

---

**OBJEKTO  
PAVADINIMAS**

**AB "DVARČIONIŲ KERAMIKA" TERITORIJOS  
KERAMIKŲ G. 2 NEDIDELIŲ VEIKLOS MASTŲ  
DETALIOJO PLANO PAPILDYMO SPRENDINIŲ  
KOREGAVIMAS SKLYPE KERAMIKŲ G. 2  
(KADASTRO NR.0101/0027:192)  
SUPAPRASTINTA TVARKA**

---

**OBJEKTO ADRESAS**

Keramikų g. 2, Vilnius  
Kadastr Nr. 0101/0027:192.

---

**INICIATORIUS**

UAB „ „  
Į.k. ,

---

**PROJEKTO ETAPAS**

DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS  
SUPAPRASTINTA TVARKA

---

**PROJEKTUOTOJAS**

MB „ „  
į.k.

---

**DIREKTORIUS**

A K

**PROJEKTO VADOVĖ  
(PV)**

R D  
ATEST. NR.

**PROJEKTO NUMERIS**

K-VT-13-26-484

**PROJEKTO PARENGIMO  
METAI**

2025

---

# AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Detaliajame plane nustatytų teritorijos naudojimo reglamentų (priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalių) koregavimas rengiamas nepažeidžiant įstatymų ir kitų teisės aktų reikalavimų, aukštesnio lygmens kompleksinio ar specialiojo teritorijų planavimo dokumento sprendinių, visuomenės ir trečiųjų asmenų interesų ir nekeičia nustatytų pasekmių ar poveikio aplinkai.

## 1. Pagrindinių normatyvinių statybos techninių dokumentų sąrašas

- LR Statybos įstatymas;
- LR Aplinkos apsaugos įstatymas;
- LR Žemės įstatymas;
- LR Teritorijų planavimo įstatymas;
- LR Atliekų tvarkymo įstatymas;
- STR 2.06.04:2014 Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai;
- STR 1.04.04:2017 Statinio projektavimas, projekto ekspertizė;
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės. 2014-02-02 Nr.D1-8;
- LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas;
  - Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatai. 1996-09-18 Nr. 1079;
  - Teritorijų planavimo normos. 2014-01-02 Nr. D1-7;
  - Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti. 2013-12-31 Nr. D1-995/1-312.

## 2. Bendrieji duomenys

Teritorijų planavimo dokumento pavadinimas: **AB „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimas sklype Keramikų g. 2 (kadastro Nr. 0101/0027:0192) supaprastinta tvarka.**

Dokumento rengimo pagrindas: 2001-03-29 Miesto valdybos sprendimas Nr. 564V „Dėl AB „Dvarčionių Keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių tvirtinimo“ (TPD Reg. Nr. T00055260), kuris pakoreguotas 2023-08-08 Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A30-1824/23 patvirtintu AB „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių papildymo Keramikų g. 2 (kadastro Nr. 0101/0027:130) koregavimu (TPD Nr. T00089730). (toliau – **Detalusis planas**).

Planuojama teritorija: žemės sklypas Keramikų g. 2, Vilnius, Kadastro Nr. 0101/0027:192.

Planavimo iniciatorius: UAB „“, į.k. , .

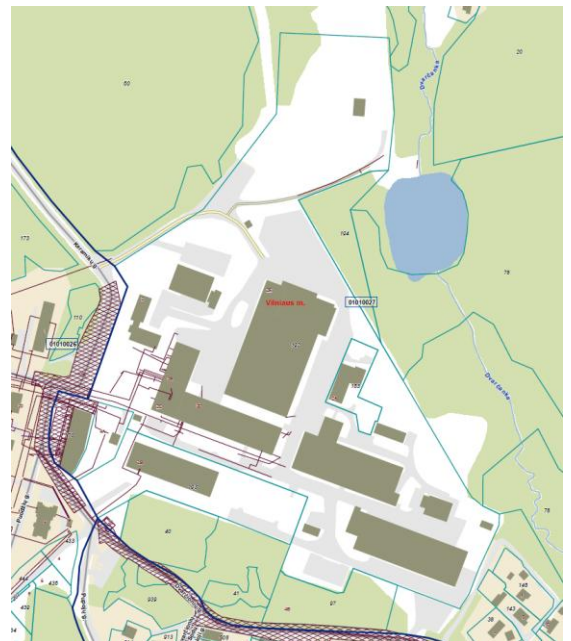
Planavimo rengėjas: MB „“, į. k. , .  
Projekto vadovė R. D.  (kvalifikacijos atestatas Nr. ).

## 3. Esamos būklės įvertinimas

Koreguojama teritorija. Planuojama teritorija yra rytinėje Vilniaus miesto dalyje Antakalnio seniūnijoje, Dvarčionių gyvenvietėje. Detaliojo plano koregavimo ribos apima vieną žemės sklypą, kadastro Nr. 0101/0027:192, adresas Keramikų g. 2, Vilnius. 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“. 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. Planuojama teritorija ribojasi su valstybiniais miškais, Dvarčionių valstybiniu geomorfologiniu draustiniu, nesuformuota valstybine žeme.

