

VILNIAUS MIESTO  
**ARCHITEKTŪRINĖS**  
**KALVOS** DEŠINIAJAME  
NERIES KRANTE  
TŪRINIO-ERDVINIO  
**FORMAVIMO GAIRĖS**

*SPATIAL-VOLUMETRIC  
DEVELOPMENT GUIDELINES OF  
ARCHITECTURAL HILL  
ON THE RIGHT BANK OF NERIS RIVER IN VILNIUS*



## TURINYS

IŽANGA	4
ĮVADAS	6
IDĖJA IR VIZIJOS	8
FORMAVIMO GAIRĖS	10
Kontekstas ir prioritetas	13
Padėtis ir urbanistinė struktūra	15
Bendrieji principai	17
Formavimo priemonės	19
Formavimo sprendimai	21
PROJEKTAVIMO REIKALAVIMAI	24
PROJEKTŲ RENGIMO IR VERTINIMO REKOMENDACIJOS	30
PRIEDAI	34
Kvartalų formavimo reglamentas	34
Aktualūs apžvalgos taškai	36

## IŽANGA

Aukštybiniai pastatai yra šiuolaikiško miesto simboliai. Priešingai tradiciniam miestui, kuriame statinio aukštis prilygo jo išskirtinei paskirčiai ir visuomeninei reikšmei (pavyzdžiui, viešieji ir kulto pastatai), modernūs aukšti pastatai tapo ne tik miesto, bet ir jo regiono ekonominio statuso ir privataus kapitalo sutelkties ženklais. Jų paskirtis taip pat kitokia – komerciniai, administraciniai bei gyvenamieji kompleksai. Dėl savo fizinių gabaritų ir architektūrinės raiškos jie ima dominuoti miesto panoraminėse apžvalgose, kai kada vizualiai konkuruodami su vertingomis istorinėmis dalimis. Pastaroji priežastis nulėmė tris aukštybinės statybos reguliavimo modelius: draudžiantį, ribojantį ir skatinantį. Pirmasis dažnesnis kultūros paveldo objektų gausa ir visuotinė kultūrine verte pasižyminčiuose istoriniuose miestuose. Paskutinis būdingas jaunesniems, veržliems ar globaliems urbanistiniams centrams. Ribojantis modelis laikytinas mišriu ir taikomas daugelyje Europos didžiųjų miestų, kurių fizinis audinys – įvairiais laikmečiais susiformavusių urbanistinių darinių mozaika. Kaip tik toks yra Vilnius – savitas savo istorija, jaukus erdvių masteliu, tačiau tuo pačiu augantis ir ambicingas regiono centras.

Nors Vilniaus panoramose ilgus šimtmečius dominavo istorinės vertikalės (pavyzdžiui, bažnyčių bokštai), tai netapo pretekstu mieste drausti aukštybinius pastatus. Atvirkščiai, šiuo metu Vilniaus miesto planavime naudojamų aukštybinės statybos reguliavimo priemonių rinkinys laikytinas labai progresyviu. Bendrasis planas, nustatantis aukštybinės statybos objektų sklaidos principus ir parametrus, įteisinta miesto vaizdų apsauga, vizualinio poveikio vertinimas pasitelkiant virtualų miesto modelį ir kiti įrankiai savo esme nenusileidžia Londone, Paryžiuje, Vienoje ir Varšuvoje taikomai praktikai. Žinoma, ši priemonių įvairovė būtina norint suderinti du miesto vystymo prioritetus – formuoti šiuolaikišką Vilniaus miesto įvaizdį, bet tai daryti nepažeidžiant vertingu pripažinto miestovaizdžio atributų. Nors šiame kelyje vis dar pasitaiko nesklandumų, tai tik įrodo, kad aukštybinės statybos procesai ne tik turi būti nuolat prižiūrimi, bet taip pat būtina reguliariai peržiūrėti šių objektų statybą reguliuojančių dokumentų nuostatų aktualumą bei didinti taikomų kontrolės ir koordinavimo įrankių efektyvumą. Šis leidinys tam ir skirtas – pristatyti atnaujintas pagrindinės aukštybinių pastatų koncentracijos zonos Vilniaus mieste formavimo gaires.



“*Džiaugiuosi galėdamas pristatyti atnaujintas Vilniaus „Architektūrinės kalvos“ formavimo gaires. Šis dokumentas nustato sąlygas dešiniajame Neries upės krante esančio Vilniaus centrinio verslo rajono tolesniam vystymui, atitinkančias šiandienines miesto raidos tendencijas.*

*Parengtomis gairėmis siekiame efektyviau koordinuoti statybos procesus „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje, kurti nuosaikų ir integruotą šiuolaikiškų architektūrinių kompleksų santykį su medinėmis Šnipiškėmis bei Vilniaus senamiesčiu. Tikiu, kad pastarųjų vertingų miesto dalių unikalumas ir išskirtinumas gali būti užtikrintas net ir modernėjančioje miesto centrinės dalies aplinkoje.*

*Vilniaus funkcionalumas, patogumas ir estetiškas patrauklumas yra pagrindinis mūsų tikslas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo gairės yra dar vienas tvirtas žingsnis šia kryptimi. Tad kviečiu visus vilniečius susipažinti su pristatomu dokumentu ir toliau visiems kartu kasdien kurti ateities Vilnių.*

Valdas Benkuskas  
Vilniaus miesto meras



“*Vilniaus „Architektūrinės kalvos“ formavimo gairės – ilgai lauktas metodinis ir praktinis įrankis, brėžiantis aiškią centrinio verslo rajono dešiniajame Neries krante plėtojimo kryptį. Remdamiesi 1966-1974 metais architektų Vytauto ir Algimanto Nasvyčių pasiūlyta Naujojo Vilniaus centro urbanistine vizija, tęsdami 2009-2010 metais Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais nustatytų principų taikymą, aktualizavome ir papildėme šios išskirtinės miesto dalies formavimo nuostatų sistemą. Taikant ją „Architektūrinė kalva“ vėl turi galimybę tapti unikaliu Vilniaus miesto bruožu, kurti nuosaikų ir integruotą santykį su medinėmis Šnipiškėmis bei UNESCO pasaulio paveldo vietoje – Vilniaus istoriniu centru. Kviečiu su šiuo dokumentu susipažinti visus vilniečius ir aktyviai naudoti formuojant šiuolaikišką Vilniaus įvaizdį, kuriame architektūra ir urbanizuotos aplinkos kokybė vaidina labai svarbų vaidmenį.*

