

PLANAVIMO ORGANIZATORIUS

ROKIŠKIO RAJONO  
SAVIVALDYBĖS  
ADMINISTRACIJOS  
DIREKTORIUS



**ROKIŠKIO MIESTO  
TARP RESPUBLIKOS G.,  
LAISVĖS G. IR  
AUKŠTAIČIŲ G.  
DAUGIABUČIŲ  
GYVENAMŲJŲ NAMŲ  
KVARTALO DETALUSIS  
PLANAS**

SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS



TERITORIJŲ  
PLANAVIMO  
DOKUMENTO  
PAVADINIMAS Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas

PLANAVIMO  
ORGANIZATORIUS ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

PLANAVIMO  
INICIATORIUS

RENGĖJAS UAB „KELPROJEKTAS“

PROJEKTO  
NUMERIS U-1403-5

TERITORIJŲ  
PLANAVIMO RŪŠIS KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS  
DETALUSIS PLANAS

RENGIMO  
ETAPAS SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS

TOMAS II

IŠLEIDIMO DATA 2022

PROJEKTUOTOJAS	KVALIF. PATVIRT. DOK. NR.	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
		Architektūros skyriaus vadovė	Agnė Peikštenienė	
	A1903	PV	Rūta Garuckienė	
	A 1903	Architektė	Rūta Garuckienė	

## SUDĖTIS

1 tomas.	Esamos būklės analizė
<b>2 tomas.</b>	<b>Sprendinių konkretizavimas</b>
3 tomas.	Visuomenės dalyvavimo ataskaita

## SPRENDINIAI

## SPRENDINIAI

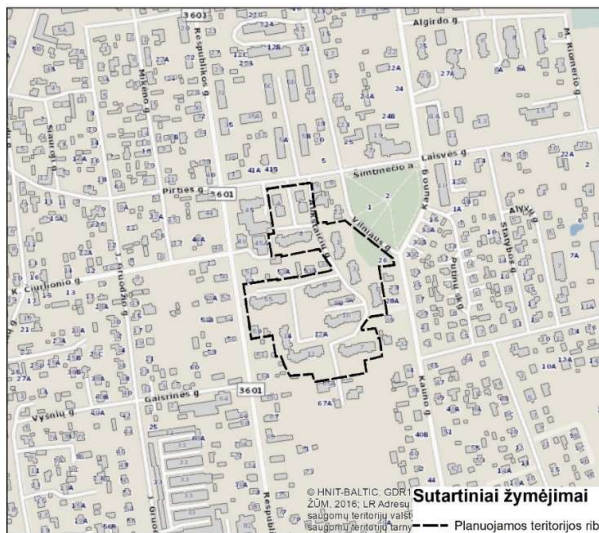
Vadovaujantis Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio 16 d. įsakymu Nr. AV-354 „Dėl Rokiškio miesto teritorijos prie Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. detaliojo plano rengimo organizavimo, finansavimo ir planavimo tikslų“, Planavimo darbų programa, patvirtinta 2019 m. balandžio 18 d. Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-382, rengimo etapo sprendinių stadijoje detalizuojama esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorija tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g., Rokiškio mieste, Rokiškio r. savivaldybėje.

Detalusis planas yra pradėtas rengti 2018 m., kai detalieji planai buvo rengiami tam tikrai tikslinei daugiabučių gyvenamųjų pastatų teritorijai. 2019 m. 05 mėn. pasikeitus Teritorijų planavimo įstatymui keisti planuojamos teritorijos ribą nėra pagrindo, kadangi pagal jo pirmojo skirsnio 10 p. kvartalas – gyvenamosios vietovės urbanizuotos ar urbanizuojamos teritorijos struktūros elementas, kurį mažiausiai iš trijų pusių riboja inžinerinių komunikacijų koridoriai ar natūralūs barjerai – žemės reljefo formos, vandens telkiniai, želdiniai, antropogeniniai komponentai ir kt. Šio detaliojo plano teritorija ribojasi su Respublikos gatve, antropogeniniais elementais (užstatyta teritorija, kuriai nėra reikalingas teritorijų planavimo dokumentas ir kuri susijusi su žmonių veikla, veikiančia kraštovaizdį), Laisvės gatve, Kauno gatve, kas atitinka kvartalo apibrėžimą

Numatomi šie sprendiniai:

