KELPROJEKTAS

| | |
|---|---|
| PLANAVIMO ORGANIZATORIUS | ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS |
| **ROKIŠKIO MIESTO PRIE TAIKOS G. DAUGIABUČIŲ GYVENAMŲJŲ NAMŲ KVARTALO DETALUSIS PLANAS** | |
| SPRENDINIŲ KONKRETIZAVIMAS | |

UAB „KELPROJEKTAS“, Jonavos g. 7, D korpusas, LT-44192, Kaunas, Lietuva.

el. paštas: info@kelprojektas.lt, www.kelprojektas.lt;

Įmonės kodas 234004210

KELPROJEKTAS

| | |
|---|---|
| TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTO PAVADINIMAS | Rokiškio miesto prie Taikos g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detalusis planas |
| PLANAVIMO ORGANIZATORIUS | ROKIŠKIO RAJONO SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS |
| PLANAVIMO INICIATORIUS | |
| RENGĖJAS | UAB „KELPROJEKTAS“ |
| PROJEKTO NUMERIS | U-1403-7 |
| TERITORIJŲ PLANAVIMO RŪŠIS | KOMPLEKSINIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAS<br>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 | |
| | A1993 | PV | Rūta Garuckienė | |
| | A 1993 | Architektė | Rūta Garuckienė | |

Click or tap here to enter text.

UAB „KELPROJEKTAS“, Jonavos g. 7, D korpusas, LT-44192, Kaunas, Lietuva.

el. paštas: info@kelprojektas.lt, www.kelprojektas.lt;

Įmonės kodas 234004210

**SUDĖTIS**

| | |
|---|---|
| 1 tomas. | Esamos būklės analizė |
| **2 tomas.** | **Sprendinių konkretizavimas** |
| 3 tomas. | Visuomenės dalyvavimo ataskaita |

# SPRENDINIAI

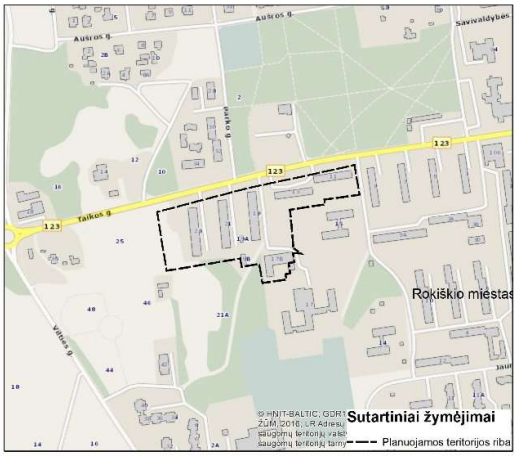
# SPRENDINIAI

Vadovaujantis Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2019 m. balandžio16 d. įsakymu Nr. AV-355 „Dėl Rokiškio miesto teritorijos prie Taikos 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-384, rengimo etapo sprendinių stadijoje detalizuojama esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorija prie Taikos g., Rokiškio mieste, Rokiškio r. savivaldybėje.

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 prie Taikos g. daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalo detaliojo plano reglamentuojamų teritorijų tvarkymas ir naudojimas




1 pav. Situacijos schema

## Esamos būklės apibūdinimas

Planuojama teritorija sudaro ~3,05 ha plotą, ji visa laisva valstybinė žemė. Teritorijoje vyrauja miestietiškas kraštovaizdis – žmogaus veiklos veikiamas, palaikomas ir vystomas. Joje yra 5 daugiabučiai gyvenamieji pastatai, 2 garažų pastatai.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 nepatenka įregistruotų VĮ Registrų centras žemės sklypų.

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 B kategorijos Taikos gatve. Teritorijoje yra neregistruotų kelių ir privažiavimų prie daugiabučių stovėjimo aikštelių. Teritorija yra šalia valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 123 Biržai – Pandėlys – Rokiškis (sutampančia su Taikos gatve), patenka į apsaugos zoną. Jam taikoma 50 m kelio apsaugos zona.

Planuojamoje teritorijoje nėra nustatyta nekilnojamųjų kultūros vertybių, ji nepatenka į kultūros vertybių vietoves.

## Sprendinių konkretizavimas

Esamų daugiaaukščių gyvenamųjų namų teritorijos prie Taikos gatvės Rokiškio mieste detaliojo plano sprendiniuose teritorija suskaidoma į 8 žemės sklypus 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.

Pagal Rokiškio miesto bendrojo plano sprendinius vakarinė kvartalo dalis patenka į intensyvaus užstatymo gyvenamasias teritorijas, dalis vakarinės kvartalo dalies patenka į komercinės paskirties objektų teritorijas.

Žemės sklypų užstatymo rekomenduojamas tankumas skaičiuojamas pagal Teritorijų planavimo normas.

