemia oro teršalų ir triukšmo sklaidos sąlygas. Retai besikartojantys rytų kryptį vėjai planuojamos teritorijos atžvilgiu silpnina magistralinio kelio A15 transporto įtakos nepalankius poveikius. Be to, lyguminio vietovės reljefo sąlygomis stiprių vėjų metu užtikrinama atvirų erdvių aeracija. Vyraujantys vakarų - pietvakarių sektoriaus vėjai - palankus faktorius išdėstant rytinėje teritorijos pusėje būsimus oro taršos šaltinius (katilinė, automobilių saugojimo vietos).

1 lentelė. Vidutinis metinis vėjo kryptų pasikartojimas (%) Šalčininkų r.

Š	ŠR	R	PR	P	PV	V	ŠV	Tyka
9	8	8	14	14	18	17	12	15

Detalioju planu numatomas vidinis susisiektimas formuojamų kitos paskirties sklypų ribose, darys nežymią įtaką transporto srautams bei padidėjusiam užterštumui. Kadangi planuojamoje teritorijoje pasiskirsto atviros, vėjo prapučiamos erdvės ir miškai (autotransporto teršalus sulaikantis veiksnys ir deguonies šaltinis), tad nėra ir aplinkos oro kokybės problemos.

MELIORACIJA

Melioracijos sistemos esančios planuojamoje teritorijoje pertvarkymas/rekonstrukcija atliekama statinių techninio projekto rengimo metu, vadovaujantis Melioracijos įstatymu, melioracijos techniniu reglamentu MTR 2.02.01:2006 „Melioracijos statiniai. Pagrindiniai reikalavimai“, kitais normatyviniais statybos dokumentais. Melioracijos įrenginiai perkeltami arba pertvarkomi pagal melioracijos projektams rengti nustatytą tvarką ir patvirtintą projektą užsakovo lėšomis. Šių darbų techninė priežiūra vykdoma ir atlikti darbai priimami nustatyta tvarka.

Melioracijos statinių rekonstravimas atliekamas panaudojant NAUJAS mokslškai pagrįstas priemones bei būdus ir, siekiant pagerinti gruntinio vandens režimą sausinamose bei drėkinamose žemėse, paviršinio vandens nuleidimą nuo sausinamų bei drėkinamų plotų;

Rekonstruojant melioracijos statinius nenutraukiamas jų funkcionavimas, nepažeidžiami trečiųjų šalių interesai.

ELEKTROS ENERGIJOS TIEKIMAS

Objekto elektrotechnikos dalis suprojektuota remiantis AB LESTO planavimo sąlygomis Nr.41120-12-1187. Parengta 2012-10-16, galioja iki 2015-10-10, teritorijos suplanavimo projektu, vandentiekio ir nuotėkynės projektu.

Eil. Nr.	Rodiklio pavadinimas	Mato vnt.	Rodiklio dydis
1	Objektui leista vartoti galia	kW	2300kW
2	Vartotojo kategorija elektros energijos tiekimo patikimumo atžvilgiu	II	400kW
3	Vartotojo kategorija elektros energijos tiekimo patikimumo atžvilgiu	III	1900kW

Detaliojo plano rengimo teritorijoje planuojamos dvi modulinės tranzitinės transformatorinės MTT: Nr.1 gabarito 2x630kVA, Nr.2 gabarito 2x1000kVA planuojami 2x630kVA galios transformatoriai. Planuojamas transformatorines numatoma prijungti tranzitu nuo 10kV OL L-100 „Gojus“ iš 110/35/10kV TP Jašiūnai:

1. Nuo TR ŠI-503 planuojamas 10kV Al-3x1x120mm² kabelis iki MTT Nr.1.
2. Nuo 10kV OL L-100 atramos 100/95 planuojamas 10kV AL-3x1x120mm² kabelis iki MTT Nr.2
3. Planuojama jungtis 10kV Al- 3x1x120mm² kabeliu tarp MTT Nr.1 ir MTT Nr.2.
4. Išmontuojama 10kV OL L-100 nuo TR ŠI-503 iki atramos 100/95 ir atramos 100/99- 100/96.

Planuojamoje teritorijoje numatomi šie pagrindiniai elektros energijos vartotojai prijungiami atitinkamai:

Nuo MTT Nr.1 prijungiamas užstatymas sklype Nr.2. Prijungiami po apskaitų, planuojamų transformatorinės 0,4kV skyde, abonentiniais kabeliais.

