

III A SENAMIESČIO ZONA “TOTORIŲ LUKIŠKIŲ PRIEMIESTIS”

Bendrieji duomenys

93. Statistiniai parametrai.

Istorinių priemiesčių zona, Senamiesčio šiaurės vakarinėje dalyje, Gedimino prospekto aplinka. Kvartalai: Nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9A, 9B, 10, 11A, 11B, 12, 13, 15, 16. Plotas: 41,85 ha. Užstatymo tankumas nuo 20 – 40 % (kvartalai: 01, 02), 40 – 60 % (kvartalai 03, 09, 10, 11, 12, 13) iki 60 – 80 % (kvartalai:05, 08).

94. Istorinė – urbanistinė raida.

Lukiškės pradėtos apgyvendinti nuo 14 amžiaus pabaigos. Iki 19 amžiaus vidurio teritorija neįgavo didesnio urbanistinio išsivystymo, miesto planai iki 19 amžiaus akivaizdžiai iliustruoja teritorijos urbanistinę struktūrą ir užstatymo charakterį – tai buvo tipiškas priemiestis su nereguliariu gatvelių tinklu, užstatytas sodybomis.

Svarbus faktorius tolimesniam teritorijos formavimui buvo 1817 metų Vilniaus plėtros projektinis planas, pagal kurį buvo pradėtas formuoti naujasis reprezentacinis miesto centras, kurio pagrindine ašimi ir nauja urbanistine dominante buvo numatytas dabartinis Gedimino prospektas nuo Katedros aikštės per Lukiškes iki Neries. Aplink prospektą miesto planuose buvo numatytas taisyklingų stačiakampių kvartalų tinklas su 10 sieksnių (1 sieksnis – 2,134 m) pločio gatvėmis – praktikoje tai nebuvo įgyvendinta, buvo suformuotos atskiros gatvių atkarpos. Carinė administracija siekė reguliuoti miesto urbanistinę raidą perspektyvinių planų pagalba (1834, 1837, 1875 m.), bet reali urbanistinė raida priklausė ne nuo planų, o nuo investuotojų praktinių interesų ir galimybių. Gedimino prospekto aplinkos padėtis bendroje miesto situacijoje realiai pasikeitė – buvęs priemiestis virto prestižine, judria, komercinių atžvilgiu patrauklia miesto dalimi, užstatoma 3-4, o vėliau ir 5 aukštų kokybiškos estetikos gyvenamaisiais ir administracinės bei komercinės paskirties pastatais.

Gedimino prospekto zonoje įvairiu laiku susiformavo kelios aikštės. Jų schema buvo numatyta jau 1817 metų plane. Aikščių konfigūracija atkartoją numatytą reguliarų stačiakampį gatvių tinklą. Savivaldybės aikštė nuo 19 amžiaus antrosios pusės iki šių dienų keletą kartų pakeitė savo funkciją nuo prekybinės zonos iki reprezentacinės erdvės ir iki šiol nėra iki galo suformuota

95. Urbanistinė charakteristika.

Į šiaurę ir pietus nuo Gedimino pr. išlikę 15-18 a. nereguliarios planinės struktūros fragmentų (Tilto g., Totorių g.) ir statinių.

Visas naujasis gatves kirto senieji keliai ir deranti prie jų posesijinė struktūra. Šiuo metu senojo gatvių tinklo liekanos matomos kvartalų viduje, senųjų posesijų ribos formuoja atskirus pravažiavimus, pastatų ugniasienes, komplikotas sklypų ribas.

19 a. pabaigos užstatymui būdingas urbanistinis principas, kai gatvių erdves formuoja pagrindinis pastato tūris ir puošniausias fasadas, kiemų erdvės susidaro tarp pagalbinių pastatų, dažniausiai smulkesnių tūrių, dalis erdvių iki galo nesusiformavusios.

Ryšiausios dominantės: Šv. Jurgio bažnyčia 3 kvartale, universalinė parduotuvė 8 kvartale. Pagrindinis zonos dominuojantis elementas – Gedimino prospekto paradinio charakterio gyvenamųjų ir viešosios paskirties pastatų fasadai.