**<u>Žemės sklypas Nr. 1</u>**

| **Bendri reikalavimai** | |
|---|---|
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Inžinerinės infrastruktūros teritorija **(TI)** |
| *Sklypo plotas ir ribos* | 2314 kv. m.<br><br>Sklypo ribos ir plotas naujai formuojami |
| *Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis* | Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis. |
| *Galimi naudojimo būdai* | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos **(I1)** |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | - |
| *Užstatymo tankumas* | - |

| | |
|---|---|
| *Užstatymo intensyvumas* | - |
| *Užstatymo tipas* | - |
| *Servitutas* | - |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | - |
| *Statinių paskirtys* | Pastatai skirti transporto paskirties pastatams, garažų paskirties pastatams, inžineriniams statiniams. Planuojama antžeminė automobilių stovėjimo aikštelė |
| *Priklausomųjų želdynų norma, proc.* | 10 |
| *Žemės naudojimo apribojimai* | 102, 120, 121, 148, 149 |

## Žemės sklypas Nr. 2

| | |
|---|---|
| **Bendri reikalavimai** | |
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Gyvenamoji teritorija **(GG)** |
| *Sklypo plotas ir ribos* | 5222 kv. m.<br><br>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)** |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | ≤20/152,19 |
| *Užstatymo tankumas* | ≤40 |
| *Užstatymo intensyvumas* | ≤1,0 |
| *Užstatymo tipas* | Laisvo planavimo (lp) |
| *Servitutas* | - |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | 1-5 |
| *Statinių paskirtys* | Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai) , įvairioms socialinėms grupėms |
| *Priklausomųjų želdynų norma, proc.* | 30 |
| *Žemės naudojimo apribojimai* | 101, 102, 106, 109, 120, 121, 148, 149 |

## Žemės sklypas Nr. 3

| | |
|---|---|
| **Bendri reikalavimai** | |
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Gyvenamoji teritorija **(GG)** |
| *Sklypo plotas ir ribos* | 4921 kv. m.<br><br>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)** |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | ≤20/152,76 |
| *Užstatymo tankumas* | ≤40 |
| *Užstatymo intensyvumas* | ≤1,0 |
| *Užstatymo tipas* | Laisvo planavimo (lp) |
| *Servitutas* | - |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | 1-5 |
| *Statinių paskirtys* | Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai) , įvairioms socialinėms grupėms |
| *Priklausomųjų želdynų norma, proc.* | 30 |

| | |
|---|---|
| *Žemės naudojimo apribojimai* | 101, 102, 106, 109, 120, 121, 148, 149 |

## Žemės sklypas Nr. 4

| **Bendri reikalavimai** | |
|---|---|
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Gyvenamoji teritorija **(GG)** |
| *Sklypo plotas ir ribos* | 5571 kv. m.<br><br>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)** |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | ≤20/153,44 |
| *Užstatymo tankumas* | ≤40 |
| *Užstatymo intensyvumas* | ≤1,0 |
| *Užstatymo tipas* | Laisvo planavimo (lp) |
| *Servitutas* | *S4.1- kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 202, 203, plotas 1125 kv. m* |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | 1-5 |
| *Statinių paskirtys* | Gyvenamosios paskirties (gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai) , įvairioms socialinėms grupėms |
| *Priklausomųjų želdynų norma, proc.* | 30 |
| *Žemės naudojimo apribojimai* | 101, 102, 106, 109, 120, 121, 148, 149 |

## Žemės sklypas Nr. 5

| **Bendri reikalavimai** | |
|---|---|
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Gyvenamoji teritorija **(GG)** |
| *Sklypo plotas ir ribos* | 7105 kv. m.<br><br>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)** |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | ≤20/154,05 |
| *Užstatymo tankumas* | ≤40 |
| *Užstatymo intensyvumas* | ≤1,0 |
| *Užstatymo tipas* | Laisvo planavimo (lp) |
| *Servitutas* | - |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | 1-5 |
| *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 |

## Žemės sklypas Nr. 6

| **Bendri reikalavimai** | |
|---|---|
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Bendro naudojimo erdvių, želdynų teritorijos **(BZ)** |

| | |
|---|---|
| *Sklypo plotas ir ribos* | 1693 kv. m.<br><br>Sklypo ribos ir plotas formuojami. |
| *Galima pagrindinė žemės naudojimo paskirtis* | Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis. |
| *Galimi naudojimo būdai* | Bendro naudojimo teritorijos (B) |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | - |
| *Užstatymo tankumas* | - |
| *Užstatymo intensyvumas* | - |
| *Užstatymo tipas* | - |
| *Servitutas* | S6.1 -servitutas – teisė lankyti rekreacines teritorijas bei objektus, 211 (tarnaujantis daiktas) , plotas 1693 kv. m |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | - |
| *Statinių paskirtys* | - |
| *Priklausomųjų želdynų norma, proc.* | 15 |
| *Žemės naudojimo apribojimai* | 101, 120 |