Laura Kairinė  
Vilniaus m. sav. vyriausioji architektė

# IVADAS

Vilniaus m. sav. teritorijos bendrasis planas nustato aukštybinių pastatų zonas bei didžiausią leidžiamą pastatų aukštį Vilniaus mieste, tačiau nedetalizuoja kitų aukštybinių pastatų užstatymo parametrų bei išdėstymo principų. Anksčiau rengtų aukštybinės statybos procesus reguliavusių dokumentų (specialiųjų planų ir kt.) sprendiniai buvo integruoti į galiojantį bendrąjį planą. Juos konkretizavusiuose kituose dokumentuose nustatyti teritorijų urbanistinio formavimo principai ilgą laiką buvo taikomi tik kaip rekomendacijos. Tokia situacija sukūrė aukštybinės statybos zonų, tarp jų ir „Architektūrinės kalvos“ teritorijos vystymo sąlygų neapibrėžtumą. Todėl pastaruoju metu stebimos dažnėjančios iniciatyvos ne tik kvestionuoti, bet ir keisti iki šiol taikytas „Architektūrinės kalvos“ teritorijos formavimo nuostatas.

Studija „Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo gairės“ parengta siekiant patikslinti esminius Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo principus ir parametrus, nustatytus trijuose 2009-2010 metais Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintuose dokumentuose.

Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo principai ir parametrai yra nustatyti trimis Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintais dokumentais:

1. Teritorijos tarp Nerios upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir Kalvarijų gatvės detaliojo plano koncepcija (2009-04-01 sprendimas Nr. 1-949).
2. Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametrų studija (2009-07-15 sprendimas Nr. 1-1133).
3. Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametrų studijos II etapas (2010-04-28 sprendimas Nr. 1-1523).

Atsižvelgiant į nuo dokumentų tvirtinimo praėjusį laikotarpį, kyla poreikis patikrinti jų turinio ir nuostatų aktualumą šiandienos urbanistinei aplinkai keliamų kokybinių reikalavimų bei lūkesčių fone.



## IDĖJA IR VIZIJOS

XX a. II pusėje pastangų formuoti anuomet gana skurdžią Vilniaus miesto dalį – Šnipiškės – būtų įvairių: nuo atkartojusių klasikinius monumentalios urbanistikos šablonus iki siūliusių funkcionalizmo doktrinai būdingus laisvo užstatymo kompleksus. „Architektūrinių kalvų“ idėja XX a. 7 dešimtmetyje užgimė žymių Vilniaus miesto architektų Algimanto ir Vytauto Nasvyčių kūrybinėse vizijose, jiems bandant įsivaizduoti dešiniajame Neris krante planuojamą naują visuomeninį miesto centrą. Vilniaus senamiesčio tūrinę-erdvinę kompoziciją tyrinėjusių specialistų (V. Jurkšto ir kt.) nustatyta vertikalių koncentracijos tendencija ir jos lemiama kompozicinių centrų gausa tapo pagrindu šią miesto istorinio branduolio urbanistinei ir gamtinei sąrangai būdingą principą kaip metaforą taikyti ir modernėjančio Vilniaus formavime. Tačiau dabartiniai „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso metmenys neabejotinai yra šiuolaikinio Vilniaus ženklas. Apie 2000-uosius prasidėjęs spartus teritorijos vystymas pasižymėjo didesnėmis architektūrinėmis ambicijomis, kurių pagrindinė išraiška – aukštybinis užstatymas. Pastaroji aplinkybė tapo pretekstu ieškoti papildomų teritorijos raidos koordinavimo priemonių.

Pagrindiniai „Architektūrinės kalvos“ raidos etapai:

- pirmasis plėtros etapas (iki 1990) – lygiagrečiai vyksta teritorijos planavimas ir projektavimas (Šnipiškių g. pėsčiųjų bulvaras, Baltasis tiltas, aplinkiniai visuomeniniai-prekybiniai kompleksai bei viešbutis „Lietuva“);
- pirmasis sąstingio laikotarpis (1991-1999) – politinės, ekonominės ir socialinės suirutės metu tiek teritorijos užstatymo, tiek planavimo darbai sustoja;
- antrasis plėtros etapas (2000-2008) – vyksta aktyvus teritorijos užstatymas pavieniais aukštybiniais kompleksais, suformuojantis poreikį konkretizuoti teritorijos urbanistinius parametrus;
- antrasis sąstingio laikotarpis (2009-2012) – įsibėgėjęs pasaulinei finansų krizei, projektų įgyvendinimas stabdomas arba nutraukiamas, tačiau pradedami teritorijos kompleksinio planavimo darbai;
- trečiasis plėtros etapas (nuo 2013) – tęsiamas aktyvus teritorijos užstatymas aukštybiniais ir kitais komerciniais kompleksais, tačiau ryškėja tendencija iš dalies nesilaikyti Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais nustatytų „Architektūrinės kalvos“ formavimo urbanistinių parametrų.

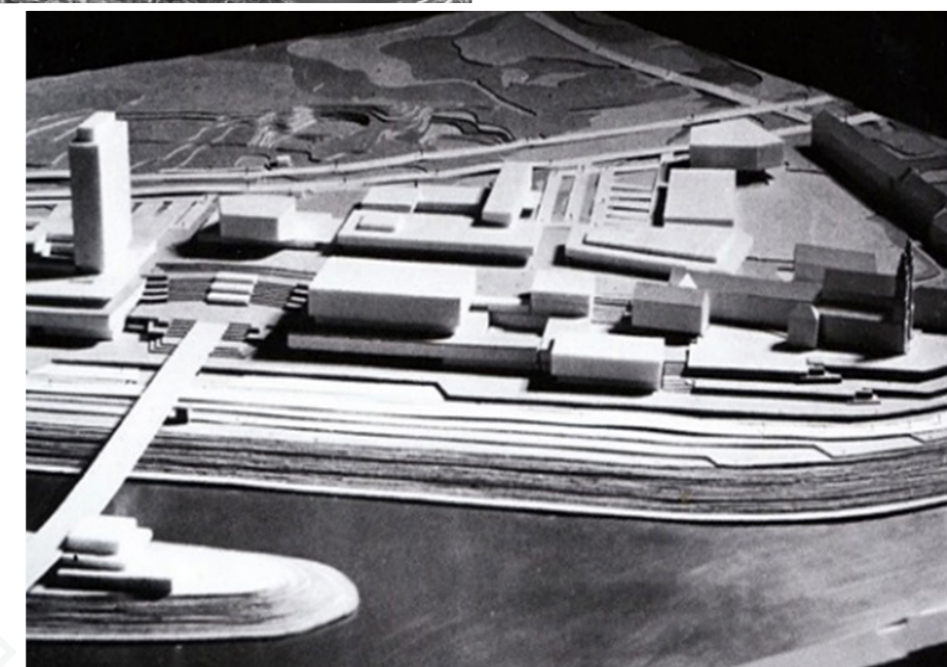


Šnipiškių teritorija 1941 m.