96. III A senamiesčio zonos užstatymo tipai:

96.1. Vyraujantys užstatymo tipai:

96.1.1. Perimetrinis – posesijinis morfotipas (PP) – Gedimino prospekto, Vilniaus ir Totorių gatvių zonoje;

96.1.2. Perimetrinis – posesijinis atviras morfotipas (PPA) – Tilto, Žygimantų, L.Stuokos-Gucevičiaus gatvėse.

96.2. Pasitaikantys užstatymo tipai:

96.2.1. Miesto “vilos” (MV) – Tilto, Žygimantų gatvėse;

96.2.2. Perimetrinis – centro užstatymas (PC) – atskiruose sklypuose;

96.2.3. Komponentinis užstatymo tipas (KU) – Karmelitų vienuolynas 3 kvartale.

Kultūrinės vertės požymiai ir autentiškumo laipsnis

97. Šioje zonoje vyrauja teritorijos, turinčios urbanistinių naujadarų bei urbanistiniu požiūriu nesusiformavusios teritorijos. Autentišką urbanistinę struktūrą išlaikiusių teritorijų mažuma.

97. 1. Statiniai:

97.1.1. dominuoja eklektiniai ir secesiniai 3 – 5 aukštų tūriai (pagrindinėse gatvėse); pagrindinių pastatų tūriai išdėstyti išilgai gatvių, daugumoje formuoja

ištisines išklotines; Gedimino pr. užstatymo ir gatvės erdvės mastelis suderintas, kitose gatvėse (Jogailos, Vilniaus) erdvės skerspjūvis vertikalesnio pobūdžio – 19 a. pab. – 20 a. pr. užstatymas stovi ant archaiškesnio gatvių tinklo; Žygimantų g. krantinės tipo išklotinė nėra galutinai susiformavusi; šalutinių gatvių pastatų tūriai 1 – 3 aukštų;

97.1.2. pagrindinių gatvių pastatų fasadai plokštuminiai, dominuoja eklektinė ir istorinė estetika, puošnus ir gausus dekoras; šalutinėse gatvėse dominuoja fasadai be stilistikos požymių;

97.1.3. pagrindinės statinių laikančios konstrukcijos – plytų mūro sienos, apdaila – tinkas;

97.1.4. stogai dvišlaičiai, daugiašlaičiai, daugumoje pažemintos konstrukcijos, stogų dangos – čerpės ir skarda (charakteringa eklektiniams pastatams).

97.2. Viešosios erdvės:

97.2.1. gatvės – reguliarus tinklas uždėtas ant archaiškesnio tinklo; dangos natūralaus akmens trinkelės, asfaltbetonis, betono plytelės

97.2.2. aikštės – zonoje yra viena istoriškai ir funkciškai susiformavusi aikštė – Savivaldybės. Kitos erdvės yra išgriovimų rezultatas arba dėl įvairių priežasčių nebaigtos užstatyti kvartalų dalys (Odminių skveras).

Gamtinis pagrindas

98. Reljefas: performuotas Neries prievaginis šlaitas atkarpoje nuo Žaliojo tilto iki Vilnios santakos, Neries terasinės pakopos fragmentai atskiruose kvartaluose atsektini dar neužstatyti (3; 9B; 12 kvartaluose).

99. Hidrografija: į šią zoną patenka dalis palaidoto hidrografinio tinklo – Vingrio (Kačergos) upelio atkarpa. Būta ir pelkių – šioje zonoje, kur XVI a. buvo Radvilų sodo tvenkiniai (2 kvartalas) ir kitos didelės pelkės būta sąlygiškai kur dabar yra Odminių skveras (11 B kvartale).

