

## BENDROJI DALIS

**Detaliojo plano organizatorius** – Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktorius, Respublikos g. 94 LT-42136 Rokiškis, (8 458) 51 500, el. paštas [savivaldybe@post.rokiskis.lt](mailto:savivaldybe@post.rokiskis.lt)

**Detaliojo plano iniciatorius** – Rokiškio rajono savivaldybės administracija.

**Detaliojo plano rengėjas** - UAB „Želdima“, Jaunimo g. 29 LT-38176, Dembavos k., Velžio sen., Panevėžio r. sav., projekto vadovė Aurelija Čergelienė, tel. +370 676 42727, el. paštas [aurcerg@gmail.com](mailto:aurcerg@gmail.com)

**Rengimo pagrindas** – Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022 m. birželio 13 d. įsakymas Nr. AV-630 „Dėl „Teritorijos, ribojamos Taikos, Topolių, Nemunėlio, Serapiniškių, Aušros ir Parko gatvių Rokiškyje, detalusis planas“ rengimo pradžios ir planavimo tikslų“.

**Planuojamos teritorijos** plotas apie 9,0000 ha.

**Planavimo tikslas** - keisti detaliojo plano „Žemės sklypams (2) prie Taikos g., Rokiškio m., suformuoti detalusis planas“, T00043228 (000733000820), patvirtinto 2013 m. birželio 28 d. Rokiškio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-8.180, sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti teritorijos pertvarkymo galimybes, detalizuoti Rokiškio miesto bendrajame plane nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, suformuojant inžinerinės infrastruktūros ir kitus žemės sklypus.

Planavimo uždaviniai - nurodyti teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų poreikį.

Detaliojo plano viešinimo procedūros atliekamos bendra tvarka.

Strateginio pasekmių aplinkai vertinimo (SPAV) būtinumas: rengiamas detalusis planas atitinka Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 3.4 p. nuostatas, detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje jau yra atliktas savivaldybės bendrojo plano SPAV pilnas vertinimas. Šioje teritorijoje rengiamu detaliuoju planu nėra nagrinėjamas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą, planuojamoje teritorijoje numatyta mišri gyvenamoji teritorija.

TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS (Toliau - Detalusis planas) rengiamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais, Vyriausybės nutarimais, ministrų įsakymais, galiojančiomis taisyklėmis, normomis:

- Teritorijų planavimo, Želdynų, Žemės, Nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos, Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų ir kitais įstatymais;
- Pagrindinės žemės naudojimo paskirties ir būdo nustatymo ir keitimo tvarkos bei sąlygų aprašu (Vyriausybės 1999-09-29 d. nutarimas Nr. 1073, suvestinė redakcija nuo 2022-04-16);
- Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėmis (Aplinkos ministro 2014-01-02 Nr. D1-8, įsakymo suvestinė redakcija nuo 2022-02-11); Teritorijų planavimo erdvinių duomenų specifikacija (Aplinkos ministro 2013-12-31 įsakymas Nr. D1-1009, suvestinė redakcija nuo 2022-03-01), Žemės naudojimo būdų turinio aprašu (Žemės ūkio

ministro ir Aplinkos ministro 2005-01-25 įsakymu Nr. 3D-37/D1-40, suvestinė redakcija nuo 2022-03-26);

- Gaisrinės saugos normos teritorijų planavimo dokumentams rengti (Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d. įsakymas Nr. D1-995/1-312); Statybos techniniu reglamentu STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“ (Suvestinė redakcija nuo 2020-06-16); STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, Statybos techniniu reglamentu STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai (Suvestinė redakcija nuo 2022-03-11), kitais teisės aktais ir dokumentais, vadovaujamasi detaliojo plano planavimo darbų programa, patvirtinta Rokiškio rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2022-06-14 įsakymu Nr. AV-636, teritorijų planavimo sąlygomis, kurias išdavė:

- Rokiškio rajono savivaldybės administracijos, 2022-08-30, Nr. REG239477;
- AB „Energijos skirstymo operatorius“, 2022-08-30, Nr. REG239491;
- Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas prie Vidaus reikalų ministerijos, 2022-09-08, Nr. REG240674;
- AB „Panevėžio energija“, 2022-08-31, Nr. REG239697;
- UAB „Rokiškio vandenys“, 2022-08-31, Nr. REG239694;
- Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, 2022-09-06, REG240392;
- Telia Lietuva, AB, 2022-09-02, REG240077;
- Nacionalinis visuomenės sveikatos centras prie Sveikatos apsaugos ministerijos, 2022-09-14, REG241507;
- Valstybės įmonė Lietuvos automobilių kelių direkcija, 2022-09-06, REG240463.