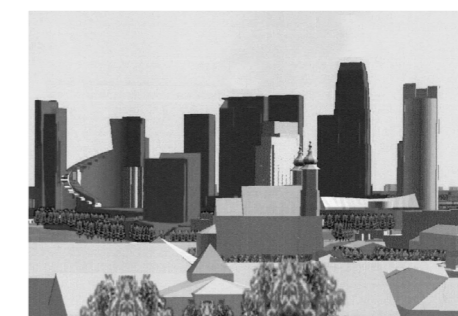
Dešiniojo Neris kranto eskizinis užstatymo projektas (J. Anikinas ir kt., 1957 m.)



Šnipiškių-Zalgirio rajono išplanavimo projektas (1968 m.)



Vilniaus miesto centrinės dalies detaliojo plano projektas (V. E. Čekanauskas, V. Brėdikis, A. Nasvytis ir kt., 1964 m.)



Virtuali „Architektūrinės kalvos“ panorama su aukštybinės statybos projektais (2009 m.)

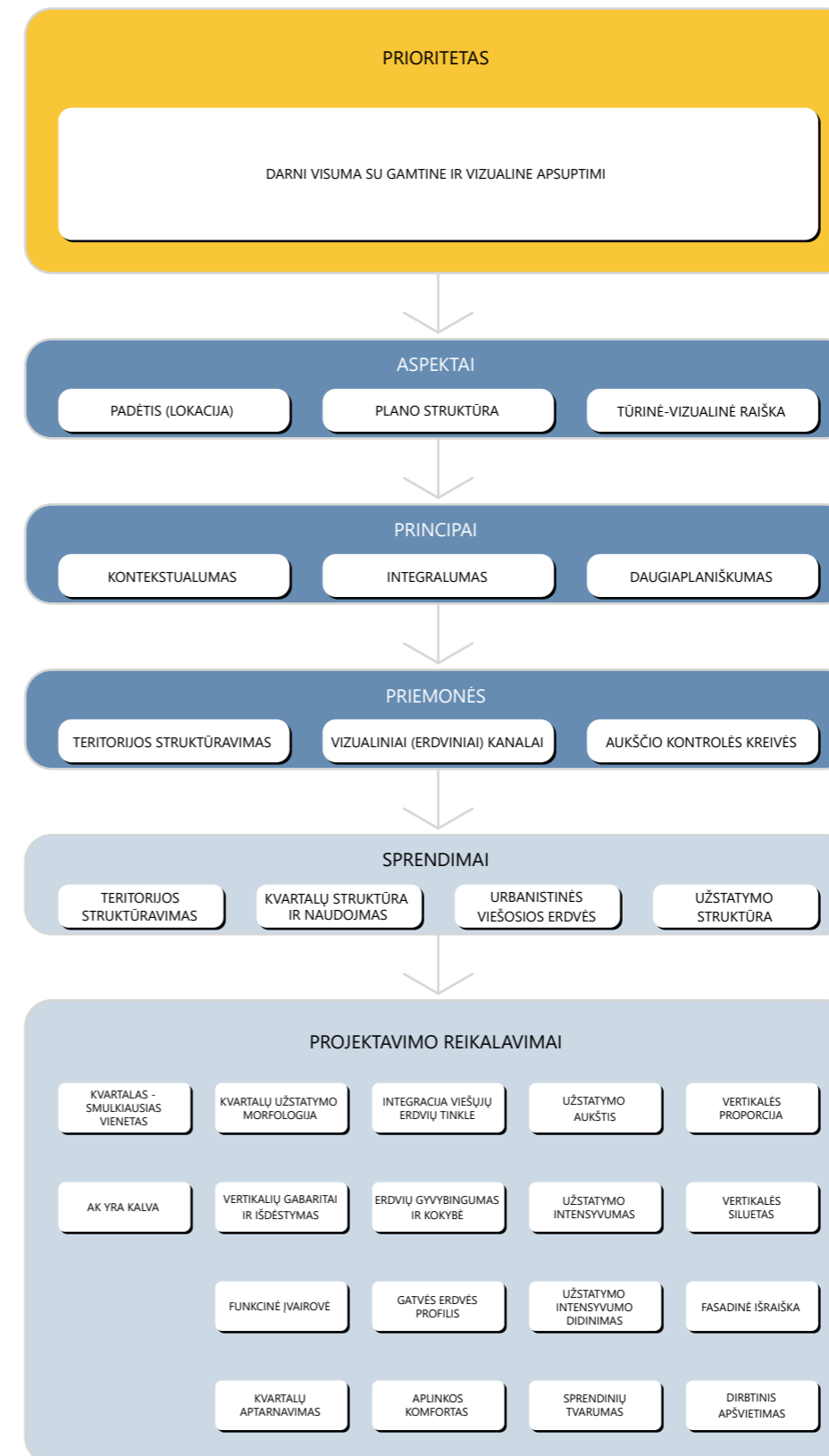
„Architektūrinės kalvos“ panorama 2004 m.