- detalizuojant Rokiškio miesto bendrajame plane nustatytus tvarkymo ir naudojimo reikalavimus, nustatyti naudojimo ir užstatymo kokybiniai ir kiekybiniai parametrai;
- nustatyti užstatytos teritorijos naudojimo reglamentai;
- suplanuotas optimalus planuojamos teritorijos inžinerinių tinklų koridorių tinklas;
- nurodytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos;
- suformuota optimali urbanistinė struktūra;
- numatytos žemės sklypų suformavimo ir pertvarkymo galimybės, suformuojant bendro naudojimo teritorijų, inžinerinės infrastruktūros ir kitus žemės sklypus;
- suplanuoti daugiabučių gyvenamųjų namų eksploatacijai reikalingi racionalūs žemės sklypai;
- nustatyti žemės naudojimo tipai, žemės naudojimo būdai;
- numatytos susisiekimo komunikacijos ir joms funkcionuoti reikalingi servitutai;
- numatytos teritorijos želdynų plėtrai, priemonės jiems atkurti, esamų apsaugai ir naudojimui;
- numatyti funkciniai ir kompoziciniai ryšiai su gretimomis teritorijomis;
- numatytas viešųjų erdvių išdėstymas;
- suplanuotas vaikų žaidimų aikštelių, poilsio ir sporto aikštelių išdėstymas;
- įvertintas esamų ir suplanuotas naujų automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas;
- suplanuotas atliekų surinkimo konteinerių aikštelių išdėstymas.

### **1. Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detaliojo plano reglamentuojamų teritorijų tvarkymas ir naudojimas**



1 pav. Situacijos schema

## Esamos būklės apibūdinimas

Planuojamoje teritorijoje vyrauja miestietiškas kraštovaizdis – žmogaus veiklos veikiamas, palaikomas ir vystomas. Nagrinėjamai teritorijai nebuvo nustatyti saugomų teritorijų apribojimai ar gamtos paveldo objektai. Remiantis Valstybinės miškų tarnybos duomenimis, planuojama teritorija nepatenka į Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimais patvirtintų valstybinės reikšmės miškų plotus. Į nagrinėjamą teritoriją patenka du įregistruoti VĮ Registrų centras žemės sklypai.

Planuojamoje teritorijoje yra želdinių (medžių, krūmų) - jie natūraliai susiformavę. Teritorijoje nėra išskirtų teritorijų želdynams, nėra aiškaus viešųjų erdvių išdėstymo.

Teritorija yra ribojama suformuotais žemės sklypai, gatvėmis ir laisva valstybine žeme. Pagal Rokiškio miesto teritorijos bendrąjį planą, teritorija yra ribojama aptarnaujančiomis C2 kategorijos gatvėmis – Respublikos ir Kauno gatve. Taip pat pagalbinėmis D kategorijos gatvėmis – Laisvės ir Vilniaus gatve. Planuojamą teritoriją kerta pagalbinė D kategorijos Aukštaičių gatvė. Teritorijoje yra neregistruotų kelių ir privažiavimų prie daugiabučių stovėjimo aikštelių.

Planuojama teritorija patenka į **Rokiškio miesto istorinė dalies (kodas 17102)** vizualinio apsaugos pozonio teritoriją. Ji nustatyta *Rokiškio miesto istorinė dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17102, buvęs kodas U33) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajame plane*.

## Sprendinių konkretizavimas

Esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių gatvių Rokiškio mieste detaliojo plano sprendiniuose teritorija suskaidoma į 19 žemės sklypų. Nustatoma formuojamų žemės sklypų pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdai, statybos reglamentai pagal Rokiškio miesto bendrojo plano reikalavimus.

Tvarkymo ir naudojimo režimai nustatomi konkrečiam sklypui.

**Sprendiniai**

Pagal Rokiškio miesto bendrojo plano sprendinius vakarinė kvartalo dalis patenka į miesto centro ir artimiausią jo aplinką, rytinė kvartalo dalis patenka į mišrias vidutinio užstatymo intensyvumo teritorijas.

Žemės sklypų užstatymo rekomenduojamas tankumas skaičiuojamas pagal Teritorijų planavimo normas, patvirtintas LR aplinkos ministro 2014 m. sausio mėn. 2 d. įsakymu Nr. D1-7.

