

III C SENAMIESČIO ZONA “RŪDININKŲ – AŠTRIOJO GALO PRIEMIESTIS”

Bendrieji duomenys

155. Statistiniai parametrai.

Istorinių priemiesčių zona, Senamiesčio pietinėje dalyje, Šv. Stepono, Bazilijonų, M.Daukšos gatvių aplinka. Kvartalai Nr.: 63, 64, 65, 77, 78, 97, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86. Plotas: 39,5 ha. Užstatymo tankis nuo 20 – 40 % (kvartalai: 77, 78, 79, 80, 83, 40 – 60 % (kvartalai: 82, 84) iki 60 – 80 % (kvartalai 63, 81, 85, 87).

156. Istorinė – urbanistinė raida.

Zonos užstatymą įtakojo keletas faktorių: teritorijos reljefo savybės (žr. reljefo aprašymą), kurios trukdė formuoti kapitaliniam užstatymui. Kitas svarbus veiksnys – pastačius miesto gynybinę sieną, teritorija tapo priemiesčiu ir miesto fortifikacinės sistemos dalimi – esplanada – neužstatoma teritorija, naudojama puolančiųjų apšaudymui. Šia ribą žymi dabartinės Pylimo ir M.Daukšos gatvės. Dabartinės Šv. Stepono ir Raugyklos gatvės (kvartalai tarp jų užstatyti vėlesniame laikotarpyje) susiformavo su sienos įrengimu, kaip viena pagrindinių užmiesčio krypčių ir junte Rūdininkų vartus su 17 a. pradžioje pastatyta Šv. Stepono bažnyčia. 17 a. vid. (K.Getkanto) ir 18 a. I p. (J.G.M. fon Fiurstenhofo) Vilniaus miesto planuose zonoje matomas nereguliarus, atsitiktinis gatvių tinklas, sodybinio charakterio užstatymas susiformavęs tik prie pat miesto gynybinės sienos, kvartalai dideli, užstatyti fragmentiškai. 18 a. pab. – 19 a. pr. zonos užstatymas tankesnis. 19 a. pr. nugriovus miesto gynybinę sieną, priemiestis įgavo spartesnės urbanistinės plėtros tendencijas, bet iki šio laiko kaip plane, taip ir natūroje išliko aptverto miesto ir priemiesčio plano

struktūros ir užstatymo charakterio skirtumai. 19 a. pr. pradėjo formuotis Pylimo ir M.Daušos gatvės, apie 19 a. vidurį susiformavo Naugarduko gatvės trasa. Zonos aukštutinės terasos teritorija užstatyta daugiausiai 19 a. pab. – 20 a. pr., atskiri pastatai statyti tarpukario laikotarpyje. Užstatymo ir gatvių formavimosi ypatybės didžiaja dalimi nulėmė 19 a. antroje pusėje įrengtas geležinkelis ir su juo susijusi infrastruktūra. Dėl šios priežasties zona buvo nepatraukli užstatymo investicijoms, išskyrus Kauno ir V.Šopeno gatvių zoną, kuri 20 a. pradžioje buvo užstatyta aukštos estetiškos kokybės gyvenamaisiais namais.

157. Urbanistinė charakteristika.

Pagrindinės zonos kompozicinės ir funkcinės ašys – Pylimo ir M.Daušos (Bazilijonų) gatvės, atskiriančios teritoriją nuo “Miesto” zonos. Pagrindinė dominantė – šlaitas, einantis per visą zoną vakarų - rytų kryptimi. Išliko senojo gatvių tinklo fragmentai, matomi kvartalų posesijinėje struktūroje (senasis gatvių tinklas taip pat yra atsekamas iš atskirų posesijų ribų bei senesnių pastatų krypčių). Pagrindinė zonos dominantė – turgaus halės pastatas 79 kvartale. Reikšminga erdvinė dominantė – skveras priešais Medininkų (Aušros) vartus. Nemaža dalis kvartalų fragmentų suformuota 20 a. 7 – 8 dešimtmečiuose (mokykla 77 kvartale, didelio tūrio “Gintaro” viešbutis 80 kvartale, spaustuvės pastatai 63 kvartale).