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



Planuojamo žemės sklypo Keramikų g. 2, kadastro Nr. 0101/0027:192, pagrindinė naudojimo paskirtis – kita, naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, komercinės paskirties objektų teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos. Žemės sklypo plotas 9,2382 ha. Žemės sklypas nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, sudarytos nuomos sutartys su UAB „  
“ „  
“, UAB. Žemės sklype įregistruoti pastatai: Dujų reguliavimo stotis (unikalus Nr. 1095-3003-4325, paskirtis – pagalbinių ūkio), Gamybinis pastatas (Dvarčionių g. 2B, unikalus Nr. 4400-2667-0766, paskirtis – gamybos, pramonės), Laboratorija (Keramikų g. 2C, unikalus Nr. 4400-2895-7362, paskirtis - mokslo), Gamybinis pastatas (Keramikų g. 2E, unikalus Nr. 4400-5769-8556, paskirtis – gamybos, pramonės), Inžinerinis – laboratorijų pastatas su kirpyklos ir kosmetologijos salonu (Keramikų g. 2, unikalus Nr. 1095-3003-4025, paskirtis – administracinė), Dailininkų dirbtuvės (unikalus Nr. 1095-3003-4074, paskirtis – gamybos, pramonės), Sandėlis (unikalus Nr. 1095-3003-4125, paskirtis – sandėliavimo), Gamybinis cechasis (unikalus Nr. 1095-3003-4136, paskirtis – gamybos, pramonės), Sandėlis (unikalus Nr. 1095-3003-4147, paskirtis – sandėliavimo), Druskos sandėlis (unikalus Nr. 1095-3003-4176, paskirtis – sandėliavimo), Pagalbinių tarnybų blokas su buitinėmis patalpomis (unikalus Nr. 1095-3003-4180, paskirtis – gamybos, pramonės), Parduotuvė su sandėliu (unikalus Nr. 1095-3003-4303, paskirtis – prekybos), Valymo įrenginiai (unikalus Nr. 1095-3003-4458, paskirtis

– kitų pagalbinių), Kontrolinis punktas (unikalus Nr. 1095-0093-9255, paskirtis – kitų pagalbinių), Transformatorinė (unikalus Nr. 1095-3003-4336, paskirtis – pagalbinio ūkio), Vandens bokštas (unikalus Nr. 1095-3003-4370, paskirtis – pagalbinio ūkio), Benzino kolonėlė (unikalus Nr. 1095-3003-4414, paskirtis – pagalbinio ūkio), Vandens apskaitos mazgas (unikalus Nr. 1095-3003-4447, paskirtis – pagalbinio ūkio). Žemės sklype įregistruoti statiniai: buitinių atliekų ir dviračių stoginė, kiemo danga, kiti inžineriniai statiniai, atraminė siena, vandentiekio tinklai, šilumos tiekimo tinklai, nuotekų šalinimo tinklai, buitinių nuotekų tinklai, lietaus nuotekų tinklai, kiemo statiniai. Žemės sklype įregistruotas servitutas: 2500 kv. m ploto kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis). Nekilnojamojo turto registro duomenimis, žemės sklype taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, įregistruotos Nekilnojamojo turto registre: 1358 kv.m ploto elektroninių ryšių tinklų, elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis), 1094 kv.m, 16 kv.m, 86 kv.m, 87 kv.m, 224 kv.m, 356 kv.m, 486 kv.m, 99 kv.m, 254 kv.m, 234 kv.m, 224 kv.m ploto elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis), 709 kv.m ploto šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis).

Planuojamos teritorijos gretimybės. Planuojama teritorija vakaruose ribojasi su Keramikų gatve, šiaurėje ir šiaurės vakaruose su valstybine žeme, rytuose su Dvarčionių valstybiniu geomorfologiniu draustiniu, kurio teritorijoje yra žemės sklypai, kadastro Nr. 0101/0027:45, 0101/0027:194, 0101/0027:78 ir valstybinė žemė, pietuose su valstybine žeme ir sklypais, kadastro Nr. 0101/0027:97, 0101/0027:193, 0101/0027:170. Sklypo Keramikų g. viduje yra žemės sklypas, kadastro Nr. 0101/0027:163, kuris šiuo projektu neplanuojamas.

#### **4. Detaliojo plano koregavimo tikslai ir sprendiniai.**

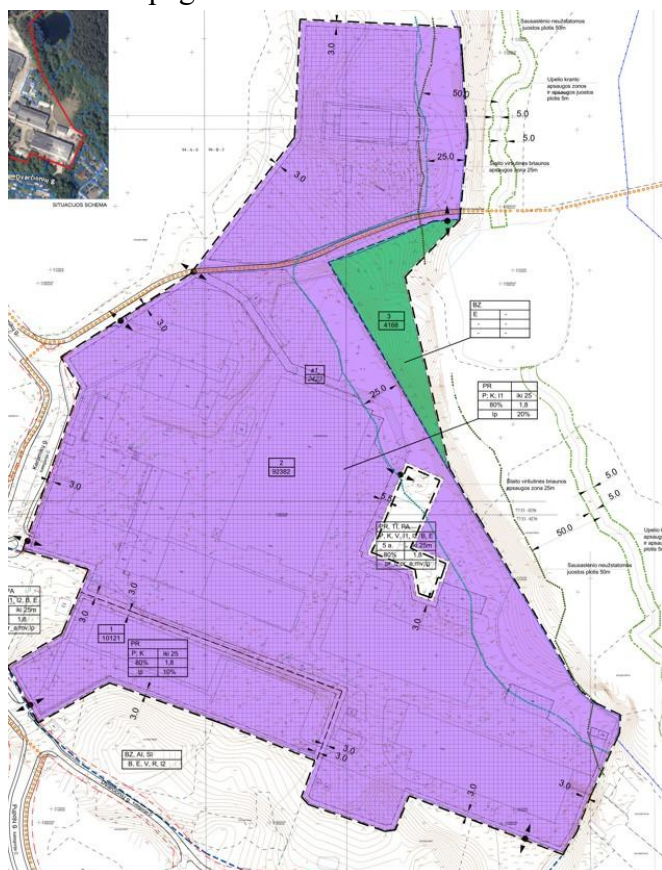
Vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 d. 9 p. bei Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklių 318.3., 320 punktų reikalavimais koreguojamos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype Keramikų g. 2 (kad. Nr.0101/0027:0192), nekeičiant jokių kitų Detaliojo planu nustatytų sprendinių ir reglamentų.