# FORMAVIMO GAIRĖS

Vilniaus m. sav. tarybos 2009-2010 metais patvirtintos „Architektūrinės kalvos“ urbanistinio formavimo principai ir parametrai, nepaisant jų praktinio taikymo iššūkių (pavyzdžiui, nustatytų formavimo parametru ir realizuotų arba įgyvendinamų projektų sprendinių dalinės neatitiktys), išlieka vertingos bei aktualios. Tai, kad pagal anuomet parengtus sprendinius neišvystytų segmentų užimamas plotas sudaro santykinai nedidelę visos teritorijos dalį, rodo esant ribotą ir baigtinį aukštybinės statybos plėtros rezervą. Tokia situacija tampa pretekstu tęsti ir užbaigti „Architektūrinės kalvos“ tūrinį-erdvinį formavimą, vadovaujantis Studijos rengimo metu susistemintomis galiojančiomis nuostatomis, aktualizuojant jas dabartinių teritorijos urbanistinės ir architektūrinės kaitos tendencijų bei aukštybinės statybos reguliavimo gerosios praktikos Europos miestuose kontekste. Esminis skirtumas nuo iki šiol vyravusios praktikos yra aiški pozicija, kad kiekvieno teritorijos struktūrinio vieneto (kvartalo) planavimo, projektavimo ir statybos (įskaitant rekonstravimą) atveju turi būti užtikrinta, jog atnaujinta „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema būtų taikoma pilna apimtimi.

Pilnos apimties „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistemą sudaro prioritetas, aspektai, principai, priemonės, sprendimai (parametrai), reikalavimai (taisyklės) ir rekomendacijos. Dominuojančiu sistemoje laikytinas bendrasis teritorijos formavimo prioritetas, tampantis visų kitų nuostatų pagrindu ir vieninteliu „Architektūrinės kalvos“ vystymo tikslu. Principai, kaip esminės formuojamo urbanistinio komplekso savybės, siejamos su konkrečiomis vietovės planinės ir erdvinės struktūros charakteristikomis (aspektais), nuostatų sistemoje užima tarpinę padėtį. Principų laikymasis ir įgyvendinimas užtikrinamas pasitelkiant tikslines kontrolės ir koordinavimo priemones. Visų aukštesnio lygmens nuostatų poveikis „Architektūrinės kalvos“ urbanistinei formai apibendrinamas ir konkretizuojamas formavimo sprendimais. Pastarieji apima visos teritorijos ir dar neišvystytų kvartalų lygiu nustatytus užstatymo struktūros ir viešųjų erdvių tinklo formavimo siūlymus ir parametrus. Reikalavimais tikimasi įtvirtinti aukštesnius formuojamos urbanizuotos aplinkos kokybės standartus, suvaldyti nepageidaujamas teritorijos planinės ir erdvinės struktūros transformacijas. Papildomu nuostatų sistemos elementu tampa teritorijoje vykdomų aukštybinės statybos projektų rengimo ir vertinimo rekomendacijos, kuriančios sąlygas sklandesniam teritorijos vystymo procesui, apibrėžiančios jame dalyvaujančių šalių atsakomybes.