*Planuojamai teritorijai taikomi aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentai:*

- Rokiškio miesto teritorijos bendrasis planas, T00070490 (000731000873), 2013-12-20;
- Rokiškio rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plano koregavimas, T00085701, 2021-01-12;
- Rokiškio rajono vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūros plėtros specialusis planas, T00042939 (000732000560), 2011-05-24;
- Rokiškio rajono ir Rokiškio miesto dviračių takų – trasų suformavimo specialusis planas, T00072811, 2014-08-27;
- Žemės sklypams (2) prie Taikos g., Rokiškio m., suformuoti detalusis planas, T00043228 (000733000820), 2013-07-11.

## **BENDRŲJŲ SPRENDINIŲ FORMAVIMAS IR KONKRETIZAVIMAS PAGRINDINIAI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REGLAMENTAI.**

Planuojama teritorija - valstybinės žemės fondo žemė ir kitos paskirties žemės sklypai:

- kadastro Nr. 7375/0022:13, adresas: Taikos g. 12, Rokiškis, žemės naudojimo būdas (NAUD\_BUD) – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), plotas 0,3020 ha;

- kadastro Nr. 7375/0021:7, adresas: Taikos g. 10, Rokiškis, žemės naudojimo būdas (NAUD\_BUD) – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), plotas 0,2675 ha;
- kadastro Nr. 7375/0022:17, adresas: Taikos g. 16, Rokiškis, žemės naudojimo būdas (NAUD\_BUD) – Komercinės paskirties objektų teritorijos (K), plotas 0,6616 ha.

Į planuojamą teritoriją patenka pastatai, kuriems žemės sklypai nesuformuoti, informaciją žiūrėti 1 – oje lentelėje, sprendinių bei esamos būklės brėžinyje. Du gyvenamieji pastatai neregistruoti (teritorijos šiaurės pusėje, šalia Aušros g.), vienam iš jų suteiktas adresas - Taikos g. 12B, Rokiškis.

1 Lentelė

PLANUOJAMA TERITORIJA, duomenų šaltinis: www.registrucentras.lt		
Eil. Nr.	Žemės sklypo kad. Nr./Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis, naudojimo būdas ar objekto unikalus Nr.	Adresas
Planuojamos teritorijos ribose		
1.	7375/0022:13. Žemės sklypas. Paskirtis - Kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Taikos g. 12, Rokiškis
2.	7375/0021:7. Žemės sklypas. Paskirtis - Kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Taikos g. 10, Rokiškis
3.	7399-5000-1013. Pastatas - gyvenamas namas	Parko g. 34, Rokiškis
4.	7399-4001-2013. Pastatas - gyvenamas namas	Parko g. 32, Rokiškis
5.	7399-4001-6013. Pastatas - gyvenamas namas	Parko g. 30, Rokiškis
6.	4400-0335-3216. Pastatas - Sandėlis (griaunamas)	Taikos g. 14, Rokiškis
7.	4400-5614-9278. Pastatas - pagalbinio ūkio (formuojamas)	Taikos g. 14A, Rokiškis
8.	7375/0022:17. Žemės sklypas. Paskirtis - Kitos paskirties žemė (KT), naudojimo būdas - Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)	Taikos g. 16, Rokiškis