Užstatymo tipai

158. Vyraujantys užstatymo tipai:

158.1. Perimetrinis – posesijinis atviras morfotipas (PPA);

158.2. Atskirai stovintys pastatai (AS);

158.3. Perimetrinis – posesijinis morfotipas (PP) – 82, 86 kvartalai.

Kultūrinės vertės požymiai ir autentiškumo laipsnis

159. Šioje zonoje dominuoja urbanistiniu požiūriu nesusiformavusios teritorijos, ir su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais. Šiaurinės 81, 82, 86 kvartalų dalys išlaikiusios autentišką arba artimą autentiškai urbanistinę struktūrą.

159.1. Statiniai:

159.1.1. dominuoja eklektiniai, istoristiniai 2 – 3 aukštų tūriai (pagrindinėse gatvėse); pagrindinių pastatų tūriai išdėstyti išilgai gatvių, daugumoje pagrindinių

gatvių fragmentų formuoja išsines išsklotines Šv. Stepono, Raugyklos, Gėlių gatvės); dalis atsitiktinių erdvių susiformavo įtakoiant ryškiai pabrėžtam reljefui, arba užstatant atskirus sklypus ar jų grupes nebūdingo zonai ir senamiesčiui tipo pastatais; šalutinių gatvių pastatų tūriai 1 – 2 aukštų;

159.1.2. pagrindinių gatvių pastatų fasadai plokštuminiai, dominuoja eklektinė ir istoristinė estetika, šalutinėse gatvėse dominuoja fasadai be stilistikos požymių;

159.1.3. pagrindinės statinių laikančios konstrukcijos – plytų mūro sienos, apdaila – tinkas, atskiri pastatai netinkuoti (daugiausiai 'plytų stiliaus' istorizmas);

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

159.2. Viešosios erdvės

159.2.1. gatvės – nereguliarus tinklas, pagrindinės gatvės sutampa su istorinėmis užmiesčio kryptimis (Šv. Stepono, Raugyklos, Aušros vartų gatvės), dangos riedulių, asfaltbetonis, betono plytelės

159.2.2. aikštės – zonoje nėra istoriškai ir funkciškai susiformavusių aikščių. Kitos erdvės yra dėl įvairių priežasčių nebaigtos užstatyti ar išgriautų kvartalų dalys.

Gamtinis pagrindas

160. Reljefas: atsektinas terasinės pakopos šlaitas besitęsiantis iš IIIB zonos. Jo fragmentai ryškūs ir dar neužstatyti 83, 82, 80, 79, 78, 77, 65 kvartalų vidaus atskirose dalyse. Tokiose erdvėse būtina restauruoti, rekonstruoti, atkurti, suformuoti želdynus. Kadangi šios vietos yra gamtinio karkaso elementai – stabilizavimo mazgai (taškai).

161. Hidrografija: už Aušros Vartų tekėję net du upeliukai, kurie susilieja toliau tekėjo palei vakarinę miesto sieną, dabar palaidoti (sunaikinti). Aukštumoje už Aušros Vartų, šalia Medininkų kelio, būta Aušros Vartų šaltinių su daugeliu versmių ir labai vandeningu. Visi buvę šioje zonoje hidrografiniai elementai pastaruoju metu palaidoti ar tiesiog sunaikinti.

162. Želdynai: viešose erdvėse augantys bendro naudojimo želdynai: Aušros Vartų skveras (79 kvartalas, Bazilijonų-Aušros Vartų gatvių kampas); Šv. Nikodemo skveras-projektuojamas, buvę kapinės (78 kvartalas); Sodų-Seinų gatvių kampo skveras (80 kvartalas); Pylimo-Plačiosios gatvių sankirtos skveras (87 kvartalas) –

automobilių stovėjimo aikštele virtęs; Aušros Vartų aikštė (79 kvartalas, Bazilijonų-Aušros Vartų-M.Daukšos gatvių sankirta) želdinių nėra, automobilių stovėjimo aikštelė. Yra želdynų ir kvartalų vidaus kiemuose, kurie istoriniu aspektu įdomūs, neanalizuoti.