## TŪRINIO-ERDVINIO FORMAVIMO GAIRĖS

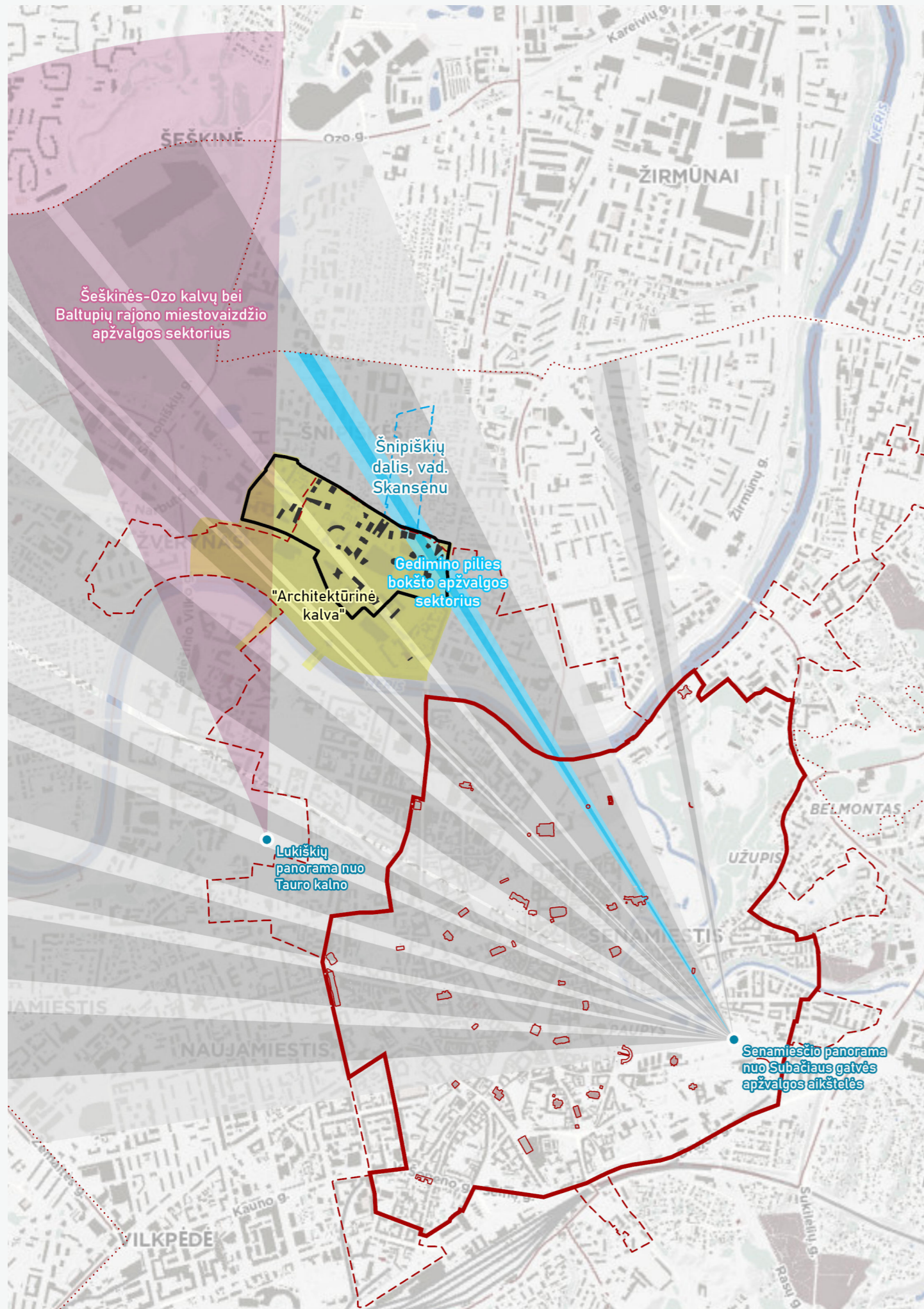


## PROJEKTŲ RENGIMO IR VERTINIMO REKOMENDACIJOS



„Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema

## FORMAVIMO KONTEKSTAS IR PRIORITETAS



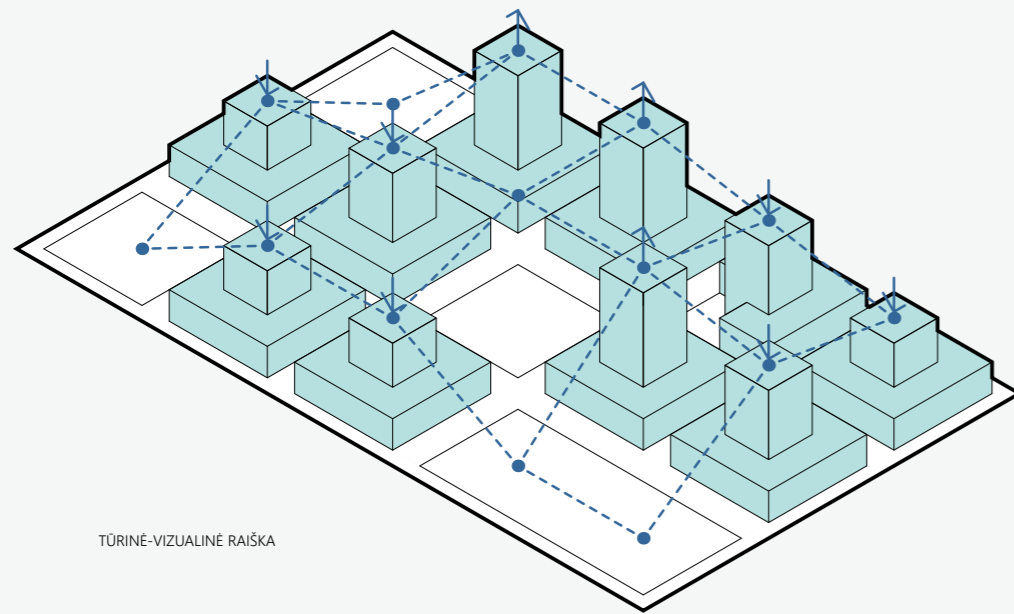
Vilniaus miesto centrinėje dalyje išsidėsčiusi „Architektūrinė kalva“ pasižymi ne tik aukštybinės statybos vystymo potencialu, bet ir patenka į specialių tūrinės-erdvinės kompozicijos formavimo apribojimų sistemą. Todėl esminis ir vienintelis „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo prioritetas – darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi. Juo pripažįstama, kad teritorijos geografinė padėtis, erdvinė struktūra ir vizualinė raiška yra glaudžiai susiję su supančiu urbanistiniu ir gamtiniu kontekstu bei Vilniaus istorinio branduolio kultūrinio kraštovaizdžio ypatumais. „Architektūrinė kalva“ kaip visuma (urbanistinis kompleksas) ir ją sudarantys struktūriniai vienetai (kvartalai ir jų užstatymas) turi ne tik nepažeisti kultūrinio požiūriu reikšmingų vietovių (Senamiesčio ir jo aplinkos) vertingųjų savybių, bet ir pasižymėti teigiamu poveikiu joms, t.y. kurti pridėtines vertes lokalesniu ir globalesniu (bendramiestiniu) mastu. Tokioje kompleksiškoje situacijoje formuojant „Architektūrinę kalvą“ pirmenybė turi būti teikiama urbanistinei tradicijai, architektūrinių sprendimų jautrumui ir nuosaikumui. Pavienių pastatų kompleksų architektūrinis išskirtinumas yra labiau išimtis nei taisyklė.

Darnų santykį su vertingu urbanistiniu ir gamtiniu kontekstu užtikrina dėmesys „Architektūrinės kalvos“ plėtrą ribojantiems išoriniams veiksniams ir jų lemiamų formavimo apribojimų paisymas.

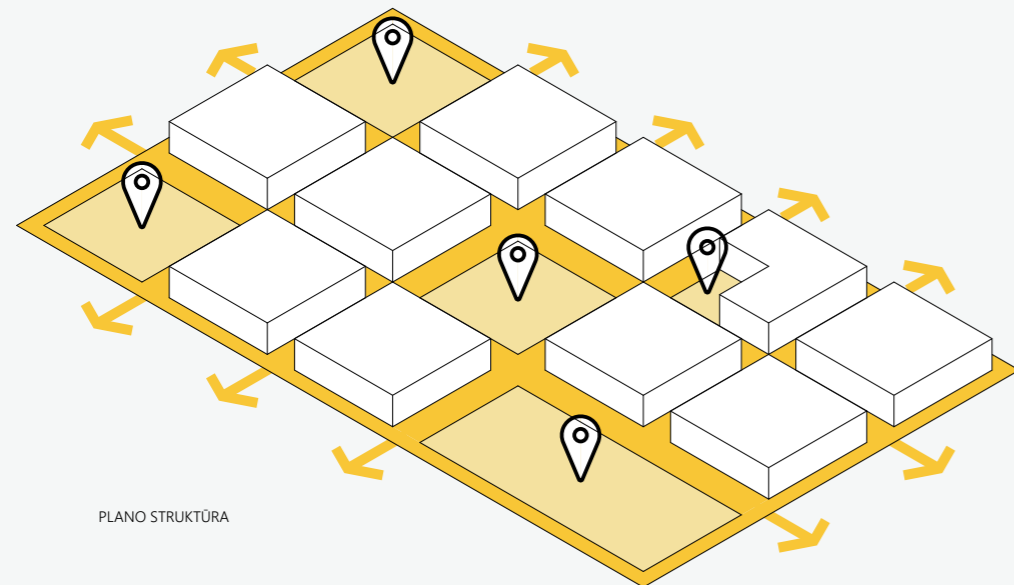
Pagrindiniai „Architektūrinės kalvos“ fizinius gabaritus ribojantys veiksniai yra:

1. Pagrindinės Senamiesčio dominantės – Gedimino pilies bokšto – artimosios aplinkos (apžvalgos sektorius), regimos iš Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės ir kitų Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos zonoje fiksuotų apžvalgos vietų, apsauga.
2. Poreikis užtikrinti Šeškinės-Ozo kalvų apybraižą ir sąlytį su Baltupių rajono miestovaizdžiu, stebimą nuo Tauro kalno apžvalgos aikštelės.
3. Kitų Senamiesčio dominančių, kurių apžvalgos sektoriai kerta „Architektūrinės kalvos“ teritoriją, vizualinio dominavimo fiksuotose apžvalgose užtikrinimas.
4. Šnipiškių dalies, vad. Skansenu, ir kitų mažaukščio istorinio užstatymo fragmentų kontrastingo santykio su esamais ir planuojamais aukštybinės statybos kompleksais niveliavimas.