## Žemės sklypas Nr. 7

| | |
|---|---|
| **Bendri reikalavimai** | |
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Inžinerinės infrastruktūros teritorija **(TI)** |
| *Sklypo plotas ir ribos* | 715 kv. m.<br><br>Sklypo ribos ir plotas esami. |
| *Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis* | Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis. |
| *Galimi naudojimo būdai* | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos **(I1)** |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | 5 (esamas)/138,78 |
| *Užstatymo tankumas* | 80 |
| *Užstatymo intensyvumas* | 1,0 |
| *Užstatymo tipas* | Laisvo planavimo (lp) |
| *Servitutas* | S7.1 - *kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 202, 203, plotas 91 kv. m* |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | 1 |
| *Statinių paskirtys* | Negyvenamieji garažų, sandėliavimo paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai |
| *Priklausomųjų želdynų norma, proc.* | 10 |
| *Žemės naudojimo apribojimai* | 106, 120, 121 |

## Žemės sklypas Nr. 8

| | |
|---|---|
| **Bendri reikalavimai** | |
| *Konkretus teritorijos naudojimo tipas ir tipo indeksas* | Inžinerinės infrastruktūros teritorija **(TI)** |
| *Sklypo plotas ir ribos* | 3009 kv. m.<br><br>Sklypo ribos ir plotas esami. |
| *Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis* | Kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis. |

| | |
|---|---|
| *Galimi naudojimo būdai* | Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos **(I1)** |
| **Privalomi reikalavimai** | |
| *Leistinas statinių aukštis / altitudė* | 5 (esamas)/138,73 |
| *Užstatymo tankumas* | 80 |
| *Užstatymo intensyvumas* | 1,0 |
| *Užstatymo tipas* | Laisvo planavimo (lp) |
| *Servitutas* | S8.1 - *kelio servitutas – teisė važiuoti transporto priemonėmis, teisė naudotis pėsčiųjų taku (tarnaujantis daiktas) 202, 203, plotas 47 kv. m* |
| **Papildomi reikalavimai** | |
| *Aukštų skaičius (nuo - iki)* | 1 |
| *Statinių paskirtys* | Negyvenamieji garažų, sandėliavimo paskirties pastatai, elektroninių ryšių infrastruktūros ir inžinerinių tinklų maitinimo šaltinių statiniai |
| *Priklausomųjų želdynų norma, proc.* | 10 |
| *Žemės naudojimo apribojimai* | 106, 120, 121, 148 |

Žemės sklypui Taikos g. 17B (detaliajame plane Nr. 8) 2015 m. gegužės 6 d. Rokiškio savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. AV-348 buvo patvirtintas detalusis planas (registro Nr. T00075908), tačiau žemės sklypas Taikos g. 17B nėra registruotas, todėl prie pastato formuojamas kito ploto žemės sklypas, remiantis apibrėžta detaliojo plano teritorija ir anksčiau patvirtintą detalųjį planą keičia šis detalusis planas.

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 1.07.01:2010 „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 projektuojamos vaikų žaidimo aikštelės plotas turi būti ne mažesnis kaip 50 kv. m. Vaikų žaidimo ai kštelės 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 neprieštarauja galiojantiems aukštesnio lygmens aukščiau išvardintiems teritorijų planavimo dokumentams ir parengtas įvertinus galiojančių teritorijų planavimo dokumentų sprendinius.**

PLANUOJAMŲ ŽEMĖS SKLYPŲ UŽSTATYMO INTENSYVUMO IR TANKUMO LENTELĖ, ĮVERTINANT ESAMUS PASTATUS

| Sklypo Nr. | Sklypo naudojimo būdas | Adresas | Užstatymo intensyvumas | Užstatymo tankumas |
|---|---|---|---|---|
| 1. | I1 | - | - | - |
| 2. | G2 | Taikos g. 23 | 1,04 | 22,75 |
| 3. | G2 | Taikos g. 21, 19A | 1,13 | 23,9 |
| 4. | G2 | Taikos g. 19 | 0,99 | 21,09 |
| 5. | G2 | Taikos g. 11, 13 | 0,85 | 19,66 |
| 6. | B | - | - | - |
| 7. | I1 | Taikos g. 19B | 0,16 | 16,64 |
| 8. | I1 | Taikos g. 17B | 0,21 | 24,16 |

## 1.2. Susisiekimo sistemos sprendiniai.

Planuojami žemės sklypai Nr. 1 -5 patenka į valstybinės reikšmės krašto kelio Nr. 123 Biržai – Pandėlys – Rokiškis (sutampančia su Taikos gatve) apsaugos zoną . Jam taikoma 50 m kelio apsaugos zona.

