



UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, 01125 Vilnius
Tel./faks. 261 11 15
el. paštas: smartas@smartas.lt

Įmonės kodas 125921419
PVM m/k 259214113

UŽSAKOVAS:

UAB, į. k.

KOMPLEKSAS:

SMA 18/ 30-01

ŽYMĖJIMAS:

Namo u. k. 46514 teritorija
Vilniaus senamiesčio kultūros paminklo teritorija (u. k. 16073)
Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais (u. k. 25504)

ADRESAS:

Tilto g. 11, Vilniaus m. sav., kadastro Nr. 0101/0041:235

PROJEKTAS:

**TERITORIJOS TARP ŽYGMANTŲ, RADVILŲ IR
TILTO G. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS
SKLYPE TILTO G. 11, VILNIUJE**

Užstatymo ribų, zonų, servituto ir susisiekimo komunikacijų
išdėstymo principų koregavimas

REGISTRACIJOS NR.:

T00070402

Direktorė:

D. S

Projekto vadovė:

D. S
Atest. Nr. 1107, NKVA 0351

PDV:

V. M
Atest. Nr. 1904

Techninio projekto rengėjas

UAB „RENOVA“

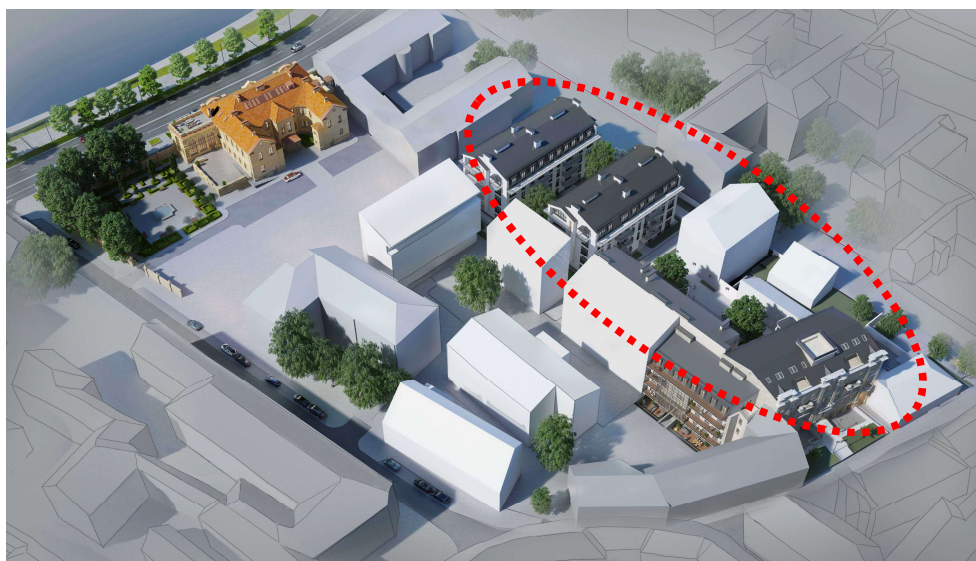
AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. Projekto rengimo pagrindas.

Sklypo Tilto g. 11, Vilniuje savininko užsakymas patikslinti detaliojo plano užstatymo ribas ir zonas, servitutą ir susisiekimo jungtį. Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu ir Kompleksinio teritorijų planavimo taisyklėmis nekeičiant Teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tilto gatvių detaliojo planu nustatyti statybos reglamentai (patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1618).

2. Esama būklė.

Žemės sklypas k/Nr. 0101/0041:235 **Tilto g. 11**, plotas 0,4889 ha. Pagrindinė naudojimo paskirtis – „kita“, žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos įvažiavimas į sklypą - iš Tilto gatvės. Sklype registruoti 313 kv. m. ir 71 kv. m. ploto servitutai. Sklypui rengiamas „Daugiabučio gyvenamojo namo Tilto g. 11 rekonstravimo projektas“, rengėjas UAB „Renova“:



3. Projektiniai sprendimai.

UAB „Renova“ atliko daugiabučio gyvenamojo namo Tilto g. 11, Vilniuje viešumo procedūrą <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/visuomenes-informavimas-apie-numatoma-daugiabucio-gyvenamojo-namo-tilto-g-11-vilniuje-rekonstravima/>, PP pritarta 2021-10-22 Nr. A51-103016/21(3.3.2.26E-VMA).

4. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai.

Planuojamas sklypas turi istoriškai susiformavusią jungtį su Tilto gatve (D1 kategorijos gatvė), pagal projektinių pasiūlymų sprendinius paliekamas esamas įvažiavimas/ išvažiavimas iš Tilto gatvės; vidinės kvartalo jungtys formuojamos kelio servitutais su gretimais sklypais, kurie priklauso tam pačiam savininkui/ užsakovui ir yra suderinti kompleksiskai sprendžiant kompleksinio užstatymo vidinio susisiekimo ir gaisrinės technikos privažiavimą prie atskirų pastatų.

5. Inžineriniai tinklai.

Pagal suderinto ir patvirtinto DP sprendinius esamas ir projektuojamas užstatymas prijungtas prie bendramiestinių inžinerinių tinklų. Inžineriniai sprendiniai detalizuojami pagal išduotas eksploatuojančių institucijų prisijungimo sąlygas.

6. Gaisrinė sauga.

Vadovaujantis LR aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis „Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti“, detaliojo plano sprendiniais sudaryta galimybė rengiant statinio techninį projektą įgyvendinti Gaisrinės saugos pagrindiniuose reikalavimuose" (patvirtintuose patvirtintus Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010 m. gruodžio 7 d. įsakymu Nr. 1-338 (Žin., 2010, Nr. 146-7510) numatytas sąlygas gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobiliams privažiuoti prie statinių, gaisro gesinimo vandens šaltinio ir gaisrinių hydrantų. Išorės gaisrų gesinimas techninio projekto stadijoje projektuojamas vadovaujantis „Lauko gaisrinio vandentiekio tinklų ir statinių projektavimo taisyklėmis“. Lauko gaisrinio vandentiekio statinių poreikis, reikalingas vandens kiekis, gaisro gesinimo trukmė, vandentiekio skersmuo, kiti techniniai sprendiniai nustatomi rengiant statinių techninius projektus. Atstumas, skaičiuojant jį pagal ugniagesių tiesiamą vandens liniją, nuo gaisrinio hidranto iki jo saugomo pastato perimetro tolimiausio taško turi būti ≤ 200 m, Tilto gatvėje yra 2 hidrantai prie pastato Nr. 4 ir prie Nr. 13, pagal www.vilnius.lt duomenis. Projektuojamų pastatų tūrių parametrai, konfiguracija ir statybos vieta tikslinami techninio projekto metu, užtikrinant gaisrinės saugos reikalavimus vadovaujantis STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“, STR 2. 01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga“, LR Aplinkos ministro ir Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamento prie Vidaus reikalų ministerijos direktoriaus 2010-12-07 įsakymu Nr. 1-338 „Gairinės saugos pagrindiniai reikalavimai“ ir 2013-12-31 įsakymu Nr. D1-995/1-312 patvirtintomis "Gaisrinės saugos normomis teritorijų planavimo dokumentams rengti". Techniniame projekte turi būti užtikrinti normatyviniai priešgaisriniai atstumai tarp esamų ir naujai projektuojamų pastatų, numatyti gaisrų gesinimo ir gelbėjimo automobilių privažiavimo keliai prie visų planuojamos teritorijos statinių (projektuojami priešgaisriniai privažiavimai prie naujų ir tvarkomų esamų pastatų, nepabloginamos esamų privažiavimų sąlygos prie gretimų esamų pastatų). Planuojamų pastatų atsparumas ugniai - I. Nesant galimybei išlaikyti normatyvinį atstumą iki kaimyninių pastatų bus formuojamos priešgaisrinės sienos (ugni sienės).