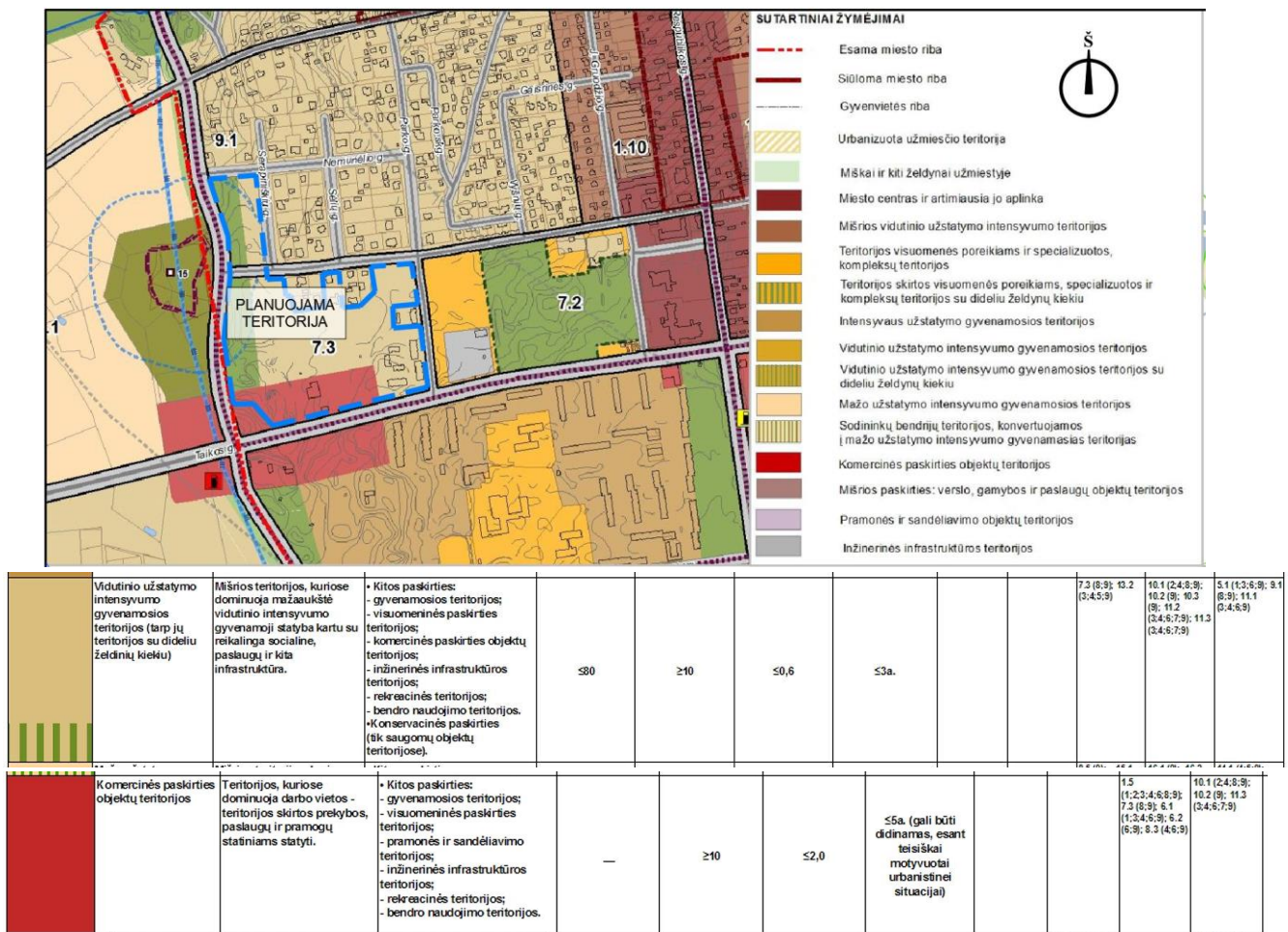
Pastaba: lentelėje eilės numeris atitinka žymėjimą brėžiniuose (esamos būklės ir sprendinių).

Rengiant detalų planą, laikomasi nustatytų **planavimo tikslų**: keisti detaliojo plano „Žemės sklypams (2) prie Taikos g., Rokiškio m., suformuoti detalusis planas“, T00043228 (000733000820), patvirtinto 2013 m. birželio 28 d. Rokiškio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-8.180, sprendinius, nustatyti teritorijos naudojimo reglamentus, suplanuoti optimalų planuojamos teritorijos inžinerinių komunikacijų koridorių tinklą, suformuoti optimalią urbanistinę struktūrą, numatyti teritorijos pertvarkymo galimybes, detalizuoti Rokiškio miesto bendrajame plane (toliau - BP) nustatytus teritorijų naudojimo privalomuosius reikalavimus, suformuojant inžinerinės infrastruktūros ir kitus žemės sklypus; **planavimo uždavinių** - nurodyti teritorijas, kurioms taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, servitutų poreikį.

Žemės sklypuose nustatyti reglamentai vadovaujantis *Rokiškio miesto teritorijos bendrojo planu, T00070490 (000731000873), 2013-12-20 (toliau – BP)*, patvirtintas 2008-06-27 Rokiškio rajono savivaldybės tarybos sprendimu Nr. TS-6.109. Planuojama teritorija patenka į *vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamąsias, rekreacinės paskirties želdynų ir komercinės paskirties objektų teritorijas, 1 pav.*

TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.



1 pav. Rokiškio miesto teritorijos bendrojo plano Žemės naudojimo, tvarymo ir apsaugos reglamentų brėžinio fragmentas su planuojamos teritorijos situacija ir reglamentų lentelės ištrauka.

Pagal Teritorijų planavimo erdvių duomenų specifikacijos teritorijos naudojimo tipų klasifikatorių, planuojama teritorija yra teritorijoje, kurioje, vadovaujantis BP sprendiniais, numatyti trys *teritorijos naudojimo tipai* (NAUD\_TIP):

*gyvenamoji teritorija (GG)*, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas ( $UI_{max}$ ) 0.6, maksimalus užstatymo aukštis  $H_{max}$  - 3 aukštai;

*paslaugų teritorija (PA)*, didžiausias leistinas užstatymo intensyvumas ( $UI_{max}$ ) 2.0, maksimalus užstatymo aukštis  $H_{max}$  - 5 aukštai;

*bendro naudojimo erdvių želdynų teritorija (BZ)*.

Pastatų aukštis metrais nereglamentuotas.

