



# UAB "SENOJO MIESTO ARCHITEKTAI"

Maironio g. 11, Vilnius  
Tel. 261 11 15, faksas 212 27 53  
e-mail: [smartas@smartas.lt](mailto:smartas@smartas.lt), [diana@smartas.lt](mailto:diana@smartas.lt)

Įmonės kodas 125921419  
PVM m/k 259214113

UŽSAKOVAS: UAB, i/k

KOMPLEKSAS: SMA 18/30-01

ŽYMĖJIMAS: **Namo u.k. 46514 teritorija**  
Vilniaus senamiesčio kultūros paminklo teritorija (u. kodas 16073),  
Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais (u.k. 25504)

Adresas: **Tilto g. 11, Vilniaus m. k/nr. 0101/ 0041:235**  
**Tilto g. 13, Vilniaus m. k/nr. 0101/ 0041:35**

PROJEKTAS: **TERITORIJOS TARP ŽYGMANTŲ, RADVILŲ IR  
TILTO G. DETALIOJO PLANO KOREGAVIMAS  
SKLYPUOSE TILTO G. 11, 13 VILNIUJE**  
Užstatymo ribų, zonų ir servitutų koregavimas

REGISTRACIJOS NR. T00070402

Direktorė: D.S

Projekto vadovė: D.S 1107A, NKVA 0351

PDV V.M 1904 A

Techninio projekto rengėjas: UAB „RENOVA“

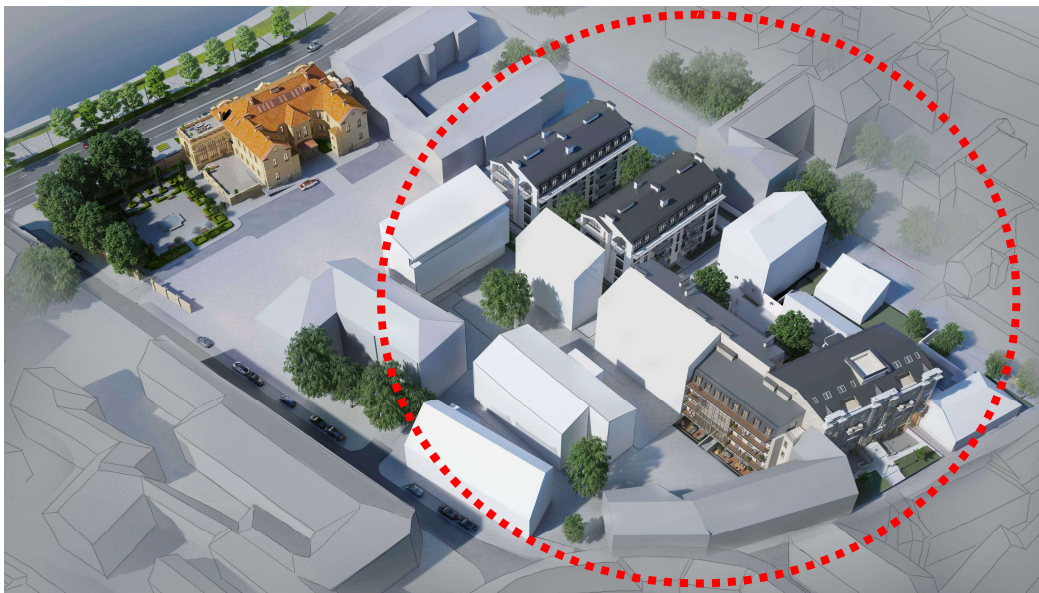
## AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**1. Projekto rengimo pagrindas:** Sklypų Tiltų g. 11 ir Tiltų g. 13, (rekonstruojamas pastatas Tiltų g. 15a), Vilniuje savininkų užsakymas patikslinti detaliojo plano užstatymo ribas ir zonas, bei patikslinti servituto plotą ir susisiekimo jungtį. Vadovaujantis LR Teritorijų planavimo įstatymu ir Kompleksinio teritorijų planavimo taisyklėmis nekeičiant Teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tiltų gatvių detalioju 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 **Tiltų g. 11**, plotas 0,4889 ha. Pagrindinė naudojimo paskirtis – „kita“, žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos įvažiavimas į sklypą iš Tiltų gatvės. Sklype registruoti servitutai 313 kv.m. ir 71 kv.m. Sklypui rengiamas „Daugiabučio gyvenamojo namo Tiltų g. 11 rekonstravimo projektas“, rengėjas UAB „Renova“.

