UŽSAKOVAS: **UAB „ MALTOSA“**	OBJEKTAS: **GAMYBOS, PRAMONĖS PASKIRTIES (PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO PASTATŲ PASKIRTIES GRUPĖS) PASTATO - SALYKLO FERMENTACIJOS CECHO, SLĖNIO G.9A, ŠVENČIONĖLIŲ M., ŠVENČIONIŲ R. SAV., STATYBOS PROJEKTAS**

MERKEVIČIUS IR PARTNERIAI	BYLOS NR.: **1** ETAPAS: **PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI** KATEGORIJA: **YPATINGASIS** PROJEKTO ŽYMUO: **MP-26-03-18-PP** BYLOS ŽYMUO: PP LAIDA: **0**

DIREKTORĖ RIMA BALTUŠIENĖ A.V.	PROJEKTUOTOJAS **UAB „Merkevičius ir partneriai“** PROJEKTO VADOVAS: **N.SAKALAUSKAS** ATESTATAS: NR. 39806 PROJEKTO DALIES VADOVAS: **G.ŠUKAITYTĖ** ATESTATAS: NR. A 1163 **2026 M.**

Projektinių pasiūlymų dokumentų sudėties žiniaraštis

Bylos nr.	Eil. Nr.	Dokumento žymuo	Pavadinimas	Lapai
1.1.	1	2	3	4
1.1.	1.		Projektinių pasiūlymų dokumentų sudėties žiniaraštis	1
1.1.	2.		Bendrieji statinio rodikliai	1
1.1.	3.		Aiškinamasis raštas	16
1.1.	4.		Brėžiniai:	
1.1.		MP-26-03-18-PP – SP.B-01	Sklypo schema	1
1.1.		MP-26-03-18-PP – SP.B-02	Sklypo planas	1/2
1.1.		MP-26-03-18-PP – SP.B-02	Sklypo planas 1:500	1
1.1.		MP-26-03-18-PP – SA.B-01	Aukšto planas ir technologiniai lygiai	1
1.1.		MP-26-03-18-PP - SA.B-02	Fasadai	1
1.1.	5.		Pridedami dokumentai:	
1.1.	6.		Programinės įrangos sąrašas	1
1.1.	7.		Įmonės „Merkevičius ir partneriai“, UAB registravimo pažymėjimo išrašas	3
1.2	8.		Įsakymas dėl projekto vadovo skyrimo	1
1.2	9.		PV kvalifikacijos atestatas	2
1.2	10.		Nuosavybės dokumentai	

BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

PAVADINIMAS		MATO VNT.	ESAMAS KIEKIS	BŪSIMAS KIEKIS
I SKLYPAS				
1.1.	Sklypo plotas	m²	52091	
II STATINIAI				
2.1	Gamybos, pramonės paskirties pastatas (nauja statyba)			
2.1.2.	Bendrasis plotas	m²	-	1980,00
2.1.3.	Užstatymo plotas	m²	-	1980,00
2.1.4	Pastato tūris	m³	-	30530,00
2.1.5	Aukštų skaičius	vnt.	-	1
2.1.6	Pastato aukštis	m.	-	19,50
2.1.7	Energinio naudingumo klasė	-	Nenustatoma	Pastatas nešildomas
2.2	Pastatas – Sandėlis, unikalus Nr.8696-3009-5221 (griovimas)			
2.2.1	Bendrasis plotas	m²	1221,50	-
2.2.2	Užstatymo plotas	m²	1296,00	-
2.2.3	Pastato tūris	m³	5182,00	-
2.2.4	Aukštų skaičius	vnt.	1	-
2.3	Pastatas – Kontrolinis punktas, Nr.8696-3009-5254 (griovimas)			
2.3.1	Bendrasis plotas	m²	10,23	-
2.3.2	Užstatymo plotas	m²	24,00	-
2.3.3	Pastato tūris	m³	69,00	-
2.3.4	Aukštų skaičius	vnt.	1	-
III INŽINERINIAI STATINIAI				
3.1	Grūdų valomoji (nauja statyba)			
3.1.1	Užstatymo plotas	m²	-	48,64
3.1.2	Statinio aukštis	m	-	21,40
3.2	Grūdų saugojimo bokštas (nauja statyba)			
3.2.1	Užstatymo plotas	m²	-	54,91
3.2.2	Statinio aukštis	m	-	20,90
3.3	Grūdų saugojimo bokštas (nauja statyba)			
3.3.1	Užstatymo plotas	m²	-	54,91
3.3.2	Statinio aukštis	m	-	20,90
3.4	Grūdų saugojimo bokštas (nauja statyba)			
3.4.1	Užstatymo plotas	m²	-	54,91
3.4.2	Statinio aukštis	m	-	20,90
3.5	Grūdų saugojimo bokštas (nauja statyba)			
3.5.1	Užstatymo plotas	m²	-	54,91
3.5.2	Statinio aukštis	m	-	20,90

Statinio projekto vadovas
Nerijus Sakalauskas kv. a. Nr 39806, 2026
(vardas, pavardė, parašas, kvalifikacijos atestato Nr., data)

Turinys

1.	Bendrasis aiškinamasis raštas	2
1.1.	Bendrieji duomenys	2
1.2.	Trumpas statybos sklypo aprašymas	2
1.3.	Projektuojamų statinių sąrašas	5
1.4.	Energinio aprūpinimo šaltiniai	6
1.5.	Susisiekimo komunikacijų, statybos sklypo susisiekimo komunikacijų aprašymas	7
1.6.	Projektuojamų statinių architektūriniai sprendiniai	7
1.7.	Gretimybės	7
1.8.	Duomenys apie planuojamą ūkinę veiklą	8
1.9.	PŪV teritorija, teritorijos funkcinis zonavimas	9
1.10.	PŪV vieta nekilnojamu kultūros vertybių atžvilgiu	13
1.11.	Trumpas atitikties teritorijų planavimo dokumentams aprašymas	14

1. BENDRASIS AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1.1. Bendrieji duomenys

Statybos vieta: Slėnio g. 9A, Švenčionėliai

Statinių grupės pavadinimas: pramonės ir sandėliavimo

Statybos rūšis: vadovaujantis STR 01.01.08:2002 „Statinio statybos rūšys“, patvirtintu LR AM 2002 m. gruodžio 5 d. įsakymu Nr. 622, statybos rūšis yra:

- Pastatas – salyklo fermentacijos cechas, statybos rūšis – nauja statyba;
- Statinys – grūdų valomoji, statybos rūšis – nauja statyba;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statybos rūšis – nauja statyba;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statybos rūšis – nauja statyba;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statybos rūšis – nauja statyba;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statybos rūšis – nauja statyba;
- Pastatas – Sandėlis, unikalus Nr. 8696-3009-5221, statybos rūšis – griovimas;
- Pastatas – Kontrolinis punktas, Nr. 8696-3009-5254, statybos rūšis – griovimas;

Statinio paskirtis [STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“, patvirtintą-LR AM 2016 m. spalio 27 d. įsakymu Nr. D1-713**:**

- Pastatas – salyklo fermentacijos cechas, statinio paskirtis – pramonės paskirties statiniai;
- Statinys – grūdų valomoji, statinio paskirtis – kitos paskirties inžineriai statiniai;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statinio paskirtis – kitos paskirties inžineriai statiniai;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statinio paskirtis – kitos paskirties inžineriai statiniai;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statinio paskirtis – kitos paskirties inžineriai statiniai;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas, statinio paskirtis – kitos paskirties inžineriai statiniai;
- Pastatas – Sandėlis, unikalus Nr. 8696-3009-5221, statinio paskirtis – sandėliavimo;
- Pastatas – Kontrolinis punktas, Nr. 8696-3009-5254, statinio paskirtis – kitų pagalbinių;

Statinių kategorija:

- Pastatas – salyklo fermentacijos cechas - ypatingieji;
- Statinys – grūdų valomoji - neypatingieji;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas - neypatingieji;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas - neypatingieji;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas - neypatingieji;
- Statinys – grūdų saugojimo bokštas - neypatingieji;
- Pastatas – Sandėlis, unikalus Nr. 8696-3009-5221 - neypatingieji;
- Pastatas – Kontrolinis punktas, Nr. 8696-3009-5254 – I gr. nesudėtingasis ;

Statytojas (užsakovas): UAB „Maltosa“.

Projektuotojas: projektinius pasiūlymus parengė UAB "Merkevičius ir partneriai". Projekto vadovas – Nerijus Sakalauskas.

Statybos finansavimo šaltiniai: projektavimo ir statybos darbai finansuojami privačiomis lėšomis.

Projekto rengimo pagrindas: techninė užduotis. Projektiniai paiūlymai parengti vadovaujantis teisės aktais ir kitais privalomaisiais projekto rengimo dokumentais.

Projektavimo etapai (stadijos): Projektavimo darbai vykdomi dviem etapais: statybos leidimui - parengiami projektiniai pasiūlymai ir statybai – techninis darbo projektas. Jų sudėtis ir detalumas turi atitikti STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ nurodymus.

1.2. Trumpas statybos sklypo aprašymas

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2025 m. lapkričio 27 d. įsakymu Nr. D1-190 „Dėl žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisyklių patvirtinimo“, Švenčionių rajono savivaldybės mero 2026-04-21potvarkiu Nr. (2.1 E)V1-199, bei Švenčionių rajono savivaldybės reikalavimus 2026-04-28Nr. (24.4.5 E)1S-1459,AB „Energijos skirstymo operatorius“inžineriniai tinklai, Vilniaus regiono 2026-04-21Nr. 208458/04-21 reikalavimus, Telia Lietuva. Resursų I komanda 2026-04-22Nr. 260422 reikalavimus, AB „LTG Infra“2026-04-28 Nr. SD(INFRA)-2148/2026 reikalavimus rengti žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą, atlikome žemės sklypų kadastroNr. 8677/0006:118, 8677/0006:154, 8677/006:158 formavimo ir pertvarkymo projektą.

Duomenys apie esamusžemės sklypus:
Registro Nr.: 86/14194
Registro tipas: Žemės sklypas;
Žemės sklypo adresas: Švenčionių r. Švenčionėliai, Partizanų g.49
Unikalus daiktonumeris: 8677-0006-0154
Sklypo kadastrinis Nr. 8677/0006:154Švenčionėlių m.k.v. Pagrindinė paskirtis: kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas: 0,0936ha;
Žemėsūkionaudmenų plotas: kiemas-0,0936ha
Žemės sklypo savininkas: LR.
Žemės sklype registruoti servitutai: nėra
Žemės sklype įregistruotas pastatas: nėra
Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotaNTR:
• 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius vienuoliktasis skirsnis)-936 kv.m.
Duomenys apie įregistruotas teritorijas, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:
• 1 0 1 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius vienuoliktasis sk irsnis)
Registro Nr.: 44/ 235688
Registro tipas : Žemės
Žemės sklypo adresas: Švenčionių r. Švenčionėliai, Partizanų g. 51
Unikalus daikto numeris: 4400- 0352-2480
Sklypo kadastrinis Nr. 8677/0006:15 8 Švenčionėl ių m. k.v.
Pagrindinė paskirtis: kita
Žemės sklypo naudojimo būdas: susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos
Žemės sklypo plotas: 0,3025 ha;
Žemės ūkio naudmenų plotas: kiemas 0, 3025 ha
Žemės sklypo savininkas:LR
Žemės sklype registruoti servitutai: nėra
Žemė s sklype įregistruotas pastatas: nėra

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota NTR

• 1 0 6 Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis) 90 kv.m.

