

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	1/32

Išities duomenys

AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 rengiamas 2022 m. sausio 28 d. Vilniaus m. savivaldybės administracijos direktoriaus pavaduotojos įsakymu Nr. A30-389/22 “Įsakymas dėl leidimo koreguoti AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinius sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130) inicijavimo sutarties pagrindu“.

Rengiant projektą buvo remiamasi :

1. Normatyviniais aktais :

- LR teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymu Nr.XII-407, įsigaliojusiu 2014-01-01 bei galiojančiais šio įstatymo pakeitimais;
- LR Vyriausybės nutarimu Nr.1267, 2013-12-18 redakcija “Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai“;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis, (LR Aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-8, 2014-01-02, pakeitimas Nr.D1-759, 2014-09-19 bei kiti galiojantys pakeitimai);
- LR specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.

2. Galiojančiais teritorijų planavimo dokumentais:

- Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu, T00086338.
- AB „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendiniai, patvirtinti Vilniaus miesto valdybos 2001-03-29 sprendimu Nr. 564V.
- Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartimi 2022-03-08 Nr. A615-31/22.

3. Teritorijų planavimo sąlygomis:

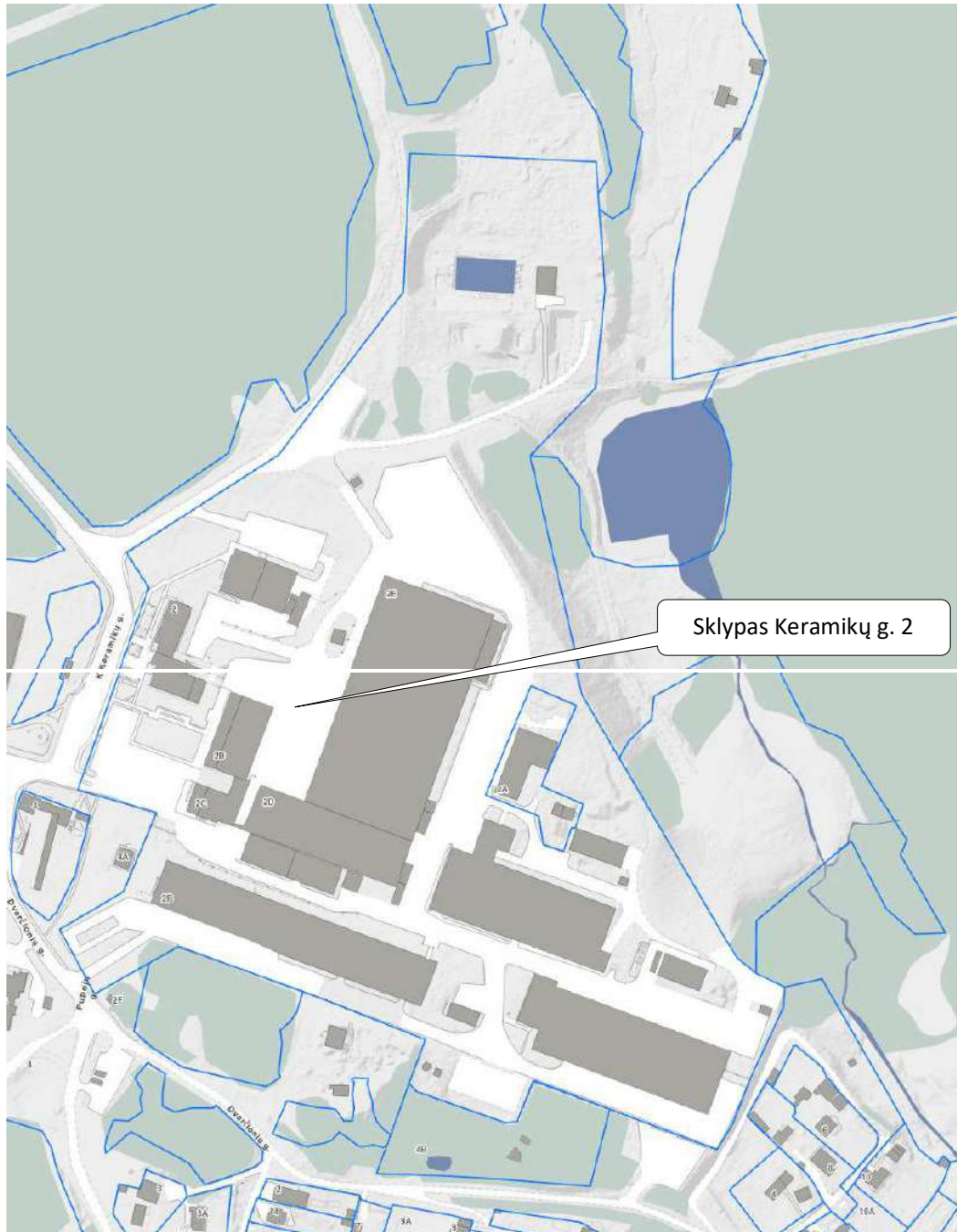
- Aplinkos apsaugos agentūros 2022-03-28 sąlygomis nr. REG217272
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos 2022-03-25 sąlygomis Nr. REG217008
- Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-03-31 sąlygomis Nr. REG218015
- Viešosios įstaigos Transporto kompetencijų agentūros 2022-04-04 sąlygomis Nr. REG218367
- Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-04-06 sąlygomis Nr. REG218853
- Vilniaus miesto savivaldybės administracijos 2022-06-15 sąlygomis Nr. REG229202
- Dzūkijos – Suvalkijos saugomų teritorijų direkcijos 2023-03-07 sąlygomis Nr. 266836.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Ji K		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB "Dvarčionių keramika" teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	2/32

Esanti padėtis

Sklypo, kuriame rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas (kad. Nr.0101/0027:130), plotas yra 10, 6671 ha



Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	J Ki		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	3/32

Galiojantys teritorijų planavim dokumentai:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas
2. Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcijos papildymas
3. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialiojo plano koncepcija
4. Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas
5. Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas
6. Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema
7. Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa
8. Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema
9. Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema
10. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas
11. Dvarčionių valstybinio geomorfologinio draustinio ribų planas
12. Dvarčionių valstybinio geomorfologinio draustinio tvarkymo planas.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Ji K		2023-06-14

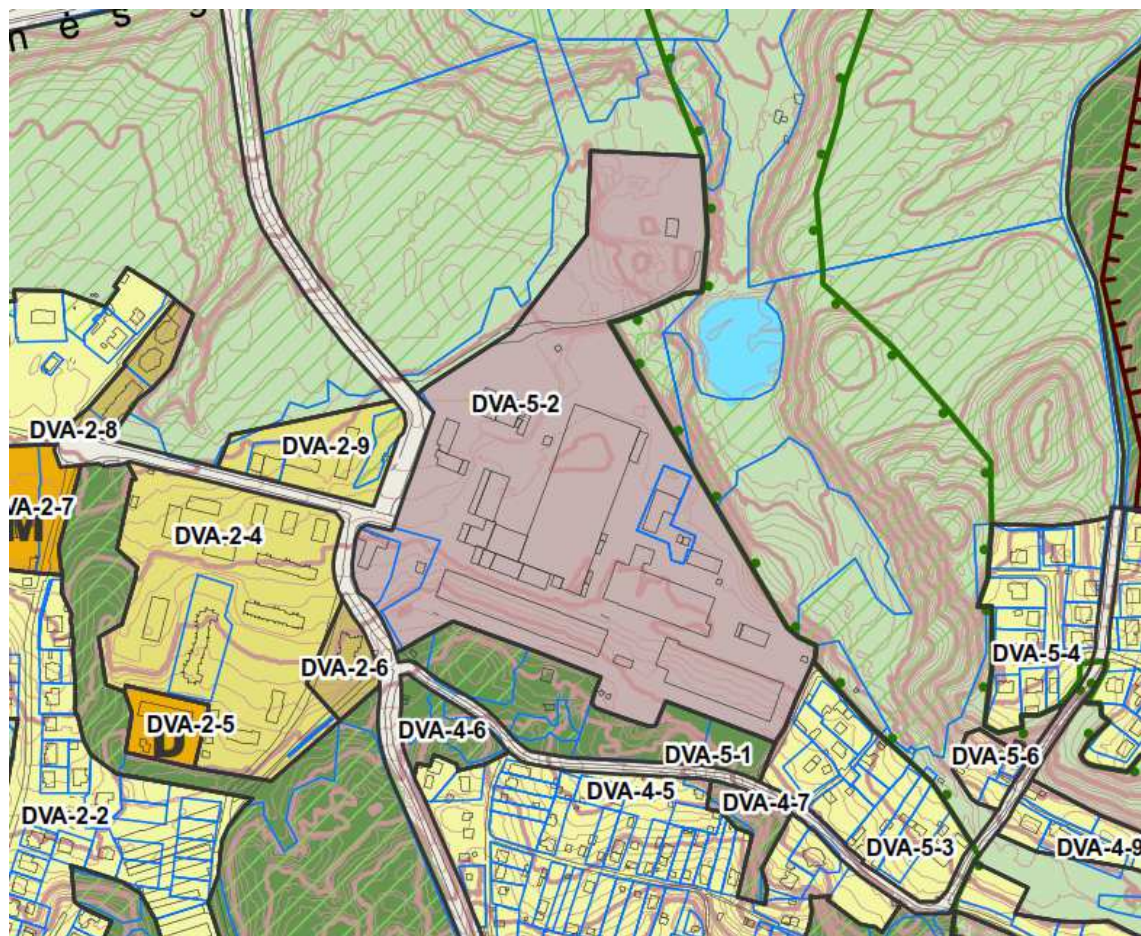
Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	4/32

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas, T0086338

Pagal Vilniaus m. savivaldybės bendrąjį planą koreguojamas sklypas patenka į DVA-5-2 ir DVA 5-5 funkcines zonas.