Žemės sklypas k/nr. 0101/0041:35 **Tiltų g. 13**, plotas 0,1185 ha. Pagrindinė naudojimo paskirtis – „kita“, žemės naudojimo būdas – daugiabučių gyvenamųjų pastatų ir bendrabučių teritorijos įvažiavimas į sklypą iš Tiltų gatvės. Sklypui rengiamas „Daugiabučio gyvenamojo namo Tiltų g. 15A rekonstravimo projektas“, rengėjas UAB „Renova“:



### 3. Projektiniai sprendimai:

UAB „Renova“ atliko daugiabučio gyvenamojo namo Tiltų 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).

ir Tiltų g. 15a (sklype Tiltų g. 13) viešinimo procedūrą, <https://vilnius.lt/lt/numatomo-statiniu-projektavimo-viesumas/visuomenes-informavimas-apie-numatoma-daugiabucio-gyvenamojo-namo-tilto-g-15a-vilniuje-rekonstravima/>, PP pritarta 2021-10-13 Nr. A51-98852/21(3.3.2.26E-VMA).

**4. Susisiekimo infrastruktūros sprendiniai:** planuojami sklypai turi istoriškai susiformavusias jungtis su Tiltų gatve (D1 kategorijos gatvė), pagal projektinių pasiūlymų sprendinius planuojami

įvažiavimai/ išvažiavimai esamų įvažiavimų vietose 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. Detalizuojami pagal išduotas eksploataujančių 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 hidrantų. 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  $\leq 200$  m, Tilto gatvėje yra 2 hidrantai prie pastato Nr. 4 ir prie Nr. 13, pagal [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt) duomenis. Projektuojamų pastatų tūrių parametrai, konfigūracija 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 (ugniasienės).

### 7. Sveikatos apsauga:

Sklypui Tilto g. 11 atkuriamas buvusi gyvenamoji paskirtis. Pastatas prijungtas prie centralizuotų miesto inžinerinių tinklų: elektros, vandens ir buitinės nuotekynės, lietaus kanalizacijos tinklų; užtikrintas saugaus 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, ( $\geq 50$  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 atkuriamos istorinės XX a. pradžios sklypo ribos, formuojama vidinė kiemo erdvė su priklausomuoju želdynu. Teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tiltų 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.

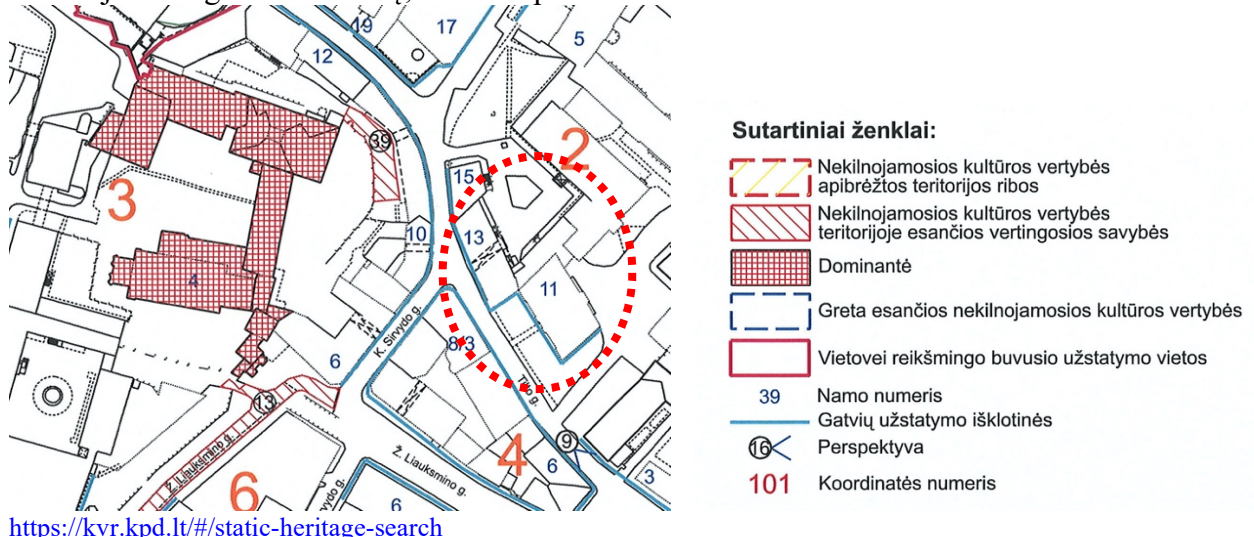
### 8. Atliekų tvarkymas.