• 149 Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastru ktūros aps augo s zonos (III skyrius , dešimtasis skirsnis) 675 kv.m.

• 120 Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius vienuoliktasis skirsnis) 3025kv.m.

• 103 Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius trečias skirsnis) 177 kv.m.

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

• 101 Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius vienuoliktasis skirsnis)

Registro Nr.: 86/12760

Registro tipas: Žemės sklypas;

Žemės sklypo adresas: Švenčionių r. Švenčionėliai, Slėniog.9a

Unikalus daikto numeris: 8677-0006-0118

Sklypo kadastrinis Nr. 8677/0006:118Švenčionėlių m.k.v.

Pagrindinė paskirtis: kita

Žemės sklypo naudojimo būdas: pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos

Žemės sklypo plotas: 4,8130ha;

Žemės ūkio naudmenų plotas: kiemas-4,4180ha

Žemės sklypo savininkas: LR.

Žemės sklype registruoti servitutai:

• 215-kelio servitutas -teisėvažiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjųtaku(tarnaujantis)-1242 kv.m.

• 215-kelio servitutas -teisėvažiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjųtaku(tarnaujantis)-9864kv.m

Žemės sklype įregistruotipastatai: administracinis pastatas-8696-3009-5010, karamelinio salyklo gamybos cechas-8696-3009-5032, garažas-8696-3009-5065, gamybinis pastatas-8696-3009-5076, sandėlis-8696-3009-5110, sandėlis-8696-3009-5132, cechas-8696-3009-5143, svarstyklės-8696-3009-5165, transformatorinė-8696-3009-5187, depas-8696-3009-5204, sandėlis-8696-3009-5221, svarstyklės-8696-3009-5232, kontrolinis punktas-8696-3009-5254, kieto kuro katilinė-4400-3185-8428, grūdų priėmimo statinys-4400-5300-4794, operatorinė-4400-5454-3498, pastatas-4400-5528-6429, pastatas-4400-5555-9883, kiti inžineriniai statiniai: grūdų džiovykla -4400-5300-4818, grūdų iškrovimas-4400-5300-4807, 6 grūdų saugojimo bokštai-4400-5300-4872, 4400-5300-4829, 4400-5300-4840, 4400-5300-4861, 4400-5300-4850, 4400-5300-4838, grūdų valomoji-4400-5524-3240, geležinkelio privažiuojamiejikeliai-4400-2374-6207, 4400-2374-6172, vidutinio slėgio dujųtinklevamzdynas-4400-0532-0661, fekal. kanal.vamzdynas-4400-0518-4105, lietaus kanal. vamzdynas-4400-0532-1004, salyklo džiovykla-4400-0458-4358, salyklo džiovykla-4400-0458-4369, gamybinių nuotekų išlyginimo rezervuaras-4400-0532-6523, geležinkeliai-4400-2374-6229, 4400-2374-6234, 4400-2374-6248.

Teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruotaNTR:

• 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-2683kv.m.

• 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)-4588 kv.m.

• 120-Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius vienuoliktasis skirsnis)-18340kv.m.

• 103-Geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius trečiasis skirsnis)-16842kv.m.

• 101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius vienuoliktasis skirsnis)-1800kv.m.

• 117-Gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius šeštasis skirsnis)-2 kv.m.

• 107-Magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (III skyrius penktasis skirsnis)-984 kv.m.

Duomenysapieįregistruotas teritorijas,kuriose taikomosspecialiosiosžemėsnaudojimosąlygos:

• 101-Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius vienuoliktasis skirsnis)-12 kv.m.

• 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-421kv.m.

• 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-2 kv.m.

• 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-2kv.m.

• 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-36kv.m.

• 106-Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis)-2kv.m.

• 109-Skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius šeštasis skirsnis)-29 kv.m.

• 149-Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis)-8kv.m.

Sujungiami trys tos pačios paskirties žemės sklypai, suvienodinant žemės naudojimo būdus iš susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (sklypų 8677/0006:154; 158) į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (sklypo 8677/0006:118). Sujungtame sklype bus plečiamos gamybos ir sandėliavimo paslaugos, todėl reikalingas didesnis plotas.

Didžiausio iš trijų sujungiamų sklypų žemės sklypekad. Nr. 8677/0006:118 yra ir administracinis pastatas, kur dirba įmonėsvadovai ir darbuotojai ir privažiuojamieji geležinkelio keliai, kurie naudojami produkcijai ir žaliavai transportuoti, o naudojimo būdas buvo pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, tai ir dviemskitiemskad. Nr. 8677/0006:154 ir 8677/0006:158sklypams keičiamas žemės naudojimo būdas į pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, nes juoseesantis geležinkelio keliasyra topačio keliotesinys. Prijungiamuose sklypuose Nr.8677/0006:154 ir 8677/0006:158 bus projektuojami nauji sandėliai produkcijai ir žaliavoms laikyti.

Žemės sklypų formavimo projekto sprendinių brėžinys

1 Lapas. M 1:2000



Sutartiniai ženklai



Higieninė, eklogoginė situacija, aplinkinis užstatymas. Sklype statybos zonoje esantys paviršių lygiai kinta alt. 149,02 – 152,40. Sklypo aukščiai nekeičiami. Projektuojamų statinių projektuojama nulinė altitudė esama.

Sanitarinė ir ekologinė situacija. Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Sklype ir aplinkinėje teritorijoje nėra taršos ar triukšmo šaltinių, gamybinių objektų.

Sklype nėra kultūros paveldo statinių ar objektų. Sklypas nepatenka į kultūros paveldo vietovių ar objektų apsaugos zoną.

1.3. Projektuojamų statinių sąrašas

Projektuojami statiniai:

Pastatas – salyklo fermentacijos cechas, Statinys – grūdų valomoji, 4 vnt. Statinių – grūdų saugojimo bokštai.

Griaunami pastatai:

Pastatas – Sandėlis, unikalus Nr. 8696-3009-5221, Pastatas – Kontrolinis punktas, Nr. 8696-3009-5254.



1.4. Energetinio aprūpinimo ir vandens šaltiniai

Rekonstruojami pastatai bus aprūpinti iš esamų resursų elektros energijos.

Projektuojamo pastato ekploatacijai vandens poreikis tenkina esamas, todėl vandentiekio, nuotekų tinklai nebus projektuojami.

Lietaus vandens surinkimas ir šalinimas sklype. Naujai projektuojamo pastato lietaus nuotekos lietvamzdžiais ir lietloviais surenkamos ir nuvedamos į sklype esančius lietaus nuotekų tinklus.

1.5. Susisiekimo komunikacijų aprašymas

Patekimas į sklypą iš Slėnio g. šiaurinėje sklypo dalyje esamomis kietomis dangomis. Papildomi patekimai į sklypą neprojektuojami. Įvažiavus į sklypą, patenkama į sklype esančia asfaltbetonio aikštelę. Nauji privažiavimai prie pastatų neprojektuojami.

1.6. Projektuojamų statinių architektūriniai sprendiniai

Projektuojamų statinių išdėstymas sklype, funkcinis ryšys. Projektuojama salyklo fermentavimo cechas, šalia keturi grūdų saugojimo bokštai su grūdų valomaja. Bendras tūris ir bendra forma atitinka aplinkinėje teritorijoje vyraujantį užstatymą. Įvažiavimas į sklypą yra iš Slėnio gatvės.

Sklype naujai projektuojami pastatai stačiakampės formos su sutapdintu stogu. Bendras tūris ir bendra forma atitinka aplinkinėje teritorijoje vyraujantį užstatymą.

Projektuojmame pastate darbo vietos neįrengiamos, ateina tik aprtarnaujantis darbuotojas. Darbuotojai naudosis esamame administracineme pastate įrengtomis buitinėmis patalpomis. Projektuojamo pastato patalpose vienu metu galimas darbuotojų skaičius iki 2.

Pastato energetinė klasė nenustatoma, kadangi patalpos nešildomos.

Išorinės apdailos sprendimai

Projektuojamo pastato medžiagos ir jų spalva derinama prie esamų pastatų spalvos.

- *Fasadai.* Lauko sienos iš daugiasluoksnių panelių su poliuretano užpildu, sujungimo vietos su tarpinėmis. Panelių išorės spalva – šviesiai pilka, o vidus pagamintas iš nerūdijančio plieno. Paneliai montuojami vertikaliai.

Pastato parapetai formuojami iš cinkuotos skartos, spalva geltona.

Cokolis. Gelžbetoninės sijos. Cokolio ploštės be papildomos apdailos, iš viršaus apskardinamos cinkuota skarda geltonos splavos.

- *Stogo danga.* Pastato stogo skarda.

Numatomi patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminiai lygiai

Projektuojamame gamybos pramonės paskirties pastate natūralaus apšvietimo nereikia.

Statinio techniniai ir paskirties rodikliai, žmonių skaičius pastate ar patalpoje

Projektuojamame pastate, kur numatomas salyklo fermentacija, žmonių pastate nebus.

Prevencinės priemonės apsaugai nuo smurto ir vandalizmo

Sklypas aptvertas segmentine tvora. Tamsiu paros metu teritorija yra apšviečiama prožektoriais, teritorijoje yra įrengtos vaizdo stebėjimo kameros.

Pastato duryse įstatomi patikimi užraktai.

