

III E 1 SENAMIESČIO ZONA

„UŽUPIO PRIEMIESTIS“

Bendrieji duomenys

253. Statistiniai parametrai.

Istorinių priemiesčių zona, senamiesčio rytinėje ir šiaurės rytinėje dalyse, Užupio – Krivių gatvių aplinka. Kvartalų Nr: 69A, 69B, 70A, 70B, 71, 72, 73A, 75A, 75B. Plotas: 24,6 ha. Užstatymo tankis – iki 20 % (kvartalas 73a), 20 – 40 % (kvartalai: 72, 75) iki 40 – 60 % (kvartalai: 69, 70, 71).

254. Istorinė – urbanistinė raida.

Zonos užstatymą įtakojo šie faktoriai: hidrografija (Vilnios kilpa), teritorijos reljefo savybės, socialinė gyventojų struktūra. Pradedant vakarine dalimi zona kapitaliniais pastatais užstatoma nuo 17 a. vidurio. 18 a. I p. (J.G.M. fon Fiurstenhofo) Vilniaus miesto plane zonoje matomas susiformavęs pagrindinių gatvių tinklas, didelės reguliarios posesijos vakarinėje zonos dalyje, sodybinio charakterio užstatymas, likusioje zonos dalyje (užstatymas matomas iki dabartinės rytinės senamiesčio ribos. 18 a. pab. – 19 a. pr. zonos užstatymas tankesnis, atsiranda papildomų gatvių. Kadangi šiaurinė zonos dalis (Krivių gatvė) nebuvo tinkama užstatymui, užstatymas 18 a. pab. – 19 a. daugiausiai formavosi zonos vakarinėje ir pietinėje dalyje. Zonos šiaurinė dalis užstatyta daugiausiai 19 a. pab. – 20 a. I pusėje. Tradicinė zonos socialinė struktūra nebuvo palanki užstatymo investicijoms.

255. Urbanistinė charakteristika

Pagrindinė zonos dominantė – Vilnios upės vingis. Pagrindinės zonos istorinės kompozicinės ir funkcinės ašys – Užupio. Polocko bei Krivių gatvės. Iš reikšmingesnių vertikalinių dominančių pažymėtina Šv. Baltramiejaus bažnyčia. Reikšmingos planinės dominantės – Mažoji užupio aikštė ir buvusi turgaus aikštė.

Užstatymo tipai

256. Užstatymo tipai.

256.1. Vyraujantys užstatymo tipai:

256.1.1. Perimetrinis – posesijinis atviras morfotipas (PPA) – vakarinėje ir pietinėje dalyje;

256.1.2. Sodybinis užstatymas (SU) – šiaurinėje dalyje.

256.2. Pasitaikantys užstatymo tipai:

256.2.1. Atskirai stovintys pastatai (AS);

256.2.2. Perimetrinis – posesijinis morfotipas (PP).

Kultūrinės vertės požymiai ir autentiškumo laipsnis

257. Šioje zonoje dominuoja teritorijos, išlaikiusios autentišką arba artimą autentišką urbanistinę struktūrą. 70 B ir 75 kvartalai – teritorijos, turinčios urbanistinių naujadarų. 72 kvartalo šiaurės vakarinė dalis – teritorija su dominuojančiais urbanistiniais naujadarais. 73A kvartalas – urbanistiniu požiūriu nesusiformavusi teritorija.

257.1. Statiniai:

257.1.1. atskirose zonos dalyse (vakarinėje ir pietinėje) dominuoja eklektiniai, istoristiniai 2 (rečiau – 3 – 4 aukštų) aukštų tūriai, dalis pastatų - klasicistiniai; pagrindinių pastatų tūriai išdėstyti išilgai gatvių, daugumoje pagrindinių gatvių fragmentų formuoja ištisines išklotines (vakarinėje zonos dalyje); dalis atsitiktinių erdvių susiformavo įtakojant ryškiai pabrėžtam reljefui, kiemų erdvės atviros į šlaitus, šalutinių gatvių pastatų tūriai 1 – 2 aukštų. Krivių gatvės užstatymas sodybinis, 1 aukšto su mansarda, sklypuose laisvai išdėstyti pagalbinių pastatų.

