

### **III D 3 SENAMIESČIO ZONA**

#### **“ANTAKALNIS”**

#### **Bendrieji duomenys**

235. Statistiniai parametrai.

Altarijos kalvyno šiaurinė dalis. Kvartalo Nr. 73B šiaurinė dalis. Plotas: 9,4 ha. Užstatymo tankis iki 20 %.

236. Istorinė – urbanistinė raida, urbanistinė charakteristika.

Pasižyminti išraiškingų reljefu teritorija nebuvo užstatoma iki 19 a. II pusės, kai rytinėje dalyje buvo įrengta nedidelė karinės paskirties ūkinė zona (kariniai objektai Altarijos vakarinėje dalyje prie T.Kosciuškos gatvės kūrėsi nuo 1831 m.), tokios pat paskirties išlikusi ir dabar, 20 a. II pusėje ją užstačius papildomai ūkinės paskirties nevertingais statiniais. Vakarinė zonos dalis skirta rekreacijai (20 a. II pusėje įrengtas stadionas) ir pratęsia Pietinę Altarijos kalvyno (Kalnų parko) rekreacinę teritoriją.

#### **Vyraujantys užstatymo tipai**

237. Vyraujantys užstatymo tipai:

237.1. Pramonės ir infrastruktūros teritorijų užstatymas (PI);

237.2. Atskirai stovintys pastatai (AS).

#### **Kultūrinės vertės požymiai ir autentiškumo laipsnis**

238. Šios zonos rytinė užstatyta dalis – teritorija su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais.

#### **Statiniai**

239. Statiniai.

Išlikusi nedidelė grupė 19 a. II pusės ūkinės – administracinės paskirties statinių. Aukštingumas – 1-2 a. Stogai dvišlaičiai, daugumoje pažemintos konstrukcijos. Dangos: skarda, asbocementiniai lakštai. Tūriai kompaktiški, dominuoja istorinė estetika, fasadai tinkuoti (yra keli fachverkinės konstrukcijos naujadarai), dekoro detalių negausu.

## **Gamtinis pagrindas**

240. Reljefas: į šią zoną patenka dalis erozinio Altarijos kalvyno (Kalnų parko).

241. Želdynai: tai Kalnų parko dalis, kurioje yra stadionas bei KAM priklausantys ūkiniai pastatai. Žiloje senovėje ši teritorija buvo apaugusi mišku.

## **Tvarkymo sąlygos**

242. III D 3 senamiesčio zonoje nustatytas restauravimo – atkūrimo režimas

243. 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.

244. 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.

245. 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**

246. Statinių tvarkymo sąlygos:

246.1. 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;

246.2. 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;

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

246.4. 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**

247. Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos:

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

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

### **Želdinių tvarkymo sąlygos**

248. Želdinių tvarkymo sąlygos:

248.1. restauravimas;

248.2. rekuperavimas, sunaikintų elementų atkūrimas;

248.3. sanacija;

248.4. rekonstravimas;

248.5. apželdinimas;

248.6. želdinių pašalinimas.

### **Naudojimo sąlygos**

249. III D 3 senamiesčio zonoje nustatytas riboto naudojimo režimas:

250. 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: administracinė, rekreacinė, kultūrinė.

251. Leistinos naudojimo paskirtys:

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

251.2. 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.

252. Leistinos naudojimo apimtys:

252.1. apimtys, kurios nesukelia poreikio iš esmės keisti vertybių sudėties, apimties ar autentiškumo požymių;

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

252.3. 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.

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