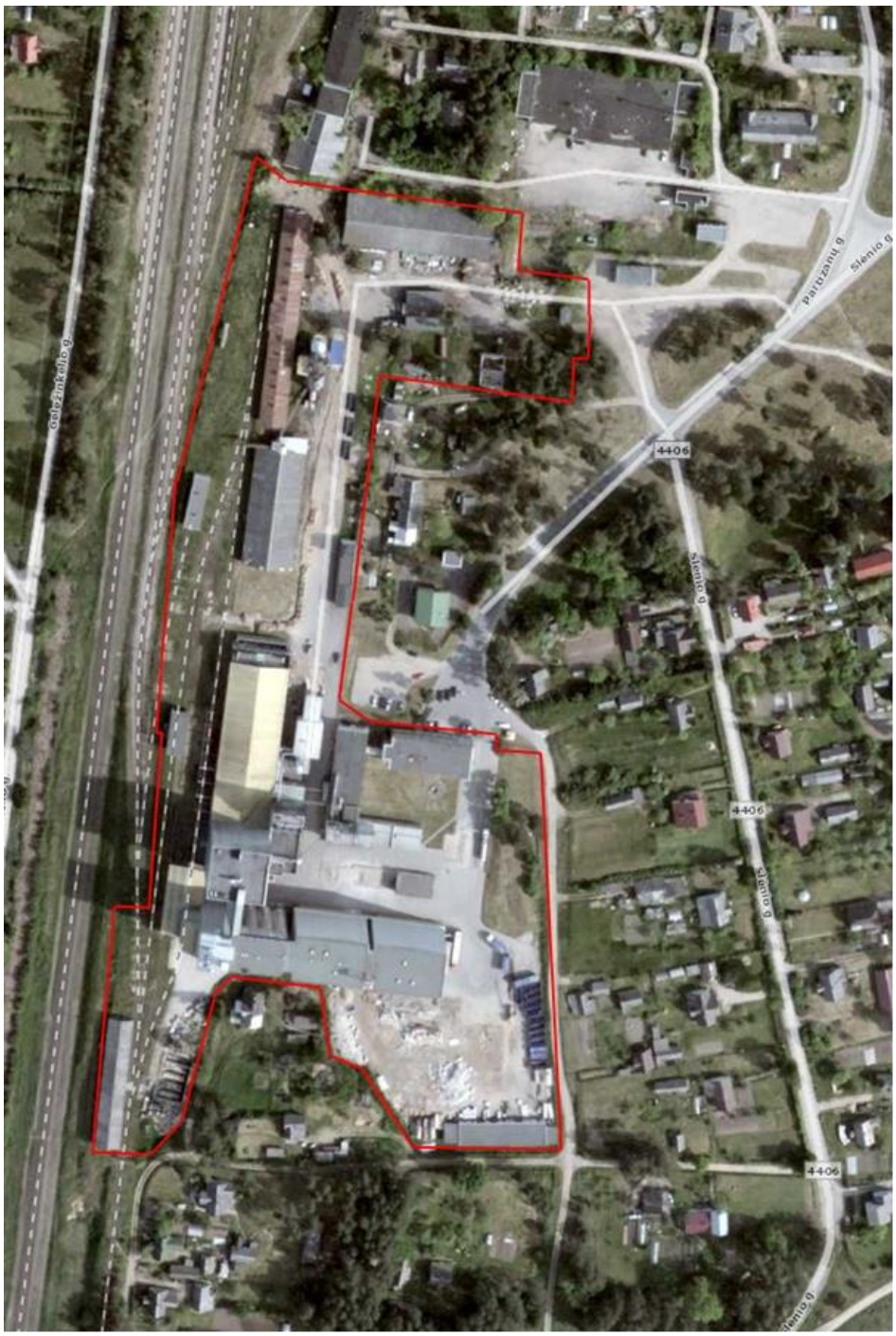
Trumpas universalaus dizaino, aplinko ir statinių pritaikymo asmenims su negalia projektinių sprendinių aprašymas

Projektuojamame gamybos pramonės paskirties darbo vietos neįrengiamos. Darbuotojai naudosis esamame administraciniame pastate įrengtomis buitinėmis patalpomis, kurios yra pritaikytos ir ŽN poreikiams.

Automobilių parkavimo aikštelėje, kurios yra prie administracinio pastato yra 1 B tipo vieta ŽN automobiliams parkuoti ir 1-a A tipo.

1.7. Gretimybės

UAB „Maltosa“ ūkinę veiklą vykdo pietiniame Švenčionėlių miesto pakraštyje. Iš vakarų įmonės teritoriją riboja geležinkelio Vilnius – Daugpilis linija, iš pietų ir rytų – senos statybos individualių gyvenamųjų namų kvartalai (~ 50 m. iki artimiausių namų). Šiaurėje yra keletas individualių gyvenamųjų namų kvartalai (~ 120 m. iki artimiausių namų), visuomeninės paskirties pastatų (tarp jų Švenčionėlių geležinkelio stotis ir Švenčionėlių vaikų globos centras) kvartalai (~ 1000 m.).



4 pav. PŪV apylinkių situacinis planas

1.8. Duomenys apie planuojamą ūkinę veiklą

Fermentuotas skrudintas ruginis sausas salyklas iš daigintų, fermentuotų, išdžiovintų ir sumaltų rugių grūdų. Skirtas naudoti kepinių pramonėje, gėrimų gamyboje. Naudojamas tamsių rūšių duonai. Suteikia kepiniams tamsiai rudą spalvą, gerina duonos skonį ir aromatą. Taip pat ruginis fermentuotas salyklas tinka girai gaminti.

1. Grūdų paruošimas, grūdų paruošimo linija. Grūdai fermentavimui bus paduodami išvalyti ir

išrūšiuoti. Tam planuojama grūdų priėmimo, valymo ir rūšiavimo linija. Nerūšiuoti ir nevalyti grūdai kaupiami aruoduose (4x500m3), po aruodų grūdai leidžiami per valymo ir rūšiavimo įrengimus. Įrengimai valymui ir rūšiavimui montuojami darbo bokšte. Grūdai paduodami transporteriais, tiek vertikaliais, tiek horizontaliais.

2. Mirkymo ciklas. Po valymo ir rūšiavimo grūdai paduodami į mirkymo kubilą. Mirkymas trunka dvi paras, po mirkymo ciklo grūdai perpilami į fermentatorių.

3. Daiginimo, fermentavimo, džiovinimo ciklas. Mirkyti grūdai perkeliami į fermentavimo kubilą,12 m skersmens, kuriame palaikoma reikalinga grūdų dygimui temperatūra ir drėgmė. Grūdai periodiškai maišomi vartytuvo pagalba, drėgmę ir temperatūrą palaiko atitinkama įranga. Grūdų daiginimas trunka keturias paras. Sekantis ciklas - fermentavimas. Fermentavimas trunka tris paras. Toliau džiovinimas – fermentuotas salyklas džiovinamas vieną parą. Po džiovinimo sausas fermentuotas salyklas iškraunamas į atkrovimo – fasavimo aruodus. Per vieną gamybos ciklą pagaminama apie 31 toną produkto.

4. Atkrovimo ir fasavimo linija. Po džiovinimo numatytą atkrovimo į autotransportą linija, kurią sudaro kaupiamieji aruodai (4x80m3), transporteriai. Iš aruodų fermentuotas salyklas pakraunamas į autotransportą. Fasavimui į maišus (25kg) numatoma atskira linija. Maišai sukraunami ant palečių ir saugomi sandėlyje.

Taip pat planuojama atskira fasavimo linija šlapiam, nedžiovintam fermentuotam salyklui. Linijos našumas apie 2t/val. Šlapias fermentuotas salyklas fasuojamas į maišelius po 5kg, vakuumuojamas ir kraunamas ant palečių, sandėlyje. Šlapio fermentuoto salyklo saugojimui numatomas modulinis surenkamas šaltas sandėlis, kurį sudarys dvi atskirai veikiančios dalys(2x100m2). Saugojimo temperatūra: 0...+50C.

Numatomas fermentavimo cecho našumas : 1600 tonų/ metus.

PŪV poveikio aplinkai vertinimo ar atrankos dėl poveikio aplinkai vertinimo procedūrų atlikti nereikia.

1.9. PŪV teritorija, gretimos teritorijos funkcinis zonavimas

PŪV teritorijos padėtis gretimybių atžvilgiu. Žemės sklypo (8677/0006:118), kuriame numatoma vykdyti PŪV, pagrindinė žemės naudojimo paskirtis – kita, žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos. Plotas - 4.8130 ha. Minėtam žemės sklypui taikomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos:

- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtasis skirsnis);
- gruntinių geodezinių ženklų apsaugos zonos (VII skyrius, šeštasis skirsnis);
- teritorija, kurioje taikomos SŽNS, neįregistruota Nekilnojamojo turto registre: magistralinių dujotiekių ir naftotiekių (produktotiekių) apsaugos zonos (III skyrius, penktasis skirsnis);
- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- geležinkelio kelių ir jų įrenginių, geležinkelio želdinių apsaugos zonos (III skyrius, trečiasis skirsnis);
- elektroninių ryšių tinkle, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis).

Įregistruoti servitutai:

- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0.1242 ha;
- Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis) 0.9864 ha.

UAB „Maltosa“ ūkinę veiklą vykdo pietiniame Švenčionėlių miesto pakraštyje. Iš vakarų įmonės teritoriją riboja geležinkelio Vilnius – Daugpilis linija, iš pietų ir rytų – senos statybos individualių gyvenamųjų namų kvartalai (~ 50 m. iki artimiausių namų). Šiaurėje yra keletas individualių gyvenamųjų namų kvartalai (~ 120 m. iki artimiausių namų), visuomeninės paskirties pastatų (tarp jų Švenčionėlių geležinkelio stotis ir Švenčionėlių vaikų globos centras) kvartalai (~ 1000 m.).

Informacija apie PŪV teritorijoje ir jos gretimybėse esančius žemės gelmių išteklius *(naudingas iškasenas, gėlo ir mineralinio vandens vandenvietes).*

UAB "MALTOSA" vanduo tiekiamas iš UAB „Vilniaus vandenys" vandens tinklų. 2009 03 02 sudaryta šalto vandens pirkimo – pardavimo sutartis Nr. PRV - 151 su UAB „Vilniaus vandenys". Pagal 2009 09 29 technines sąlygas Nr. 09/28 UAB „Vilniaus vandenys" įsipareigoja tiekti iki 202 000,0 m3/m. arba 580,0 m3/d. geriamojo vandens.

UAB „MALTOSA" taip pat turi vandenvietę, kurioje yra vienas vandens gręžinys Nr. 26172. Įmonė turi Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos leidimą naudoti žemės gelmių išteklius (išskyrus angliavandenilius) ir ertmes. Leidimas išduotas 2017 05 16. Leidimo Nr. PV-17-29. Pagal leidimą ir naudojimo sutarties sąlygas, įmonei leidžiama naudoti iki 440 m3/parą vandens.