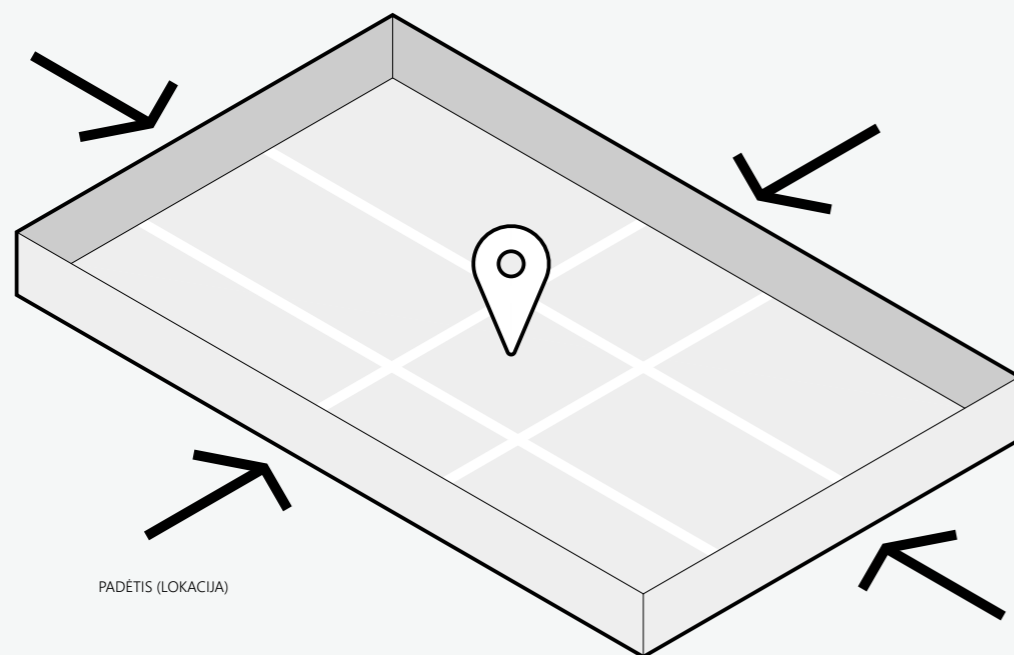
Pagrindiniai „Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiantys išorės veiksniai



TŪRINĖ-VIZUALINĖ RAIŠKA



PLANO STRUKTŪRA



PADĖTIS (LOKACIJA)

## PADĖTIS IR URBANISTINĖ STRUKTŪRA

„Architektūrinė kalva“ – urbanistinis kompleksas, kurio charakterį lemia teritorijos padėties ypatumai, istoriškai susiklostę bei tikslingai suformuoti plano struktūros bruožai ir aplinkos tūrinė-erdvinė kompozicija. Šie aspektai yra pagrindiniai vietovės fizinės struktūros sluoksniai, kuriuos veikiant teritorija gali būti kryptingai formuojama ir, susiklosčius poreikiui, transformuojama.

### Padėtis (lokacija)

„Architektūrinės kalvos“ teritorijos formavimo uždaviniai tiesiogiai siejasi su jos padėtimi (lokacija). Aiški teritorijos ribų apibrėžtis kuria prielaidas „Architektūrinės kalvos“ kaip savarankiškos urbanistinės ląstelės formavimuisi ir funkcionavimui. Teritorijos vidinio erdvinio organizavimo logika leidžia diferencijuoti skirtingas „Architektūrinės kalvos“ struktūrinės dalis pagal jų reikšmę šio Vilniaus miesto centrinės dalies miestovaizdyje išsiskiriančio urbanistinio komplekso įvaizdžiui.