7. Sveikatos apsauga.

Sklypui Tilto g. 11 atkuriamą buvusią gyvenamoji paskirtis. Pastatas prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų: elektros, vandens ir buitinės nuotekynės, lietaus kanalizacijos tinklų; užtikrintas saugus geriamo vandens tiekimas bei buitinių nuotekų šalinimas. Tiekiamas karštas ir šaltas vanduo atitinka geriamo vandens kokybės reikalavimus pagal HN 24:2003 „Geriamojo vandens saugos ir kokybės reikalavimai“. Pastato patalpų drėgmės ir temperatūros režimai atitiks statybos normų reikalavimus. Pastatuose neprojektuojama ūkinė komercinė veikla, kuriai nustatomos sanitarinės apsaugos zonos ar specialiųjų žemės ir miško naudojimo sąlygų apribojimai. Pastatuose ir teritorijoje nenumatyti procesai ar darbinė veikla, kuri turėtų neigiamos įtakos aplinkai. Gretimybėje nėra išdėstytų radiotechninių ir elektromagnetinių objektų, bei kt. objektų sanitarinių apsaugos zonų. Gyvenamuose korpusuose visi butai turi būti suprojektuoti taip, kad tenkintų insoliacijos reikalavimas pagal STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastatai“ ir natūralaus apšvietimo rodiklius gyvenamiesiems kambariams. Miesto centrinėje dalyje gyvenamojo būsto visumos projekto sprendiniai su priklausiniais ir želdinių lokalizavimu nesumažins sumažinti trečiųjų asmenų sklypų ir butų insoliacijos dydžių, nustatytų pagal STR 2.02.01:2004 "Gyvenamieji pastatai" reikalavimus. Kieme numatyta vaikų žaidimo aikštelės su želdynu vieta, (≥ 50 kv.m.), kurios įrengimas planuojamas vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 131:2015 „Vaikų žaidimų aikštelės ir patalpos. Bendrieji sveikatos saugos reikalavimai“. Planuojamas sklypas yra Senamiesčio teritorijoje, kur istoriškai susiklostęs perimetrinis sklypų užstatymas, istorinės XX a. pradžios sklypo ribos, formuojama vidinė kiemo erdvė su priklausomuoju želdynu. Teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tilto gatvių detaliojo plano Nr. 3826 sprendiniai daugiabutei gyvenamai teritorijai suderinti Nuolatinėje planavimo komisijoje ir Vilniaus visuomenės sveikatos centre 2013-09-18 Nr./ (12-27)12.28-770.

8. Atliekų tvarkymas.

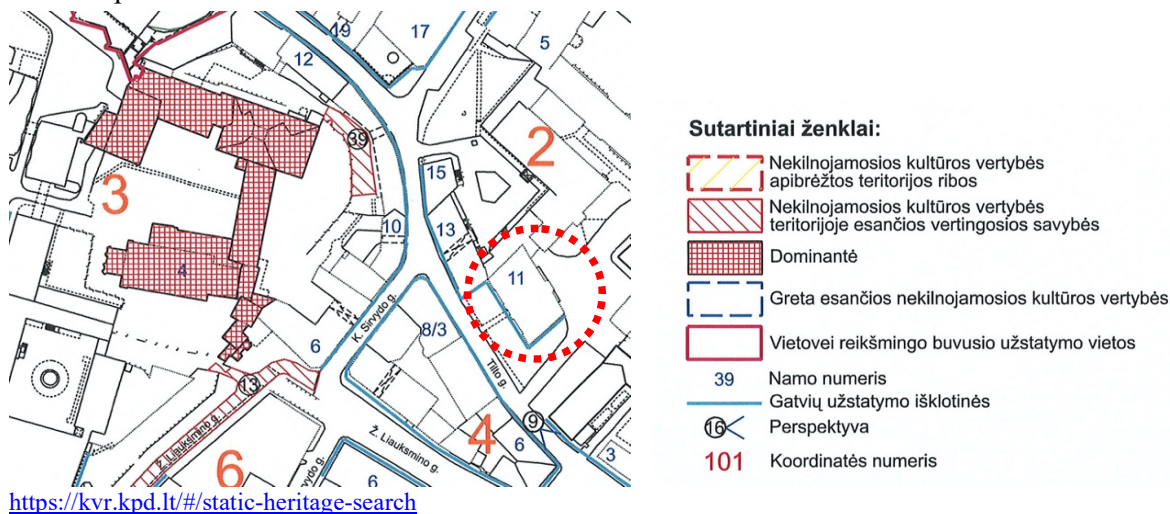
Šiukšlių konteinerių patalpa suplanuota to paties savininko/ užsakovo Tiltu g. 9 požeminėje aikštelėje (prie įvažiavimo). Susidarančios buitinės atliekos renkamos ir rūšiuojamos vietoje - popieriaus ir kartono; plastmasės atliekų; stiklo, metalo atliekų; buitinių atliekų. Susikaupusias atliekas periodiškai, netrukdomai išvežama į perdirbimo įmones. Popierių, plastmasę, stiklo duženas, metalo atliekas turės būti vežamos į perdirbimo įmones; kitos atliekos bus vežamos į miesto sąvartyną. Buitinių atliekų konteineriams su rūšiavimu projektuojama požeminėje automobilių saugykloje, rūšio aukšte atskira patalpa atitiks teisės aktų keliamus įrengimo reikalavimus.