DVA-5-2 zona priskiriama pramonės ir sandėliavimo zonai. Galimi žemės naudojimo būdai – pramonės ir sandėliavimo, komercinė, visuomeninė, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų teritorijos. Vyraujantis aukštų skaičius nenumatytas, didžiausias leistinas pastatų aukštis – 5 aukštai. Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus 25m. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas 1,8. Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis 80%.

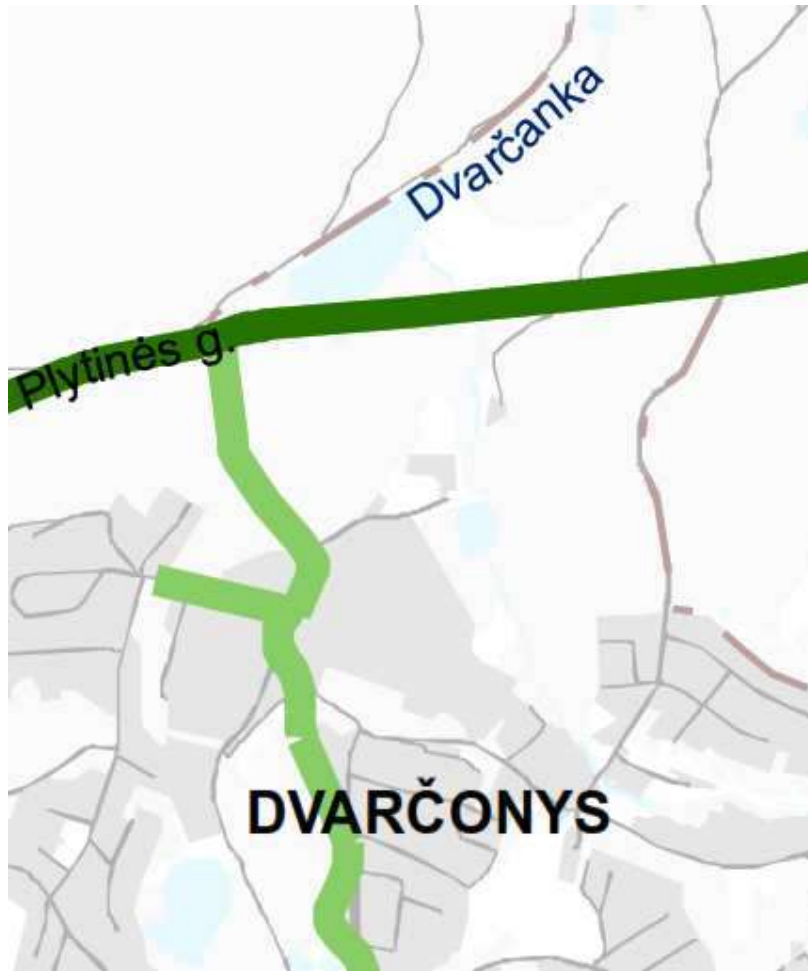
DVA-5-5 zona priskiriama miškų ir miškingų teritorijų zonai. Galimi žemės naudojimo būdai – ekosistemų apsaugos, rekreacinių, apsauginių, ūkinių miškų sklypai, bendro naudojimo, atskirųjų želdynų, rekreacinės, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos. Pastatų statyba negalima.



Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	J Ki		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	5/32

Susisiekimo sistema. Gatvių kategorijų schema



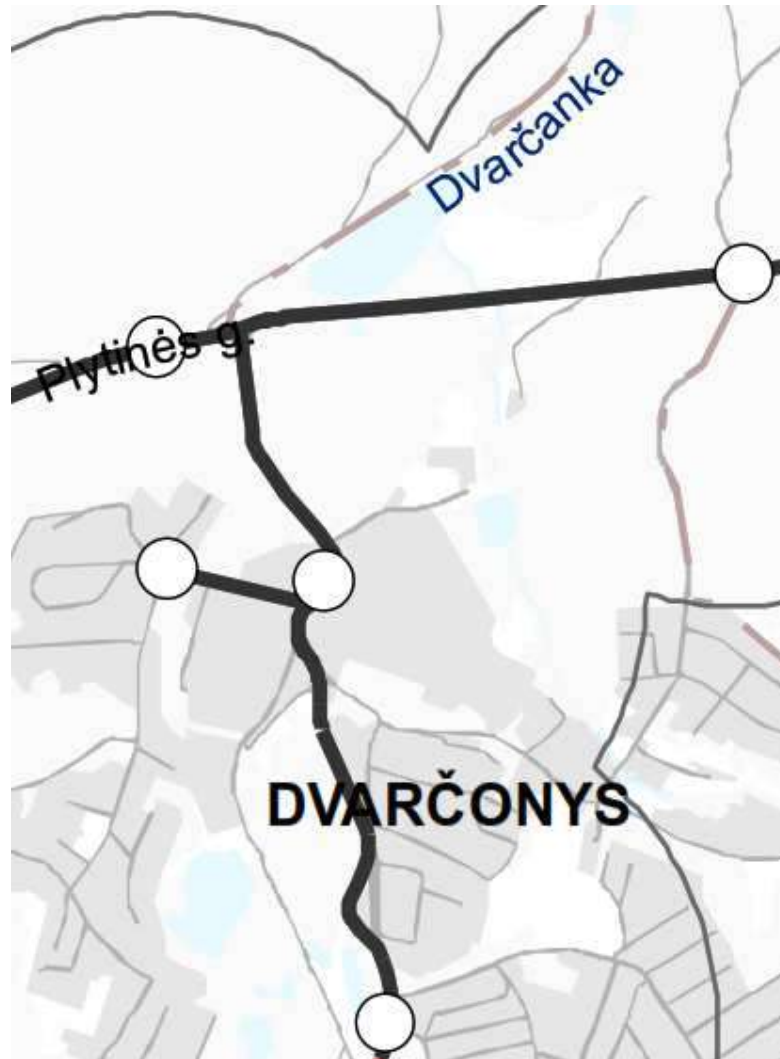
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė (didesnės svarbos)
- Esama / planuojama C kategorijos gatvė

Planuojamoje teritorijoje gatvių kategorijų keitimai nenumatomi Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	J K		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	6/32

Susisiekimo sistema. Viešojo transporto maršrutinio tinklo plėtros schema



- Esama viešojo transporto linija
- Esama viešojo transporto stotelė

Viešojo transporto plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Esanti viešojo transporto maršrutinio tinklo linija nekeičiama. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Ji Ki		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	7/32

Susisiekimo sistema. Dviračių takų tinklo schema



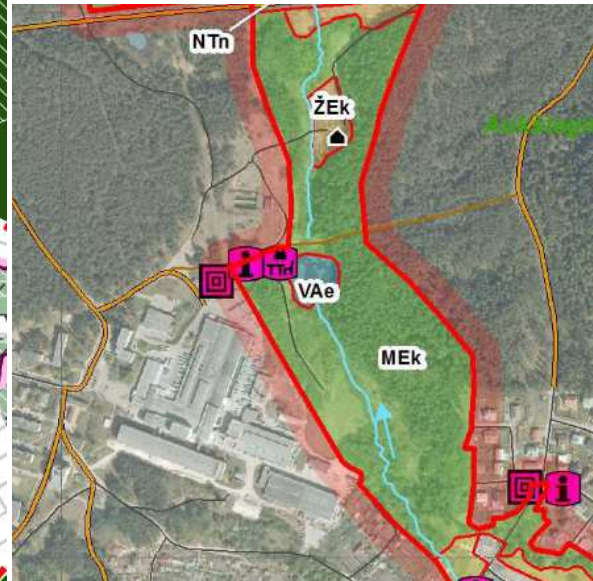
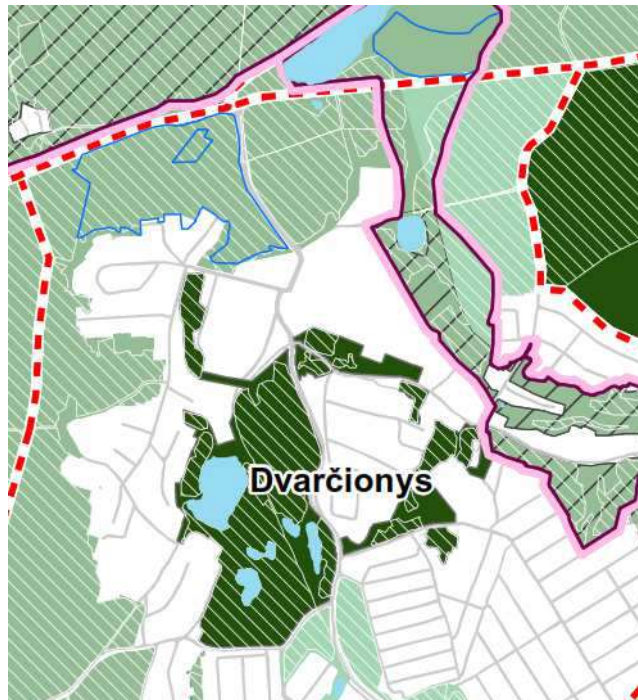
- - - Esamos / planuojamos pagrindinės - tarprajoninės (E) dviračių trasos
- - - Esamos / planuojamos vietinės (F) dviračių trasos
- Daugiaaukščio gyvenamojo rajono netranzitinė zona






Dviračių takų plėtra planuojamoje teritorijoje nenumatoma. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.



Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Ji K		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	8/32

Miesto žaluma: želdynai, miškai, saugomos teritorijos



-  Aukšto rekreacinio potencialo miškai, turintys naudojimo poilsui apribojimų
-  Vidutinio ir žemo rekreacinio potencialo miškai
-  Intensyviai naudojami
-  Saugomų teritorijų ribos
-  Valstybinės reikšmės miškas

- Siūloma turizmo infrastruktūra**
-  draustinio ženklas
 -  informacinis stendas
 -  atokvėpio vieta

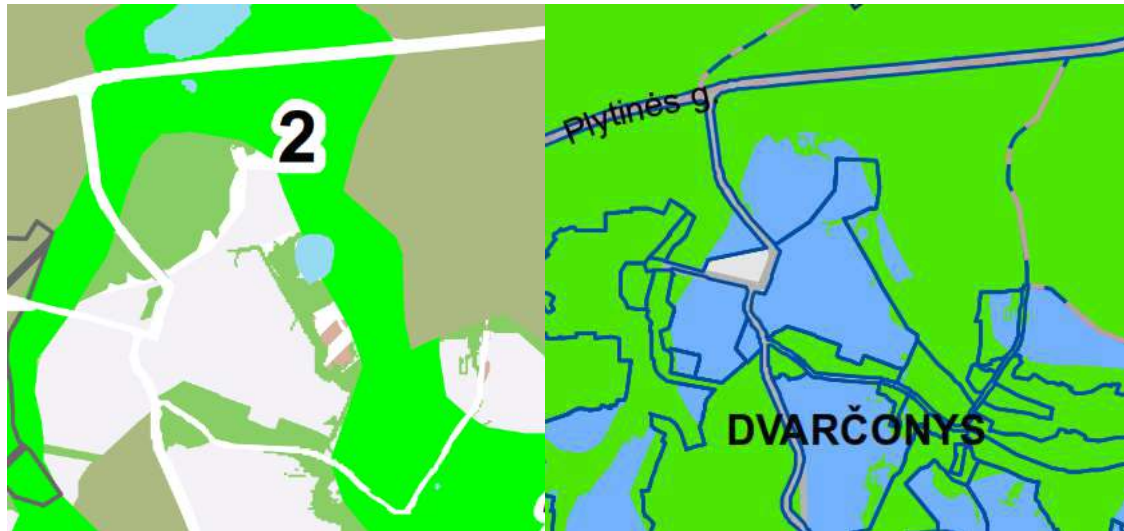
Saugoma teritorija – Dvarčionių valstybinis geomorfologinis draustinis.

Planuojamos teritorijos dalyje, kuri patenka į saugomos teritorijos ribas, formuojamas sklypas, kurio žemės naudojimo būdas - atskirųjų želdynų teritorija. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	J Ki		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	9/32

Gamtinio karkaso schema. Tekstinis reglamentas Nr. 32



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schema) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus
- Gamtinio karkaso dengiama teritorija

Vidinio stabilizavimo arealai

- Regioniniai
- Mikroregioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

Migracijos koridoriai

- Nacionaliniai
- Regioniniai
- Rajoniniai
- Vietiniai

Sklypuose nr. 1 ir nr. 2 numatomi pramonės ir sandėliavimo, komercinės paskirties, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių žemės naudojimo būdai. Sklypai yra urbanizuoti, užstatyti pramonės ir gamybiniais pastatais, susisiekimo infrastruktūros statiniais.

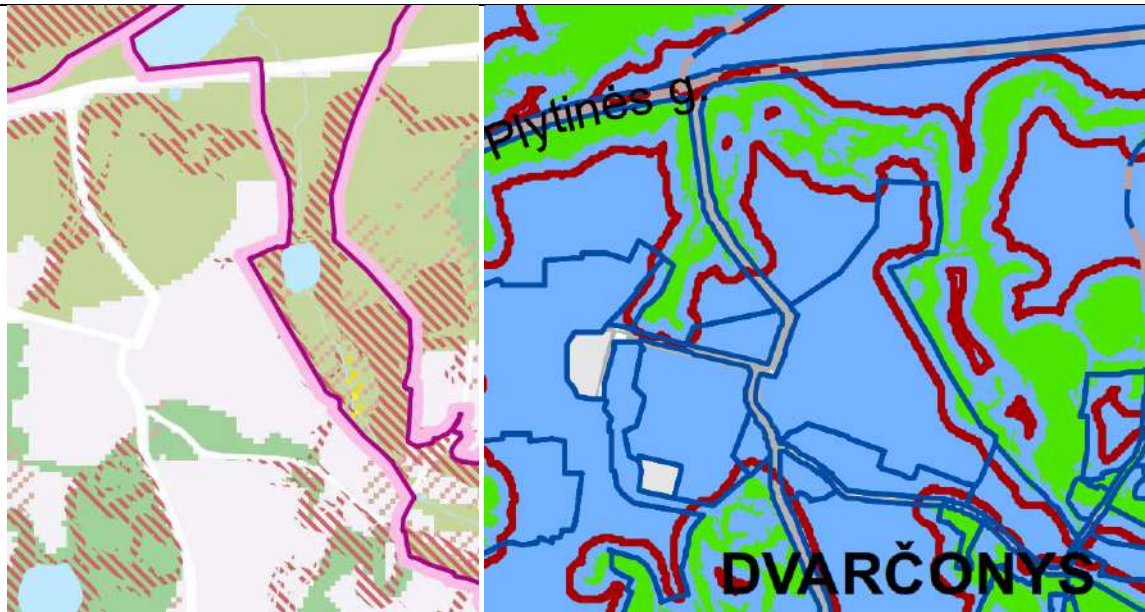
Sklypo dalis, patenkanti į gamtinio karkaso teritoriją, formuojama atskiru sklypu nr. 3, kurio naudojimo būdas – atskirųjų želdynų teritorija.






Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Ji Ki		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	10/32

Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentas. Tekstinis reglamentas Nr. 33



-  Natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°
-  Saugomos teritorijos
-  Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Šlaitų apsaugos ir tvarkymo reglamentą
-  Miesto geomorfologiniai elementai - šlaitai
-  Nuo šlaito viršutinės ir apatinės briaunos taikomų apribojimų zona

Gamtinio karkaso geomorfologiniu elementu pažymėti natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Taikomi šie apribojimai:

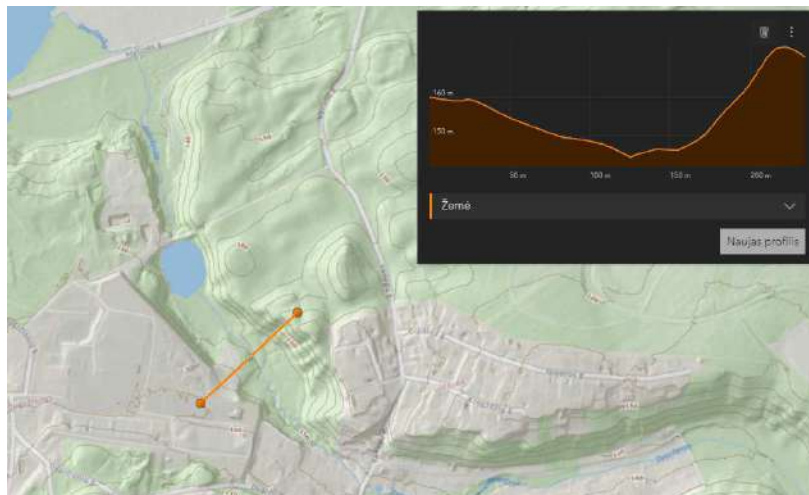
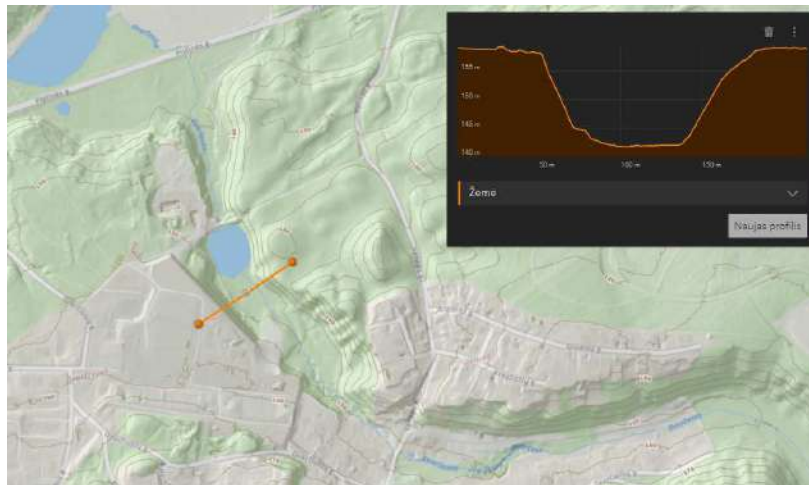
1. Naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių paribių 25m pločio juostose negalima;
2. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametru, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Planuojamoje teritorijoje šlaito apsaugos zonoje nenumatoma draudžiama veikla (naujų pastatų statyba, pastatų rekonstravimas viršijant urbanistiniam kontekstui būdingą aukštį), kuri sukeltų neigiamą poveikį geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams, esantiems urbanizuotoje teritorijoje. 25m atstumu nuo viršutinės šlaito ribos naujų statinių statybos zona nenumatoma.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372	Ji Ki		2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	11/32