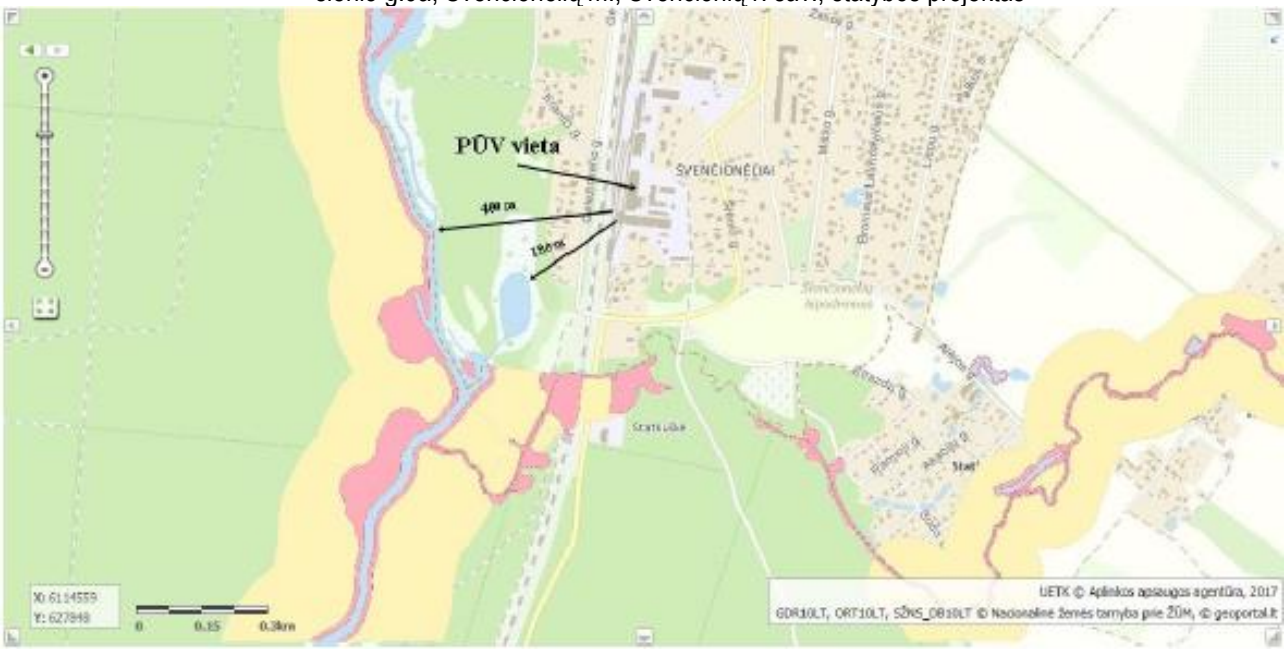
Gamyboje vanduo naudojamas grūdų mirkyme, daiginime, grindų ir įrangos plovimui.

Informacija apie geotopus pateikiama 5 pav.



5 pav. Informacija apie geotopus.

Artimiausias paviršinio vandens telkinys – vakarų kryptimi 180 m. nuo PŪV teritorijos pelkė Žeimenos upės baseine, kuri susijungia su Žeimenos upe ir 400 m. nuo PŪV teritorijos Žeimenos upė, kurios kodas pagal upių klasifikatorių 10010656. PŪV teritorija nepatenka į vandens telkinių apsaugos juostas ir zonas. Artimiausias stovinčio vandens telkinys yra vakarų kryptimi 1,27 km nuo PŪV teritorijos - ežeras Šalnaitis. Artimiausių vandens telkinių žemėlapis pateikiamas 6 pav.

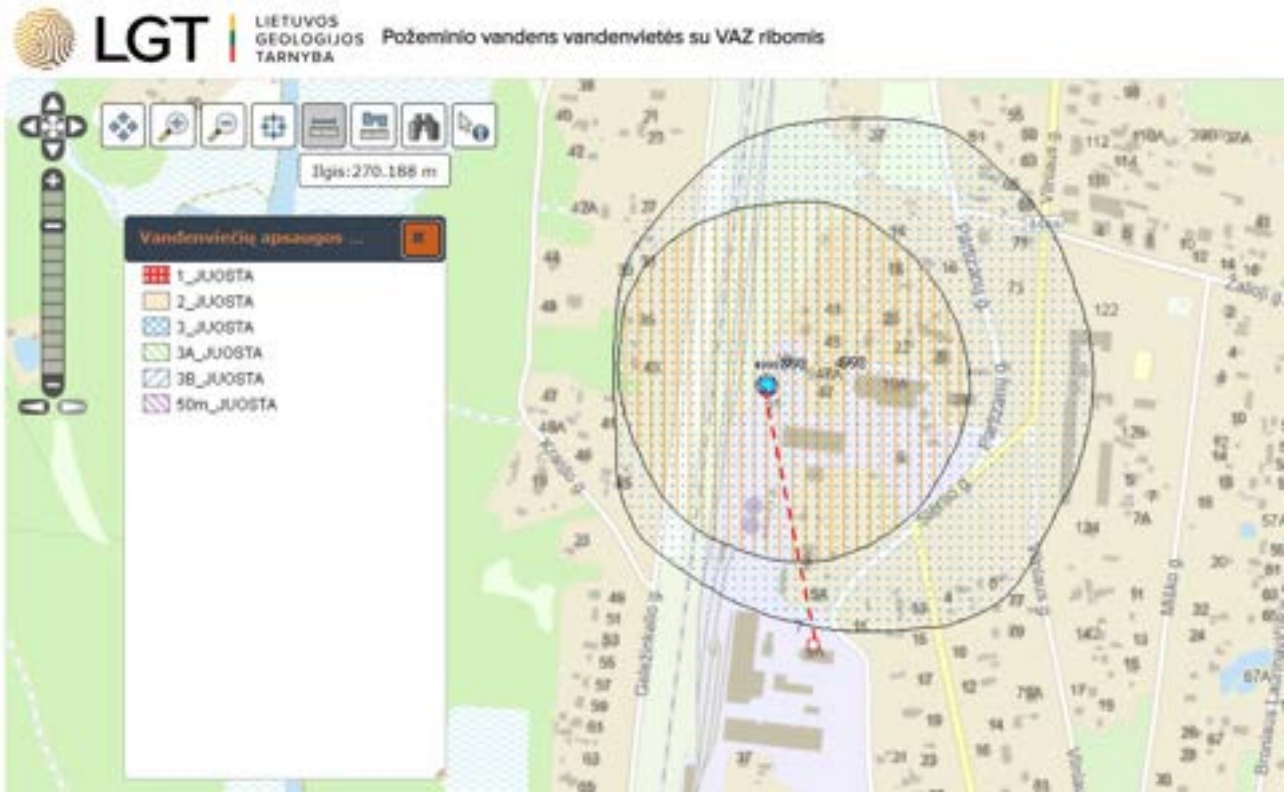


6 pav. Artimiausių vandens telkinių žemėlapis.

Artimiausios esamos gėlo vandens vandenvietės.

Požeminio geriamo gėlo vandens vandenvietę Nr. 4998 valdo UAB „Maltosa“. Mažiausias atstumas iki PŪV vietos - 270 m (7 pav.).

Planuojama ūkinė veikla t.y. grūdų daigyklos gamybos linijų įrengimas nepateks į vandenvietės apsaugos zoną. **Artimiausios esamos gėlo vandens vandenvietės ir jų apsaugos juostos pateikiamos 7 pav.**



7 pav. PŪV vietos padėtis geriamo vandens vandenviečių ir jų apsaugos juostų atžvilgiu

Informacija apie PŪV teritorijoje ir jos gretimybėse esančias saugomas teritorijas *(įskaitant Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ teritorijas, ir jose saugomas Europos Bendrijos svarbos natūraliasis*

*buveines bei rūšis, kurios registruojamos Saugomų teritorijų valstybės kadastro duomenų bazėje (*https://stk.am.lt/portal/*))* **ir šių teritorijų atstumus nuo PŪV vietos** *(objekto ar sklypo, kai toks suformuotas, ribos)***:**

UAB "MALTOSA" teritorija nepatenka ir nesiriboja su Natura 2000 teritorijomis. Artimiausios Natura 2000 teritorijos yra:

Pavadinimas: Žeimenos upė. Teritorija nutolusi 345 m nuo įmonės teritorijos. Vietovės identifikatorius (ES kodas): LTSVE0020. Vieta: Vilniaus r. sav., Švenčionių r. sav. Plotas: 1020,110467 ha. Statuso suteikimo data: 2004-12-01. Priskyrimo Natura 2000 tinklui tikslas: 3260, Upių sraunumos su kurklių bendrijomis; Baltijos lašiša; Kūdrinis pelėausis; Mažoji nėgė; Ovalioji geldutė; Paprastasis kirtiklis; Paprastasis kūjagalvis; Pleištinė skėtė; Ūdra.

Žemėlapis su artimiausiomis NATURA 2000 teritorijomis pateikiamas 8 pav.



8 pav. Žemėlapis su artimiausiomis NATURA 2000 teritorijomis.

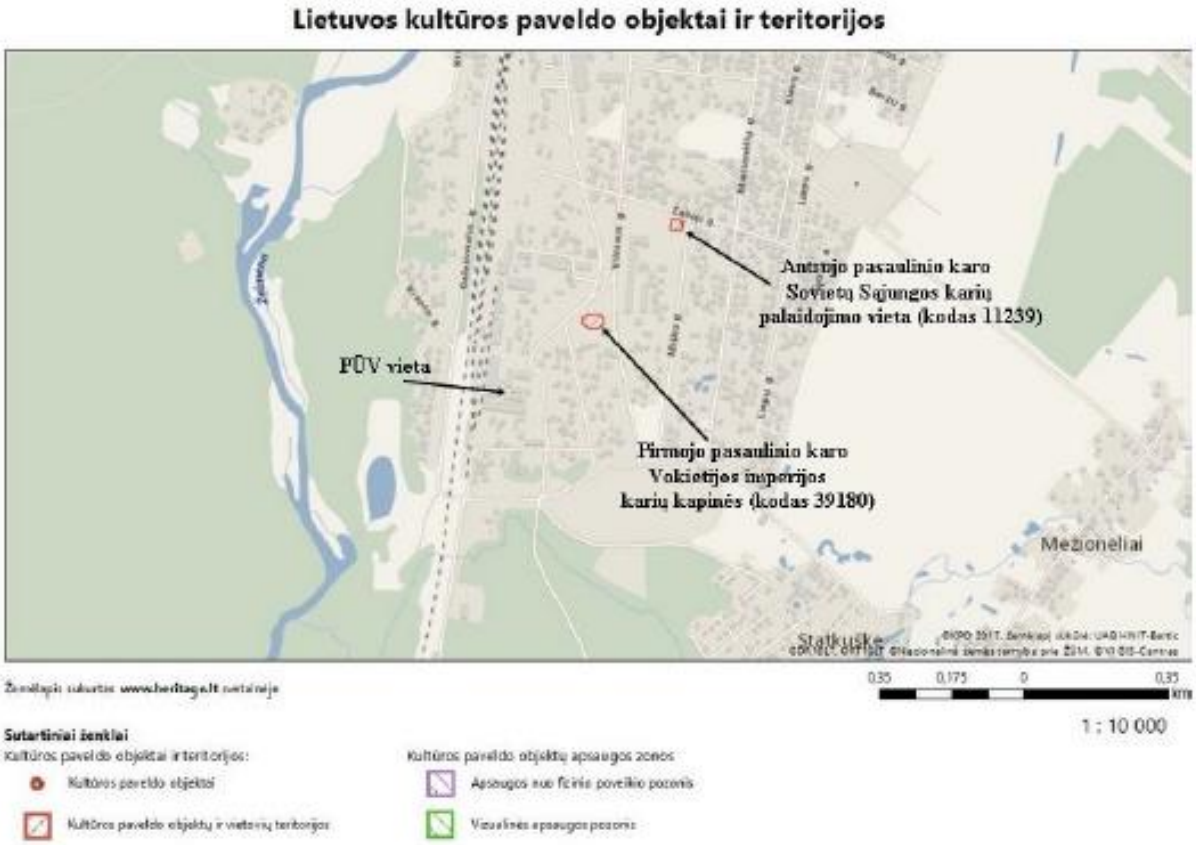
Informacija apie PŪV vietoje esančias nekilnojamąsias kultūros vertybes (kultūros paveldo objektus ir (ar) vietoves), kurios registruotos Kultūros vertybių registre (http://kvr.kpd.lt/heritage/), jų apsaugos reglamentą ir zonas)**, jų atstumą nuo PŪV vietos** (objekto ar sklypo, kai toks suformuotas, ribos)**:**

Vadovaujantis Kultūros vertybių registro (registro kadastro duomenų tvarkytojas Kultūros paveldo departamentas prie Lietuvos Respublikos kultūros ministerijos) duomenimis, arčiausiai PŪV vietos esančios *Lietuvos Respublikos kultūros vertybių registre registruotos šios kultūros vertybės:*

Remiantis Kultūros vertybių registro duomenimis, artimiausios nekilnojamosios kultūros vertybės:

Pirmojo pasaulinio karo Vokietijos imperijos karių kapinės (kodas 39180) yra maždaug už 150 m rytų kryptimi nuo įmonės teritorijos.