Suplanuotų žemės sklypų reglamentus žiūrėti aiškinamojo rašto 1 – oje lentelėje ir Sprendinių brėžinyje 22/63-DP-SPR.

Planuojamos teritorijos riba sutampa su gretimų žemės sklypų ribomis, detaliojo plano sprendiniai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų, neprieštarauja aukštesnio ir atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Planuojamoje teritorijoje vidutinė žemės paviršiaus aukščio altitute kinta: teritorijos šiaurinėje ir vakarinėje dalyje 128,0 m, lukusioje dalyje 130,0 m.

1. Lentelė. Privalomieji teritorijos naudojimo reikalavimai

Privalomieji reikalavimai										Kiti	
Sklypo Kad. Nr. ir (ar) Sklypo dalies Nr.	Pla- nuo- ja-mo Skly- po Nr.	Skly- -po Plotas (m <sup>2</sup> )	Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis PAGR_PASK / Žemės naudoji- mo būdas (-ai) NAUD_BUD	Leistinas pastatų aukštis		Užstatymo tankis %	Užstatymo Intensyvumas/tūrio tankis	Užstatymo tipas	Priklausomųjų želdy- nų ir želdi- nių teritori- jų dalys, %	Pasta- tų aukštų skai- čius	*Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatos (skyriaus, skirsnio Nr./plotas, m <sup>2</sup> )
				nuo žemės paviršiaus, m	Altitudė, m						
VŽF	1	1102	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	136,5	29	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/33 III skyrius, 10 skirsnis/100 VI skyrius, 11 skirsnis/1102
VŽF	2	1164	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	136,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/84 III skyrius, 10 skirsnis/69 VI skyrius, 11 skirsnis/1164
VŽF	3	1143	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	136,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/31 III skyrius, 10 skirsnis/247 VI skyrius, 11 skirsnis/1143
VŽF	4	1126	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	136,5	29	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 10 skirsnis/19 VI skyrius, 11 skirsnis/1126

TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.

VŽF	5	7026	Kitos paskirties žemė (KT) / Atskirųjų želdynų teritorijos (E)	0	0	0	0	Kitas (kt)	0	0	III skyrius, 4 skirsnis/118 III skyrius, 10 skirsnis/358 VI skyrius, 11 skirsnis/7026
VŽF	6	8520	Kitos paskirties žemė (KT) / Atskirųjų želdynų teritorijos (E)	0	0	0	0	Kitas (kt)	0	0	III skyrius, 10 skirsnis/636 VI skyrius, 11 skirsnis/8520
VŽF	7	1120	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	136,5	29	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/69 VI skyrius, 11 skirsnis/1120
VŽF	8	1353	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	136,5	27	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/71 VI skyrius, 11 skirsnis/1353
VŽF	9	1150	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/57 VI skyrius, 11 skirsnis/1150



*TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.*

*Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.*

VŽF	10	1157	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/60 VI skyrius, 11 skirsnis/1157
VŽF	11	1159	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/24 III skyrius, 10 skirsnis/128 VI skyrius, 11 skirsnis/1159
VŽF	12	1262	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	27	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 10 skirsnis/122 VI skyrius, 11 skirsnis/1262
VŽF	13	948	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/948
VŽF	14	1001	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1001

*TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.*

*Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.*

VŽF	15	1356	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	27	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1356
VŽF	16	1250	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1250
VŽF	17	1035	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1035
VŽF	18	1075	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1075
VŽF	19	976	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/976



*TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.*

*Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.*

VŽF	20	820	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	32	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/820
VŽF	21	875	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	31	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/875
VŽF	22	1000	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1000
VŽF	23	1000	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1000
VŽF	24	1000	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1000

*TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.*

*Aiškkinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.*

VŽF	25	923	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	137,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/923
VŽF	26	934	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	138,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/934
VŽF	27	1022	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	138,5	30	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 4 skirsnis/45; III skyrius, 11 skirsnis/84; VI skyrius, 11 skirsnis/1022
VŽF	28	1256	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	138,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	VI skyrius, 11 skirsnis/1256
VŽF	29	1355	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	138,5	27	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 10 skirsnis/113; III skyrius, 11 skirsnis/139; VI skyrius, 11 skirsnis/1355

*TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.*

*Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.*

VŽF	30	1401	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	138,5	26	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 11 skirsnis/149; VI skyrius, 11 skirsnis/1401
VŽF	31	1173	Kitos paskirties žemė (KT) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	8,5	138,5	28	0,4	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	25	1 - 2	III skyrius, 10 skirsnis/99; III skyrius, 11 skirsnis/118; VI skyrius, 11 skirsnis/1173
VŽF	32	11860	Kitos paskirties žemė (KT) / Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	0	0	0	0	Kitas (kt)	0	0	III skyrius, 2 skirsnis/1105; III skyrius, 4 skirsnis/1069; III skyrius, 10 skirsnis/192; III skyrius, 11 skirsnis/437; VI skyrius, 11 skirsnis/1086
VŽF	33	9806	Kitos paskirties žemė (KT) / Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos (G2) / Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos (G1)	14,0	146,0	32	0,58	Laisvo planavimo užstatymas (lp) ir Vienbutis blokuotas užstatymas (vb)	28	1 - 3	III skyrius, 2 skirsnis/3606; III skyrius, 4 skirsnis/657; III skyrius, 10 skirsnis/1823; III skyrius, 11 skirsnis/538; VI skyrius, 11 skirsnis/9806

TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.

Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.

7375/0021:7, Taiko g. 10	<b>34</b>	<b>2675</b>	Kitos paskirties žemė (KT) / Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	<b>14,0</b>	<b>146,0</b>	<b>32,0</b>	<b>0,6</b>	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	<b>10</b>	1 - 3	III skyrius, 2 skirsnis/1935; III skyrius, 4 skirsnis/329; VI skyrius, 11 skirsnis/2675
7375/0022:13, Taiko g. 12	<b>35</b>	<b>3020</b>	Kitos paskirties žemė (KT) / Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	<b>14,0</b>	<b>146,0</b>	<b>70,0</b>	<b>0,6</b>	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	<b>10</b>	1 - 3	III skyrius, 2 skirsnis/619; III skyrius, 4 skirsnis/247; VI skyrius, 11 skirsnis/3020
<b>VŽF</b>	<b>36</b>	<b>6231</b>	Kitos paskirties žemė (KT) / Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	<b>14,0</b>	<b>146,0</b>	<b>66,0</b>	<b>0,6</b>	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	<b>10</b>	1 - 3	III skyrius, 2 skirsnis/291; III skyrius, 4 skirsnis/291; III skyrius, 10 skirsnis/384; VI skyrius, 11 skirsnis/6231
7375/0022:17, Taiko g. 16	<b>37</b>	<b>6616</b>	Kitos paskirties žemė (KT) / Komerčinės paskirties objektų teritorijos (K)	<b>14,0</b>	<b>146,0</b>	<b>68,0</b>	<b>0,6</b>	Laisvo planavimo užstatymas (lp)	<b>10</b>	1 - 3	III skyrius, 2 skirsnis/2587; III skyrius, 4 skirsnis/104; III skyrius, 10 skirsnis/210; VI skyrius, 11 skirsnis/6616
<b>VŽF</b>	<b>38</b>	<b>1765</b>	Kitos paskirties žemė (KT) / Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2)	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	Kitas (kt)	<b>0</b>	0	III skyrius, 4 skirsnis/31; III skyrius, 10 skirsnis/164; VI skyrius, 11 skirsnis/1765

SAVOKŲ PAAIŠKINIMAS (LR Teritorijų planavimo įstatymas, 1 straipsnis, 39 p., 40 p.):

**Užstatymo intensyvumas** – visų pastatų antžeminės dalies patalpų, įskaitant cokolinių aukštų ir naudojamų pastogių patalpas, bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu.

**Užstatymo tankis** – pastatų ir turinčių stogą inžinerinių statinių antžemine dalimi užstatomo ploto, nustatomo pagal išorinių sienų ar kitų atitvarų projekciją į žemės paviršių, santykis su žemės sklypo plotu.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymu Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų, normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašo patvirtinimo“, žemės sklypuose želdynams turi būti priskiriamas minimalus plotas nuo viso žemės sklypo ploto, komercinės paskirties objektų teritorijose 10 %, vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose 25 %, daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose 30 %, įskaitant vejas ir gėlynus, detali informacija 1-oje lentelėje.

**PAPILDOMI TERITORIJOS NAUDOJIMO REGLAMENTAI.** Užstatyti leidžiamoje zonoje statinių statyba gali būti vykdoma 3 m atstumu nuo sklypo ribos, 3 m atstumu nuo sklypo ribos statinio (pastato ar stogą turinčio inžinerinio statinio) bet kurių konstrukcijų aukštis, 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, o kitų (antžeminių) statinių, neįskaitant inžinerinių tinklų, tvorų ir atraminių sienučių, išlaikomas 1 (vienas) metras. Planuojami žemės sklypai Nr. 32, Nr. 33, Nr. 34, Nr. 35, Nr. 36 ir Nr. 37 patenka į krašto kelio Nr. 123 (Taikos g.) apsaugos zoną 50 m. Vadovaujantis Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, kelių apsaugos zonose, Teritorijų planavimo įstatyme, Statybos įstatyme ar Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka gavus kelio savininko ar valdytojo pritarimą (derinimą) projektui ar numatomi veiklai, leidžiama statyba pagal šio įstatymo 19 str. nuostatas (galimi tik transporto aptarnavimui ir eismo dalyviams skirti paslaugų statiniai).