Bendrojo plano taikymas. Detaliojo plano koregavimas atliekamas vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo 28 str. 9 d., todėl Bendrojo plano sprendiniai Detaliojo plano koregavimui netaikomi.

Detaliojo planu nustatyti reglamentai ir apribojimai. Planuojamai teritorijai yra patvirtintas ir galioja žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas - AB „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymas, patvirtintas 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“ (TPD Nr. T00055260), pakoreguotas Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2023-08-08 įsakymu Nr. A30-1824/23 „Dėl AB „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sklype Keramikų g. 2 (kadastro Nr. 0101/0027:130) koregavimo inicijavimo sutarties pagrindu tvirtinimo“ patvirtintu AB „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano sprendinių papildymo sklype Keramikų g. 2 (kadastro Nr. 0101/0027:130) koregavimu inicijavimo sutarties pagrindu (TPD Nr. T00089730) (toliau – Detalusis planas). Detaliojo plano koregavimo darbai buvo atlikti inicijavimo sutarties pagrindu. Koregavimo tikslas – padalinti 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.

Žemės sklypui Nr.2 (Keramikų g. 2, kadastro Nr. 0101/0027:192, unikalus Nr. 4400-6230-2909) Detalioju planu nustatyti reglamentai: teritorijos naudojimo tipas – pramonės ir sandėliavimo teritorija (PR); žemės naudojimo paskirtis – kita; žemės naudojimo būdas – pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (P) (prioritetinis), komercinės paskirties objektų teritorijos (K) (kitas galimas), susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II) (kitas galimas) *(Kai detaliojame plane nurodomi keli galimi žemės sklypo žemės naudojimo būdai, pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, pagal jį nustatomas konkretus žemės sklypo ar jo dalies žemės naudojimo būdas tvirtinant detalųjį planą, kitais detaliojame plane nurodytais žemės naudojimo būdais žemės sklypo naudojimo būdai keičiami savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu, Visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų, patvirtintų Lietuvos 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)*; leistinas pastatų aukštis: nuo žemės paviršiaus - iki 25 m; absoliuti aukščio altitudė 192,0 m; užstatymo tankis – 80%; užstatymo intensyvumas – 1,8; užstatymo tipas – laisvo planavimo (I<sub>p</sub>); priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype - 20% (P, K), 25% (II); pastatų aukštų skaičius 1 - 5 aukštai; statinių paskirtys: gamybos, pramonės, sandėlių, viešbučių, administracinė, paslaugų, pramogų, prekybos, sporto, transporto, garažų; Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu žemės sklypui taikomos tokios specialiosios žemės naudojimo sąlygos: Aerodromo apsaugos zonos (III skyrius, pirmasis skirsnis), 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); nustatytas servitutas: s1 – teisė tiesti, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas, teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku.

Ištrauka iš pagrindinio brėžinio:



SKLYPO (SKLYPO DALIES) PLOTAS kv.m.	TERITORIJOS NAUDOJIMO TIPAS	PRIVALOMIEJI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI						PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI				
		ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTIS	ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI	LEISTINAS PASTATŲ AUKŠTIS NUO ŽEMĖS PAVIRŠIAUS, m	ALTIITUDE, m	UŽSTATYMO TANKIS, %	UŽSTATYMO INTENSYVUMAS	UŽSTATYMO TIPAS	PRIKLAUSOMŲJŲ ŽELDYNŲ IR ŽELDINIŲ TERITORIJŲ DALYS, %	PASTATŲ AUKŠTŲ SKAIČIUS	STATINIŲ PASKIRTYS	KITI REGLAMENTAI
1	10121 PR Pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	P	iki 25	192.50	80	1,8	lp	10	1-5 (tr. 11 pastaba)	Gamybos, pramonės, sandėlių, viešbučių, administracinė, paslaugų, pramogų, prekybos, sporto	1. Žr. specialiasias žemės naudojimo sąlygas 2. Sąlyginis didžiausias neleidžiamų dangų kiekis sklype 50% 3. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000m2
			K	iki 25	192.50	80	1,8	lp	10	1-5 (tr. 11 pastaba)		
2	92382 PR Pramonės ir sandėliavimo teritorija	Kita	P	iki 25	192.00	80	1,8	lp	20	1-5 (tr. 11 pastaba)	Gamybos, pramonės, sandėlių, viešbučių, administracinė, paslaugų, pramogų, prekybos, sporto, transporto, garažų	1. Žr. specialiasias žemės naudojimo sąlygas 2. Sąlyginis didžiausias neleidžiamų dangų kiekis sklype 50% 3. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas 5000m2
			K	iki 25	192.00	80	1,8	lp	20	1-5 (tr. 11 pastaba)		
			I1	iki 25	192.00	80	1,8	lp	25	1-5 (tr. 11 pastaba)		
st	2423										206, 207, 208 - teisė tiesiai, aptarnauti, naudoti požemines ir antžemines komunikacijas 214 - teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku	

SUTARTINIAI ZENKLAI	
	Nagrinėjama teritorija
	Detaliojo plano galiojimo riba
	Gatvės raudonosios linijos
	Esamų sklypų ribos
	Projektuojamų sklypų ribos
	Statybos zona
	Statybos riba
	Įvažiavimai, išvažiavimai
	Reglamentų ribos
	Servitutas
	Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija
	Atskirųjų želdynų teritorija
	Dviračių takas
	Šlaito apsaugos zona
	Kranto apsaugos zona
	Sausasienių juostos apsaugos zona
	Dvarčionių geomorfologinio draustinio riba