100. Želdynai: žvelgiant istoriniu aspektu zonoje būta istorinių želdynų bei želdinių: dar miesto priešistorėje sąlygiškai šioje zonoje augo ažuolų Šventgirė; vėliau - trečioji Radvilų rezidencija su ypač turtingu želdiniais rūmų sodu bei tvenkiniais, vėliau Tiškevičiaus rezidencija taip pat su sodu ir tvenkiniais (2 kvartalas, dab. MA bibliotekos bei Raudonojo kryžiaus ligoninės teritorijos); Šv. Jurgio bažnyčios ir Karmelitų vienuolyno ansamblio, stovinčio ant neaukštos kalvos, želdynai (3

kvartalas), 12 kvartale buvo septintoji Radvilų rezidencija (16-17 a.) su parku ir sodu; Totorių gatvės aplinkoje būta protestantų kapinių. Šioje zonoje istorinėje praeityje būta priemiesčio namų bei sodybų, kurias supo daugybė sodų bei daržų (dab. Vilniaus gatvės aplinka). Kvartalų vidaus kiemuose taip pat augo želdynai bei želdiniai, kurie turtingi savo istorine praeitimi.

Pastaruoju metu viešose erdvėse augantys bendro naudojimo želdynai: Savivaldybės aikštės skveras (7 kvartalas); Vyriausybės skveras (3 kvartalas); Odminių (B.Dauguviečio, Šventaragio 11 B kvartale), Tiltu – Ž.Liauksmo gatvių skveras bei Radvilų aikštės skveras (Vilniaus-Liejyklos gatvių kampas) šiuo metu paverstas automobilių stovėjimo aikštele. Šios zonos gatvių tinklas skurdus želdynais: Radvilų, Vilniaus, Jogailos, Pylimo, Palangos gatvių tik atskirose atkarpose ir ne abipus gatvės suformuoti želdynai, kuriuos nedelsiant reikia restauruoti ir atkurti. Arsenalo, T.Vrublevskio, Gedimino pr., Žygimantų gatvių želdynai, vykdant gatvės dangos rekonstrukciją bei kitus darbus, kaip Mindaugo tilto, požeminių garažų statybą visai ar dalinai sunaikinti. Likusiose gatvėse želdynų nėra.

Tvarkymo sąlygos

101. III A senamiesčio zonoje nustatyti šie tvarkymo režimai:

101.1. Konservavimo – restauravimo režimas.

101.2. Restauravimo režimas.

101.3. Restauravimo – atkūrimo režimas.

Konservavimo - restauravimo režimas

102. Konservavimo – restauravimo režimas taikomas toms valdoms, kuriose išliko autentiška arba artima autentiškai urbanistinė struktūra, vyrauja didelės urbanistinės architektūrinės vertės statiniai, yra nedaug nevertingų intarpų (naujadarų) – galiojimo ribos nurodytos kartogramose – priedai Nr.2, 3. (karmelitų vienuolyno ansamblis 3 kvartale, sklypas Žygimantų g. 12 1 kvartale)

103. Konservavimo – restauravimo režimo tikslas – išsaugoti istoriškai susiklosčiusią senamiesčio struktūros autentiškų elementų ir formų visumą, konservuoti visus autentiškumo ir kiekybės požymius, restauruojant atskirus elementus išryškinti bei atskleisti kultūrinę vertę.

104. Konservavimo – restauravimo režimas numato nevertingų intarpų pašalinimą, trūkstamų elementų grąžinimą į pirminę vietą ir autentišku būdu (naudojant autentiškos sudėties ir pavidalo medžiagas, formas ir atlikimo techniką) pagal autentiškuosius elementus pasikartojančių elementų suformavimą bei fragmentišką prarastųjų jungčių tarp autentiškų elementų atstatymą.

105. Šis tvarkymo režimas – vienodas visoms sudėtinėms struktūrinėms dalims ir diferencijuotas atskiriems elementams.

Teritorijos tvarkymo sąlygos

106. Teritorijos tvarkymo sąlygos:

106.1. istoriškai susiklostęs reljefo tipas, žemės paviršiaus nuolydžiai konservuojami, restauruojami;

106.2. pažeistose teritorijoje ir iškeliamų statinių vietose – atkuriamas pagal tyrimų duomenis;

106.3. hidrogeologinės sąlygos keičiamos tik lokaliai, tvarkant statinius;

106.4. galimas kultūros vertybių apžvalgai ir eksponavimui skirtų takų ir aikštelių įrengimas;

106. nevertingi teritorijos elementai naikinami arba pritaikomi, derinant prie susiformavusios autentiškos struktūros charakteristikų.