**Statinių paskirtys** žemės sklypuose, atsižvelgiant į žemės naudojimo būdą (žiūrėti sprendinių brėžinį):

*Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijose (G1)* - Vieno ir dviejų butų gyvenamosios paskirties pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais;

*Komercinės paskirties objektų teritorijos (K)* - Viešbučių, administracinės (išskyrus valstybės ir savivaldybės institucijų, kitų iš valstybės ar savivaldybių biudžetų išlaikomų įstaigų administraciniams pastatams), paslaugų, prekybos, maitinimo ir sporto paskirties pastatai;

*Daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijose (G2)* - Trijų ir daugiau butų (daugiabučiams) gyvenamosios paskirties pastatai ir įvairių socialinių grupių gyvenamieji pastatai su pagalbinio ūkio paskirties pastatais.

**Susisiekimo infrastruktūra.** Įvažiavimai į suplanuotus žemės sklypus pavaizduoti sprendinių brėžinyje, juodos spalvos rodykle, kurios smaigalys rodo judėjimo/eismo kryptį. Teritorijoje suplanuotas žemės sklypas Nr. 32, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriui – gatvei. Įvažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m. Automobilių stovėjimo vietų skaičius sklype sprendžiamas, vadovaujantis STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai, bendrieji reikalavimai“, rengiant statinio projektą.

Vadovaujantis Akcinės bendrovės Lietuvos automobilių kelių direkcijos išduotomis planavimo sąlygomis, išnagrinėta situacija dėl esamų įvažiavimų / išvažiavimų nuo / į krašto kelio

Nr. 123, Topolių g. Įvertinus visas aplinkybes, numatyta, kad netikslinga naikinti ar keisti esamus įvažiavimus, nes nėra galimybės kitaip spręsti privažiavimų prie žemės sklypų. Todėl detaliojo plano sprendiniuose paliekami esami įvažiavimai, naujų įvažiavimų į žemės sklypus Nr. 32, Nr. 33, Nr. 34, Nr. 35, Nr. 36 ir Nr. 37 neplanuojama.

**Inžinerinė infrastruktūra.** Planuojamoje teritorijoje ir jos gretimybėje yra centralizuoti inžineriniai tinklai: vandentiekio ir nuotekų, elektros, ryšių. Visi teritorijoje esantys inžineriniai tinklai, kurie yra planuojamoje statybos zonoje, gali būti iškelti į suplanuotą žemės sklypą Nr. 32, kurio naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2), suderinus ir gavus leidimą iš tinklus eksploatuojančios institucijos.

**Statyba ant inžinerinių tinklų ar jų apsaugos zonose galimas tik iškelus, ar pertvarkius inžinerinius tinklus, pagal statinio projektą, laikantis specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo nuostatų, pagal inžinerinius tinklus eksploatuojančios institucijos ar inžinerinių tinklų savininko nustatytus reikalavimus. Inžinerinių tinklų rekonstravimas / statyba vykdoma statytojo (užsakovo) lėšomis.**

**Gaisrinė sauga** sprendžiama vadovaujantis Gaisrinės saugos normų teritorijų planavimo dokumentams rengti reikalavimais (patvirtintais Lietuvos Respublikos aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013 m. gruodžio 31 d.). Vadovaujantis Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus įsakymu „Dėl normatyvinių statinio saugos dokumentų patvirtinimo“, 2007 m. vasario 22 d. Nr. 1-66, suvestinė redakcija nuo 2016-05-01, 74 punktu: „Užstatytose pastatais ir statiniais teritorijose gaisriniai hidrantai vandentiekio tinkluose turi būti įrengiami kas 150–200 m. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ne didesnis kaip 200 m“. Detaliojo plano sprendiniuose gaisrų gesinimui vandens paėmimas numatytas iš gaisrinių hidrantų, esančių planuojamoje teritorijoje arba šalia jos, didžiausias pasiekiamumo spindulys 200 m (žiūrėti sprendinių brėžinį). Rengiant statinio projektą, papildomai numatyti gaisrinius hidrantus, pagal nustatytus reikalavimus ir poreikį. Ivažiavimo į žemės sklypą plotis ne siauresnis kaip 3,5 m.

Gaisro plitimas į gretimus pastatus ribojamas užtikrinant saugius atstumus tarp pastatų lauko sienų. Numatomiems pastatams nustatant statybos zoną, ribą ir linijas, pagal pastatams keliamus priešgaisrinių atstumų reikalavimus, leidžiama pasirinkti norminius minimalius gaisrinius atstumus, vadovaujantis Reglamentu:

Minimalūs priešgaisriniai atstumai tarp pastatų

Pastato atsparumo ugniai laipsnis	Atstumas (m) iki gretimų pastatų, kurių atsparumo ugniai laipsnis		
	I	II	III
I	6	8	10
II	8	8	10
III	10	10	15

Konkretūs priešgaisrinių atstumų tarp pastatų reikalavimai ir taikymo sąlygos išdėstytos Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose ir turi būti įgyvendinami rengiant statinių projektus. Minimalus priešgaisrinis atstumas iki statinių 6 m. Nesant galimybei išpildyti nustatytų reikalavimų, turi būti sprendžiamas priešgaisrinės sienos įrengimas rengiant statinio projektą.