9. Želdiniai.

Sklypo priklausomieji želdynai išlieka istoriškai susiformavę sklype Tiltu g. 11 prie Tiltu gatvės ir vidiniame kieme. UAB „Želdynų vizija“ atliko medžių inventorizaciją, žr. *prieduose*, sklype augantys medžiai pažymėti DP koregavimo brėžinyje. Techninio projekto sudėtyje bus parengti sklypo kiemo sutvarkymo ir želdinimo sprendiniai.

8. Paveldosauginė dalis.

Planuojamoje teritorijoje stovi registrinis kultūros paveldo objektas, sklypas patenka į saugomų vietovių teritorijas - **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073** ir **Vilniaus senajo miesto su priemiesčiais archeologinę vietovę u.k. 25504**. Gatvės korpusas savo fasadu formuoja Tiltu gatvės išklotinę; kultūros paminklo u.o.k. 16073 – TRP 5A:



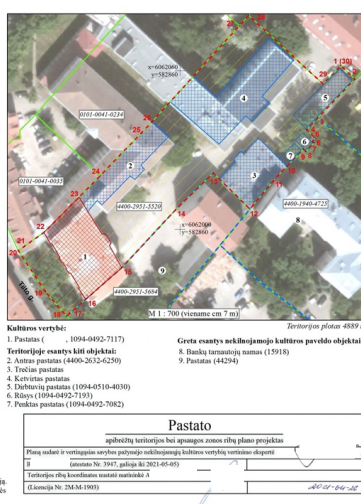
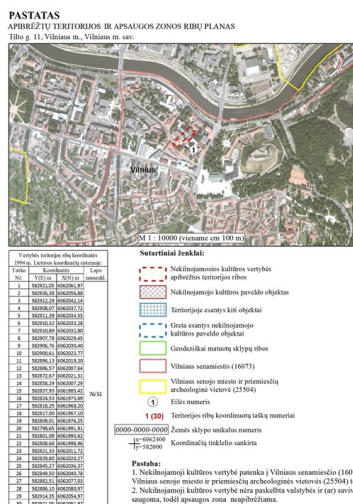
Tiltu g. 11 gatvės korpusas yra registrinis objektas **u.k. 46514**, kuriam nustatytos vertingosios savybės vertinimo tarybos aktu 2021-04-26; Nr: VI-RM-269.

- 7.1.1.1. aukštis ir / ar aukštingumas - 3 a. su mansarda ir rūsiu (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, FF Nr. 1-12; 2021 m.);
- 7.1.1.2. tūrinė erdvinė kompozicija - pastatas orientuotas lygiagrečiai Tiltu gatvei, pagrindiniu, PV fasadu formuoja Tiltu gatvės išklotinę (-; ŠR pusėje, buvusio pastato vietoje, XX a. 2-oje pusėje pastatytas naujas korpusas, būklė patenkinama; TRP1, BR Nr. 1, IKONOGR Nr. 1-3, FF Nr. 1-2; 2021 m.); stogo forma - dvišlaitė (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, FF Nr. 1-4, 10-17; 2021 m.); kiti stogo elementai - 3 parapetai virš rizalitų PV fasade (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, FF Nr. 1-4, 12-14; 2021 m.);
- 7.1.1.3. aukštų išplanavimas - išorės kapitalinės sienos ir pirminio kapitalinių sienų tinklo fragmentai (-; vidaus išplanavimas pakeistas, pritaikant lignoninei, būklė patenkinama; FF Nr. 3-12; 2021 m.); sienų angos - stačiakampės, segmentinių ir pusiauapskričių sraimų gatvės fasado langų ir durų angos (-; galimai dalis angų pakeista, būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, FF Nr. 3-5, 11-16, 19-20, 22; 2021 m.); segmentinės sraimos buvusi įvažiavimo į kiemą anga pastato PR dalyje (-; anga užmūryta, būklė patenkinama; FF Nr. 5, 8, 12, 21; 2021 m.);