REGLAMENTAI	
T - teritorijos naudojimo tipas	T
PR - pramonės ir sandėliavimo teritorija;	1 2
BZ - bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorija	3 4
1-žemės sklypo naudojimo būdas:	5 6
P - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorija -gamybos, pramonės imonių, sandėlių statiniams;	
K - komercinės paskirties objektų teritorija - viešbučių, administracinės, paslaugų, pramogų, prekybos ir maitinimo objektams;	
E - atskirųjų želdynų teritorija - atskiriesiems rekreacinės, mokslinės, kultūrinės ir memorialinės bei apsauginės ir ekologinės paskirties želdynams įrengti;	
I1 - susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorija - transporto, garažų pastatams	
2-leidžiamas pastatų aukštis ( metrais)	
3-leidžiamas žemės sklypo užstatymo tankis ( procentais)	
4-leidžiamas žemės sklypo užstatymo intensyvumas	
5-užstatymo tipas	
6- priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys ( procentais)	

2024-09-20 Valstybinė įmonė Registrų Centras įregistravo naujai suformuotus tris sklypus nekilnojamojo turto duomenų bazėje

- Žemės sklypas, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, kadastrinis numeris 0101/0027:192, unikalus numeris 4400-6230-2909, adresas Keramikų g. 2, Vilnius, sklypo plotas 9,2382 ha;
- Žemės sklypas, Pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos, kadastrinis numeris 0101/0027:193, unikalus numeris 4400-6229-0819, adresas Dvarčionių g. 2B, Vilnius, sklypo plotas 1,0121 ha;
- Žemės sklypas, Atskirųjų želdynų teritorijos, kadastrinis numeris 0101/0027:194, unikalus numeris 4400-6229-9070, adresas Keramikų g. 2, Vilnius, sklypo plotas 0,4168 ha.

Detaliojo plano koregavimo tikslai. Žemės sklypo, kurio unikalus numeris 4400-6230-2909, adresas Keramikų g. 2, Vilnius, sklypo plotas 9,2382 ha, teritorijoje reziduoja dvi įmonės: UAB „  
“ ir „  
“, UAB - pasaulyje lyderiaujanti femtosekundinių lazerių ir optinių parametrinių stiprintuvų gamintoja. UAB yra numačiusi savo tolimesnę plėtrą, kuri sukurtų daug darbo vietų, suteiktų didelę naudą Lietuvos Respublikai. Sklype yra vykdomos gamybinės ir mokslo tiriamosios veiklos, kurių poreikiams labai reikalingas didelis kietų dangų kiekis. Teritorijoje vykdomai specifinei mokslo tiriamajai ir gamybinei veiklai yra būtinas teritorijos ir gretimų aplinkos švarumas dulktumo (turima galvoje ir augalų skleidžiamas dulktumas) ir cheminės taršos prasme. Planuojama, kad po „  
“, UAB (toliau – LC) ketvirto korpuso statybos, kurio projektavimas jau yra vykdomas ir penkto korpuso statybos LC valdomoje teritorijoje bus virš 2500 darbo vietų, tokiam darbo vietų skaičiui reikės ne mažiau kaip 2000 automobilių stovėjimo vietų, turės būti įrengtos logistinė gamybos aptarnavimą užtikrinančios sklypo teritorijos. Planuojama, kad naujų pagrindinių ir pagalbinių pastatų plotas pasieks apie 55000 kvadratinų metrų ploto. UAB „  
“, „  
“, taip pat valdantis dalį sklypo, numato teritorijoje vystyti mokslo tiriamajai ir gamybinei veiklai reikalingą infrastruktūrą, kuriai taip pat reikės mažesnio aplinkos dulktumo, didelio kiekio kietų dangų. Įmonė planuoja teritorijoje įrengti apie 30000 m2 naujo gamybai ar mokslo tiriamajai veiklai skirtą plotą, sukurti apie 1000 naujų darbo vietų, bus reikalinga apie 800 automobilių stovėjimo vietų, logistinio aptarnavimo zonų.

Rengiant detaliojo plano koregavimo dokumentus nebuvo įvertinti visų teritorijos valdytojų poreikiai. Sklypui, kurio unikalus numeris 4400-6230-2909 buvo numatytas 20 procentų žalių zonų poreikis, nors normatyviniai dokumentai leidžia pritaikyti 10 procentų privalomąjį kiekį (išskyrus gamtinio karkaso teritorijose). Atlikus detalesnį vertinimą paaiškėjo, kad 20 procentų žalių zonų kiekis labai apribos teritorijos planuojamą vystymą ir užkirs kelią pasiekti planuojamus gamybinius ir darbo vietų skaičiaus rodiklius sklypo teritorijoje. Norimas suplanuoti bendrinis 11 procentų žalių zonų kiekis sklype (faktinis iki gautinio teritorijos išvystymo būtų didesnis), leistų teritorijoje įgyvendinti užsibrėžtus infrastruktūros ir naujų darbo vietų sukūrimo planus.

Detaliojo plano koregavimo sprendiniai. Koreguojami sprendiniai: **Įvertinus planuojamoje teritorijoje esančias gamtinio karkaso teritorijas ir Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype:**

- **pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms** (*pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetas, jis nustatytas visam žemės sklypui tvirtinant detalųjį planą*) **nustatoma 11% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype;**
- **komercinės paskirties objektų teritorijoms** (*tai žemės sklypui numatytas kitas galimas žemės sklypo naudojimo būdas, į kurį gali būti keičiamas viso žemės sklypo naudojimo būdas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu*) **nustatoma 11% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype** tuo atveju, jei visam žemės sklypui nustatytas pramonės ir sandėliavimo teritorijų naudojimo būdas būtų pakeistas į komercinės paskirties teritorijų naudojimo būdą;
- **susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms** (*tai žemės sklypui numatytas kitas galimas žemės sklypo naudojimo būdas, į kurį gali būti keičiamas viso žemės sklypo naudojimo būdas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu*) **nustatoma 21% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype** tuo atveju, jei visam žemės sklypui nustatytas pramonės ir sandėliavimo teritorijų naudojimo būdas būtų pakeistas į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdą (detalesnį žiūrėti detaliojo plano koregavimo brėžinį ir aiškinamojo rašto dalį "Aplinkos apsauga").