Atstumas iki priešgaisrinių gelbėjimo pajėgų padalinio (Respublikos g. 64, Rokiškis) dislokacijos yra apie 1,2 km. Rengiant statinių techninius bei darbo projektus, turi būti laikomasi saugių atstumų tarp pavojingųjų objektų, kuriems taikomi Pramoninių avarijų prevencijos, likvidavimo ir tyrimo nuostatai, patvirtinti Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugpjūčio 17 d. nutarimu Nr. 966, taip pat nuo šių objektų iki planuojamoje teritorijoje numatomų statinių.

**\*Specialiosios žemės naudojimo sąlygos.**

Planuojamoje teritorijoje, vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu, nustatomos šios specialiosios sąlygos:

- Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis);
- Elektros tinklų apsaugos zonos (III skyrius, ketvirtasis skirsnis);
- Vandens tiekimo ir nuotekų, paviršinių nuotekų tvarkymo infrastruktūros apsaugos zonos (III skyrius, dešimtas skirsnis);
- *Elektroninių ryšių tinklų elektroninių ryšių infrastruktūros apsaugos zonos* (III skyrius, vienuoliktasis skirsnis);
- Požeminio vandens vandenviečių apsaugos zonos (VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis),

*apsaugos zonos nurodytos sprendinių brėžinyje 22/63-DP-SPR ir aiškinamojo rašto 1-oje lentelėje. Specialiosios žemės naudojimo sąlygos nustatomos ir registruojamos nekilnojamojo turto registre (NTR) galiojančių teisės aktų nustatyta tvarka.*

**Aplinkos, visuomenės sveikatos apsauga.** Žemės sklypuose vykdoma veikla nesukels neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai. Numačius ar vykdant konkrečią veiklą žemės sklype, vadovaujantis Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymu, rengiant statinio projektą, privaloma atlikti planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai ar poveikio visuomenės sveikatai vertinimą.

*Triukšmo dydžiai* gyvenamojoje aplinkoje neturi viršyti Lietuvos higienos normos HN 33:2011 „Triukšmo ribiniai dydžiai gyvenamuosiuose ir visuomeninės paskirties pastatuose bei jų aplinkoje“ nurodytų triukšmo ribinių dydžių.

*Atliekos* turi būti tvarkomos vadovaujantis Lietuvos Respublikos Atliekų tvarkymo įstatymu (1998 m. birželio 16 d. Nr. VIII-787 (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais)), Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 1999-07-14 įsakymu Nr. 217 „Dėl atliekų tvarkymo taisyklių patvirtinimo“ (su vėlesniais pakeitimais ir papildymais). Atliekos perduodamos atliekų tvarkytojui, regiono atliekų tvarkymo centrui. Atliekų surinkimo aikštelė yra šalia planuojamo žemės sklypo, vakarų pusėje.

Vandens tiekimas numatytas iš miesto centralizuotų tinklų. Nuotekos tvarkomos vadovaujantis Nuotekų tvarkymo reglamentu, patvirtintu Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. D-1236 „Dėl nuotekų tvarkymo reglamento patvirtinimo“, paviršinių (lietaus) nuotekų infrastruktūra – jungiamasi į Rokiškio miesto centralizuotus inžinerinius tinklus.

Vadovaujantis planavimo darbų programa, Strateginio pasekmių aplinkai vertinimas (SPAV) neatliekamas. SPAV būtinumas: rengiamas detalusis planas atitinka Planų ir programų strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašo 3.4 p. nuostatas, detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje jau yra atliktas savivaldybės bendrojo plano SPAV pilnas vertinimas. Šioje teritorijoje



*TERITORIJOS, RIBOJAMOS TAIKOS, TOPOLIŲ, NEMUNĖLIO, SERAPINIŠKIŲ, AUŠROS IR PARKO  
GATVIŲ, ROKIŠKYJE, DETALUSIS PLANAS.  
SPRENDINIAI.*