**Žemės sklypas Nr. 1**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija (GG)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	2636 kv. m. (1.1 - 1603 kv. m, 1.2 – 1033 kv. m) Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas tatinių aukštis / altitudė</i>	≤25/1.1 -157,30, 1.2 -157,44
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤40
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	1.1 ≤1,4, 1.2 1 ≤1,0. Bendras sklypo užstatymo intensyvumas 1,24*
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-6
<i>Statinių paskirtys</i>	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai)
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	30
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

\*- žemės sklypo bendras užstatymo intensyvumas apskaičiuotas, įvertinant galimą bendrąjį plotą konkrečiai teritorijai pagal zonos intensyvumą ir padalijus viso sklypo galimą pastatų bendrąjį plotą iš viso žemės sklypo ploto.

**Žemės sklypas Nr. 2**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	124 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	0
<i>Užstatymo tankumas</i>	0
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	0
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	0

Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas

Sprendiniai

Statinių paskirtys	-
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	10
Žemės naudojimo apribojimai	109, 119, 120

**Žemės sklypas Nr. 3**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Inžinerinės infrastruktūros koridorius (TK)
Sklypo plotas ir ribos	2716 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	0
Užstatymo tankumas	0
Užstatymo intensyvumas	0
Užstatymo tipas	-
Servitutas	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	0
Statinių paskirtys	Gatvės
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	-
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 4**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	2715 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/157,61
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,0
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai))
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 5**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)



*Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas*

*Sprendiniai*

<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1535 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ( <b>G2</b> )
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤25/157,86
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤40
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤1,0
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-6
<i>Statinių paskirtys</i>	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai)
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	30
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 6**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos ( <b>BZ</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1526 kv. m. Sklypo ribos ir plotas formuojami.
<i>Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Bendro naudojimo teritorijos (B)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	0
<i>Užstatymo tankumas</i>	0
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	0
<i>Užstatymo tipas</i>	-
<i>Servitutas</i>	S6.1 -servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus, 211 (tarnaujantis daiktas) , teisė naudotis pėsčiųjų taku, 202 (tarnaujantis daiktas), plotas 1453 kv. m S6.2 – kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 73 kv. m
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	0
<i>Statinių paskirtys</i>	-
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	15
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	106, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 7**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija ( <b>GG</b> )
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	1743 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos ( <b>G2</b> )

Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas

Sprendiniai

<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤25/158,38
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤40
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤1,0
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-6
<i>Statinių paskirtys</i>	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai))
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	30
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 8**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Gyvenamoji teritorija (GG)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	2206 kv. m.  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤25/158,14
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤40
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤1,0
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	S8.1- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku 202, 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 154 kv. m
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1-6
<i>Statinių paskirtys</i>	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai))
<i>Priklausomųjų želdynų norma, proc.</i>	30
<i>Žemės naudojimo apribojimai</i>	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 9**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
<i>Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas</i>	Paslaugų teritorija (PA)
<i>Sklypo plotas ir ribos</i>	190 kv. m.  Sklypo ribos ir plotas esami.
<i>Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis</i>	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
<i>Galimi naudojimo būdai</i>	Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
<i>Leistinas statinių aukštis / altitudė</i>	≤5/138,38
<i>Užstatymo tankumas</i>	≤80
<i>Užstatymo intensyvumas</i>	≤1,6
<i>Užstatymo tipas</i>	Laisvo planavimo (lp)
<i>Servitutas</i>	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
<i>Aukštų skaičius (nuo - iki)</i>	1

Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas

Sprendiniai

Statinių paskirtys	Negyvenamieji viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, sporto paskirties pastatai
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	10
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 10**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Inžinerinės infrastruktūros teritorija (TI)
Sklypo plotas ir ribos	153 kv. m.  Sklypo ribos ir plotas esami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos (II)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	5/138,46
Užstatymo tankumas	80
Užstatymo intensyvumas	1,6
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1
Statinių paskirtys	Negyvenamieji sandėliavimo paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	10
Žemės naudojimo apribojimai	106, 120, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 11**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	1155 kv. m.  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/159,13
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,0
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai)
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 12**