Detaliojo plano koregavimo brėžinys parengtas ant parengto ir suderinto Keramikų g. 2, Vilniaus m. topografinio plano TIIS1-20241108-074318.

Inžinerinių tinklų sprendiniai, parengti Detaliajame plane, šiuo koregavimu nekoreguojami. Reikalingi inžinerinių resursų poreikiai naujiems pastatams aprūpinti, bei inžinerinių tinklų įvadų išdėstymo ir įrengimo sprendiniai rengiami ir bus įgyvendinti pagal Statybos projekte numatytus sprendinius.

Susisiekimo sprendiniai, kurie buvo parengti Detaliajame plane, šiuo koregavimu nekeičiami. Susisiekimo sprendiniai atitinka STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ reikalavimus.

Žemės sklype Detaliojo plano nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos šiuo detaliojo plano koregavimu nekeičiamos.

Aplinkos apsauga (želdynai, saugomos teritorijos). Siekiant nustatyti priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype, įvertinti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimai. Į planuojamos teritorijos ribas patenka penkios gamtinio karkaso teritorijų dalys, kurių bendras plotas sudaro 4624 kv.m, arba 5% planuojamo sklypo ploto (planuojamo sklypo plotas yra 92382 kv.m). Į sklypą patenkančio gamtinio karkaso plote 10% padidinama priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis. Tai sudaro 0,5% nuo viso planuojamo sklypo ploto. Vadovaujantis 2007-12-21 Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 patvirtintomis Priklausomųjų želdynų plotų normų apskaičiavimo tvarkos aprašu, planuojamame sklypo dalyje, nepatenkančioje į gamtinį

karkasą, taikomas mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto komercinės paskirties objektų teritorijoms ir pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms – 10%, susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms – 20%. Įvertinus esančias planuojamame sklype gamtinio karkaso teritorijas, detaliojo plano koregavimo sprendiniuose nustatomos priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype:

- **pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijoms** (*pirmasis įrašytas žemės sklypo naudojimo būdas yra prioritetinis, jis nustatytas visam žemės sklypui tvirtinant detalųjį planą*) **nustatoma 11% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype;**

- **komercinės paskirties objektų teritorijoms** (*tai žemės sklypui numatytas kitas galimas žemės sklypo naudojimo būdas, į kurį gali būti keičiamas viso žemės sklypo naudojimo būdas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu*) **nustatoma 11% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype** tuo atveju, jei visam žemės sklypui nustatytas pramonės ir sandėliavimo teritorijų naudojimo būdas būtų pakeistas į komercinės paskirties teritorijų naudojimo būdą;

- **susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijoms** (*tai žemės sklypui numatytas kitas galimas žemės sklypo naudojimo būdas, į kurį gali būti keičiamas viso žemės sklypo naudojimo būdas savivaldybės mero ar jo įgalioto savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu*) **nustatoma 21% priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalis sklype** tuo atveju, jei visam žemės sklypui nustatytas pramonės ir sandėliavimo teritorijų naudojimo būdas būtų pakeistas į susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijų naudojimo būdą.



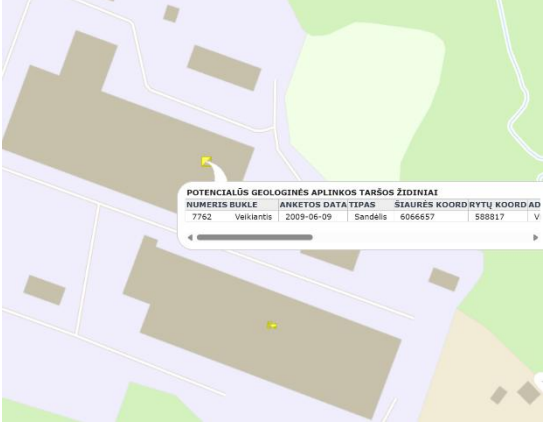
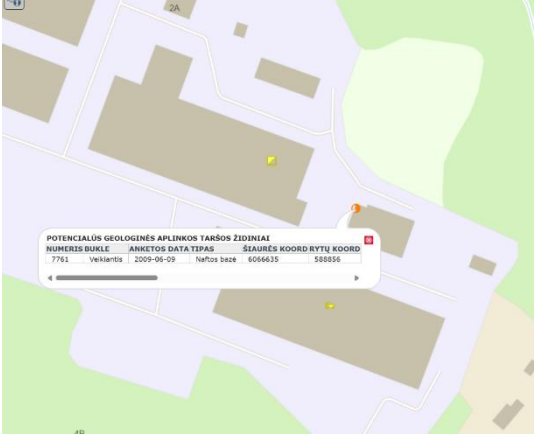

Planuojama teritorija

Gamtinio karkaso teritorijos dalys, patenkančios į planuojamos teritorijos ribas

Planuojamoje teritorijoje nėra jokių saugomų gamtinių teritorijų, „Natura 2000“ teritorijų. Vadovaujantis LR Vyriausybės 2018-05-30 nutarimo Nr. 521 "Dėl Lietuvos Respublikos vyriausybės 2008 m. kovo 12 d. nutarimu Nr. 206 „Dėl kriterijų, pagal kuriuos medžiai ir krūmai, augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje, priskiriami saugotiniams, sąrašo patvirtinimo ir medžių ir krūmų priskyrimo saugotiniams pakeitimo“, planuojamame sklype nėra priskirtų saugotiniams medžių.