Statinių tvarkymo sąlygos

107. Statinių tvarkymo sąlygos:

107.1. Pastatų tvarkymo sąlygos:

107.1.1. vertingi autentiški pastatai ir jų liekanos konservuojami, restauruojami, galimi priešavariniai, remonto be pakeitimų, daliniai pritaikymo darbai (funkcinių ir ekspozicinių priemonių, inžinerinių tinklų įrengimas);

107.1.2. galimas dalinai po žeme išlikusių vertingų statinių eksponavimas (dalinis atidengimas) bei atžymėjimas;

esami nevertingi elementai nukeliami arba rekonstruojami pritaikant jų tūrius ir architektūros išraišką prie bendrų tos 107.1.3. senamiesčio zonos formavimo principų, dėsningumų ir architektūros stiliistikos;

107.1.4. disonuojantys nevertingi statiniai iškeliami.

107.2. Susisiekimo įrangos tvarkymo sąlygos:

107.2.1. tvarkoma pagal restauravimo tvarkymo režimą, t.y. saugomi vertingi elementai bei detalės;

107.2.2. galimi visų rūšių konservavimo bei restauravimo darbai, priešavariniai darbai, dalinio atkūrimo darbai, remonto darbai nevertinguose intarpuose.

107.3. Dekorų ir funkcinės įrangos sistemos tvarkymo sąlygos:

107.3.1. vertingi autentiški statiniai konservuojami, restauruojami;

107.3.2. tyrimų metu aptikus duomenų apie sunykusius vertingus dekorų bei technologinės įrangos elementus, galimas jų restauravimas – atkūrimas pagal tyrimų duomenis ir analogus;

107.3.3. nevertingi elementai naikinami arba pritaikomi pagal poreikį, derinant prie supančios aplinkos stilistikos;

naujai įrengiami elementai turi nepažeisti susiklosčiusios zonos erdvinės, tūrinės ir planinės struktūros vientisumo.

107.4. Inžinerinės įrangos sistemos tvarkymo sąlygos:

107.4.1. tyrimų metu aptikti autentiškos įrangos elementai tvarkomi pagal konservavimo – restauravimo darbų technologijas;

107.4.2. naujai projektuojama įranga turi nepažeisti ar minimaliai pažeisti vertybės autentiškumo ir kiekybės požymius.

Želdinių tvarkymo sąlygos

108. Želdinių tvarkymo sąlygos:

108.1. tvarkomi pagal konservavimo – restauravimo technologijas;

108.2. vertingi želdiniai sanuojami, vykdomi sanitariniai ir atrankiniai kirtimai, želdinių formavimas, atsodinimas;

108.3. nevertingi savaiminiai želdiniai šalinami;

108.4. žolės dangos ir gėlynai tvarkomi ir formuojami.

Restauravimo režimas

109. Restauravimo režimas taikomas valdoms, kurių urbanistinė struktūra yra autentiška arba artima autentiškai, joje vyrauja vertingi statiniai, yra pavienių nevertingų intarpų (naujadarų) – galiojimo ribos nurodytos kartogramose – priedai Nr.2, 3.

110. Restauravimo režimo tikslas – išsaugoti istoriškai susiklosčiusią senamiesčio struktūros autentiškų elementų ir formų visumą, restauruojant, atkuriant prarastus elementus, išryškinti, atskleisti kultūrinę vertę ir pritaikyti nūdienos poreikiams.

111. Restauravimo režimas numato prarastų fizinių – techninių savybių atkūrimą, nevertingų intarpų, iš esmės keičiančių autentiškumo ir kiekybės požymius, pašalinimą ir pagrindinių prarastų dalių bei elementų, kurie įtakoja kultūrinę vertę, atkūrimą.