<b>Bendri reikalavimai</b>
----------------------------

Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas

Sprendiniai

Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	2396 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/158,58
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,0
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	S12.1- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku 202, 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 119 kv. m; S12.2 - kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku 202, 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 230 kv. m;
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai)
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 13**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Bendro naudojimo teritorijos (BZ)
Sklypo plotas ir ribos	863 kv. m. Sklypo ribos formuojamos.
Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Bendro naudojimo teritorijos (B)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	0
Užstatymo tankumas	0
Užstatymo intensyvumas	0
Užstatymo tipas	-
Servitutas	S13.1 -servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus, 211 (tarnaujantis daiktas) , plotas 863 kv. m
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	0
Statinių paskirtys	-
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	15
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 14**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)

Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas

Sprendiniai

Sklypo plotas ir ribos	3463 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/157,77
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,4
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	S14.1- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku 202, 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 428 kv. m;
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai)
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 102, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 15**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos (BZ)
Sklypo plotas ir ribos	192 kv. m. Sklypo ribos formuojamos.
Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Bendro naudojimo teritorijos (B)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	0
Užstatymo tankumas	0
Užstatymo intensyvumas	0
Užstatymo tipas	-
Servitutas	S15.1 -servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus, 211 (tarnaujantis daiktas) , kelio servitutas – teisė naudotis pėsčiųjų taku 2020(tarnaujantis daiktas) , plotas 179 kv. m; S15.2 – kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku 202, 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 14 kv. m
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	0
Statinių paskirtys	-
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	15
Žemės naudojimo apribojimai	101, 102, 106, 120, 121, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 16**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	976 kv. m. Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.

Rokiškio miesto tarp Respublikos g., Laisvės g. ir Aukštaičių g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas

Sprendiniai

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/157,81
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,4
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai)
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 102, 106, 120, 121, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 17**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	2277 kv. m.  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/158,18
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,4
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	S17.1 – kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku 202, 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 169 kv. m
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai)
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 18**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	3142 kv. m.  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/158,42
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,4
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	-
<b>Papildomi reikalavimai</b>	

Sprendiniai

Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai))
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

**Žemės sklypas Nr. 19**

<b>Bendri reikalavimai</b>	
Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas	Gyvenamoji teritorija (GG)
Sklypo plotas ir ribos	4224 kv. m.  Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami.
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis	Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis.
Galimi naudojimo būdai	Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2)
<b>Privalomi reikalavimai</b>	
Leistinas statinių aukštis / altitudė	≤25/158,88
Užstatymo tankumas	≤40
Užstatymo intensyvumas	≤1,0
Užstatymo tipas	Laisvo planavimo (lp)
Servitutas	S19.1– kelio servitutas teisė važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku 202, 203 (tarnaujantis daiktas), plotas 169 kv. m
<b>Papildomi reikalavimai</b>	
Aukštų skaičius (nuo - iki)	1-6
Statinių paskirtys	Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai))
Priklausomųjų želdynų norma, proc.	30
Žemės naudojimo apribojimai	101, 106, 109, 120, 121, 148, 149, 119

1. Reglamentai nustatomi tik naujai statybai ir esamų pastatų rekonstravimui.
2. Bendro naudojimo teritorijų sklypuose galima papildomai įrengti vaikų žaidimo aikšteles, poilsio zonas, sporto aikšteles, šunų vedžiojimo aikšteles, kaip kompensaciją trūkstamam plotui šiai įrangai gyvenamuosiuose sklypuose.
3. Reikalavimai statinių statybai iki 3 m atstumu nuo sklypo ribos nustatyti STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai.<...>“. 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, skaičiuojant jį nuo žemės sklypo statybos zonos vidutinės paviršiaus altitudės, negali būti didesnis kaip 8,5 m, didesniais atstumais statinių konstrukcijų aukštis gali būti didinamas išlaikant reikalavimą, kiekvienam papildomam virš 8,5 m aukščio metrui atstumas didinamas po 0,5 m. Šiame punkte nurodyti atstumai gali būti mažinami gavus besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinį sutikimą.
4. Statant stogo neturinčius inžinerinius statinius, inžinerinius tinklus ar susisiekimo komunikacijas arčiau kaip 1 m atstumu nuo sklypo ribos turi būti gautas besiribojančio žemės sklypo savininko ar valdytojo rašytinis sutikimas (STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ 7 priedo 1 punktas).
5. Numatant statybą inžinerinių tinklų apsaugos zonoje, tinklai turi būti apsaugomi arba iškeliami.
6. Vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ VIII skyriaus XIII skirsnio 242 p. daugiabučių gyvenamųjų pastatų sklypuose turi tilpti vaikų žaidimo aikštelė, elementari sporto aikštelė paaugliams ir vieta ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui. Tam gali būti naudojamas želdynų plotas. Sporto aikštelė turi būti aptverta ažūriniu aptvaru. Projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 1xb, kv. m (čia b-butų skaičius). Minimalus leistinas

Sprendiniai

projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 kv. m. Vaikų žaidimo aikštelės projektiniai sprendiniai turi tenkinti saugos reikalavimus.