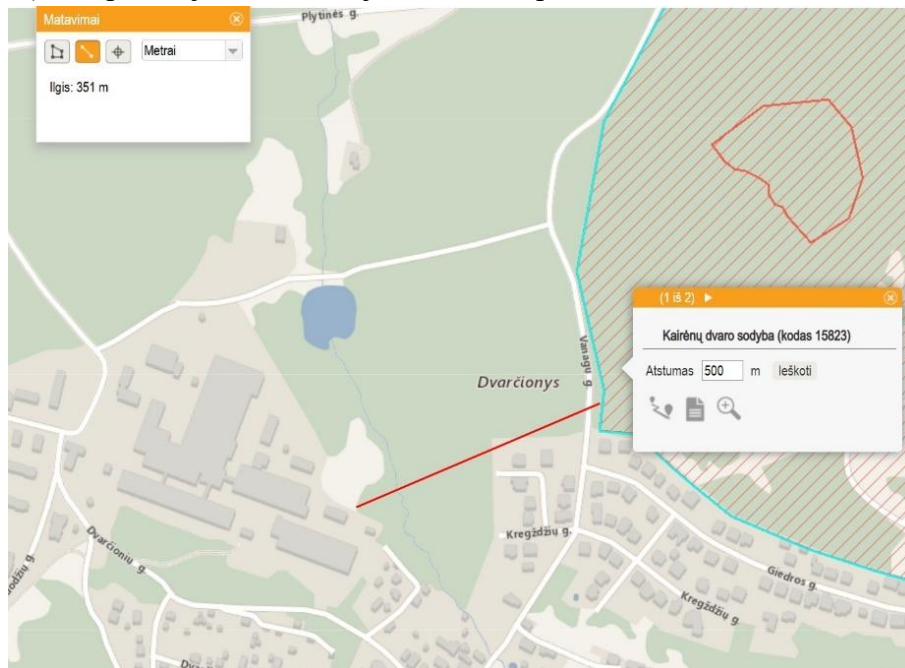
Geologinės sąlygos. Pažymėtina, kad detaliojo plano koregavimo projektu koreguojamas tik vienas teritorijos naudojimo reglamentas - priklausomųjų želdynų ir želdinių teritorijų dalys sklype. Šio reglamento koregavimas jokios įtakos ekogeologinėms sąlygoms, teritorijos jautrumui taršai nedaro. Atsižvelgus į tai, kad Lietuvos geologijos tarnybos duomenų bazėje planuojamoje teritorijoje

yra įtraukti 3 objektai, įvardinti, kaip „veikiantys potencialūs taršos židiniai“, šie objektai įvertinti, nustatant jų esamą situaciją ir numatomus pokyčius:

Nr., pavadinimas	Vieta sklype	Pastabos
7762 - sandėlis,		<p>Šiuo metu baigiamas griauti Gamybinis cechas 13P2b pastatas, visi kiti pastatai ir statiniai (Dailininkų dirbtuvės (7P2p), Sandėlis (12F1g), Sandėlis (14F1p), Druskos sandėlis (17F1p), Benzino kolonėlė (22H1b) nugriauti, vyksta nuolaužų tvarkymo baigiamieji darbai.</p> <p>Yra suprojektuotas gamybinis pastatas, kurio statybai yra pasirašyta stambaus projekto sutartis su Ekonomikos ir inovacijų ministerija (Ekonomikos ir inovacijų ministerijos tinklapyje įtrauktas į stambių projektų sąrašą), yra pateiktas pranešimas apie statybų pradžia. Statybos yra visiškai teisėtos.</p> <p>Nenumatoma vykdyti ūkinę komercinę veiklą, kuriai būtų nustatomos sanitarinės apsaugos zonos bei nustatomos specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos, kurių pagrindu taikomi ūkinės veiklos apribojimai. Teritorijoje vystomas aukštųjų technologijų miestelio kūrimas, pagrįstas tvariais, draugiškais aplinkai sprendiniais.</p>
7761 - naftos bazė,		<p>Šioje vietoje yra buvusi benzino kolonėlė, veikusi prieš 40 metų, jau 20 metų nebeveikianti. Jokios kuro bazės šioje vietoje niekada nebuvo. Dar buvo likę apleistos nebenaudojamos pildymo kolonėlės ir įrašas RC. Šiuo metu šioje vietoje nėra jokio realaus pastato, viskas išgriauta, teritorija sutvarkyta, taršos židinių nėra.</p>
7763 - technikos kiemas:		<p>Šiame pastate šiuo metu nėra vykdoma jokia ūkinė veikla. Yra paruošta galimybių studija ką galima pastatyti: vietoje šio planuojamo griauti pastato yra ketinama suprojektuoti ir pastatyti fotonikos srities aukštų technologinių įmonei reikalingą gamybinių, administracinių ir sandėliavimo pastatų kompleksą..</p>

Įvertinus esamą bei planuojamą situaciją konstatuotina, kad ekogeologiniai tyrimai netikslingi, neatliekami.

Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga. Kultūros vertybių registro duomenimis, planuojamoje teritorijoje nekilnojamojo kultūros paveldo objektų nėra. Arčiausiai planuojamos teritorijos esanti nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės teritorija – Kairėnų dvaro sodyba (unikalus objekto kodas 15823) nuo planuojamos teritorijos nutolusi apie 350 m atstumu.



Planuojama teritorija į Kultūros vertybių registre įregistruoto nekilnojamojo kultūros paveldo objekto/vietovės teritoriją ar jų apsaugos pozonį nepatenka. Planuojamai teritorijai nėra taikomi paveldosaugos reikalavimai - V skyriaus, pirmo skirsnio apribojimai, nustatyti Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai jokiems nekilnojamojo kultūros paveldo objektams įtakos nedaro.

Visuomenės sveikatos apsauga. Sklype pagal galiojančią Detalųjį planą yra numatyti ir parengti visi privalomi norminiai projekto sprendiniai, išlaikant norminius visuomenės sveikatos ir aplinkos apsaugos reikalavimus.