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 $32^1$ lentele:

$32^1$ lentelė. Atstumai nuo požeminių, požeminių-antžeminių garažų, atvirų mašinų aikštelių ir techninio aptarnavimo stočių

| Eil. Nr. | 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 | 5 | 7 | 10 | 15 | x | x | 5 | 7 | 10 | 20 | 35 | 50 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | dvibučių, trijų ir daugiau butų (daugiabučiai), įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai | | | | | | | | | | | | |
| 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;

Rengiant techninius automobilių parkavimo aikštelių projektus reikia numatyti 10 % nuo bendro atomobilių 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. | - | - | 58 | - |
| 2. | 80 | 15 | 27 | 52,50 |
| 3. | 87 | 23 | 18 | 47,13 |
| 4. | 130 | 48 | 37 | 65,38 |
| 5. | 109 | 37 | 50 | 79,82 |
| 6. | - | - | - | - |
| 7. | - | - | - | - |
| 8. | - | - | - | - |

Trūkstamas automobilių parkavimo vietas sklypuose galima kompensuoti žemės sklype Nr. 1, 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 B kategorijos Taikos gatvės, į sklypą Nr. 5 papildomai ir iš pravažiavimo kelio tarp Taikos ir Jaunystės gatvių. Naujos nuovažos nuo krašto kelio nėra planuojamos.

## 1.3. 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 būtiniausiose vietose pagal gyventojų poreikius.

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

**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.

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

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.

Inžinerinių statinių statyba (tame tarpe automobilių parkavimo aikštelių įrengimas) yra galima nuo sklypų ribų atsitraukiant per vieną metrą. Norint statyti arčiau reikia gauti gretimo sklypo savininkų rašytinį sutikimą.

**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. Perkeliamiems 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.**

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

Gretimoje teritorijoje nėra triukšmą skleidžiančių objektų, todėl planuojamoje gyvenamojoje teritorijoje ribiniai triukšmo dydžiai nurodyti 1 higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ lentelės 3 ir 4 punktuose nebus viršijami. Gretimybėje yra visuomeninės paskirties objektai, tokie kaip Rokiškio mokykla – darželis „Ąžuoliukas“, Rokiškio Tumo-Vaižganto gimnazija, Rokiškio baseinas, vienas neužstatytas daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių žemės naudojimo sklypas.

Nagrinėjamame daugiabučių gyvenamųjų pastatų kvartale nebus pažeidžiami higienos normos HN 121:2010 „Kvapo koncentracijos ribinė vertė gyvenamosios aplinkos ore“, HN 30:2018 „Infragarsas ir žemadažnis garsas:ribiniai dydžiai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“ reikalavimai, taip pat higienos norma HN „Visą žmogaus kūną veikianti vibracija: didžiausi leidžiami dydžiai ir matavimo reikalavimai gyvenamosiose, specialiosiose ir visuomeninėse patalpose“. Higienos norma HN 43:2020 „Šulinių ir versmių kaptažo įrenginių visuomenės sveikatos saugos reikalavimai“ nagrinėjamai teritorijai netaikomi. Kadangi nagrinėjamoje teritorijoje jau yra esamas daugiabučių gyvenamųjų pastatų užstatymas, jis neįtakos šios higienos normos reikalavimams.

Įrengiant naujas vaikų žaidimų aikšteles turi būti vadovaujamasi Lietuvos higienos normos HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“ IV skyriaus „Žaidimų aikštelių įrengimo reikalavimai“ reikalavimais.

Artimoje nagrinėjamo kvartalo teritorijoje nėra išdėstytų radiotechninių objektų, todėl neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai nebus.

Eklektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko nagrinėjamoje teritorijoje ir gretimybėse nėra, todėl higienos norma HN 104:2011“Gyventojų sauga nuo elektros linijų sukuriamo elektromagnetinio lauko“ nėra taikoma taikoma.

### 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. su vėlesniais pakeitimais:**

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);
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, dešimtasis 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.

## 1.5. Gaisrinė sauga

Rengiant teritorijų planavimo dokumentus yra vadovaujamasi 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 kilsiančių gaisrų skaičius, reikalingas vandentierkio patikimumas, vandentiekio tinklų skersmuo, kiti techniniai sprendimai, turės būti paskaičiuoti poreikiai ir galimai įrengti papildomi gaisrų gesinimo hidrantai.

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 kuiriuose 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 neatritinka 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. Bendruoju atveju, planuojamų pastatų atsparumo ugniai laipsnis nustatomas – I, išlaikant atstumus tarp gretimų pastatų (6 m). Atstumai parenkami ribojant gaisro plitimą priešgaisrinėmis užtvaromis, 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 Taikos gatvėje ir pravažiavimo tarp Taikos ir Jaunystės gatvių.