Ištraukos iš Lietuvos reljefo žemėlapio ir skersiniai šlaitų pjūviai.



Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	12/32

**Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai. Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentas.
Tekstinis reglamentas Nr. 36**



- Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Sausaslėnių apsaugos ir tvarkymo reglamentą
- Miesto geomorfologiniai elementai - sausaslėniai

Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

3. Jeigu sausaslėnio dugnu teka upelis, neužstatomos juostos plotis turi būti ne mažesnis nei po 50 m nuo kranto linijos abipus upelio; rengiant bendrojo plano sprendinius detalizuojančius TPD ar kitus projektus, šioje juostoje numatoma atskirųjų želdynų ir/ar priklausomųjų želdynų teritorija, užtikrinant jos viešo naudojimo galimybes. Neužstatomos juostos plotis gali būti tikslinamas rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, įvertinus gamtines-urbanistines sąlygas, tačiau bet koku atveju jos plotis negali būti mažesnis nei po 40 m nuo kranto linijos. Rekreacinei paskirčiai reikalingi pastatai ir statiniai vietovės lygmens TPD nurodytose vietose gali būti statomi ir arčiau kranto linijos;

4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Planuojamoje teritorijoje 50m atstumu nuo kranto linijos naujų statinių statybos zona nenumatoma. Priklausomųjų želdynų teritorija ir lietaus vandens infiltravimo į gruntą vietos bus parenkamos kituose projektavimo etapuose.

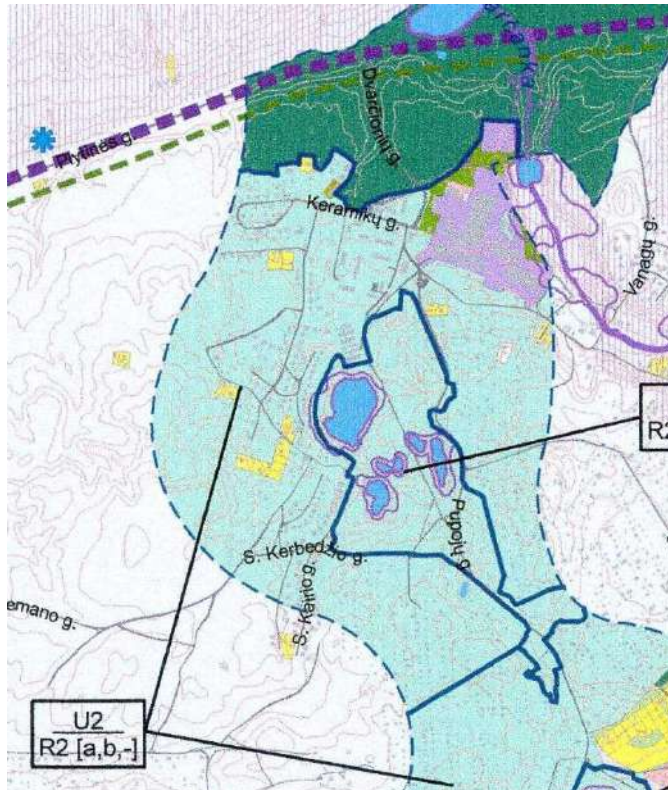
Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	13/32

Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcijos papildymas, T00054616

Planuojamoje teritorijoje nenumatomi aukštesni nei 35m pastatai. Sprendiniai atitinka specialiojo plano sprendinius

Vilniaus miesto vandens telkinių slėnių apsaugos ir pritaikymo rekreacijai specialusis planas, T00075982



U2 – urbanizuojamos rekreacinės aplinkos. Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosios ir sodininkų teritorijos

R2 – vidutinis rekreacinis potencialas

a – artimos aplinkos, poilsis su vaikais, pasivaikščiavimai su gyvūnais ir veikla šalia gyvenamosios vietos

b - bendroji rekreacija (poilsis gamtoje)



Koregavimo sprendiniai neprieštaruoja specialiajam planui.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	14/32

Paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T0074617



-  Paviršinių vandens telkinių apsaugos juostos (gali būti tikslinamos)
-  II grupė - specialios paskirties miškai

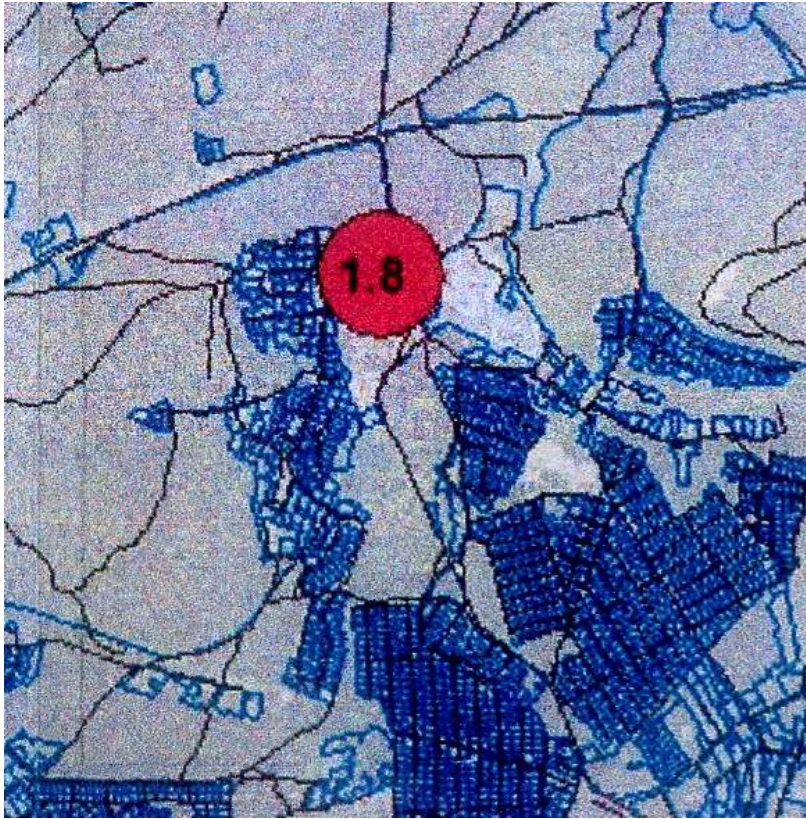
Detaliojo plano koregavimo sprendiniai patenka į “F” zoną - esamas paviršinių nuotekų baseinas, kuriame neplanuojama įrengti paviršinių nuotekų tvarkymo sistemas.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai specialiajam planui neprieštarauja.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	15/32

Turgaviečių išdėstymo Vilniaus miesto savivaldybės teritorijoje schema, T0069428



Turgavietės planuojamoje teritorijoje nėra ir įrengti nenumatoma. Schemoje siūloma turgavietės (1.8) vieta būtų šalia Keramikų g. 5.

Sprendiniai atitinka specialųjį planą.




Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	16/32

Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programa, T00059150



Dviračių trasos tiesiamos dviračių rekreacijai ir turizmui

-  Tarptautinio ir regioninio dviračių turizmo trasos
-  Rekreacinės trasos palei Nerį
-  Kitos rekreacinės trasos

Planuojamoje teritorijoje numatomas servitutas, skirtas būsimai dviračių takų trasai. Trasos vieta atitinka specialiojo teritorijų planavimo dokumentus. Detalesni dviračių takų sprendiniai bus rengiami vėlesniuose projektavimo etapuose.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	17/32

Degalinių ir automobilių plovyklų išdėstymo Vilniaus mieste schema, T0005926

Greta planuojamos teritorijos specialiajame plane nėra numatytos degalinės ar automobilių plovyklos. Naujų degalinių ar plovyklų detaliojo plano sprendiniuose nenumatoma.

Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelių įrengimo išdėstymo vietų Vilniaus mieste schema, T00060110

Didelių gabaritų atliekų surinkimo aikštelės planuojamoje teritorijoje nėra ir įrengti nenumatoma.

Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas, T00072197



Detaliojo plano koregavimo sprendiniuose numatyta dviračių takų plėtra, atitinkanti specialųjį planą. Detalesni dviračių takų sprendiniai bus rengiami vėlesniuose projektavimo etapuose.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	18/32

Vilniaus miesto šilumos ūkio specialusis planas, T0082128



Sutartiniai ženklai:

Aprūpinimo šiluma zonos:
I. Centralizuoto šilumos tiekimo zona

Planuojama teritorija patenka į centralizuoto šilumos tiekimo zoną. Projektuojami pastatai bus prijungiami prie centralizuotų šilumos tinklų. Prisijungimo vietos bus sprendžiamos vėlesnėse projektavimo stadijose.

Sprendiniai atitinka specialųjį planą.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	19/32

Sklypo, kuriame rengiamas detaliojo plano koregavimo projektas (kad. Nr.0101/0021:502), plotas yra 10,6671 ha.

Inžinerinės infrastruktūros požiūriu teritorija gerai išvystyta. Sklypo inžineriniai tinklai bus sprendžiami pasirinkus vystymo variantą, apskaičiavus inžinerinius poreikius ir gavus eksploatuojančių organizaciją sąlygas. Visi inžineriniai tinklai bus prijungti prie bendramiestinių inžinerinių tinklų.

Siūlomi sprendiniai

Sklypo detaliojo plano koregavimo projekto sprendiniai priimti remiantis anksčiau minėtais normatyviniais dokumentais, atitinka numatytus reikalavimus gatvių tinklo struktūrai, sklypų žemės naudojimo ir užstatymo būdui.

Detaliojo planavimo uždaviniai: koreguoti akcinės bendrovės „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo (registro Nr. T00055260), patvirtinto Vilniaus miesto valdybos 2001 m. kovo 29 d. sprendimu Nr. 564V „Dėl AB „Dvarčionių Keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių tvirtinimo“, sprendinius sklype Keramikų g. 2 (kadastro Nr. 0101/0027:130) inicijavimo sutarties pagrindu: padalyti sklypą į atskirus sklypus, patikslinti esamų servitutų vietą ir dydį, nustatyti naujų servitutų vietą ir dydį, nekeičiant pagrindinės žemės sklypo naudojimo paskirties papildyti atskirųjų želdynų teritorijos žemės sklypo naudojimo būdu, nustatyti užstatymo intensyvumą, tankį, aukštingumą ir kitus teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentus vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendiniais.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

- funkcinės zonos pavadinimas – pramonės ir sandėliavimo teritorija; miškų ir miškingų teritorijų zona.
- teritorijos naudojimo tipas - PR (pramonės ir sandėliavimo teritorija), TI (inžinerinė infrastruktūros teritorija), PA (paslaugų teritorija); MI (miškai ir miškingos teritorijos), BZ (bendrojo naudojimo erdvių, želdynų teritorija).
- žemės naudojimo paskirtis – kita.

Detaliojo plano sprendiniuose numatomas sklypo padalijimas į tris sklypus.

Sklypas nr. 1:

- žemės naudojimo būdas – P (prioritetinis naudojimo būdas),
- žemės naudojimo būdas – K (kitas galimas naudojimo būdas);
- leistinas pastatų aukštis iki 25 m;
- užstatymo tankis sklype iki 80%;
- užstatymo intensyvumas sklype iki 1,8;
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas;
- priklausomieji želdynai ir želdynų teritorijos - ne mažiau 10% sklypo ploto;
- statinių paskirtys – gamybos, pramonės, sandėlių, viešbučių, administracinė, paslaugų, pramogų, prekybos, sporto.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	20/32

Sklypas nr. 2:

- žemės naudojimo būdas –P (prioritetinis naudojimo būdas),
- žemės naudojimo būdas – K, I1 (kiti galimi naudojimo būdai);
- leistinas pastatų aukštis iki 25 m;
- užstatymo tankis sklype iki 80%;
- užstatymo intensyvumas sklype iki 1,8;
- užstatymo tipas – laisvo planavimo užstatymas;
- priklausomieji želdynai ir želdynų teritorijos - ne mažiau 20% sklypo ploto pramonės ir komercinės paskirties naudojimo būdai ir ne mažiau 25% susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų naudojimo būdai);
- statinių paskirtys – gamybos, pramonės, sandėlių, viešbučių, administracinė, paslaugų, pramogų, prekybos, sporto, transporto, garažų.

Sklype projektuojamas servitutas s1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku.

Sklypas nr. 3:

- žemės naudojimo būdas – E (prioritetinis naudojimo būdas).
- pastatų statyba negalima.

Ryšys su gretimu užstatymu

Planuojama teritorija yra rytinėje Vilniaus miesto dalyje Antakalnio seniūnijoje, Dvarčionių gyvenvietėje. Planuojamas sklypas yra intensyviai urbanizuotas ir užstatytas pramonės ir sandėliavimo paskirties pastatais. Didžiausia plėtra sklype vyko 1974 – 1985 metais, kai teritorijoje įsikūrė „Dvarčionių keramika“. 2016 metais bendrovė buvo uždaryta. Teritorijos plėtrai pasirinkta naujos kartos pramonės šaka – aukštųjų technologijų miestelio kūrimas, pagrįstas tvariais, draugiškais aplinkai sprendimais. Sklype rekonstruoti keli pastatai, kuriuose įsikūrė mokslinės gamybinės įmonės UAB „Light conversion“, UAB „Eksma optics“, gaminančios lazerius bei jų komponentus. Tokių įmonių įsikūrimas skatina teritorijos plėtrą, numatant joje ne tik gamybinius pastatus, bet ir kitos paskirties pastatus, kurie užtikrintų dirbančiųjų bendruomenės poreikius: maitinimo įstaigos, sporto paskirties pastatai, vaikų priežiūros centrai.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	21/32



Planuojama teritorija ribojasi su valstybiniais miškais, Dvarčionių valstybinio geomorfologiniu draustiniu, nesuformuota valstybine žeme.

Urbanistiniu požiūriu planuojamų pastatų tūriai nekeis bendro urbanistinio audinio, papildys ir užbaigs naujos kokybės aukštųjų technologijų miestelio formavimą. Susisiekimo sprendiniai pagerins susisiekimą automobiliu bei dviračiais. Papildys dviračių takų trasą naujomis atkarpomis, jungiančiomis jau įrengtus dviračių takus. Užtikrins saugesnį pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimą planuojamoje teritorijoje. Detalesnius raudonųjų linijų, gatvių, šaligatvių parametrus žr. susisiekimo infrastruktūros schemeje.

Teritorija yra didelė, plėtra bus numatoma etapais, atsižvelgiant į rinkos poreikius. Esančių želdynų taksacija bus atliekama konkrečioje zonoje rengiant pastatų projektinius pasiūlymus.

Sveikatos apsauga

Vadovaujamosi Nacionalinio visuomenės sveikatos centro prie Sveikatos apsaugos ministerijos 2022-03-31 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG218015.

Punktas Nr. 1. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu žemės sklypui taikomos tokios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Geomorfologiniai draustiniai (V skyrius, dešimtas skirsnis);

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	22/32

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvilyktasis skirsnis);

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Punktas Nr. 2. Pastatai bus planuojami taip, kad juose būtų užtikrintas natūralus apšvietimas pagal HN 98:2014 „Natūralus ir dirbtinis darbo vietų apšvietimas. Apšvietos mažiausios ribinės vertės ir bendrieji matavimo reikalavimai“. Taip pat bus atsižvelgta į greta esančių pastatų natūralaus apšvietimo reikalavimus ir nepabloginamos jame esančios darbo sąlygos.

Punktas Nr. 3. Planuojama teritorija yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje. Sklype yra visi pastatams ir inžineriniams statiniams aprūpinti reikalingi centralizuoti inžineriniai tinklai. Planuojamas rekonstruoti pastatas yra prijungtas prie esamų centralizuotų vandentiekio ir buitinių nuotekų miesto inžinerinių tinklų. Jei iškilys poreikis keisti inžinerinių tinklų sprendinius, bus užsakomos techninės sąlygos ir sprendiniai konkretizuojami techninio projekto stadijoje, gavus tinklus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas.

Atliekų tvarkymui numatoma įrengti patalpas arba aikšteles konteineriams prie planuojamų pastatų. Vietos bus konkretizuojamos techninio projekto stadijoje. Numatomi atskiri, atitinkamai paženklinėti konteineriai atliekų rūšiavimui: popieriui, stiklui, plastikui ir bendroms šiukšlėms, vadovaujantis atliekų tvarkymo taisyklių reikalavimais.

Punktas Nr. 4. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje numatomos vykdyti veiklos sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis vertintų artimiausių esamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinių dydžių, reglamentuojamų ūkinės veiklos objektams pagal HN 33:2011 1-os lentelės 4-ą punktą.