257.1.2. pagrindinių gatvių pastatų fasadai plokštuminiai, dominuoja eklektinė ir istoristinė estetika, kiemo fasadai nesudėtingi, be stilistinių bruožų, šalutinėse gatvėse dominuoja fasadai be stilistikos požymių; Krivių gatvėje – mediniai, tradicinės apdailos fasadai;

257.1.3. pagrindinės statinių laikančios konstrukcijos – plytų mūro sienos, apdaila – tinkas, atskiri pastatai netinkuoti; Krivių gatvėje rastų ir karkasinės konstrukcijos;

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

257.2. Viešosios erdvės:

257.2.1. gatvės – organiškai susiformavęs radialinis tinklas, dangos: asfaltbetonis, betono plytelės,

257.2.2. aikštės – zonoje yra dvi istoriškai ir funkciškai susiformavusios aikštės: mažoji Užupio aikštė Užupio ir malūnų – paupio gatvių sankryžoje bei senoji

turgaus aikštė Užupio, Polocko ir Krivių gatvių sankryžoje. Kitos erdvės yra dėl įvairių priežasčių nebaigtos užstatyti ar išgriautų kvartalų dalys, reljefo šlaitai.

Gamtinis pagrindas

258. Reljefas: Vilnios upės statūs krantai bei atskirose atkarpose salpa, prievaginis šlaitas.

259. Hidrografija: šioje zonoje yra Vilnios upės vagos įspūdinga kilpa (meandra). Praeityje būta hidrotechninių įrenginių: trys tiltai, malūnai.

260. Želdynai: viešose erdvėse, pastaruoju metu, geros būklės želdynų mažai. Krivių-Polocko gatvių sankirtos skveras (75 B kvartalas), Malūnų gatvės skveras (71 kvartalas) nusidriekia palei Vilnios upę šalia tilto abipus gatvės. Tuo tarpu Užupio-Paupio – Malūnų gatvių sankirtos skveras (Užupio angelas stovi) be želdinių. Taip pat reikia paminėti Šv. Baltramiejaus bažnyčios šventoriaus želdyną. Istoriniai šaltiniai liudija, kad Užupio priemiestyje buvo gan nemažai ūksmingų sodų medinių dvarelių teritorijose. Gatvių erdvėse želdynai menki, fragmentiški, neprižiūrimi.

Tvarkymo sąlygos

261. III E senamiesčio zonoje nustatyti šie tvarkymo režimai:

261.1. Restauravimo režimas.

261.2. Restauravimo – atkūrimo režimas.

Restauravimo režimas

262. 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.

263. 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.

264. 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

265. Statinių tvarkymo sąlygos:

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

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

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

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

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

nevertingi elementai naikinami arba pritaikomi derinant prie supančios autentikos visumos;

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

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

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

Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos

266. Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos:

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

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

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

Restauravimo – atkūrimo režimas

267. 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.

268. 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.

269. 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

270. Statinių tvarkymo sąlygos:

270.1. 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;

270.2. 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;

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

270.4. 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

271. Viešųjų erdvių tvarkymo sąlygos:

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

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

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

Želdinių tvarkymo sąlygos

272. Želdinių tvarkymo sąlygos:

272.1. restauravimas;

272.2. rekuravimas, sunaikintų elementų atkūrimas;

272.3. sanacija;

272.4. rekonstravimas;

272.5. apželdinimas;

272.6. želdinių pašalinimas.

Naudojimo sąlygos

273. III E 1 senamiesčio zonoje nustatyti šie naudojimo režimai:

273.1. Riboto naudojimo režimas.

273.2. Universalaus naudojimo režimas.

Riboto naudojimo režimas

274. 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. Vyraujančios paskirtys: gyvenamoji, aptarnavimo, rekreacinė, kultūrinė. Režimo galiojimo ribos nurodytos kartogramoje – priedas Nr.1.

275. Leistinos naudojimo paskirtys:

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

275.2. 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.

276. Leistinos naudojimo apimtys:

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

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

276.3. 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.

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