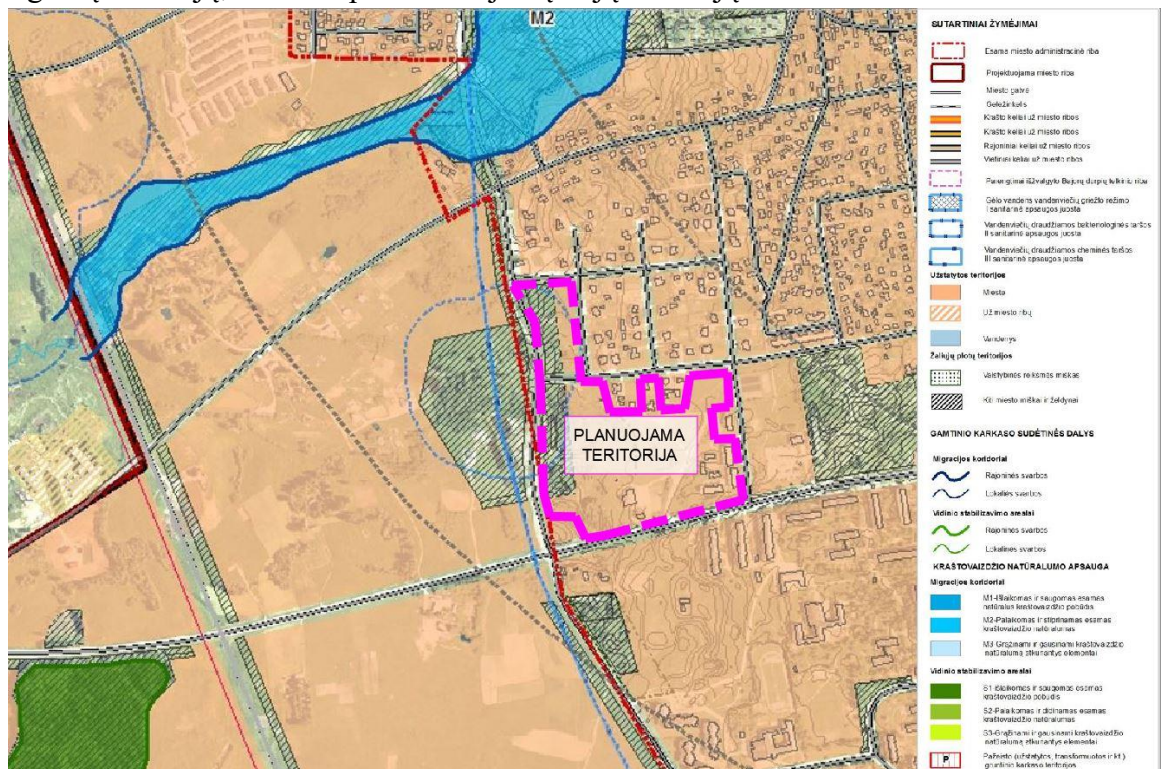
*Aiškinamasis raštas. Teritorijų planavimo dokumento Nr. K-VT-73-22-767.*

rengiamu detaliuoju planu nėra nagrinėjamas joks kitas kiekybinis ir kokybinis poveikis aplinkai, išskyrus pirmiau įvertintą.

**Saugomos teritorijos, gamtinė aplinka.**

Planuojama teritorija patenka į požeminio vandens vandenviečių apsaugos zoną (LR Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo VI skyrius, vienuoliktasis skirsnis). Teritorijos vakarinėje dalyje yra saugotinių želdinių, kurių tvarkymą/pertvarkymą reglamentuoja Lietuvos Respublikos Želdynų įstatymas. Rokiškio miesto bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio apsaugos sprendiniuose, 2 pav., teritorijos vakarinėje pusėje numatyti miesto želdynai.

Saugomų teritorijų, kultūros paveldo objektų ar jų teritorijų nėra.



*2 pav. Rokiškio miesto bendrojo plano Gamtinio kraštovaizdžio apsaugos sprendinių brėžinio fragmentas su planuojamos teritorijos situacija.*

**VISUOMENĖS INFORMAVIMAS IR DALYVAVIMAS TERITORIJŲ PLANAVIMO PROCESU.** Vadovaujantis Lietuvos Respublikos vyriausybės 1996-09-18 nutarimu Nr. 1079 (2013 m. gruodžio 18 d. Nutarimo Nr. 1267, nauja redakcija) „Dėl visuomenės informavimo, konsultavimo ir dalyvavimo priimant sprendimus dėl teritorijų planavimo nuostatų patvirtinimo“, visuomenė, suinteresuoti asmenys informuoti apie rengiamą projektą, paskelbta Rokiškio rajono savivaldybės administracijos ir Rokiškio miesto seniūnijos skelbimų lentoje, interneto svetainėje [www.rokiskis.lt](http://www.rokiskis.lt), Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumento rengimo ir teritorijų planavimo proceso valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje (TPDRIS) [www.tpdris.lt](http://www.tpdris.lt), teritorijų planavimo dokumento (TPD) Nr. K-VT-73-22-767.

Projektų vadovė Aurelija Čergelienė  
Atestato Nr. TPV 0055