Prognozuojama, kad viešojo naudojimo gatvėmis pravažiuosiančio autotransporto srauto, prie kurio pridėtas dėl planuojamos teritorijos padidėsiantis autotransporto srautas, sukeliamas L_{dienes} , L_{vakaro} ir $L_{nakties}$ triukšmo lygis vertintų artimiausių esamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinio dydžio, reglamentuojamo pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą.

Detaliau žr. „Triukšmo lygio ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitą“. Rengiant techninius projektus, konkretizuojant planuojamus sprendinius bus atliekamas patikslintas transporto triukšmo ir oro kokybės vertinimas.

Punktas Nr. 5. Planuojant automobilių stovėjimo aikšteles bus išlaikomi atstumai pagal STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ 32¹ lentelės reikalavimus. Gyvenamųjų pastatų artimoje aplinkoje nėra ir neplanuojami. Aikštelių išdėstymas, įvažiavimų, išvažiavimų vietos bus detalizuotos techninio projekto stadijoje.

Punktas Nr. 6. Planuojamoje teritorijoje nenumatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos pribojimai. Teritorijoje numatomas aukštųjų technologijų miestelio kūrimas, pagrįstas tvariais, draugiškais aplinkai sprendiniais.

Punktas Nr. 7. Jei planuojamoje teritorijoje bus numatoma ūkinė komercinė veikla, kuri nurodyta Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 2 priede:

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	23/32

- urbanistinių objektų (išskyrus gyvenamuosius pastatus, kai jų statyba numatyta savivaldybių lygmens bendruosiuose planuose), įskaitant prekybos ar pramogų centrus, autobusų ar troleibusų parkus, automobilių stovėjimo aikštes ar garažų kompleksus, sporto ir sveikatingumo kompleksus, statyba (kai užstatomas didesnis kaip 1 ha plotas kartu su kietosiomis dangomis, šaligatviais, pėsčiųjų takais, dviračių takais) - atranka dėl poveikio aplinkai vertinimo bus atliekama techninio projekto rengimo metu.

Punktas Nr. 8. Jei planuojamoje teritorijoje bus numatoma statyti viešbučių paskirties pastatus ar įrengti tokios paskirties patalpas, kuriems taikomi HN 60:2004 reikalavimai, bus atliekami tos sklypo dalies dirvožemio užterštumo tyrimai. Planuojamoms kitoms statinių paskirtims, kurios numatomos teritorijų planavimo dokumente, ši higienos norma netaikoma, kadangi statinių paskirtys nesusijusios su žmonių apgyvendinimu ar sveikatinimu.

Punktas Nr. 9. Planavimo dokumentuose nenumatoma žemo dažnio garsus ar infragarsą skleidžianti įranga. Jei vėlesniuose projektavimo etapuose atsirastų tokio pobūdžio poreikis, turi būti įvertinta, kad montuojama įranga neviršys HN 30:2009 nustatytų ribinių dydžių.

Punktas Nr. 10. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje iš autotransporto išsiskiriančių aplinkos oro teršalų: anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO₂), sieros dioksido (SO₂), kietųjų dalelių (KD10 ir KD2,5) koncentracijos neviršys aplinkos oro užterštumo normų, nustatytų 2001 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ir sveikatos apsaugos ministrų įsakymu Nr. 591/640 „Dėl aplinkos oro užterštumo normų nustatymo“.

Detaliau žr. „Triukšmo lygio ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitą“. Rengiant techninius projektus, konkretizuojant planuojamus sprendinius bus atliekamas patikslintas transporto triukšmo ir oro kokybės vertinimas.

Teritorijų planavimo dokumentai, statinių projektas, pagal juos sutvarkyta aplinka ir pastatyti statiniai atitiks visuomenės sveikatos saugos teisės aktų reikalavimus.

Civilinė aviacija

Vadovaujamosi VŠĮ Transporto kompetencijų agentūros 2022-04-04 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG218367.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus aerodromo apsaugos zoną „E“. Planuojamam sklypui nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos – Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmas skirsnis). Detalioju planu nustatomas leistinas pastatų aukštis iki 25m (192.50) neprieštarauja išduotoms Teritorijų planavimo sąlygoms, kuriose nurodyta, kad maksimalus statinių su visais ant jų sumontuotais įrenginiais absoliutus aukštis neturi viršyti 281 m altitudės.

Aplinkos apsauga

Vadovaujamosi Aplinkos apsaugos agentūros 2022-03-28 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG217272.

Punktas Nr. 1. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu žemės sklypams taikomos tokios specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis);

Geomorfologiniai draustiniai (V skyrius, dešimtas skirsnis);

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	24/32

Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);

Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);

Šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);

Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis);

Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

Punktas Nr. 2. Planuojamas žemės sklypas dalinamas į tris sklypus. Formuojamas atskirųjų želdynų sklypas nr. 3, kurio ribos atitinka įsiterpusio urbanizuoto gamtinio karkaso ribas. Nagrinėjama teritorija yra intensyviai urbanizuota, užstatyta gamybinės, pagalbinio ūkio, kitais inžineriniais statiniais.

Formuojamas sklypas nr. 2 patenka į gamtinio karkaso rajoninės svarbos migracijos koridorių todėl šiai sklypo daliai taikomi Gamtinio karkaso nuostatų 11 punkto reikalavimai, bei vadovaujantis Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo, patvirtinto 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“ reikalavimais, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 20 procentų.

Formuojamas sklypas nr. 1 nepatenka į urbanizuotas gamtinio karkaso teritorijas.

Punktas Nr. 3. Detalioju planu reglamentuojama priklausomųjų želdynų norma sklype: t. y. privaloma 10% želdynų norma pagal "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo" reikalavimus.

Punktas Nr. 4.

4.1. Į planuojamą teritoriją įsiterpusi saugoma teritorija – Dvarčionių valstybinis geomorfologinis draustinis. Formuojamas atskirųjų želdynų sklypas nr. 3, kurio ribos atitinka draustinio ribas. Sprendiniai atitinka Vilniaus m. savivaldybės bendrojo plano sprendinius.

4.2. Gamtinio karkaso geomorfologiniu elementu pažymėti natūralūs ir mažai pakeisti šlaitai, statesni nei 10°. Sklype nr. 2 taikomi šie apribojimai:

1. Naujų pastatų statyba, išskyrus rekreacinių teritorijų aptarnavimui reikalingus pastatus, tokiuose šlaituose ir jų viršutinių paribių 25m pločio juostose negalima;

2. Rekonstruojant pastatus šlaituose ir jų 25 metrų pločio paribių juostose užstatymas privalo neviršyti urbanistiniam kontekstui būdingų aukščio, užstatymo tankio ir intensyvumo parametru, nedaryti neigiamo poveikio miestovaizdžiui.

Planuojamoje teritorijoje šlaito apsaugos zonoje nenumatoma draudžiama veikla (naujų pastatų statyba, pastatų rekonstravimas viršijant urbanistiniam kontekstui būdingą aukštį), kuri sukeltų neigiamą poveikį geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams, esantiems urbanizuotoje teritorijoje. 25m atstumu nuo viršutinės šlaito ribos naujų statinių statybos zona nenumatoma.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	25/32

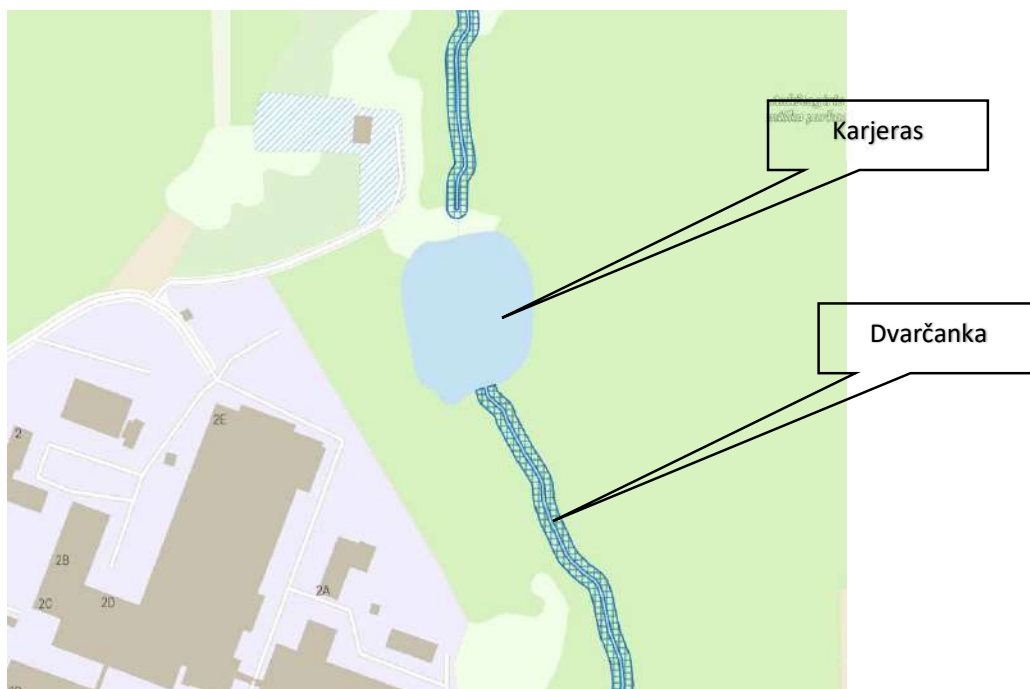
4.3. Sausaslėnių tvarkymo reikalavimai:

1. Sausaslėniams, kaip vietinės svarbos migraciniams koridoriams – GK sudedamosioms dalims – taikomi Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai;

2. Neužstatytose sausaslėnių dalyse urbanizuotose ir urbanizuojamose teritorijose koncentruojami atskirieji ir priklausomieji želdynai;

3. Sausaslėnio dugnu teka upė Dvarčanka. Paviršinio vandens telkinio apsaugos zona ir apsaugos juosta nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2022 m. rugsėjo 2 d. įsakymu Nr. D1-293 „Dėl paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“ reikalavimais. Miesto gyvenamojoje vietovėje esanti saugoma teritorija, nustatomas apsaugos zonos ir apsaugos juostos plotis 5m.