Šiukšlių konteinerių patalpa suplanuota to paties savininko/užsakovo Tiltų g. 9 požeminėje aikštelėje (prie įvažiavimo). Susidaranti 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 savartyną. Buitinių atliekų konteineriams su rūšiavimu projektuojama požeminėje automobilių saugykloje, rūšio aukšte atskira patalpa atitiks teisės aktų keliamus įrengimo reikalavimus.

### 9. Želdiniai.

Sklypų priklausomieji želdynai išlieka istoriškai susiformavę sklype Tiltų g. 11 prie Tiltų gatvės ir vidiniuose kiemuose, o sklype Tiltų g. 13 kiemo gilumoje. Sklypuose nustatytos specialiosios =em4s naudojimo sąlygos XXVII. *Saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje.* UAB „Želdynų vizija“ atliko medžių inventorizaciją, žr. *prieduose*, augantys sklypuose medžiai pažymėti DP koregavimo brėžinyje. Techninio projekto sudėtyje bus parengti sklypų kiemų sutvarkymo ir želdinimo sprendiniai.

**8. Paveldosauginė dalis.** Planuojamoje teritorijoje stovi 2 registriniai kultūros paveldo objektai, sklypai patenka į saugomų vietovių teritorijas - **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073** ir **Vilniaus senajo miesto su priemiesčiais archeologinę vietovę u.k. 25504**. Gatvės korpusai savo fasadais formuoja Tiltų gatvės išklotinę; kultūros paminklo u.o.k. 16073 – TRP 5A:

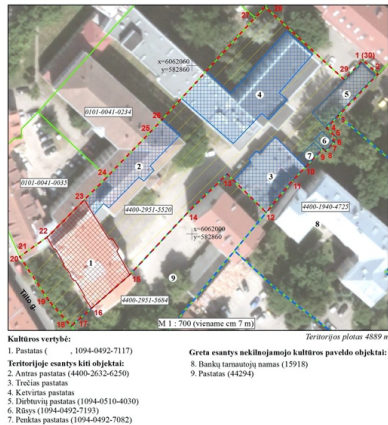
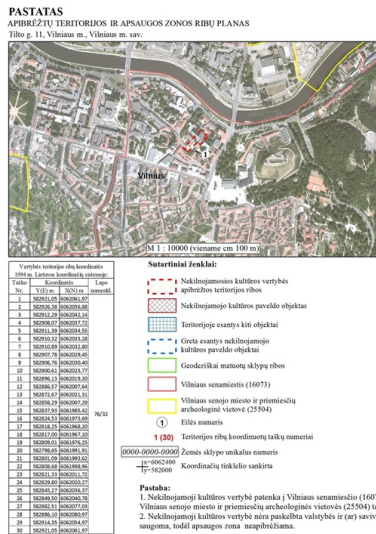


**Tilto g. 11 gatvės korpusas** yra registrinis objektas **u.k. 46514**, kuriam nustatytos vertingosios savybės vertinimo tarybos aktu 2021-04-26; Nr: VI-RM-269.

- 7.1.1.1. *aukštis ir / ar aukštingumas - 3 a. su mansarda ir rūsiu* (-; būklė patenkinama; IKONOGN Nr. 2, FF Nr. 1-12; 2021 m.);
- 7.1.1.2. *tūrinė erdvinė kompozicija - pastatas orientuotas lygiagrečiai Tilto gatvei, pagrindiniu, PV fasadu formuoja Tilto gatvės išklotinę* (-; ŠR pusėje, buvusio pastato vietoje, XX a. 2-oje pusėje pastatytas naujas korpusas, būklė patenkinama; TRP1, BR Nr. 1, IKONOGN Nr. 1-3, FF Nr. 1-2; 2021 m.); *stogo forma - dvišlaitė* (-; būklė patenkinama; IKONOGN Nr. 2, FF Nr. 1-4, 10-17; 2021 m.); *kiti stogo elementai - 3 parapetai virš rizalitų PV fasade* (-; būklė patenkinama; IKONOGN 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 sąramų gatvės fasado langų ir durų angos* (-; galimai dalis angų pakeista, būklė patenkinama; IKONOGN Nr. 2, FF Nr. 3-5, 11-16, 19-20, 22; 2021 m.); *segmentinės sąramos 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; IKONOGN Nr. 2, FF Nr. 3-5, 11-12; 2021 m.); *fasadų architektūros tūrinės detalės - rizalitas užapvalintais kampais ŠR fasade* (-; būklė patenkinama; BR Nr. 1, IKONOGN Nr. 1, 3, FF Nr. 7-9; 2021 m.); *3 tarimieji rizalitai PV fasade* (-; būklė patenkinama; IKONOGN 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; IKONOGN 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 1 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 1 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 pavišintų PP sprendinius, /pritarta 2021-10-22 Nr. A51-103016/21(3.3.2.26E-VMA).