7. Planuojamoje teritorijoje sklypuose turi būti užtikrinta galimybė inžinerinių tinklų eksploatavimui, aptarnavimui, remontui ir tiesimui.

8. Rengiant sklypų kadastrines bylas, sklypų plotus ir ribas bei servitutus tikslinti geodezinių matavimų metu.

9. Želdynų plotų procentas sklypo dalyje nustatomas pagal Priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašą, patvirtintą LR Aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-894 ir jo pakeitimais.

**Detalusis planas neprieštaruoja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.**

ESAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ IR PLANUOJAMŲ SKLYPŲ UŽSTATYMO INTENSYVUMO IR TANKUMO LENTELĖ

Sklypo Nr.	Sklypo naudojimo būdas	Adresas	Užstatymo intensyvumas	Užstatymo tankumas
1.	G2	Aukštaičių g. 2, Laisvės g. 4	1.1-0,53; 1.2 – 0,84	1.1-19,34; 1.2 - 30,2
2.	I1	-	-	-
3.	I2	-	-	-
4.	G2	Aukštaičių g. 4	0,99	22,1
5.	G2	Aukštaičių g. 1	0,90	28,47
6.	B	-	-	-
7.	G2	Aukštaičių g. 3	0,77	21,57
8.	G2	Aukštaičių g. 8	1,22	28,11
9.	K	Aukštaičių g. 8B	0,80	97,37
10.	I1	Aukštaičių g. 8A	Pastatas neregistruotas	Pastatas neregistruotas
11.	G2	Aukštaičių g. 5	1,37	35,24
12.	G2	Aukštaičių g. 10	1,14	25,75
13.	B	-	-	-
14.	G2	Respublikos g. 55	0,81	Nėra duomenų NTR išraše
15.	B	-	-	-
16.	G2	Respublikos g. 59	Nėra duomenų NTR išraše	24,10



Sprendiniai

17.	G2	Aukštaičių g. 14	0,60	18,18
18.	G2	Aukštaičių g. 12, 12A	0,88	23,77
19.	G2	Aukštaičių g. 7	0,63	16,00

## 1.2. Susisiekimo sistemos sprendiniai.

Planuojami žemės sklypai Nr. 14, 15 ir 16 patenka į valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 3601 Rokiškis – Juodupė-Onuškis -Ilzenbergas (sutampančio su Respublikos gatve) apsaugos zoną, lygią 20 m. Joje naujas užstatymas nėra planuojamas.

Viena didžiausių problemų daugiabučių gyvenamųjų namų kvartaluose, statytuose ~1970-1990 metus, yra pakankamas automobilių stovėjimo aikštelių išdėstymas pagal normatyvinius atstumus ir poreikių įgyvendinimas.

Planuojant naujas automobilių stovėjimo vietas yra privaloma laikytis minimalių normatyvinių atstumų iki gyvenamųjų, visuomeninių pastatų langų, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“ XIII skyriaus 123 punktu ir 32<sup>1</sup> lentele:

32<sup>1</sup> lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

Ei l. N r.	Pastatų ar patalpų, iki kurių nustatomi atstumai, naudojimo paskirtis	Atstumai (metrais)											
		nuo uždarojo tipo antžeminių automobilių saugyklų ir garažų, kai automobilių skaičius*						nuo atvirojo tipo automobilių saugyklų, kai automobilių skaičius**					
		5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300	5-10	11-20	21-50	51-100	101-300	daugiau kaip 300
1.	Gyvenamosios paskirties (vienbučių ir dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai	5	7	10	15	x	x	5	7	10	20	35	50
2.	Mokslo paskirties (bendrojo lavinimo, profesinės ir aukštosios mokyklos, neformaliojo švietimo, vaikų darželiai, lopšeliai)	5	7	10	15	20	30	5	7	10	20	35	x
3.	Ligoninės su stacionarais, sanatorijos, reabilitacijos centrai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai	5	7	10	15	20	30	5	7	10	x	x	x

x – nustatoma suderinus su Nacionaliniu visuomenės sveikatos centru;

Sprendiniai

Rengiant techninius automobilių parkavimo aikštelių projektus reikia numatyti 10 % nuo bendro automobilių aikštelės stovėjimo vietų skaičiaus elektromobilių parkavimui.