Statinių tvarkymo sąlygos

112. Statinių tvarkymo sąlygos:

112.1. visų rūšių tyrimo darbai atliekami prieš pradedant bet kokius tvarkymo darbus;

112.2. vertingi autentiški pastatai ir jų liekanos konservuojami, restauruojami, galimi dalinio atkūrimo, priešavariniai, remonto ir pritaikymo darbai (išskyrus reglamentuotą naują statybą);

112.3. esami nevertingi užstatymo elementai nukeliami arba rekonstruojami, pritaikant jų tūrius ir architektūros išraišką prie bendrų zonos formavimo principų, dėsningumą ir architektūros stilistikos;

112.4. disonuojantys nevertingi statiniai iškeliami;

112.5. dekoru ir funkcinės įrangos sistemose - vertingi autentiški statiniai konservuojami, restauruojami;

112.6. sunaikinti elementai gali būti atkuriami pagal tyrimų duomenis ir analogus;

112.7. nevertingi elementai naikinami arba pritaikomi derinant prie supančios autentikos visumos;

112.8. naujai įrengiamų elementų stilistika, mastelis, medžiagos turi atitikti zonos stilistiką, mastelį bei būdingas medžiagas;

112.9. jeigu tyrimu metu bus aptikti autentiškos inžinerinės įrangos elementai, jie tvarkomi pagal konservavimo arba restauravimo darbų technologijas;

112.10. esama inžinerinė įranga pagal galimybes rekonstruojama ir panaudojama, naujai projektuojama įranga turi nepažeisti ar minimaliai pažeisti autentiškumo ir kiekybės požymių.

Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos

113. Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos:

113.1. autentiškų vertingų gatvių fragmentuose (Gedimino prospektas, T.Vrublevskio g., Žygimantų g. rytinė dalis, Odminių g. šiaurinis fragmentas) išlaikomos vertingos istorinės trasos, jų gabaritai galimas susisiekimo įrangos tinklo atkūrimas arba atžymėjimas pagal tyrimų duomenis;

113.2. autentiški vertingi dangų fragmentai tvarkomi pagal konservavimo arba restauravimo technologijas;

113.3. nevertingi teritorijos elementai naikinami arba pritaikomi, derinant prie susiformavusios autentiškos struktūros stilistikos.

Restauravimo – atkūrimo režimas.

114. Restauravimo – atkūrimo režimas taikomas toms valdoms, kurių urbanistinė struktūra nėra vienalytė, vyrauja mažai vertingi ar nevertingi statiniai, yra daug naujų, arba jų struktūra yra urbanistiniu požiūriu sunaikinta. Galiojimo ribos nurodytos kartogramose – priedai Nr.2, 3.

115. Restauravimo – atkūrimo režimo tikslas – išsaugant, restauruojant išlikusius vertingus autentiškus elementus ir atkuriant prarastas dalis, suformuoti vieningą elementų ir formų visumą, atspindinčią sunykusios vertybės požymius, bei pritaikyti nūdienos poreikiams.

116. Restauravimo – atkūrimo režimas numato visų vertingų autentiškų, atkuriamų dalių bei elementų ir pertvarkomų nevertingų elementų apjungimą į vieningą visumą. Jeigu neišvengiamai tenka pastatuose ką nors keisti arba statyti naujus, reikia vadovautis zonos erdvių organizavimo dėsniais, jų struktūra ir masteliu, atsižvelgiant į esamų pastatų visumos vertę bei kokybę.

Statinių tvarkymo sąlygos

117. Statinių tvarkymo sąlygos:

117.1. atskiruose sklypuose (žr. Reglamento IV dalį) išlikę vertingi autentiški pastatai ar jų liekanos konservuojami, restauruojami, galimas sunaikintų pastatų visumos atkūrimas, nevertingų elementų rekonstravimas, įkomponuojant į atkuriamos visumos kompleksą;

117.2. atskiruose sklypuose (žr. Reglamento IV dalį) galima reglamentuota nauja statyba, vadovaujantis būdingais zonai erdvių organizavimo dėsniais, jų struktūra ir masteliu, išsaugant vertingus užstatymo elementus, juos konservuojant, restauruojant;

117.3. naujai įrengiamų funkcinės įrangos elementų stilistika, mastelis, medžiagos turi atitikti zonos stilistiką, mastelį bei būdingas medžiagas;

117.4. esama inžinerinė įranga pagal galimybes rekonstruojama ir panaudojama vykdant pritaikymo darbus, naujai projektuojama įranga turi nepažeisti ar minimaliai pažeisti vertybės autentiškumo ir kiekybės požymius.

Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos

118. Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos:

118.1. išlaikomos vertingos autentiškos gatvių trasos, jų gabaritai, aikštės (3 kvartalas) esami gabaritai;

118.2. galimas dangų rekonstravimas, įrengiant naujas dangas, galimas susisiekimo įrangos tinklo atžymėjimas pagal tyrimų duomenis;

118.3. galimas reglamentuotas naujų teritorijos elementų (gerbūvio, apšvietimo armatūros etc) suformavimas, nepažeidžiant teritorijos vientisumo.

Želdynų tvarkymo sąlygos

119. Želdynų tvarkymo sąlygos:

119.1. restauravimas;

119.2. rekuperavimas, sunaikintų elementų atkūrimas;

119.3. sanacija;

- 119.4. rekonstravimas;
- 119.5. apželdinimas;
- 119.6. želdinių pašalinimas.

Naudojimo sąlygos

- 120. III A senamiesčio zonoje nustatyti šie naudojimo režimai:
 - 120.1. Riboto naudojimo režimas;
 - 120.2. Universalus naudojimo režimas.

Riboto naudojimo režimas

121. Riboto naudojimo režimas - vyraujantis režimas zonoje. Numato naudojimo paskirčių ir apimčių reglamentavimą taip, kad naudojimas nūdienos poreikiams sukeltų kuo mažesnę neigiamą poveikį arba būtų artimas autentiškai funkcijai ir apimčiai bei būtų sudarytos tinkamos eksponavimo sąlygos. Režimu siekiama išsaugoti ir atkurti autentišką arba jai artimą funkciją, praplėsti, reglamentuojant leistino naudojimo paskirtis. Režimo galiojimo ribos nurodytos kartogramoje – priedas Nr.1.

122. Leistinos naudojimo paskirtys:

122.1. visos paskirtys, kurios yra tokios pat arba artimos autentiškai funkcijai;

122.2. ūkinės ar kitokios veiklos, nesusijusios su intensyvia gamyba – gyvenamoji, visuomeninė (administracinė), komercinė (prekybos, smulkios amatų įmonės, finansinės įstaigos, poilsio ir turizmo informacijos, žiūrovinė, parodų centrai, galerijos, viešbučiai, kavinės, restoranai), bendro naudojimo rekreacinės teritorijos kvartalų viduje.

122.3. Vyraujančios paskirtys zonoje: administracinė, aptarnavimo, gyvenamoji.

123. Leistinos naudojimo apimtys:

123.1. Apimtys, kurios nesukelia poreikio iš esmės keisti vertybių sudėties, apimties ar autentiškumo požymių;

123.2. Visų nevertingų intarpų naudojimo apimtys turi būti mažinamos, o paskirtys keičiamos pagal nustatyto naudojimo režimo reikalavimus;

123.3. Nevertingų intarpų, neturinčių įtakos kultūrinei vertei, naudojimo paskirtys keičiamos ar paliekamos esamos, pritaikant tokius interpus bendriems poreikiams, o apimtys gali būti mažinamos ar paliekamos esamos.

123.4. Vyraujančios paskirtys zonoje: administracinė (leidžiamas viso pastato tūrio panaudojimas) pagrindinių gatvių zonose, komercinė (pirmuose aukštuose) visoje teritorijoje, gyvenamoji šalutinių gatvių zonose, kvartalų viduje.

Universalus naudojimo režimas

124. Universalus naudojimo režimas nustatytas atskiriems sklypams (detaliau pateikiama Reglamento IV dalyje), viešosioms erdvėms (zonoje – 1 ir 3 kvartaluose).

125. Leistinas naudojimas bet kuriai paskirčiai, dabartiniais pajėgumais, pagal šiuolaikinius reikalavimus, jei tai iš esmės nekeičia vertingų autentiškų išplanavimo struktūrų, būdingų kompozicijos priemonių ir savybių, nenaikina autentiškos medžiagos.

126. Leistinos naudojimo apimtys:

126.1. autentiškos funkcijos arba joms artimos apimtys;

126.2. apimtys, kurios nesukelia poreikio iš esmės keisti vertybės sudėties, apimtį ir autentiškumo požymių.