Antrojo pasaulinio karo Sovietų Sąjungos karių palaidojimo vieta (kodas 11239) yra maždaug už 370 m šiaurės rytų kryptimi nuo įmonės teritorijos.



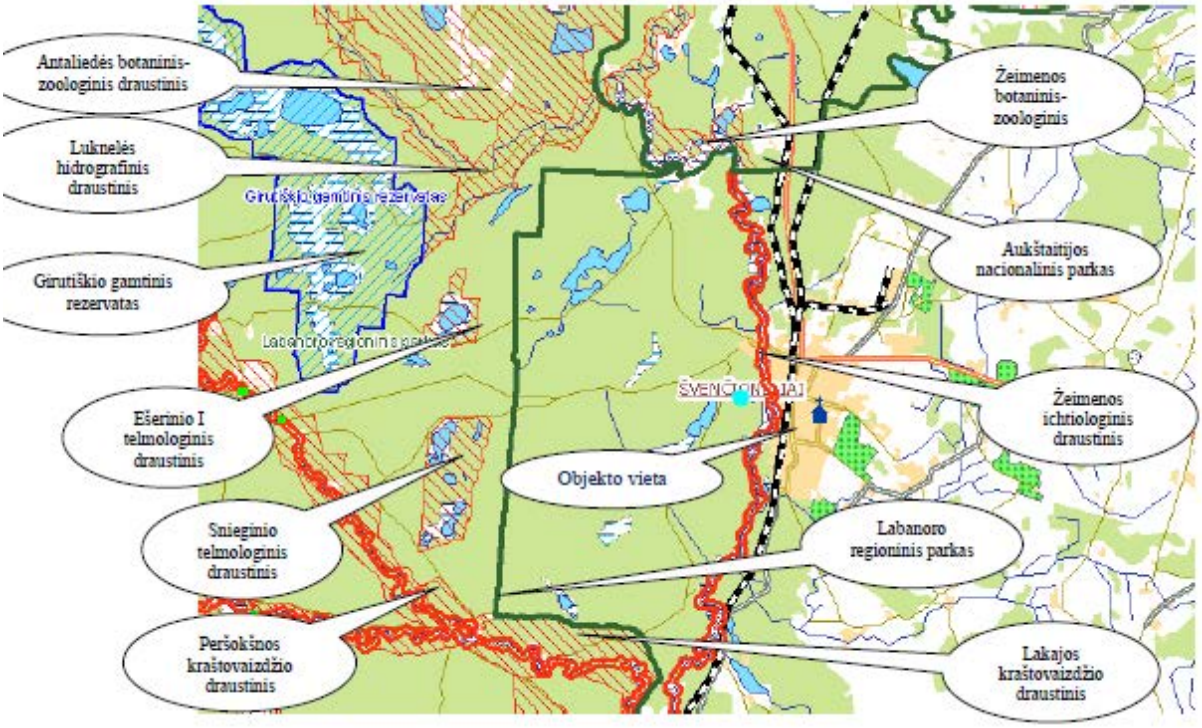
9 pav. PŪV vieta nekilnojamų kultūros vertybių atžvilgiu.

1.10. PŪV vieta nekilnojamų kultūros vertybių atžvilgiu

Gamtinių, istorinių, kultūrinių ir kitų paveldo vertybių objekto vietoje nėra.

Atstumai nuo projektuojamo objekto iki saugomų gamtinių teritorijų ribų

Saugomos teritorijos pavadinimas	Objekto padėtis saugomų teritorijų atžvilgiu
Žeimenos ichtiologinis draustinis	apie 0,2 km nuo projektuojamo objekto
Labanoro regioninis parkas	apie 3,90 km nuo projektuojamo objekto
Snieginio telmologinis draustinis	apie 5,63 km nuo projektuojamo objekto
Ešerinio I telmologinis draustinis	apie 6,34 km nuo projektuojamo objekto
Luknelės hidrografinis draustinis	apie 7,50km nuo projektuojamo objekto
Lakajos kraštovaizdžio draustinis	apie 4,0 km nuo projektuojamo objekto
Žeimenos botaninis-zoologinis draustinis	apie 5,8 km nuo projektuojamo objekto
Aukštaitijos nacionalinis parkas	apie 5,7 km nuo projektuojamo objekto
Antaliedės botaninis-zoologinis draustinis	apie 7,7 km nuo projektuojamo objekto
Girutiškio gamtinis rezervatas	apie 8,0 km nuo projektuojamo objekto
Peršokšnos kraštovaizdžio draustinis	apie 6,35 km nuo projektuojamo objekto

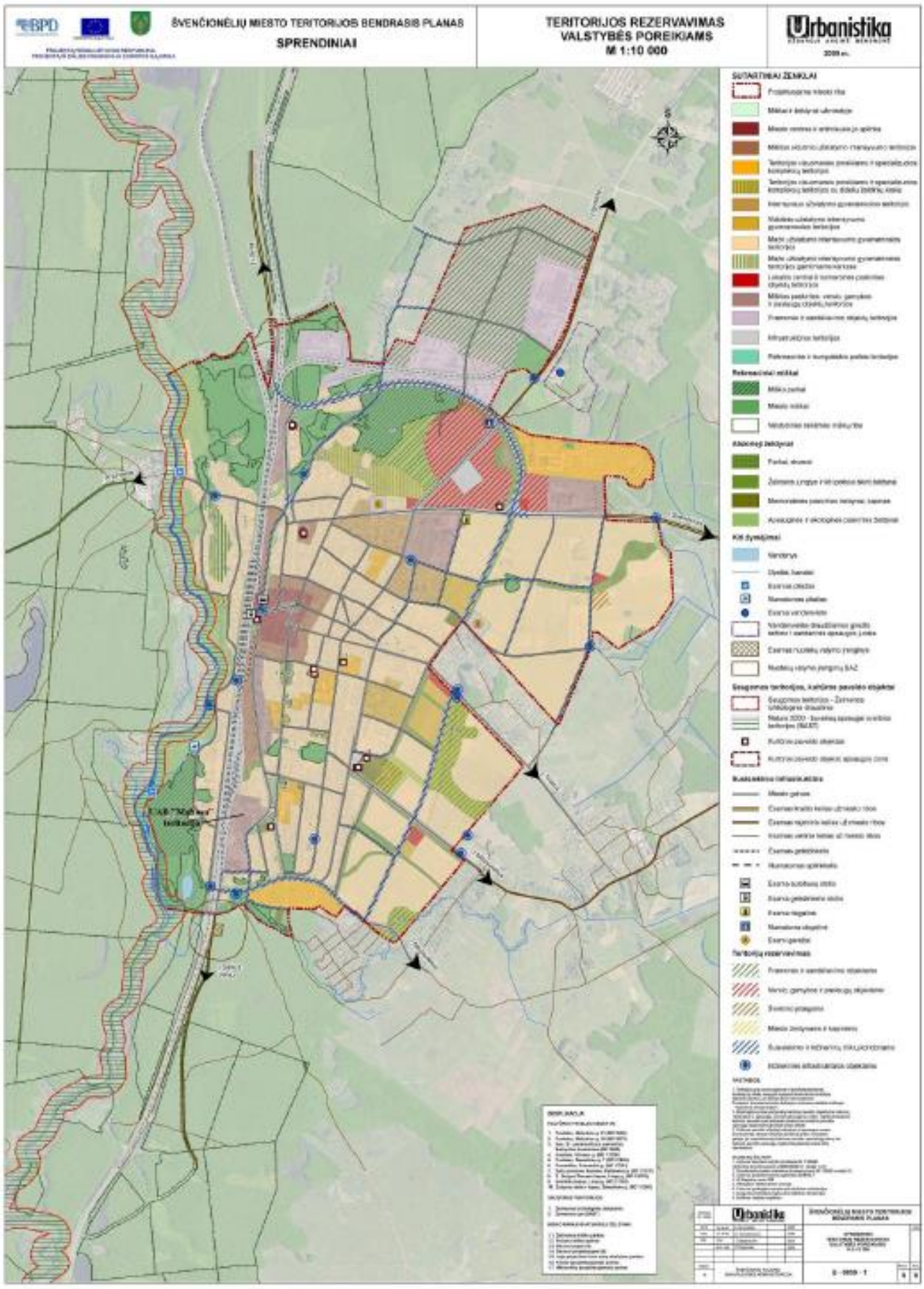


10 pav. PŪV vieta saugomų teritorijų atžvilgiu.

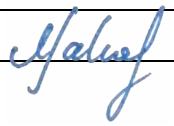
1.11. Trumpas atitikties teritorijų planavimo dokumentų aprašymas

Pagal Švenčionėlių miesto bendrąjį planą įmonės teritorija priskiriama pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms. Ištrauka iš Švenčionėlių miesto bendrojo plano pateikiama 10 pav.

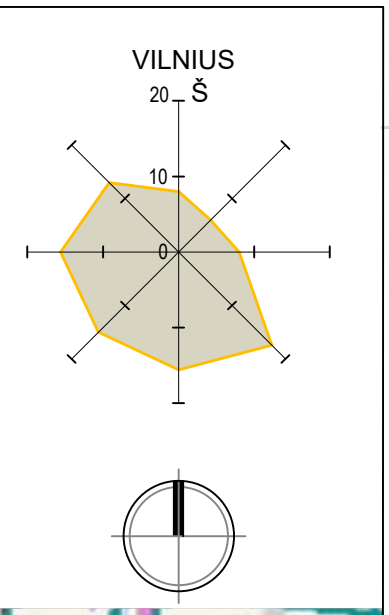
Ištrauka iš Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano pagrindinio brėžinio:



11 pav. Švenčionių rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano ištrauka

Pareigos	**Vardas, pavardė**	**Atestato Nr.**	**Parašas**	**Data**
Projekto vadovas	Nerijus Sakaluskas	39806		2026

A3, 297 X 420



SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI / STATINIŲ EKSPLIKACIJA:

- Sklypo riba
- 1 Griaunamas pastatas, un.nr. 8696-3009-5221, 22F1p
- 2 Griaunamas pastatas, un.nr. 8696-3009-5254, 23H1p
- 3 Griaunamas pastatas, un.nr. 8696-3009-5254, 23H1p
- 4 Projektuojamas pastatas
- 5 Projektuojami grūdų saugojimo bokštai
- 6 Esamai pastatai ir statiniai
- 7 Esamas administracijos pastatas su buitinėmis patalpomis darbuotojams
- 8 Kitu projektu suprojektuoti priešgaisriniai rezervuarai (V=2x165 m^3; D=3,60 m.; L=17,20 m.)