Paviršinio vandens telkinys - buvęs molio karjeras neįregistruotas kaip vandens telkinys, kuriam nustatomos apsaugos zonos ir juostos.



Ištrauka iš UETK duomenų žemėlapis

4. Esant poreikiui ir tinkamoms hidrogeologinėms sąlygoms, užtikrinant apsaugą nuo taršos, sausaslėnių atkarpose koncentruojamos lietaus vandens kaupyklos ir infiltravimui į gruntą skirtos sistemos.

Priklausomųjų želdynų teritorija ir lietaus vandens infiltravimo į gruntą vietos bus parenkamos kituose projektavimo etapuose.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	26/32

Nacionalinė žemės tarnyba

Koreguojamo teritorijų planavimo dokumento sprendiniai parengti vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymo nuostatomis, Vilniaus miesto bendrojo plano sprendiniais, galiojančiais specialiaisiais planais.

Planuojama teritorija yra inžineriniu atžvilgiu išvystytoje teritorijoje; detaliojo plano koregavimo sprendiniais neplanuojami inžineriniai tinklai. Esant poreikiui, esamų požeminių inžinerinių tinklų iškėlimas iš planuojamos užstatymo zonos ribų, naujų inžinerinių tinklų projektavimas ar planuojamo užstatymo prijungimas prie esamų centralizuotų miesto inžinerinių tinklų, bus sprendžiamas techninio projekto rengimo stadijoje, gavus eksploatuojančių organizacijų technines sąlygas. Kol neparengtas techninis projektas, galioja LR specialiujų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai. Servitutai bus nustatomi sudarant sutartis, konkretizavus inžinerinio aprūpinimo sprendinius pagal išduotas technines sąlygas.

Greta nagrinėjamos teritorijos yra išvystyta susisiekimo infrastruktūra – tiek privačiu, tiek visuomeniniu transportu. Esama eismo situacija yra gera. Transporto spūstys nesiformuoja, kadangi automobilių srautai yra maži. Gretimose teritorijose yra keli daugiabučiai pastatai, didesnė aplinkinių teritorijų dalis užstatyta mažiau aukštais pastatais. Pėsčiųjų srautai yra nedideli, veda link esančių viešojo transporto stotelių, parduotuvės.

Susisiekimo komunikacijos

Greta nagrinėjamos teritorijos yra išvystyta susisiekimo infrastruktūra – tiek privačiu, tiek visuomeniniu transportu. Planuojama teritorija pasiekama C kategorijos gatvėmis. Atstumas tarp raudonųjų linijų kinta, tačiau nėra mažesnis kaip 20m. Esama eismo situacija yra gera. Transporto spūstys nesiformuoja, kadangi automobilių srautai yra maži.

Planavimo dokumentuose nenumatoma keisti gatvių raudonųjų linijų ribas. Numatoma galimybė planuoti dviračių taką sklypo ribose – atsižvelgiant į Vilniaus miesto dviračių transporto infrastruktūros plėtros iki 2020 metų programos specialųjį planą.

Teritorijos viduje numatomos vidinio susisiekimo gatvelės, kurių vieta gali keistis pagal konkrečių pastatų poreikius vėlesnėse projektavimo stadijose.

Bendrieji gatvelių parametrai:

- eismo juostų skaičius - 2;
- važiuojamoji dalis – 5,50m (2,75+2,75 m);
- automobilio stovėjimo vieta lygiagrečiai gatvei - 2,50 m;
- pėsčiųjų šaligatviai – 2,50 m.

Privažiavimo ir dviračių tako parametrai sklype nr. 2:

- dviračių takas – 3,0m;
- veja – 1,0m;
- eismo juostų skaičius - 2;

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	27/32

- važiuojamoji dalis – 5,50m (2,75+2,75 m);

- pėsčiųjų šaligatviai – 2,50 m.

Automobilių stovėjimo aikštelės bus įrengtos sklypo ribose ir tenkins STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ nustatytus reikalavimus.

Preliminarus automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas

Pastatai	Parkavimo norma	Parkavimo skaičius
		Poreikis pagal STR
Sklypas nr. 1 (plotas 10 121 m²)		Bendras poreikis ~ 130 vnt
Gamybos, pramonės (4 000 m ²)	1 vnt/100 m ² darbo patalpų ploto	~40 vnt.
Sandėliavimo (10 000 m ²)	1 vnt/200 m ² sandėlių patalpų ploto	~50 vnt.
Administracinė (1 000 m ²)	1 vnt/25 m ² pagrindinio ploto	~40 vnt.
Sklypas nr. 2 (plotas 92 382 m²)		Bendras poreikis ~1170 vnt.
Gamybos, pramonės (36 000 m ²)	1 vnt/100 m ² darbo patalpų ploto	~360 vnt.
Sandėliavimo (90 000 m ²)	1 vnt/200 m ² sandėlių patalpų ploto	~450 vnt.
Administracinė (9 000 m ²)	1 vnt/25 m ² pagrindinio ploto	~360 vnt.

* - patalpų plotai šiam skaičiavimui užsiduoti sąlyginai, jie bus tikslinami vėlesnėse projektavimo stadijose ir pagal tai nustatomas tikslus parkavimo vietų poreikis.

Vėlesniuose projektavimo etapuose, konkretizuojant sprendinius, automobilių stovėjimo vietos bus projektuojamos išlaikant atstumus nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų, garažų, atvirojo tipo automobilių saugyklų, kaip tai reglamentuota STR „2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

Priešgaisrinės saugos reikalavimai

Vadovaujamesi Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos, 2022-03-25 išduotomis teritorijų planavimo sąlygomis Nr. REG217008.

Gaisrinės technikos įvažiavimas į sklypą ir privažiavimai prie statinių

Privažiuoti prie pastatų ir gaisrinių hidrantų naudojamos esamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir su pritaikytomis kelio dangomis.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	28/32

Keliai privažiuoti prie pastatų įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuvais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galėtų patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas. Kelio plotis numatomas ne siauresnis kaip 3,5 m., aklakeliai (jei tokie bus numatomi) turės apsisukimo aikštelę, ne mažesnę nei 16x16m. Tose vietose, kur reikės pastatyti automobilineį keltuvažį, bus įrengiama 6 m pločio važiujamoji dalis. Kur nenumatomas keltuvažį pastatymas, kelių plotis numatomas ne mažesnis kaip - 3,5 m, o aukštis - 4,5 m.

Aikštelės ir keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti visada bus laisvi, tam užtikrinti bus statomi specialūs ženklai, kurių vietos konkretizuojamos vėlesnėse projekto stadijose.

Lauko gaisrinio vandentiekio vandens šaltiniai gaisrui gesinti

Gaisro gesinimas užtikrinamas iš ne mažiau kaip dviejų hidrantų (vertinant 200 m pasiekiamumą kiekvienam pastato perimetro taškui). Visas vandens kiekis iš hidrantų turi būti užtikrintas nevertinant vieno iš jų veikimo. Gaisrų gesinimui numatoma naudoti esančius bei projektuojamus gaisrinius hidrantus. Gesinimas numatomas iš ne mažiau kaip dviejų priešgaisrinių hidrantų kiekvienam pastato perimetro taškui, esančių žiediniame I kategorijos patikimumo vandentiekio tinkle. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinių hidrantų iki saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis 200 m. Hidrantų vandens tiekimo debitas gaisro metu ir gesinimo trukmė nustatomi vėlesnėse projekto stadijose.