- 7.1.1.4. fasadų architektūrinis sprendimas - **Tilto g. fasado architektūrinis sprendimas** (-; išskyrus pakeistas angas ir stogą, būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, FF Nr. 3-5, 11-12; 2021 m.); **fasadų architektūros tūrinės detalės - rizalitas užapvalintais kampais ŠR fasade** (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1, IKONOGR Nr. 1, 3, FF Nr. 7-9; 2021 m.); **3 tariamieji rizaliti PV fasade** (-; būklė patenkinama; IKONOGR Nr. 2, FF Nr. 2-5, 11-12, 14; 2021 m.); **balkonų ant metalinių sijų su betono užpildu, betono stulpelių ir baliustrų bei lieto ketaus atitvarais, 2-3 a., PV fasade, tipas** (-; būklė bloga, stulpeliai permūryti skylėtomis plytomis; IKONOGR Nr. 2, FF Nr. 2-5, 11-12, 14-18; 2021 m.); **fasadų apdaila ir puošyba - PV fasado reljefinis dekoras: piliastrai, puskolonės, dekoratyvios gembės, langų ir durų apvadai su dekoratyviomis spynomis, baliustrų eilės, įgilintos plokštumos, tarpaukštinės traukos, pastogės karnizas su dantukais** (-; būklė patenkinama; FF Nr. 3-5, 11-16; 2021 m.); **kiemo fasado profiliuotas pastogės karnizas** (-; būklė patenkinama; FF Nr. 7-10; 2021 m.); **PV fasado I a. tinkas su įrėžomis, imituojančiomis rustus** (-; būklė patenkinama; FF Nr. 3-5, 11-12, 16; 2021 m.); **PV fasado tinko tipas** (-; būklė patenkinama; FF Nr. 3-5, 7-12, 16; 2021 m.);
- 7.1.1.5. konstrukcijos - **plytų mūro išorės kapitalinės sienos** (-; vidaus sienos dalinai pakeistos, būklė patenkinama; FF Nr. 3-12; 2021 m.); **pusapskritės sąramos arka virš praėjimo I a.** (-; būklė gera; FF Nr. 24-25; 2021 m.); **arka PR sienoje** (-; anga užmūryta, būklė patenkinama; FF Nr. 23; 2021 m.); **stalių ir kitų medžiagų gaminiai - medinių įsprūdinių dvivėrių durų PV fasade tipas** (-; pakeistos, būklė patenkinama; FF Nr. 4; 2021 m.); **medinių langų rėmų skaidymo tipas** (-; išlikę fragmentiškai kiemo fasade, būklė bloga; FF Nr. 9, 26; 2021 m.);
- 7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - **kultūrinis sluoksnis (pastatas patenka į Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės, 25504, A1610K, teritoriją; -; -; 2021 m.);**
- 7.4. Artimiausios kultūros paveldo objekto teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės - **nekilnojamoji kultūros vertybė patenka į Vilniaus senamiesčio (16073, UIP) teritoriją (-; -; TRP; 2021 m.);**

Vadovaujantis NKV objekto u.k. 46514 ir saugomų vietovių u.k. 16073 ir u.k. 25504 vertingosiomis savybėmis, sklype Tilto g. 11 prie gatvės planuojamas tik antžeminio užstatymo ribų ir zonos koregavimas, (žr. *grafinę dalį*); užstatymo tinklelis dengia saugomo fasado stogą turinčių karnizų ir balkonų projekciją ir užtikrina fasadų apdailos ir puošybos architektūrinių elementų apsaugą; pagal atliktų NKV objekto fotogrametrinių matavimų medžiagą (rengėjas CAD ir F Projekt Servisas), žr. *prieduose pagrindinio Tilto g. 11 saugomo fasado brėžinį.*

Kiemo gilumoje užstatymo ribos ir zonos koreguojamos pagal paviešintų PP sprendinius, /pritarta 2021-10-22 Nr. A51-103016/21(3.3.2.26E-VMA).