Atliekų tvarkymas. Statybos metu objekte susidariusios statybinės atliekos statybos vietoje turi būti išrūšiuotos į tinkamas naudoti ar perdirbti į antrines žaliavas ir netinkamas naudoti statybines šiukšles, tarp jų atskirai užterštos kenksmingomis medžiagomis tara ir pakuotės. Netinkamos naudoti statybinės atliekos turi būti išvežtos į statybinio laužo sąvartyną. Nereikalingos statytojui ir tinkamos naudoti statybinės atliekos, sudarius sutartį su atitinkamomis žinybomis, turi būti išvežtos į statybos atliekų saugojimo aikšteles. Sklype susidarysiančios buitinės atliekos surenkamos, išgabamos ir tvarkomos LR teisės aktų ir norminių dokumentų nustatyta tvarka.

Įvertinti sanitarinių apsaugos zonų reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje taikomi specialiųjų žemės naudojimo sąlygų reikalavimai. Planuojamoje teritorijoje taikomos Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatytos Detaliojo plano sprendiniuose nekoreguojamos.

Patalpų insoliacijos ir natūralaus apšvietimo lygiai ir rodikliai, jų norminių lygių užtikrinimo sprendiniai įvertinti Detaliojo plano metu taip, kad atitiktų patalpų insoliacijos normas (pagal HN 98:2000). Statomi pastatai bus išdėstyti taip, kad nepablogintų aplinkinių pastatų norminės patalpų insoliacijos rodiklių.

Triukšmas ir tarša. Reikalingas triukšmo lygio ir oro taršos vertinimas buvo rengiamas Detaliojo plano rengimo metu. 2022 m. UAB DGE Baltic Soil and Environment” parengė AB „Dvarčionių keramika“ teritorijos Keramikų g. 2 nedidelių veiklos mastų detaliojo plano papildymo sprendinių koregavimo sklype Keramikų g. 2 (kadastr. Nr. 0101/0027:130) inicijavimo sutarties

pagrindu triukšmo lygio ir aplinkos oro kokybės vertinimo ataskaitą, kurios išvados: Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje numatomos vykdyti veiklos sukeliamas Ldienos, Lvakaro ir Lnakties 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 Ldienos, Lvakaro ir Lnakties triukšmo lygis vertintų artimiausių esamų gyvenamosios paskirties pastatų aplinkoje neviršys triukšmo ribinio dydžio, reglamentuojamo pagal HN 33:2011 1-os lentelės 3-ią punktą. Prognozuojama, kad planuojamoje teritorijoje iš autotransporto išsiskiriančių aplinkos oro teršalų: anglies monoksido (CO), azoto dioksido (NO<sub>2</sub>), sieros dioksido (SO<sub>2</sub>), kietųjų dalelių (KD<sub>10</sub> ir KD<sub>2,5</sub>) 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”.

Gaisrinė sauga. Priešgaisriniai atstumai. Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų. Planuojamoje teritorijoje numatytoje statybos zonoje numatomi I ugniai atsparumo laipsnio statiniai Mažiausi priešgaisriniai atstumai tarp statinių, priklausomai nuo ugniai atsparumo laipsnio, pateikiami lentelėje:

Statinio ugniai atsparumo laipsnis	Atstumas (metrais) iki statinio, kurio ugniai atsparumo laipsnis yra		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Jei priešgaisrinis atstumas tarp pastatų yra mažesnis už reikalaujamą, gaisro plitimas ribojamas priešgaisrinėmis uždvaromis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės uždvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Reikalavimai priešgaisrinėms sienoms (ekranams) tarp atskirų pastatų pateikti lentelėje:

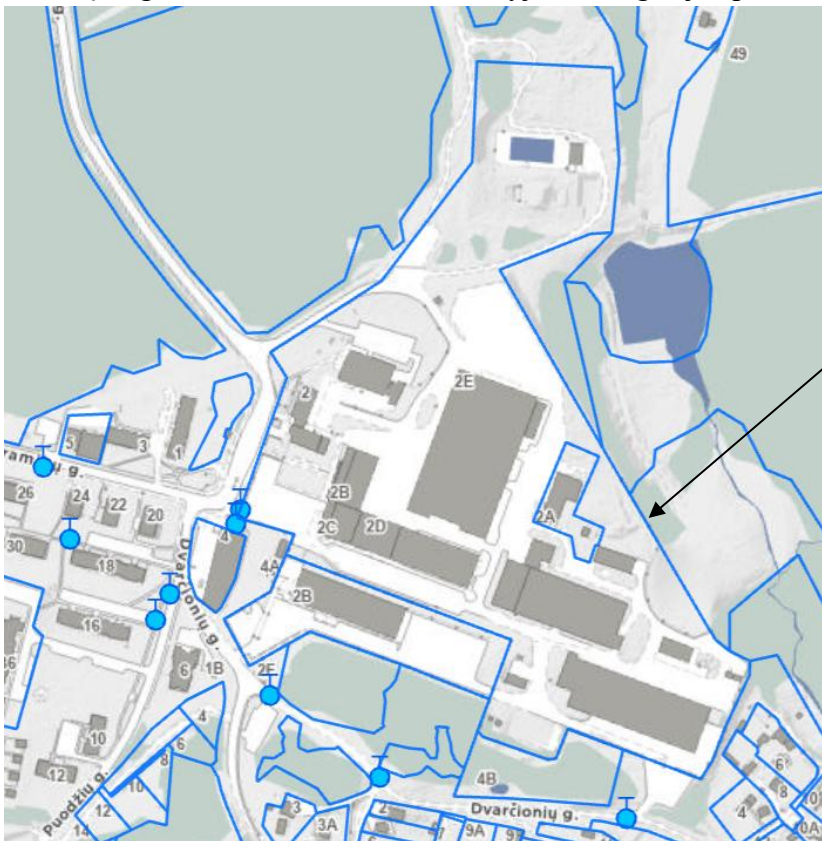
Priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai EI-M arba REI ne mažesnis kaip (min)* * priešgaisrinės sienos (ekrano) atsparumas ugniai, sauganti skirtingo atsparumo ugniai laipsnio pastatus, parenkamas pagal aukštesnį atsparumo ugniai laipsnį turintį pastatą	Pastato atsparumo ugniai laipsnis				
	I			II	III
	Gaisro apkrovos kategorija				
	1	2	3		
	180	120	90	60	30