0	2026	Viešinimui		
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)		
Kval. Patv. Dok. NR.		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Pramonės ir sandėliavimo paskirties grupės gamybos, pramonės paskirties pastato - salyklo fermentacijos cecho Švenčionių r.sav., Švenčionėlių m, Slėnio g. 9a, statybos projektas		
39806	PV	Nerijus Sakalauskas		STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Salyklo gamybos pastatas Grūdų saugojimo bokštai
A1163	PDV	Gitana Šukaitytė		
	ARCH	Inga Rakitskytė		
				BRĖŽINYS: Situacijos planas M 1:2500 — LAIDA 0
LT	UŽSAKOVAS: UAB MALTOSA		DOKUMENTO ŽYMUO: MP-26-03-18-PP-SP.B-01	LAPAS 1 — LAPŲ 1

VILNIUS

867700060096

867700070020

867780010001

PRIEŠGAISRINIAI POŽEMINIAI REZERVUARAI
(V=2x165 m³; D=3,60 m.; L=17,20 m.)

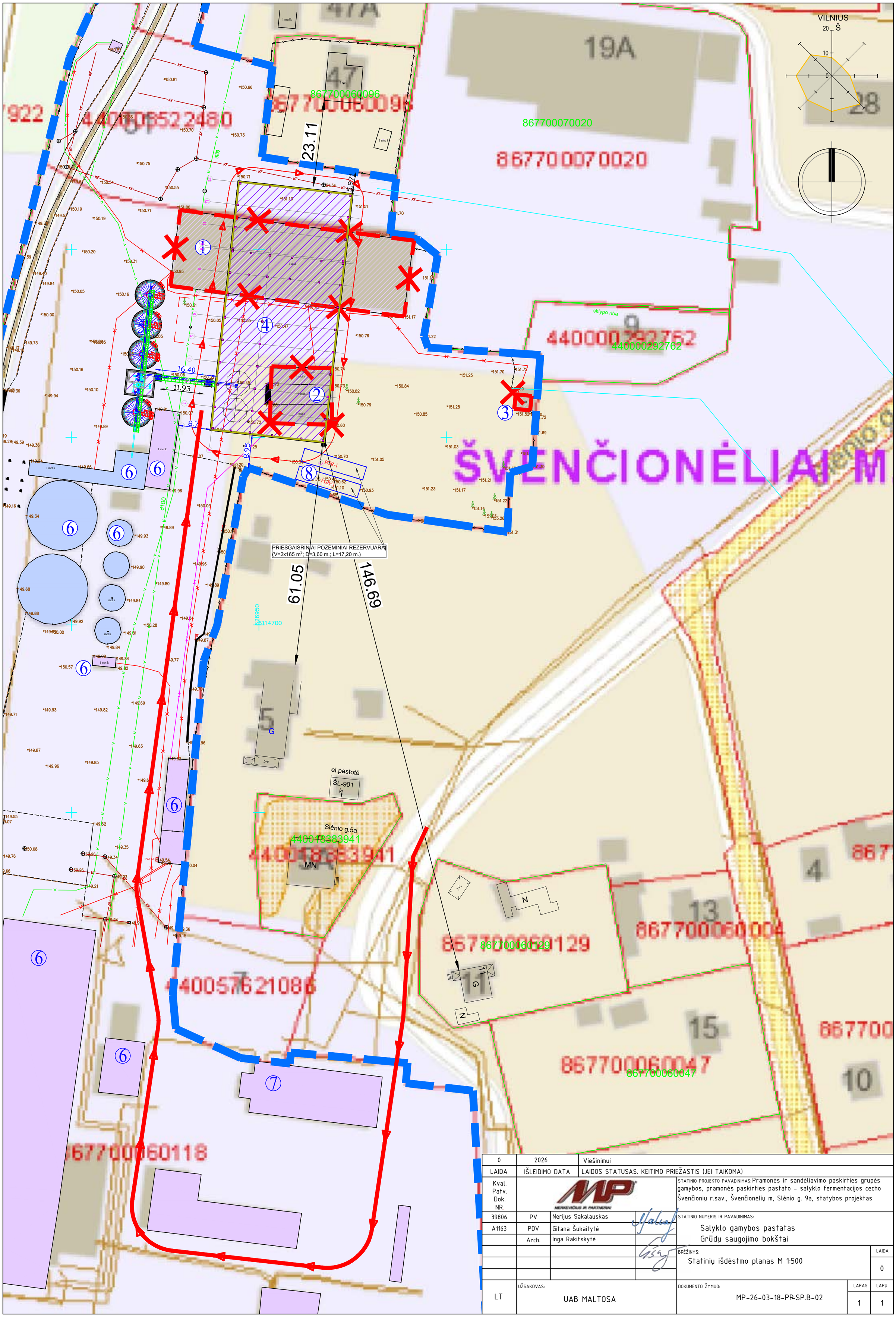
BENDRIEJI STATINIŲ RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
PROJEKTUOJAMI STATINIAI		
1. Pastatas - salyklo fermentavimo cechas (gamybos paskirties pastatas)		
1.1. Užstatymo plotas	m²	1980,00
1.2. Statinio tūris	m³	30530
1.3. Aukštų skaičius	vnt.	1
1.4. Statinio aukštis	m	19,50
2. Grūdų valomoji		
2.1. Užstatymo plotas	m²	48,64
2.2. Statinio aukštis	m	21,40
3. Grūdų saugojimo bokštas		
3.1. Užstatymo plotas	m²	54,91
3.2. Naudingas tūris	m³	500
3.3. Statinio aukštis	m	20,90
4. Grūdų saugojimo bokštas		
4.1. Užstatymo plotas	m²	54,91
4.2. Naudingas tūris	m³	500
4.3. Statinio aukštis	m	20,90
5. Grūdų saugojimo bokštas		
5.1. Užstatymo plotas	m²	54,91
5.2. Naudingas tūris	m³	500
5.3. Statinio aukštis	m	20,90
6. Grūdų saugojimo bokštas		
6.1. Užstatymo plotas	m²	54,91
6.2. Naudingas tūris	m³	500
6.3. Statinio aukštis	m	20,90

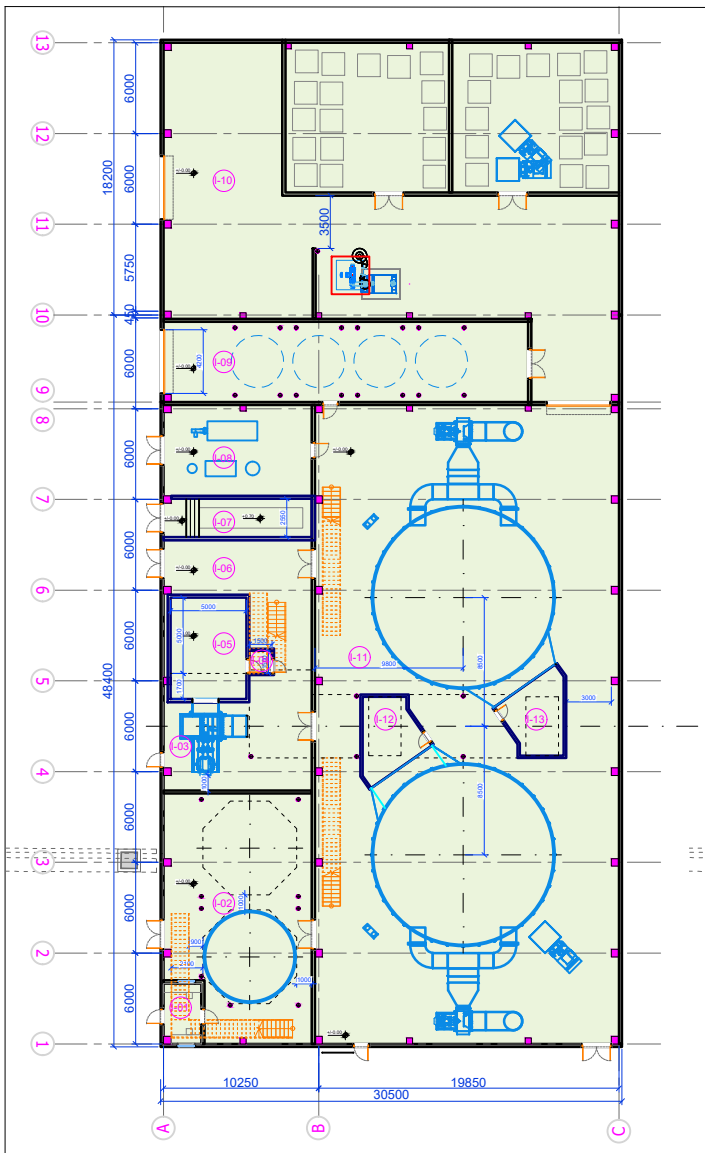
SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI / STATINIŲ EKSPLIKACIJA:

- Sklypo riba
- 1 — Griaunamas pastatas, un.nr. 8696-3009-5221, 22F1p
- 2 — Griaunamas pastatas, un.nr. 8696-3009-5254, 23H1p
- 3 — Griaunamas pastatas, un.nr. 8696-3009-5254, 23H1p
- 4 — Projektuojamas salyklo fermentavimo cechas
- 5 — Projektuojami grūdų saugojimo bokštai
- 6 — Esami pastatai sklype
- 6 — Esami statiniai (su stogu) sklype
- 7 — Esamas administracijos pastatas su buitinėmis patalpomis darbuotojams
- 8 — Kitu projektu suprojektuoti priešgaisriniai rezervuarai (V=2x165 m³; D=3,60 m.; L=17,20 m.)