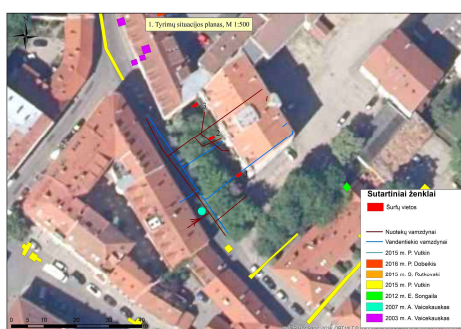


u.k. 46514 TRP planas

Tilto g. 11 gatvės fasadas

Tilto g. 11 u.k. 46514 vertybės teritorijos ribos sutampa su sklypo ribomis; NKV objektui bus rengiamas atskiras tvarkybos projektas. Kieme fiksuoti „teritorijoje esantys kiti objektai“, bus demontuojami, planuojant naują užstatymą.

Vilniaus senamiesčio u. k. 16073 ir Vilniaus senojo miesto vietos u. k. 25504 teritorijose saugomas kultūrinis sluoksnis. Prieš žemės kasimo darbus netyrinėtose vietose privalomi archeologiniai tyrimai. 2022 m. archeologo T.Š. parengta Tiltų g. 11, Vilniaus m. žvalgomųjų archeologinių tyrimų pažyma. **Išvados:** Tiltų g. 11 sklype ištyrus tris 2 m² dydžio šurfus, nustatyta, jog prie pastato fasado yra susiformavęs iki 3 m storio kultūrinis sluoksnis. Centrinėje dalyje jis sunaikintas XX a. tiesiant nuotekas, o rytinėje ir vakarinėje dalyse atitinkamai nuo 1,6 m ir 1,4 m gylio apatinis kultūrinio sluoksnio horizontas susidaręs XVI a. pab. – XVII a. Vakarinėje dalyje 1 m gylyje atidengtos XVIIIa. vid. – II pusės mūro liekanos. Nustatyta, jog žemės paviršiaus lygis nuo 1887 m. nepakitęs. Paveldosauginės rekomendacijos: Ateityje šurfių artimiausioje aplinkoje (prie Tiltų g. 11 pastato fasado) vykdant grunto judinimo darbus iki 1,4 m vykdyti žvalgymus, prieš gilinantis daugiau būtina atlikti detaliuosius archeologinius tyrimus. Išskyrus centrinę sklypo dalį – buitiniu nuotekų trasos vietą, kur rekomenduojama iki įžemio vykdyti žvalgymus. Atidengtus vakarinėje dalyje esantį mūrą būtina atlikti architektūros tyrimus ir kreiptis į Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybą dėl vertingųjų savybių nustatymo.



Archeologiniai tyrimai registruoti KPD Vilniaus skyriuje 2022-06-03 (12.30-V E)2V-1421.

Užstatymo ribų ir zonų, servituto patikslinimo, vidinių susisiekimo jungčių sprendiniai neprieštarauja teritorijoje galiojantiems ir veiktas joje reglamentuojantiems teisės aktams; saugomų vietovių - **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073, Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais u.k. 25504, registrinio objekto u.k. 46514** vertingosioms savybėms; nekeičia teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tiltų gatvių detaliuoju planu (patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2013-12-11 sprendimu Nr. 1-1618) patvirtintų leistinų užstatymo aukščio, tankio bei intensyvumo rodiklių.

9. Teritorijų planavimo dokumento viešinimo procedūrų tvarka: supaprastinta.

Registruoto sklypo žemės valdytojo ir naudotojo sutikimai gauti ant pagrindinio DP koregavimo brėžinio.

Projekto vadovė

D. S.

PDV

V. M. B.