Naudojant esamus hidrantus turi būti gautos vandentiekio įmonės sąlygos dėl reikiamo vandens debito užtikrinimo. Projektuojant naujus hidrantus, jie turi būti tušti antžeminiai, su atskiriamaisiais įtaisais (C tipas). Šių gaisrinių hidrantų vandens srauto koeficientas Kv turi būti lygus 140. Gaisriniam hidrantui sujungti su gaisrine technika turi būti naudojamos 77 mm skersmens jungiamosios movos, o jų tipas parenkamas pagal priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos naudojamas movas. Tušti antžeminiai gaisriniai hidrantai turi būti nudažyti raudona spalva. Hidrantai įrengiami ne toliau kaip 2,5 m nuo važiujamosios dalies krašto ir ne arčiau kaip 5 m iki pastatų sienų. Hidrantai turi būti įrengiami žiediniame vandentiekio tinkle, I kategorijos patikimumo tinkle.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	29/32

Esančių hidrantų schema



Hidrantai	
●	Tikslūs duomenys
●	Netikslūs duomenys

Saugūs atstumai tarp statinių

Mažiausi priešgaisriniai atstumai nuo projektuojamo statinio ir kitos paskirties pastatų, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio pateikiami lentelėje:

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas, m, iki pastato, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10

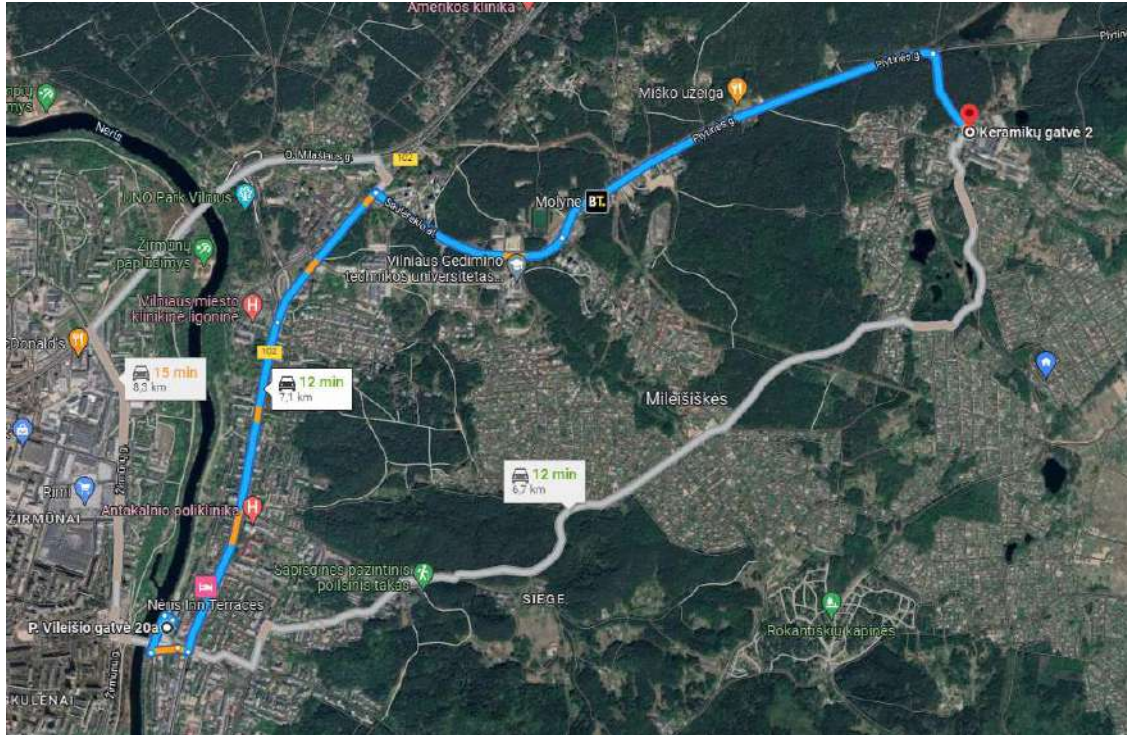
Atstumas iki artimiausios valstybinės priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, atstumas nuo priešgaisrinės gelbėjimo pajėgų (gaisrinių komandų) vietos iki įvykio vietos miesto gyvenamosiose vietovėse turi būti ne didesnis kaip 5 km. Artimiausia priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba (Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos 6-oji komanda), esanti P. Vileišio g. 20, Vilniuje, nuo planuojamos teritorijos tolimiausio taško nutolusi apie 7,0 km. Valstybinė priešgaisrinė gelbėjimo tarnyba turi pakankamai technikos ir įrangos bei personalo ir yra tinkamai aprūpinta ir parengta galimiems incidentams objekte likviduoti (turima visa reikiama technika gaisrams gesinti bei gelbėjimo darbams atlikti). Apytikslis atvykimo laikas (standartinis gaisrinių automobilių

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	30/32

greitis 40 km/val.) – $(7,0/40) \cdot 60 = 10,0$ min. Atsižvelgiant į pastebėjimo laiką (2 min.), pranešimo ir normatyvinį išvykimo iš tarnybos laiką (3 min. 40 s), kovinio išsidėstymo laiką (1 min), pirmosios gesinimo priemonės į gaisravierę gali būti patiektos ~16 min. bėgyje.



Tikslūs naujai projektuojamų tūrių parametrai, konfiguracija numatomi techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gairinės saugos pagrindiniai reikalavimai“. Techniniuose projektuose turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie esamų pastatų).

Sprendinių pasekmių vertinimas urbanistinės raidos, infrastruktūros, kraštovaizdžio aspektais

Urbanistiniu požiūriu planuojamų pastatų tūriai nekeis bendro urbanistinio audinio, papildys ir užbaigs naujos kokybės aukštųjų technologijų miestelio formavimą.

Susisiekimo sprendiniai pagerins susisiekimą automobiliu bei dviračiais. Papildys dviračių takų trasą naujomis atkarpomis, jungiančiomis jau įrengtus dviračių takus. Užtikrins saugesnį pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimą planuojamoje teritorijoje.

Planuojamoje teritorijoje šlaito apsaugos zonoje nenumatoma draudžiama veikla, kuri sukeltų neigiamą poveikį geomorfologiniams gamtinio karkaso elementams, esantiems urbanizuotoje teritorijoje.

Į planuojamą teritoriją įsiterpusi saugoma teritorija – Dvarčionių valstybinis geomorfologinis draustinis - formuojama atskiru atskirųjų želdynų sklypu. Numatyti sprendiniai turės teigiamą poveikį draustinio tvarkymui ir plėtrai.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	31/32

Papildomi teritorijos naudojimo apribojimai

1. Žemės sklypas tvarkomas vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu.
2. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti buitinių atliekų konteinerių aikštelių išdėstymą sklype, projektuojant bei išlaikant atstumus pagal galiojančius teisės aktus bei reglamentus. Antrinių žaliavų atliekos turi būti rūšiuojamos ir tvarkomos, vadovaujantis "Atliekų tvarkymo taisyklėmis". Žemės sklypo valdytojas yra atsakingas už atliekų surinkimą, išvežimą ir tvarkymą iš jam priskirto žemės sklypo. Surinktos atliekos turi būti perduodamos Savivaldybės atliekų tvarkymo operatoriams.
3. Pastatai žemės sklype turi būti projektuojami taip, kad būtų išlaikyti teisės aktuose nustatyti planuojamo ir gretimų sklypų ir pastatų patalpų insoliacijos bei natūralaus apšvietimo reikalavimai.
4. Rengiant techninį projektą būtina užtikrinti gaisrinės technikos privažiavimus ir laikytis "Gaisrinės saugos pagrindiniai reikalavimai" (Žin., 2010, Nr. 146-7510: 2011, Nr. 23-1137) nustatytų reikalavimų.
5. Privalomas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir atstumai nuo planuojamų automobilių aikštelių, įvažiavimų į jas iki aplinkinių pastatų bus nustatomi vadovaujantis STR 2.06.04:2014 "Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai" reikalavimais. Įvažiavimų ir išvažiavimų į/iš sklypo parametrai gali kisti, jų vietos konkretizuojamos statinio statybos projekte.
6. Statiniai turi būti išdėstyti sklype vadovaujantis Statybos techninio reglamento STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“, patvirtinto Aplinkos ministro 2004 m. vasario 27 d. įsakymu Nr. D1-91, 3 priedo reikalavimais.
7. Pastatais, želdiniais ir mažosios architektūros elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų) erdvės nuo privačių kiemo erdvių.
8. Pastatai statomi pagal gatvės ar viešos erdvės erdvę formuojančias užstatymo linijas
9. Kiemo erdvės formuojamos fiziniais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę.
10. Transporto eismui pritaikytos gatvės ar vietinio privažiavimo erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1x1 (modifikuojama pagal kontekstą). Santykis gali būti modifikuojamas pagal kontekstą, remiantis 10 Vilniaus architektūros ir urbanistikos taisyklių 1 priede nustatytais principais.
11. Vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano (reg. nr. T00086338) sprendiniais, nustatomas didžiausias leistinas pastatų aukštų skaičius skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles.
12. Kai detalijame plane nustatomas teritorijos naudojimo tipas ir nurodomi keli galimi žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalų planą, kitais detalijame plane pagal teritorijos naudojimo tipą nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimančiais sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14

Kompl. Nr.	AB“ Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kad. nr. 0101/0027:130)	Lapas
UT-296/22	AIŠKINAMASIS RAŠTAS	32/32

Respublikos Vyriausybės 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 „Dėl Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, nustatyta tvarka informuojama visuomenė.

Pareigos	At.Nr.	Vardas, pavardė	Parašas	Data
PV	A1372			2023-06-14