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.

Tilto g. 13 u.k. 47109, registrinis objektas kuriam nustatytos vertingosios savybės [www.kpd.lt](http://www.kpd.lt), vertinimo tarybos aktu 2021-12-06; Nr: VI-RM-283:

\*7.1.1.1. aukštis ir / ar aukštingumas - 2 a. su pastoge ir rūsiu (rūsysis R pusėje netyrinėtas; pastogė rekonstruota, būklė gera; IKONOGR Nr. 9, FF Nr. 4-9; 2021 m.)

\* 7.1.1.2. stogo forma - dvišlaitė (-; būklė gera; FF Nr. 1-5; 2021 m.); dangos medžiaga ar jos tipas - keraminių čerpių stogo dangos tipas (perdengta; būklė gera; FF Nr. 1-5; 2021 m.);

\* 7.1.1.3. tūris - kompaktinis, artimo stačiakampiui plano PV fasadu formuoja Tilto g. išklotinę (-; būklė gera; TRP1, IKONOGR Nr. 1-8, 10, FF Nr. 1-5; 2021 m.); aukštų išplanavimas - kapitalinių sienų tinklas (netyrinėtas; -; -; 2021 m.); sienų angos, nišos - fasadų langų ir durų pleištinųjų sąramų angos (-; kiemo fasade netyrinėtos, būklė gera; FF Nr. 4-9, 13, 17; 2021 m.); suporintos langų angos virš įvažiavimo į kiemą angos gatvės ir kiemo fasaduose (-; būklė gera; FF Nr. 4-5, 8, 13; 2021 m.); rūsio švieslančių angos (-; užmūrytos; FF Nr. 18-19, 21-22, 26; 2021 m.); segmentinės sąramos įvažiavimo į kiemą vartų anga (-; būklė gera; FF Nr. 4-5, 8-13; 2021 m.);

\* 7.1.1.4. fasadų architektūrinis sprendimas - PV fasado architektūrinio sprendimo visuma (-; išskyrus naujai įrengtus tūrinius stoglangius, cokolio apdailą ir pakeistus langus bei duris, būklė patenkinama; FF Nr. 4, 8-9; 2021 m.); fasadų apdaila ir puošyba - vainikuojantis profiliuotas karnizas PV ir ŠR fasaduose (-; būklė gera; FF Nr. 4-9, 13; 2021 m.); karnizas paremtas gembėmis P fasade, virš įvažiavimo į kiemą angos (-; būklė gera; FF Nr. 4, 8, 13; 2021 m.); PV fasado reljefinis architektūrinis dekoras: 2 a. langų apvadai ir tiesiniai sandriakai, 1 a. langų ir durų angų sąramų spynos, tarpaukštinė ir 2a. polanginė traukos (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 9, FF Nr. 4, 8-9, 13-14; 2021 m.); fasadų tinko tipas (-; būklė gera; IKONOGR Nr. 9, FF Nr. 4-9, 13-14; 2021 m.); PV fasade įrengta memorialinė lenta šiame name gyvenusiam dailininkui R C (1913-2002) (-; būklė gera; FF Nr. 13-14; 2021 m.);

\*7.1.1.5. konstrukcijos - plytų-akmenų mūro pamatas (netyrinėtas; -; -; 2021 m.); XIX a. plytų mūro kapitalinės sienos (-; 1 a. siena P fasade išlikusi fragmentiškai, būklė gera; FF Nr. 4-9, 15-16; 2021 m.); rūsių plytų-akmenų mūro sienos (-; būklė gera; FF Nr. 18-26; 2021 m.); rūsių plytų mūro cilindriniai skliautai (rūsysis R pusėje netyrinėtas; būklė gera; FF Nr. 18-26; 2021 m.); įvažiavimo į kiemą angos cilindrinis skliautas (-; būklė gera; FF Nr. 10; 2021 m.);

\*7.1.3.4. žemės ir jos paviršiaus elementai - kultūrinis sluoksnis (nekilnojamoji kultūros vertybė patenka į Vilniaus senajo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės, 25504, A1610K, teritoriją; -; -; 2021 m.);



vietovių - **Vilniaus senamiesčio u.k. 16073, Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais u.k. 25504, registrinio objekto u.k. 46514, 47109**, vertingosioms savybėms; nekeičia teritorijos tarp Žygimantų, Radvilų, Tilto 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.

Registruotų sklypų žemės savininkų sutikimai gauti ant pagrindinio DP koregavimo brėžinio.

Projekto vadovė

D. S.

PDV

V. M. B.