Privažiavimo gaisriniam transportui keliai. Planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių statybos projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti įrengti tinkami keliai gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti. Privažiuoti prie pastatų, gaisro gesinimo šaltinio ir gaisrinio hidranto turi būti naudojamos motorizuoto susisiekimo gatvės ir keliai, įvairių tipų eismo zonos ir aikštės, atitinkančios teisės aktų nustatytus reikalavimus ir pritaikytos kelio dangos. Keliai privažiuoti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė viršija 15 m, turi būti įrengiami iš dviejų išilginių pastato pusių, kad ugniagesiai gelbėtojai automobalinėmis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuonais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, patektų į visus pastato langus ir avarinius išėjimus). Keliai privažiuoti prie pastatų gali būti įrengiami tik iš vienos išilginės pastato pusės, jei iš jos per kiekvieno aukšto langus ugniagesiai gelbėtojai automobilineis kopėčiomis ir (arba) automobilineis keltuonais, atsižvelgiant į jų technines galimybes, galės patekti į visas kiekvieno aukšto patalpas ir avarinius išėjimus. Kelių plotis turi būti ne mažesnis, kaip 3,5 m., aukštis – ne mažesnis, kaip 4,5 m. Ties statiniais, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m, aklakelis turi baigtis 16 x 16 m aikštele. Automobilineis kopėčioms ir (arba) automobilineis keltuonais pastatyti prie pastatų, kurių aukščiausio aukšto grindų altitudė didesnė kaip 15 m,

atsižvelgiant į statinio aukštį ir automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes, 7 – 16 m atstumu iki pastato turi būti įrengta ne siauresnė, kaip 6 m pločio važiuojamoji dalis arba 16 x 16 m dydžio aikštelė. Įrengiant 6 m pločio važiuojamąją dalį arba 16 x 16 m dydžio aikštelę, atstumai iki pastato gali būti nustatomi atsižvelgiant į priešgaisrinės gelbėjimo tarnybos operacijų rajone turimų automobilinių kopėčių ir (arba) automobilinių keltuvų technines galimybes. Tarp statinių ir kelių gaisro gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti negali būti sodinami medžiai ar statomos kitos kliūtys. Aikštelės ir keliai turi būti visada laisvi, tam užtikrinti būtina statyti specialius ženklus ir aptvarus (iki 20 cm aukščio).

*Įšorės gaisrų gesinimas.* 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  $K_v$  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 važiuojamosios dalies krašto ir ne arčiau kaip 5 m iki pastatų sienų. Hidrantai turi būti įrengiami žiediniame vandentiekyje, I kategorijos patikimumo tinkle.



Planuojama teritorija

*Gelbėjimo pajėgų padalinių dislokacija planuojamos teritorijos atžvilgiu.*

○ P. Vileišio g. 20a, Vilnius, 10302 Vilniaus m. s. r.  
 ○ Keramikų g. 2, Vilnius, 10231 Vilniaus m. s. r.

⊕ Pridėti kelionės tikslą

⌚ Išvykti dabar ▾ Parinkty

📄 Siųsti nuorodą į „samsung SM-G990B“ 📄 Kopijuoti nuorodą

🚗 per Antakalnio g. ir Plytinės g. **16 min**  
 12 min nesant eismo 7,4 km  
 Išsami informacija Peržiūra

🚗 per Mileišiškių g. **15 min**  
 12 min nesant eismo 7,2 km

Gerai... 16 min 31 min 1 val. ...

○ Pergalės g. 31, Vilnius, 11202 Vilniaus m. s. r.  
 ○ Keramikų g. 2, Vilnius, 10231 Vilniaus m. s. r.

⊕ Pridėti kelionės tikslą

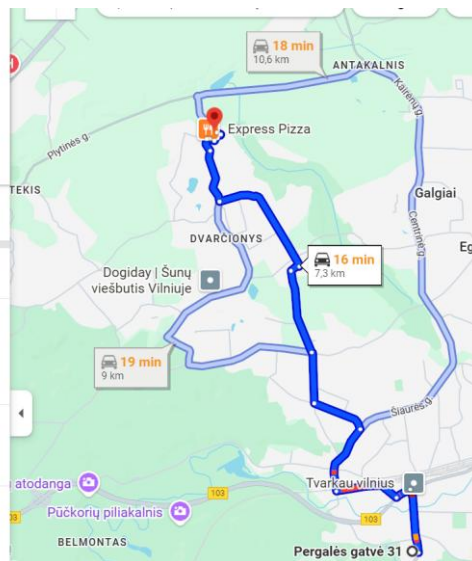
⌚ Išvykti dabar ▾ Parinkty

📄 Siųsti nuorodą į „samsung SM-G990B“ 📄 Kopijuoti nuorodą

🚗 per Kalno g. **16 min**  
 12 min nesant eismo 7,3 km  
 Išsami informacija Peržiūra

🚗 per Šiaurės g. **18 min**  
 15 min nesant eismo 10,6 km

🚗 per Pupojų g. **19 min**  
 15 min nesant eismo 9,0 km



Arčiausiai nuo planuojamos teritorijos yra 4-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas Pergalės g. 31 ir 6-oji Vilniaus apskrities priešgaisrinės gelbėjimo valdybos komanda, kurios adresas P. Vileišio g. 20A.

Atstumas nuo jų iki planuojamos teritorijos yra apie 7,3 ir 7,4 km, atvykimo laikas apie 16 min.

Projekto vadovė, architektė

R D