Pastaba. Elektromobiliams 123 punkto nuostatos netaikomos, jei įrengiamos vietos automobilių įkrovimui. Kiekviename daugiabučių gyvenamųjų namų ir bendrabučių statybos žemės sklype reikia numatyti 10% stovėjimo vietų elektromobiliams.

Sklypo Nr.	Automobilių parkavimo vietų poreikis vnt.	Esamos parkavimo vietos	Naujai planuojamos parkavimo vietos	Poreikio įgyvendinimo %
1.	17 +17 = 34	22	-, galimybė naudoti 9 v. Aukštaičių g.	64,7% sklype, 91,18% su vietomis gatvėje
2.	-	-	-	-
3.	-	40	-	-
4.	40	9	-, galimybė naudoti dalį (13) iš 25 v. Aukštaičių g.	22,5% sklype, 55% su vietomis gatvėje
5.	20	-	-, galimybė naudoti dalį (12) iš 25 v. Aukštaičių g.	60% su vietomis gatvėje
6.	-	-	-	-
7.	19	-	13, galimybė naudoti 6 v. Aukštaičių g.	68,42% sklype, 131,58% su vietomis gatvėje
8.	40	25	3	70%
9.	3	1	-	33,33%
10.	-	-	-	-
11.	24	14	-	58,33%
12.	40	32	4	150%
13.	-	-	-	-
14.	39	26	13	100%
15.	-	-	-	-
16.	7	-	7	100%
17.	20	7	9	80%
18.	40	14	18	80%
19.	40	33	21	135%

Trūkstamas automobilių parkavimo vietas sklypuose galima kompensuoti žemės sklype Nr. 3, suplanuotose automobilių parkavimo vietose atskiru žymėjimu pažymint dalį vietų sklypams, kuriuose labiausiai trūksta parkavimo vietų.

Planuojamoje teritorijoje yra paliekami visi esami teisėti įvažiavimai į visus formuojamus žemės sklypus iš D kategorijos Laisvės g., Aukštaičių, Vilniaus, C kategorijos Kauno g. ir B kategorijos Respublikos gatvių. Naujos nuvažos nuo rajoninio kelio nėra planuojamos.

### 1.3. Nekilnojamas kultūros paveldas



2 pav. Ištrauka iš Rokiškio miesto istorinės dalies NKP apsaugos specialiojo plano

Planuojama teritorija patenka į **Rokiškio miesto istorinė dalies (kodas 17102)** vizualinio apsaugos pozonio teritoriją. Ji nustatyta *Rokiškio miesto istorinė dalies (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 17102, buvęs kodas U33) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajame plane.*

*Vizualinės apsaugos pozonis – už kultūros paveldo objekto teritorijos ar apsaugos nuo fizinio poveikio pozonio esantys žemės sklypai ar jų dalys su ten esančiais kitais nekilnojamaisiais daiktais, kuriems taikomi Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo ir kitų teisės aktų reikalavimai, draudžiantys šiame pozonyje veiklą, galinčią trukdyti apžvelgti kultūros paveldo objektą.*

Remiantis specialiuoju planu vizualinės apsaugos zonoje draudžiami darbai, kurie gali pakenkti nekilnojamųjų kultūros vertybių kraštovaizdžiui ar optimaliai jų apžvalgai.

Nagrinėjama teritorija jau yra užstatyta 5-6 aukštų gyvenamaisiais pastatais. Nauja statyba nenumatoma, todėl poveikio neigiamai įtakoti istorinio miesto vaizdo, tuo pačiu sumenkinti kultūrinę vertę nenumatoma.

### 1.4. Inžineriniai tinklai

**Vandentiekis.** Vandentiekio tinklai yra išvystyti pagal teritorijoje esančių gyvenamųjų namų gyventojų poreikį. Tiekiamas vanduo turi atitikti Lietuvos higienos normos HN 24:2003 reikalavimus.