Nuo MTT Nr.2 prijungiamas užstatymas sklype Nr.1. Prijungiama nuo transformatorinės 0,4kV skydo.

Planuojamas atskirose zonose projektuojamų vandentiekio ir nuotekų įrenginių prijungimas.

10kV OL L-205, patenkanti į detaliojo plano rengimo teritoriją, nuo atramos 205/1 iki 205/14 ir stulpinė transformatorinė J-219 išmontuojamos. Išmontuojama 0,4kV OL L-300 (iš TR J-219) nuo TR J-219 iki 300/3 atramos ir atramos 300/1, 300/2. Nuo MTT Nr.1 0,4kV skydo AB LESTO dalies (be apskaitos), planuojamas AB LESTO 0,4kV Al-1-4x120mm² kabelis iki atramos 300/3. Esamų AB LESTO vartotojų, prijungtų nuo atramos 300/3, apskaitos paliekamos esamos, prie vartotojų.

AB LESTO elektros kabeliams ir transformatorinėms:

- 0,4kV kabeliui iki atramos 300/3,
- daliai 10kV kabelių planuojamų privačiuose sklypuose,
- MTT-1 ir MTT-2 statomoms privačiame sklype įforminami servitutai.

AB LESTO 10kV elektros kabeliams, planuojamiems valstybinės žemės fondo žemėje, pridedamas NŽT sutikimas.

Vykdomi AB LESTO Planavimo sąlygų Techniniai reikalavimai:

p.2.3. Numatomas 10kV OL L-500 iš 35/10kV TP Šalčininkėliai ruožuose 500/1- 500/7 ir 500/9- 500/13 esamų 3xAS-50 laidų keitimas į 3xAS-70.

p.2.4. Numatomas 10kV OL L-100 „Gojus“ iš 110/35/10kV TP Jašiūnų ruože 100/60-100/72 esamų 3xAS-50 laidų keitimas į 3xAS-70.

Techniniame projekte, pagal p.2.3 ir p.2.4 aukščiau nurodytų 10kV OL atkarpų laidų ir defektnių atramų keitimo darbams, bus pateikti pareiškimai (sutikimai) sklypų savininkų, kurių sklypuose yra atramos.

Pagrindiniai kiekiai

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis
1	Modulinė tranzitinė transformatorinė Nr.1 gabarito iki 2x630kVA planuojami 2x630kVA transformatoriai	Kompl.	1
2	Modulinė tranzitinė transformatorinė Nr.2 gabarito iki 2x1000kVA planuojami 2x630kVA transformatoriai	Kompl.	1
3	LESTO 10kV elektros kabelis Al-10-3x1x120mm ²	m	3000
4	LESTO 1kV elektros kabelis Al-1-4x120mm ²	m	250
5	Laidas AS-70	m	4500

Visi kiti objekto 0,4kV elektros kabeliai yra abonentiniai ir jungiami po apskaitų, projektuojamų transformatorinių žemos įtampos skyduose.

Objektui planuojamas teritorijos apšvietimas jungiamas nuo apšvietimo maitinimo ir valdymo punktų AMP-1 ir APM-2. Apšvietimas yra abonentinis, eksploatuojamas užsakovo. AMP jungiami nuo atitinkamų transformatorinių 0,4kV skydų, po apskaitos.

VANDENTIEKIS IR NUOTEKYNĖ

Vandentiekio ir nuotekynės sprendiniai parengti vadovaujantis Šalčininkų rajono bendrojo plano ir Šalčininkų rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialiojo plano sprendiniais. Šios dalies sprendiniai atitinka specialiojo plano nuostatas, juos realizuojant būtų aktyvinamas ir reikiamos infrastruktūros kūrimas gretimose viešojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo teritorijose, kuriose yra įrengtos individualios arba dalinai centralizuoto vandens ir nuotekų tvarkymo sistemos (Gojaus kaimas ir kitos gretimos teritorijos), t.y. teritorijose įtrauktose į pirmojo prioriteto zoną.

Saugaus geriamojo vandens tiekimą bei buitinių nuotekų saugų tvarkymą užtikrins įranga ir technologiniai procesai, atitinkantys šią sritį reglamentuojančius teisės aktų, normatyvinių dokumentų reikalavimus. Konkrečios priemonės, įranga, medžiagų specifikacija užtikrinančios vandentiekos ir nuotekų valymo saugumą bus nustatomos techninio projekto metu.