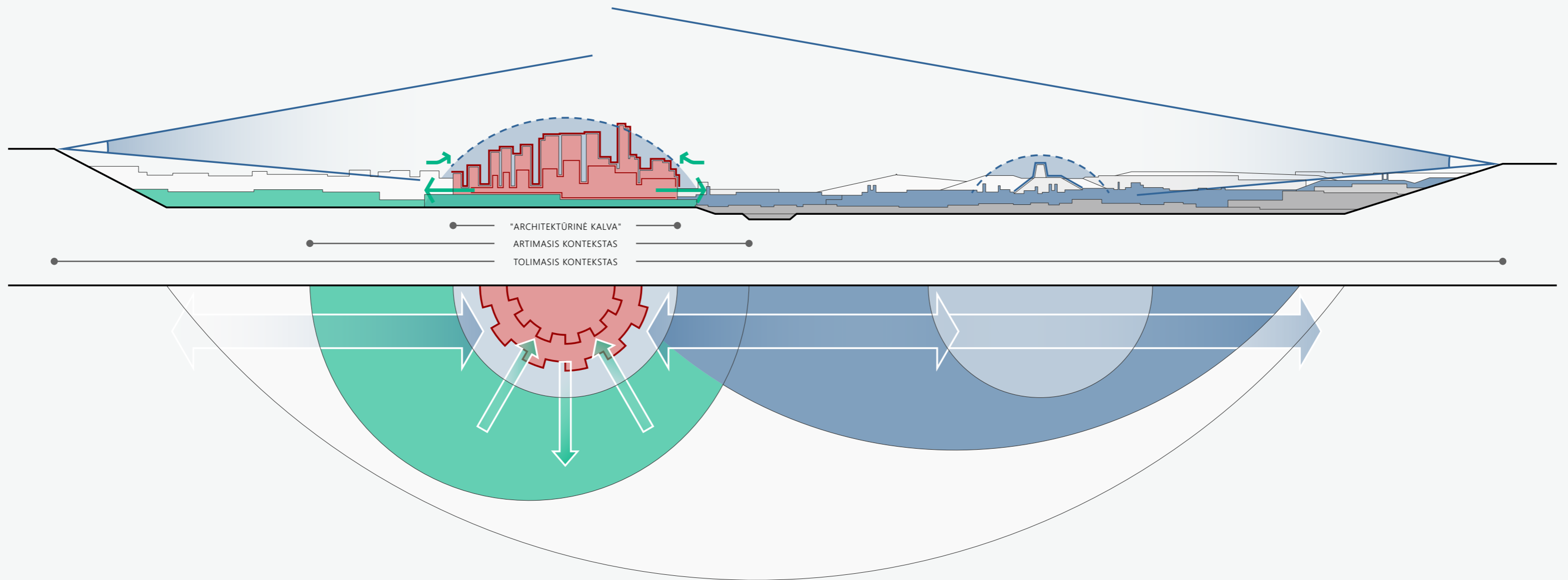
### Plano struktūra

Formuojant teritorijos planinę struktūrą sprendžiami bendrieji jos urbanistinio audinio, susidedančio iš užstatymo ir urbanistinių bei gamtinių erdvių tinklo, uždaviniai. Užstatytų ir atvirųjų zonų santykis, fizinių ryšių (gatvių ir kitų susisiekimo tinklo elementų) rišlumas, urbanistinių viešųjų erdvių tipologija ir hierarchija, kvartalų funkcinė specializacija ir užstatymo morfologija, taip pat viešojo naudojimo ir privačiųjų erdvių balansas lemia ne tik „Architektūrinės kalvos“ vidinį struktūrinį vientisumą, bet ir integracijos platesniame miesto kontekste mastą.

### Tūrinė-vizualinė raiška

Šiuolaikiniai aukštybiniai pastatai yra įvairaus kompleksškumo stilobatinių (horizontalių) ir bokštinių (vertikalių) tūrų kompozicijos, pasižyminčios daugialypių poveikiu aplinkiniam urbanistiniam kontekstui. Aukštybinio komplekso stilobatinės bei bokštinių dalių gabaritai, bokštinių dalių padėtis kvartalo ribų arba stilobato užstatymo linijų, taip pat kitų vertikalios raiškos objektų atžvilgiu ir kiti parametrai veikia gretimas gatvių ir kitas atvirąsias miesto erdves, turi įtakos vietos charakteriui bei platesniam miestovaizdžiui. Bendramiestinio poveikio valdymui svarbus tampa taikomas pastatų aukščio kontrolės būdas, o lokaliai poveikiui – aukštybinio pastato tūrio bei jo prieigų formavimo reikalavimai. Todėl „Architektūrinės kalvos“ tūrinis-erdvinis formavimas bei vizualinės raiškos koordinavimas turėtų būti grindžiamas urbanistinio komplekso kaip visumos suvokimu, kai pavienių objektų parametrus lemia bendrieji teritorijos formavimo principai ir jų sisteminiai sąryšiai.

„Architektūrinės kalvos“ fizinės struktūros sluoksniai (aspektai)

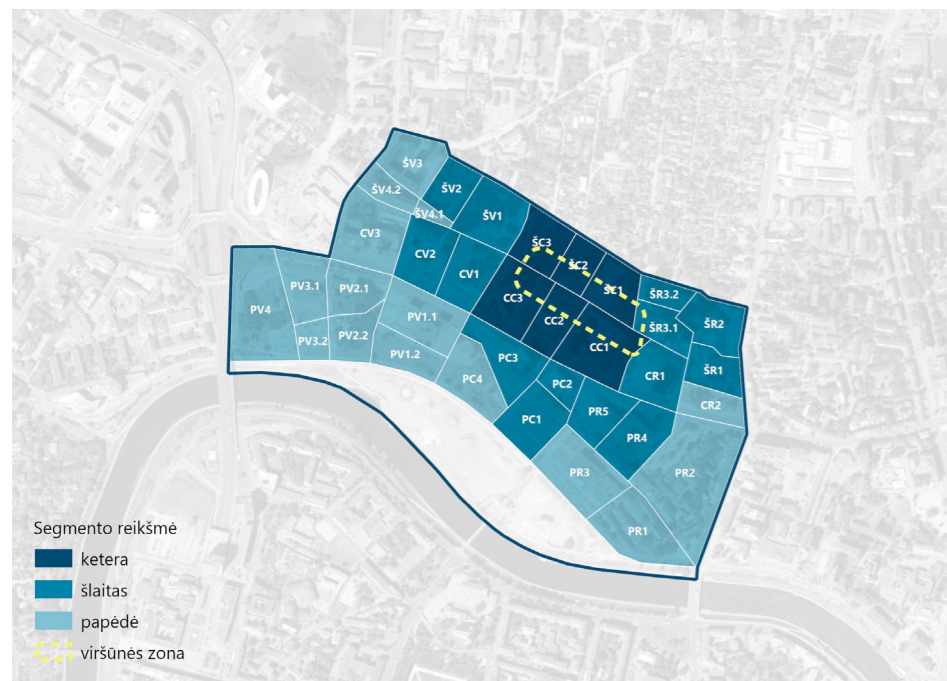


„Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo galimybes lemia ne tik pačios teritorijos raidos iššūkiai bei vidinio erdvinio organizavimo poreikiai. Vilniaus miesto centrinėje dalyje, Neries upės dešiniajame krante išsidėsčiusios teritorijos vystymo sąlygas diktuoja išskirtinė padėtis, dėl kurios vietovės formavimo programa turi apimti bendruosius (efektyvus ir integruotas urbanistinis audinys) ir specifinius (Vilniaus istorinio centro vertingųjų savybių apsauga) uždavinius. Nustatyti formavimo principai yra esminiai „Architektūrinės kalvos“ aplinkos kokybinio formavimo tikslai, sąlygojantys tiek vietovės charakterį, tiek darnų jos santykį su jautrių gamtinių ir urbanistiniu kontekstu, kuriantys prielaidas koordinuoti kompleksiškus teritorijos vystymo iššūkių sprendimą. Praktiniu požiūriu, principai gali tapti įvairių „Architektūrinės kalvos“ formavimo siūlymų (vizijų, projektų ir pan.) vertinimo kriterijais, nes perteikia siektinus visos vietovės ir jos dalių (kvartalų) planinės struktūros ir tūrinės-erdvinės raiškos bruožus. Todėl būdami integruota nuostatų sistemos dalimi, principai veikia ir kaip kontrolės (vertinimo), ir kaip pridėtinės vertės (teigiamą poveikį pačiai teritorijai ir jos vertingam kontekstui) kuriantys įrankiai.