**Buitinės ir gamybinės nuotekos.** Planuojamoje teritorijoje yra nutiesti buitinių nuotekų tinklai būtinausiose vietose pagal gyventojų poreikius.

**Lietaus nuotekos.** Planuojamoje teritorijoje lietaus nuotekų tinklai yra būtinausiose vietose pagal gyventojų poreikius.

### *Sprendiniai*

**Šilumos tiekimas.** Planuojamoje teritorijoje centralizuoto šilumos tiekimo tinklai yra išvystyti.

**Dujų tiekimas.** Planuojamoje teritorijoje dujų tinklai yra išvystyti.

**Elektros tiekimas.** Planuojamoje teritorijoje elektros tiekimas yra išvystytas.

Kadangi detalusis planas yra rengiamas jau susiformavusioje urbanizuotoje Rokiškio miesto teritorijoje ir šiuo metu visi inžineriniai tinklai aptarnauja joje stovinčius daugiabučius gyvenamuosius ir kitus pastatus ir statinius, suplanavus statybos zoną ir ribą būsimai statybai ar rekonstravimui nėra galimybės nustatyti inžinerinių tinklų koridorių tinklų iškėlimui. Rengiant techninius pastatų projektus privaloma gauti tiek elektros, tiek dujotiekio, tiek kitų inžinerinių tinklų iškėlimo sąlygas ir parengtus projektus su tinklų iškėlimo sprendiniais derinti su jas išdavusiomis institucijomis.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pirmojo skirsnio 19 p. (Nr. XIV-158, 2021-01-12) statybos zona turi būti nustatyta tai teritorijos daliai, kurioje yra arba numatomos pastatų ir/ar turinčių stogą inžinerinių statinių antžeminė dalis. Tokiu būdu elektros transformatorinės patenka į šiuo punktu reglamentuojantį statybos zonos apibrėžimą.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos energetikos ministro 2012 m. liepos 4 d. įsakymo Nr. 1-127 21 punktu: teritorijų planavimo dokumentų rengėjas (savivaldybė, investuotojas ar kt.), teisės aktų nustatyta tvarka rengdamas teritorijų planavimo dokumentą, privalo numatyti elektros įrenginių įrengimo vietas ir inžinerinius koridorius elektros tinklų linijoms nuo prisijungimo taško prie esamų skirstomųjų tinklų, įskaitant ir teritorijas už planuojamos teritorijos ribų. Rengiant detalųjį planą nustatyta tvarka turi būti nustatomos ir elektros tinklams tiesti žeme naudojimosi sąlygos.

Detaliajame plane yra nustatytos inžinerinių tinklų apsaugos zonos vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu Nr. XIII-2166.

Kadangi teritorijų planavimo dokumentas yra rengiamas teritorijoje, kur jau yra atliktas inžinerinių tinklų išdėstymas eksploatuojamų pastatų aprūpinimui, nauji tinklų išdėstymai nėra galimi, kol nebus priimtas sprendimas keisti užstatymą sklypuose.

**Įgyvendinant detaliojo plano sprendinius statybos zonoje, kai bus planuojami konkretūs pastatai ir (ar) turintys stogą inžineriniai statiniai, numatomos įrengti aikštelės, turės būti įvykdyti Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo reikalavimai elektros tinklų ir dujų apsaugos zonose. Siekiant užtikrinti šiuos reikalavimus, statant statinius, kai būtina iškelti ar rekonstruoti kliudančius elektros ar dujų skirstomuosius tinklus, vadovautis Lietuvos Respublikos Elektros energetikos įstatymu ir Energetikos įstatymu, statytojas turės organizuoti jų rekonstravimo ar perkėlimo darbus ir apmokėti rekonstravimo ar perkėlimo darbų sąnaudas. Perkeliams naujiems elektros ar dujų skirstomiesiems tinklams turės būti nustatomi servitutai naujai suplanuotuose inžinerinių tinklų koridoriuose, koreguojant detalųjį planą, arba Lietuvos Respublikos Civilinio kodekso nustatyta tvarka sudarytos servituto sutartys.**

**Ryšiai.** Ryšių tinklai teritorijoje yra išvystyti.

## *Sprendiniai*

**Atliekų tvarkymas.** Planuojamoje teritorijoje yra pakankamai atliekų konteinerių aikštelių.

Inžinerinių statinių statyba (tame tarpe automobilių parkavimo aikštelių įrengimas) yra galima nuo sklypų ribų atsitraukiant per vieną metrą.