Vandens tiekimas

Šalia nagrinėjamos teritorijos nėra centralizuotų vandentiekio ir nuotekų tinklų, todėl pagal Šalčininko rajono savivaldybės administracijos raštą Nr. S(5.23)-1212, 2012-04-27 rengiamam detaliam planui vandens tiekimas ir nuotekų šalinimas numatytas vietinis.

Numatomi 2 gręžiniai (Gr.1- Gr.2), kiekvienas po 25,0 m³/h našumo. Bendras vandens poreikis numatomas - 50,0 m³/h, 100,0 m³/d, 36500 m³/metus (vieno gręžinio našumas - 25,0 m³/h, 50,0 m³/d, 18250 m³/metus). Tokio kiekio vandens tiekimui gręžinių gyliai ~ 130-140 m. Apie gręžinius nustatoma 10,0 m SAZ griežto režimo juosta (HN 44:2006). Gręžinių apribojimų (taršos) juosta nustatoma 50,0 m.

Kiekvienam gręžiniui numatoma siurblinė (iš surenkamų g/b žiedų arba stikloplascio). Vandens kėlimas 75 mm, PE, PN 10 vamzdžiais giluminio siurblio pagalba. Techniniame projekte numatyti galimybę eksploatacijos eigoje paimti vandens mėginius tiesiog prie gręžinio ir atlikti dinaminio vandens lygio matavimus.

Gaisrų gesinimas

Gaisrų gesinimas numatomas iš gaisrinių rezervuarų, kuriems montuoti numatytos 2 aikštelės. Gaisriniai rezervuarai bus papildomi ir papildomi iš gręžinių. Gaisrinių rezervuarų talpas tikslinti rengiant techninį projektą.

Buitinė nuotekynė

Buitinių nuotekų kiekis - 50,0 m³/h, 100,0 m³/d, 36500 m³/metus.

Pagal Šalčininkų rajono bendrojo plano sprendinius surenkamų iš planuojamos teritorijos buitinių nuotekų tinklas numatytas pajungti į Jašiūnų valymo įrenginius.

Detaliojo plano sprendinių įgyvendinimo etape, su sąlyga, kad nebus galimybės nuvesti nuotekas į Jašiūnų miestelio valymo įrenginius, o atskiri vietinių nuotekų valymo įrenginiai planuojamoje teritorijoje negalės būti įrengti dėl gamtosauginių ir kitų teisės aktų reikalavimų, pagal detaliojo plano ir techninio projekto sprendinius bus statoma planuojamą teritoriją aptarnaujanti bendra vietinė nuotekų valykla, sudaryta iš 4 blokų, po 25,0 m³/d našumo kiekvienas, o išvalytos nuotekos numatomos išleisti į Jašiūnų miestelio nuotekų valymo įrenginius.

Techniniame projekte būtina įvertinti žemės paviršiaus altitudes (esamas ir projektuojamas) ir esant reikalui suprojektuoti siurblinę.

Lietaus nuotekynė

Planuojamoje teritorijoje nėra centralizuotų lietaus nuotekų tinklų. Dalyje planuojamos teritorijos yra įrengtas drenažas. Atvirų vandens telkinių, į kuriuos būtų galima nuleisti lietaus vandenį nėra.

Numatoma, kad lietaus vanduo bus surenkamas nuo kietų dangų bei pastatų stogų žemės sklypuose Nr. 1, Nr. 2. Lietaus nuotekas nuo automobilių saugojimo aikštelių šiose zonose numatomas apvalyti. Valytinų nuotekų maksimalūs debitai:

Sklype Nr.2 – 278 l/s;

Sklype Nr.1 – 60 l/s;

Valymo įrenginių našumas užtikrina 30 proc. maksimalaus lietaus nuotekų srauto išvalymą. Tikslūs nuotekų kiekiai ir valymo įrenginių pajėgumas nustatomi statybos projekto stadijoje, įvertinus konkrečius kietųjų paviršių kiekius. Surenkamas lietaus nuotekas galima kaupti į rezervuarus ir leisti susigerti į gruntą. Taip pat galima suformuoti nedidelius dirbtinius tvenkinius, skirtus polaidžio ir lietaus vandens surinkimui. Galimas šių tvenkinių panaudojimas kaip priešgaisrinių rezervuarų.

Projekto vadovas


V. Šeibokas