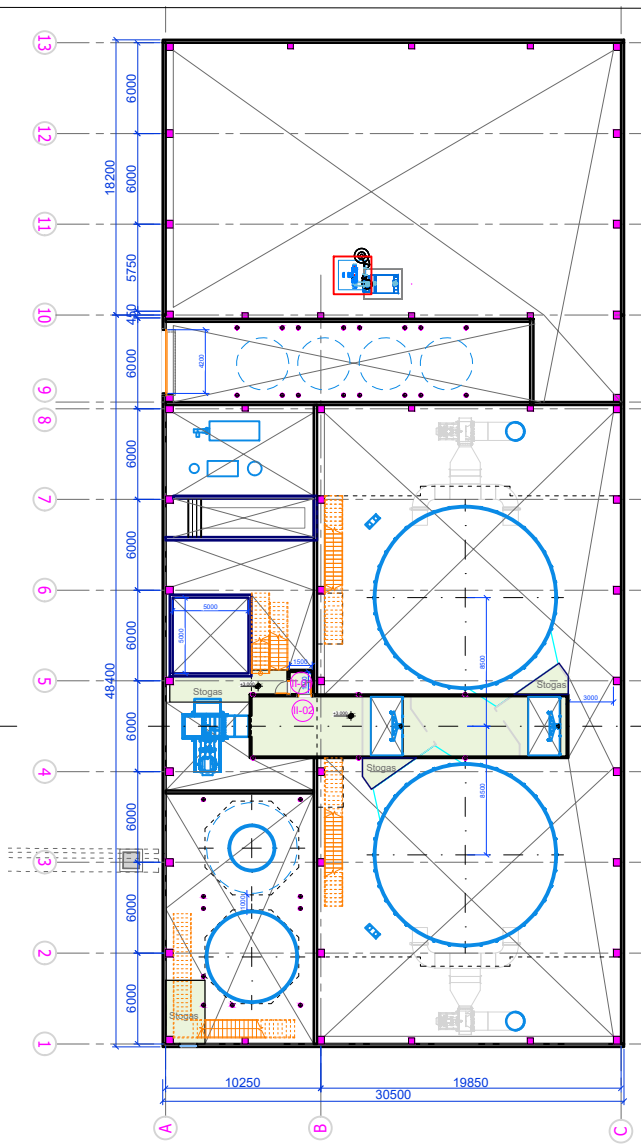
0	2026	Viešinimui	
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)	
Kval. Patv. Dok. NR.		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Pramonės ir sandėliavimo paskirties grupės gamybos, pramonės paskirties pastato - salyklo fermentacijos cecho Švenčionių r.sav., Švenčionėlių m, Slėnio g. 9a, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Salyklo gamybos pastatas
A1163	PDV	Gitana Šukaitytė	Grūdų saugojimo bokštai
	Arch.	Inga Rakitskytė	
LT	UŽSAKOVAS: UAB MALTOSA		BRĖŽINYS: Statinių išdėstmo planas M 1:500 — LAIDA 0
			DOKUMENTO ŽYMUO: MP-26-03-18-PP-SP.B-02 — LAPAS 1 — LAPŲ 1



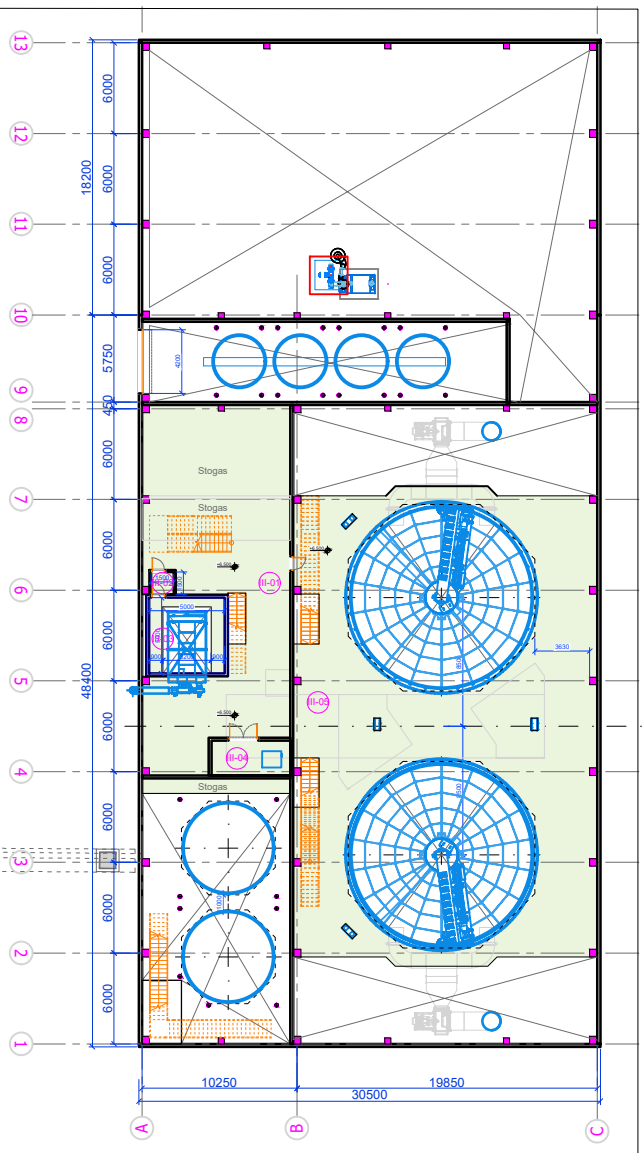
0	2026	Viešinimui	
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)	
Kval. Patv. Dok. NR.		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: Pramonės ir sandėliavimo paskirties grupės gamybos, pramonės paskirties pastato – salyklo fermentacijos cecho Švenčionių r.sav., Švenčionėlių m, Slėnio g. 9a, statybos projektas	
39806	PV	Nerijus Sakalauskas	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: Salyklo gamybos pastatas Grūdų saugojimo bokštai
A1163	PDV	Gitana Šukaitytė	
	Arch.	Inga Rakitskytė	BRĖŽINYS: Statinių išdėstmo planas M 1:500 — LAIDA 0
LT	UŽSAKOVAS: UAB MALTOSA		DOKUMENTO ŽYMUO: MP-26-03-18-PP-SP.B-02 — LAPAS 1 — LAPŲ 1