### **1.4. Teritorijai taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos**

**Teritorijai yra taikomi šie apribojimai pagal Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą (2019-06-06 Nr. XIII-2166), įsigaliojusį nuo 2020 m. sausio 1 d.:**

- 101- viešųjų ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 102 – kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- 106- elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- 109- skirstomųjų dujotiekių apsaugos zonos (III skyrius, šeštasis skirsnis);
- 119- kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zonos (V skyrius, pirmasis skirsnis);
- 120 – požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- 121- melioruotos žemės ir melioracijos statinių apsaugos zonos (VI skyrius, antrasis skirsnis);
- 148- šilumos perdavimo tinklų apsaugos zonos (III skyrius, dvyliktasis skirsnis);
- 149- vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis).

### **Strateginio poveikio aplinkai procedūrų poreikis**

Vadovaujantis Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 18 d. nutarimo Nr. 967 “Dėl Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo patvirtinimo “ nuostatomis, nagrinėjama teritorija, skirta gyvenamųjų pastatų statybai, SPAV atrankos parengimas nėra taikomas pagal I skyriaus 3.4. punktą, taip pat pagal Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo 1 priedą gyvenamųjų pastatų teritorija nepatenka į ūkinės veiklos rūšių sąrašą, kurioms yra būtina atlikti poveikio aplinkai vertinimą.

### **Gaisrinė sauga**

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovujamasi Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, patvirtintomis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. D1-995/1-312).

Kadangi nagrinėjama teritorija jau yra užstatyta daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais ir joje yra išvystytas vandentiekio tinklų ir statinių, skirtų gaisrams gesinti tinklas, rengiant detalųjį planą nauji tinklai nėra planuojami. Jei ateityje bus keičiamas kvartalo užstatymas, vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti 3 p. 3.1 p. ir 15 p., taip pat Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo ir įrengimo taisyklėse išdėstytas sąlygas, jei padidės vandens suvartojimo poreikis, gaisro gesinimo trukmė, tikėtinas vienu metu vietovėje kiliančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentiekio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendimai, turės būti paskaičiuoti poreikiai ir galimai įrengti papildomi gaisrų gesinimo hidrantai.

*Sprendiniai*

Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti V skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ 3 p. 3.2 p. ir 11 p. planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto. Šiuo metu yra užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno pastato ir vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Rengiant detalųjį planą kai kuriuose sklypuose yra didinamos automobilių parkavimo aikštelės, todėl, jas įrengus pagal sklypų sutvarkymo projektus padidės galimybė gaisrų gesinimo automobiliams privažiuoti arčiau gaisrų šaltinio. Sklypuose privalomas ne mažesnis kaip 25 metrų atstumas privažiuoti prie pastatų. Kadangi esami pravažiavimai, įrengti pagal senus normatyvus neatitinka šiandienos poreikių, rengiant sklypų sutvarkymo projektus, esant galimybei, reikia numatyti pravažiavimų praplatinimą.

Rengiant sklypų sutvarkymo techninius projektus reikia įvertinti sklypuose augančių medžių techninę būklę ir menkaverčius ar ligų pažeistus medžius pašalinti. Tai sudarytų didesnį pralaidumą gaisrų gesinimo transportui privažiuoti prie gaisrų šaltinių.

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų numatomi pagal gaisrinės saugos pagrindinių reikalavimų 6 lentelę. Bendroju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaramis, kurios atskiria gretimus pastatus ir savo konstrukcijos ypatumais užtikrina, kad kilus gaisrui vienoje priešgaisrinės užtvaros pusėje, jis neišplistų į už jos esantį gretimą pastatą. Techninio projekto rengimo metu turi būti tikslinamas pastatų atsparumo ugniai laipsnis. Vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti V skyriaus „Gaisro gesinimas ir gelbėjimo darbai“ 11 p. planiniai sprendiniai turi sudaryti galimybę rengiant statinių techninius projektus įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie kiekvieno statinio, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Projekte užtikrinamas priešgaisrinių automobilių privažiavimas prie kiekvieno pastato ir vandens šaltinio ir gaisrinio hidranto.

Nagrinėjamoje teritorijoje gaisrų gesinimas numatomas iš esamų gaisrinių hidrantų gatvėse.