Tvarkymo sąlygos

163. III C senamiesčio zonoje nustatyti šie tvarkymo režimai:

163.1. Konservavimo – restauravimo režimas.

163.2. Restauravimo režimas.

163.3. Restauravimo – atkūrimo režimas.

Konservavimo - restauravimo režimas

164. 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 kartogramoje – priedas Nr.2 (Nustatytas 78 kvartalo fragmente).

165 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.

166. 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.

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

Teritorijos tvarkymo sąlygos

168. Teritorijos tvarkymo sąlygos:

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

168.2. hidrogeologinės sąlygos keičiamos tik lokaliai, tvarkant statinius;

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

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

Statinių tvarkymo sąlygos

169. Statinių tvarkymo sąlygos:

169.1. Pastatų tvarkymo sąlygos:

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

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

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

169.1.4. disonuojantys nevertingi statiniai iškeliami.

169.2. Susisiekimo įrangos tvarkymo sąlygos:

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

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

169.3. Dekoro ir funkcinės įrangos sistemos tvarkymo sąlygos:

169.3.1. vertingi autentiški statiniai konservuojami, restauruojami;

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

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

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

169.4. Inžinerinės įrangos sistemos tvarkymo sąlygos:

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

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

Želdinių tvarkymo sąlygos

170. Želdinių tvarkymo sąlygos:

170.1. tvarkomi pagal konservavimo – restauravimo technologijas;

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

170.3. nevertingi savaiminiai želdiniai šalinami;

170.4. žolės dangos ir gėlynai tvarkomi ir formuojami.

Restauravimo režimas

171. 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.

172. 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.

173. 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

174. Statinių tvarkymo sąlygos:

174.1. visų rūšių tyrimo darbai atliekami prieš pradėdant bet kokius tvarkymo darbus;

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

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

174.4. disonuojantys nevertingi statiniai iškeliami;

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

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

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

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

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

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

Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos

175. Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos:

175.1. autentiškų vertingų gatvių fragmentuose (žr. U1P dosjė) išlaikomos vertingos istorinės trasos, jų gabaritai galimas susisiekimo įrangos tinklo atkūrimas arba atžymėjimas pagal tyrimų duomenis;

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

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

Restauravimo – atkūrimo režimas

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

177. 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.

178. 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

179. Statinių tvarkymo sąlygos:

179.1. 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;

179.2. 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;

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

179.4. 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

180. Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos:

180.1. išlaikomos vertingos autentiškos gatvių trasos, jų gabaritai, aikštės esami gabaritai;

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

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

Želdinių tvarkymo sąlygos

181. Želdinių tvarkymo sąlygos:

181.1. restauravimas;

181.2. rekuravimas, sunaikintų elementų atkūrimas;

181.3. sanacija;

181.4. rekonstravimas;

181.5. apželdinimas;

181.6. želdinių pašalinimas.

Naudojimo sąlygos

182. III C senamiesčio zonoje nustatyti šie naudojimo režimai:

182.1. Riboto naudojimo režimas.

182.2. Universalaus naudojimo režimas.

Riboto naudojimo režimas

183. Riboto naudojimo režimas 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. Vyraujančios paskirtys: gyvenamoji, aptarnavimo. Režimo galiojimo ribos nurodytos kartogramoje – priedas Nr.1.

184. Leistinos naudojimo paskirtys:

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

184.2. 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.

185. Leistinos naudojimo apimtys:

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

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

185.3. 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.

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

Universalaus naudojimo režimas

186. Universalaus naudojimo režimas nustatytas atskiriems sklypams (detaliau pateikiama Reglamento IV dalyje), kvartalų dalims, viešosioms erdvėms.

187. 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.

188. Leistinos naudojimo apimtys:

188.1. apimtys, artimos autentiškos funkcijos apimtims;

188.2. apimtys, kurios nesukelia poreikio iš esmės keisti vertybės sudėties, apimties ar autentiškumo požymių;

188.3. visų nevertingų intarpų naudojimo apimtys turi būti mažinamos, o paskirtys keičiamos pagal nustatyto naudojimo režimo reikalavimus. Nevertingų intarpų, neturinčių įtakos vertybės kultūrinei vertei, naudojimo paskirtys keičiamos ar paliekamos esamos, pritaikant tokius interpus bendriems vertybės poreikiams, o apimtys gali būti mažinamos ar paliekamos esamos.