±0,00 lygio planas

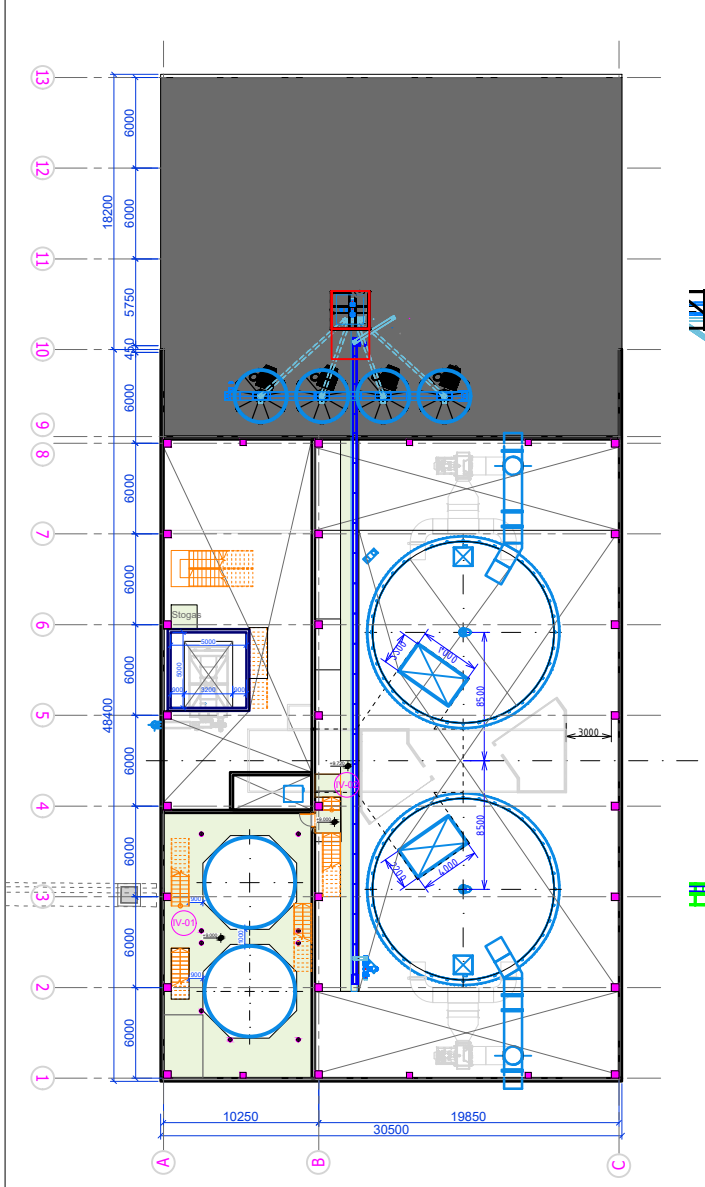


+3,00 lygio planas

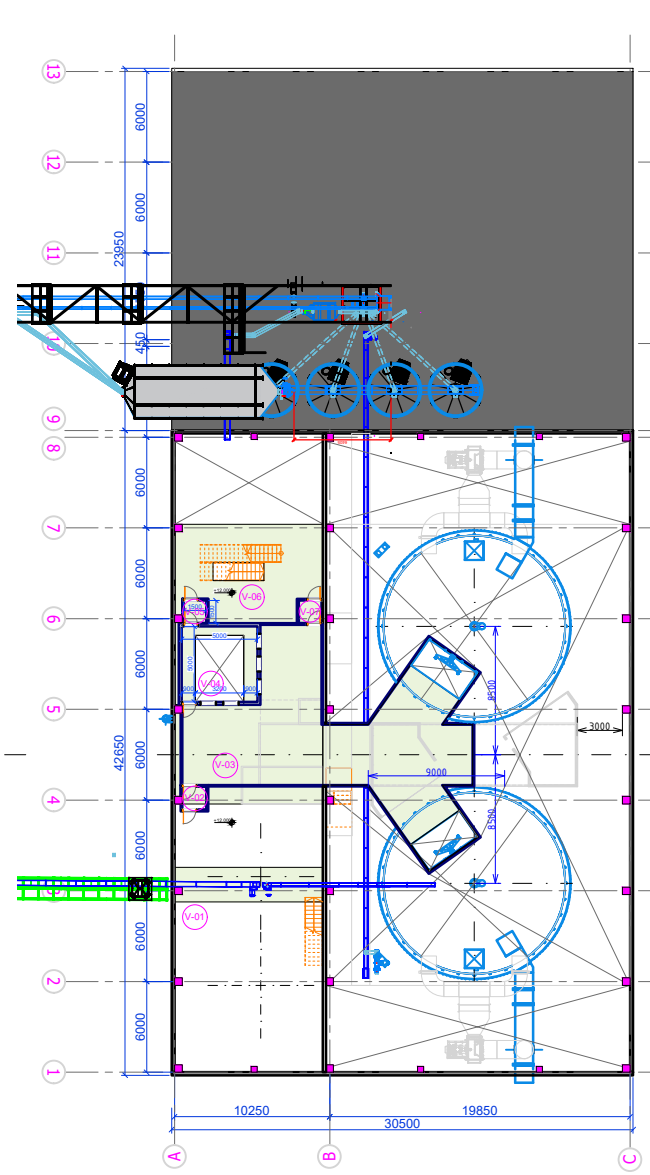


+6,50 lygio planas

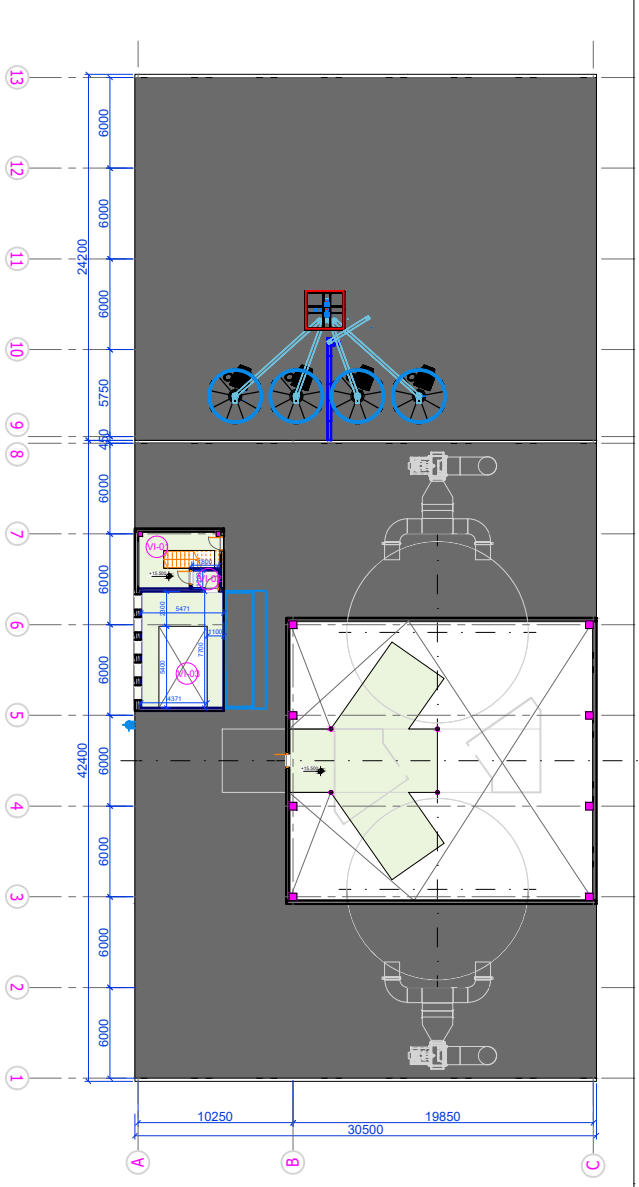
2026 09 23



+9,00 lygio planas

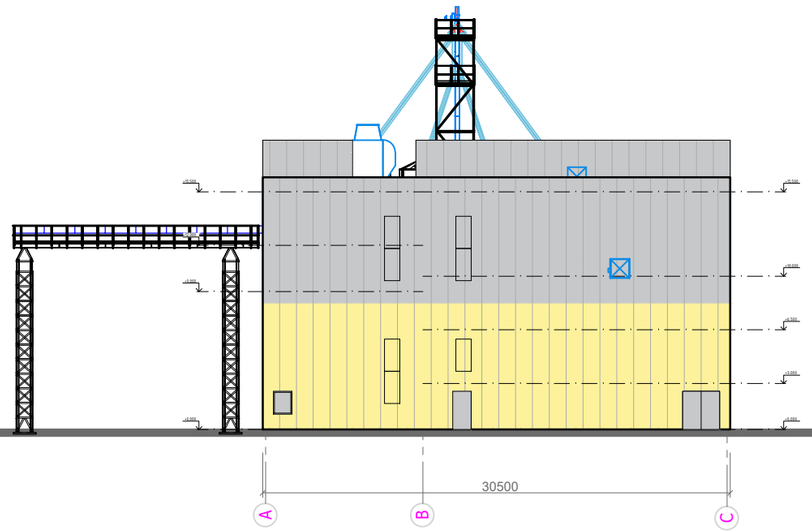


+12,00 lygio planas

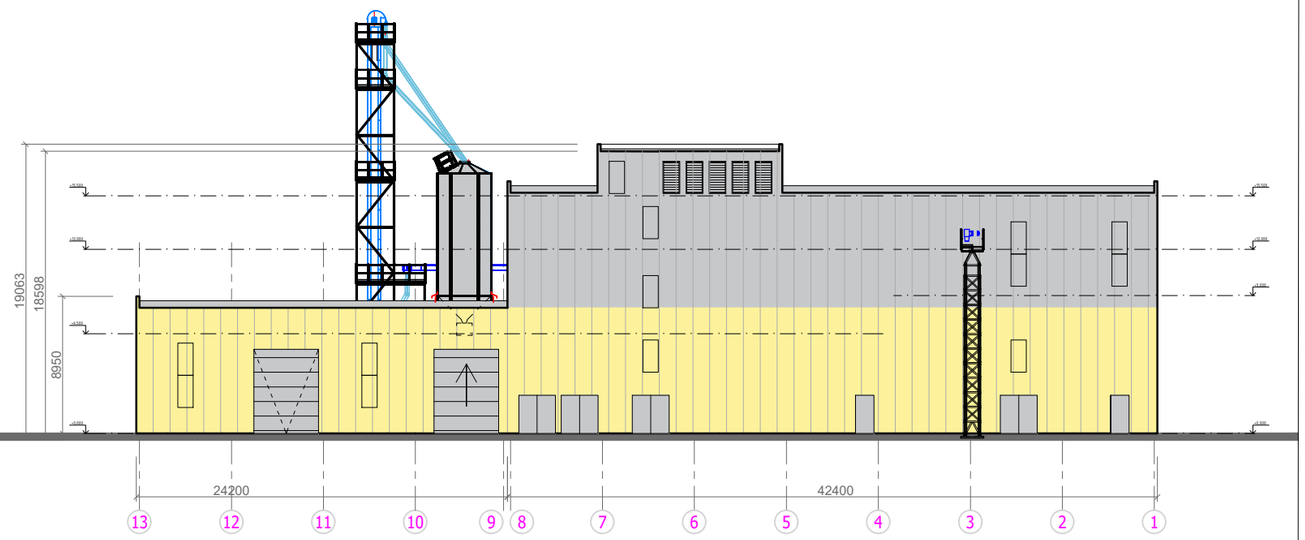


+15,50 lygio planas

0	2026	.	
Laidos nr.	Data	Pakeitimo aprašymas. Priežastis	
	Projektuotojas: *UAB "MERKEVIČIUS IR PARTNERIAI"*		Projekto pavadinimas: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato - salyklo fermentacijos cecho, Slėnio g. 9a, Švenčionėlių m., Švenčionių r. sav., statybos projektiniai pasiūlymai
39806	PV	N. Sakalauskas	Objektas: Salyklo fermentacijos cechas
A 1163	PDV	G. Šukaitytė	
	Arch	I. Rakitskytė	
			Brėžinys: Planai — Laida: 0
LT	Statytojas: UAB "Maltosa"		Projekto žymuo: MP-26-03-18-PP- SA.B-01 — Lapas: 1 — Lapų: 1

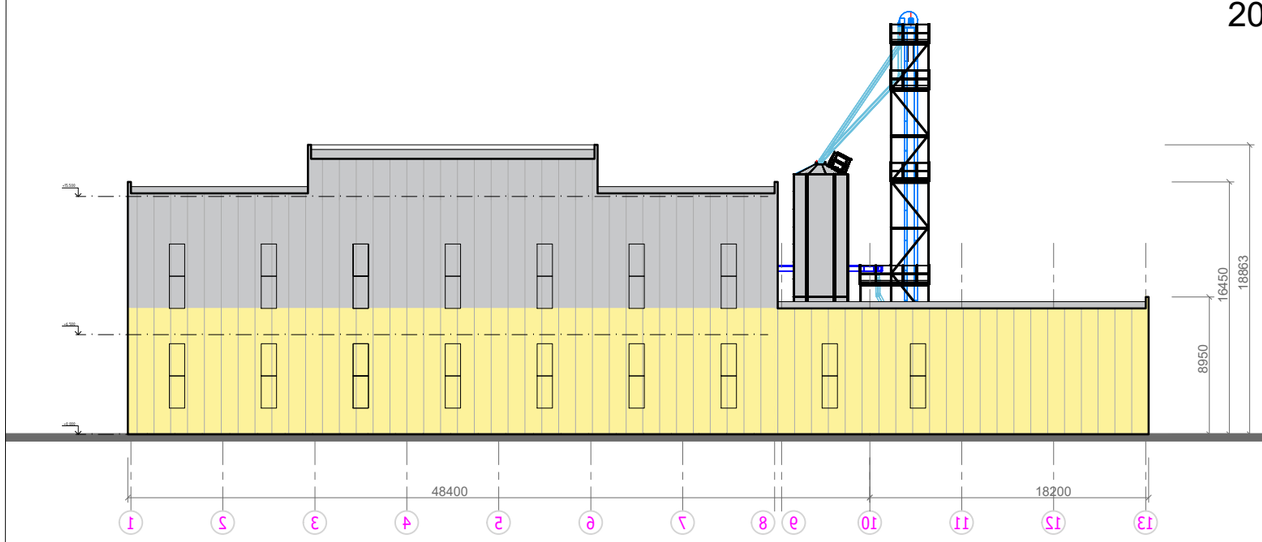


Fasadas nuo administracinio pusės

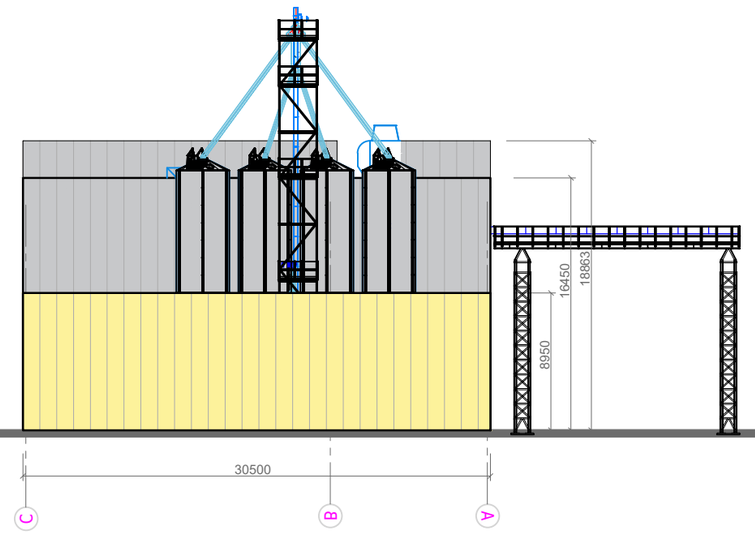


Fasadas iš priekinės pusės

2026 09 23



Fasadas iš nugarinės pusės



Fasadas nuo Sandėlio pusės

0	2026	.	
Laidos nr.	Data	Pakeitimo aprašymas. Priežastis	
	Projektuotojas: UAB "MERKEVIČIUS IR PARTNERIAI"		Projekto pavadinimas: Gamybos, pramonės paskirties (pramonės ir sandėliavimo pastatų paskirties grupės) pastato - salyklo fermentacijos cecho, Slėnio g. 9a, Švenčionėlių m., Švenčionių r. sav., statybos projektiniai pasiūlymai
39806	PV	N. Sakalauskas	Objektas: Salyklo fermentacijos cechas
A 1163	PDV	G. Šukaitytė	
	Arch	I. Rakitskytė	
			Brėžinys: Fasadai / Laida: 0
LT	Statytojas: UAB "Maltosa"		Projekto žymuo: MP-26-03-18-PP- SA.B-02 / Lapas: 1 / Lapų: 1