- **Kontekstualumas** – „Architektūrinės kalvos“ ir vertingos aplinkos santykis  
 Tikslas plėtoti ir užtikrinti „Architektūrinės kalvos“ darnų santykį su gretimbėmis realizuojamas nustatant teritorijos ribas bei urbanistinio komplekso idėjoje semantiškai užkoduojant esmines vietovės fizinės formos (kalva) ir sandaros (papėdė, šlaitas ir katera) charakteristikas.
- **Integralumas** – „Architektūrinės kalvos“ ir artimosios aplinkos sąveika  
 Tikslas didinti ir užtikrinti „Architektūrinės kalvos“ integralumą artimojo urbanistinio konteksto atžvilgiu realizuojamas teritorijos planinės struktūros organizavimui pasitelkiant Šnipiškių rajono istorinio gatvelių tinklo pagrindu sukonstruotą erdvių (vizualinių) koridorių sistemą.
- **Daugiaplaniškumas** – „Architektūrinės kalvos“ kompozicija ir vizualinė raiška  
 Tikslas formuoti „Architektūrinės kalvos“ daugiaplanį įvaizdį ir įspūdį realizuojamas pasitelkiant teritorijos užstatymo struktūros parametrus (pavyzdžiui, vertikalų padėtį ir gabaritus) diferencijuojančių išilginių ir skersinių kreivių sistemą.

„Architektūrinės kalvos“ formavimo principų sąveika

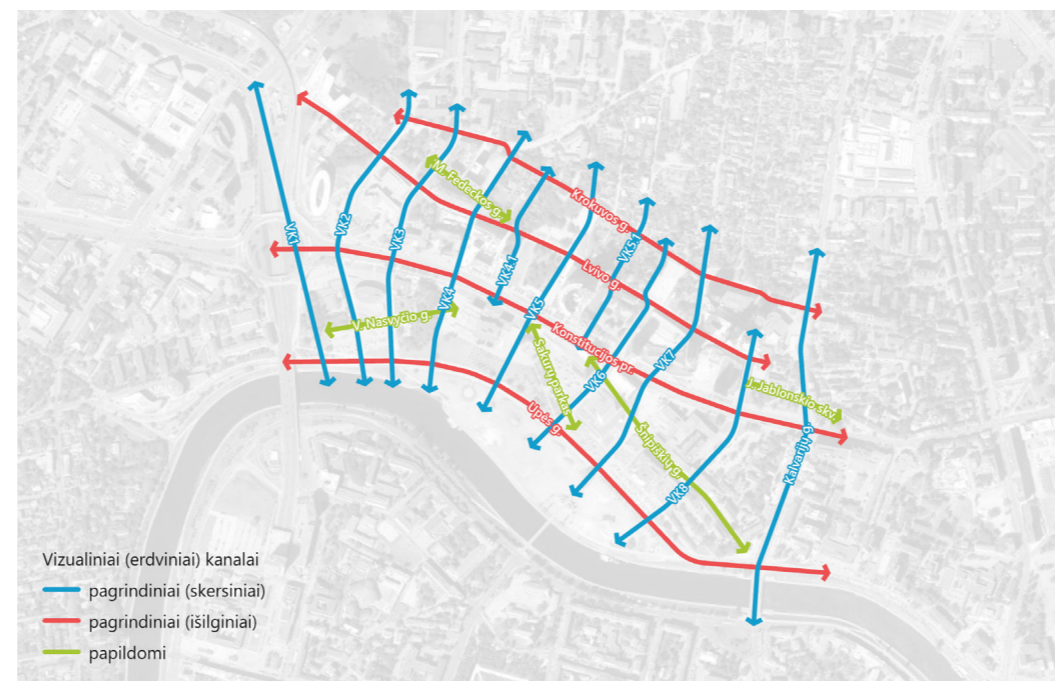
## TERITORIJOS STRUKTŪRAVIMAS



Teritorijos struktūravimas yra pagrindinė priemonė, kuria realizuojamas kontekstualumo principas. Teritorijos skaidymas leidžia išskirti individualius segmentus (kvartalus), turinčius skirtingą reikšmę formuojant „Architektūrinės kalvos“ įvaizdį. Patikslinta struktūrinė logika sudaro sąlygas siekti visapusiškai išbaigtos urbanistinio komplekso formos, kuriai būdingos ir žvelgiant įvairiais rakursais suvokiamos keteros (viršūnės), šlaito ir papėdės dalys.

Atsižvelgiant į „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinio poveikio vertinimo metu identifikuotus kritinius teritorijos segmentus (Konstitucijos pr. šiaurinę ir Krokuvos g. pietinę išklotines), modeliuojant jų užstatymo galimybes turi būti taikomi papildomi sprendimai, užtikrinantys sklandų užstatymo žemėjimą Senamiesčio, Naujamiesčio ir Šnipiškių kryptimis.

## VIZUALINIAI (ERDVINIAI) KANALAI



Vizualinių (erdvinių) kanalų tinklas yra pagrindinė priemonė, realizuojanti integralumo principą. Pagrindiniai-skersiniai kanalai yra Šnipiškių rajono urbanistinį audinį formuojančių gatvių ir gatelių tęsiniai. Pagrindiniai-išilginiai kanalai sutampa su teritoriją rytų-vakarų kryptimi kertančių gatvių koridoriais. Papildomi kanalai numatomi „Architektūrinės kalvos“ sektorius įvairiomis kryptimis kertančių trumpų erdvinių koridorių pagrindu.

Vizualiniai (erdviniai) kanalai tampa suvokiami juos įtvirtinus vietovės urbanistiniame audinyje. Todėl jie taikytini kaip įrankis formuoti teritorijos kvartalų struktūrą, viešųjų erdvių tinklą bei reguliuoti užstatymo charakterį. Aukštybinės statybos zonose aktualu užtikrinti tinkamus erdvių kanalų gabaritus ne tik stilobato (foninio užstatymo), bet ir bokštų (aukštybinio užstatymo) lygyje. Erdviniam kanalui daugiau erdvės suteikia bokštų atitraukimas nuo stilobatinės dalies užstatymo linijos, bokštų silueto laiptavimas ir kiti architektūriniai sprendimai.

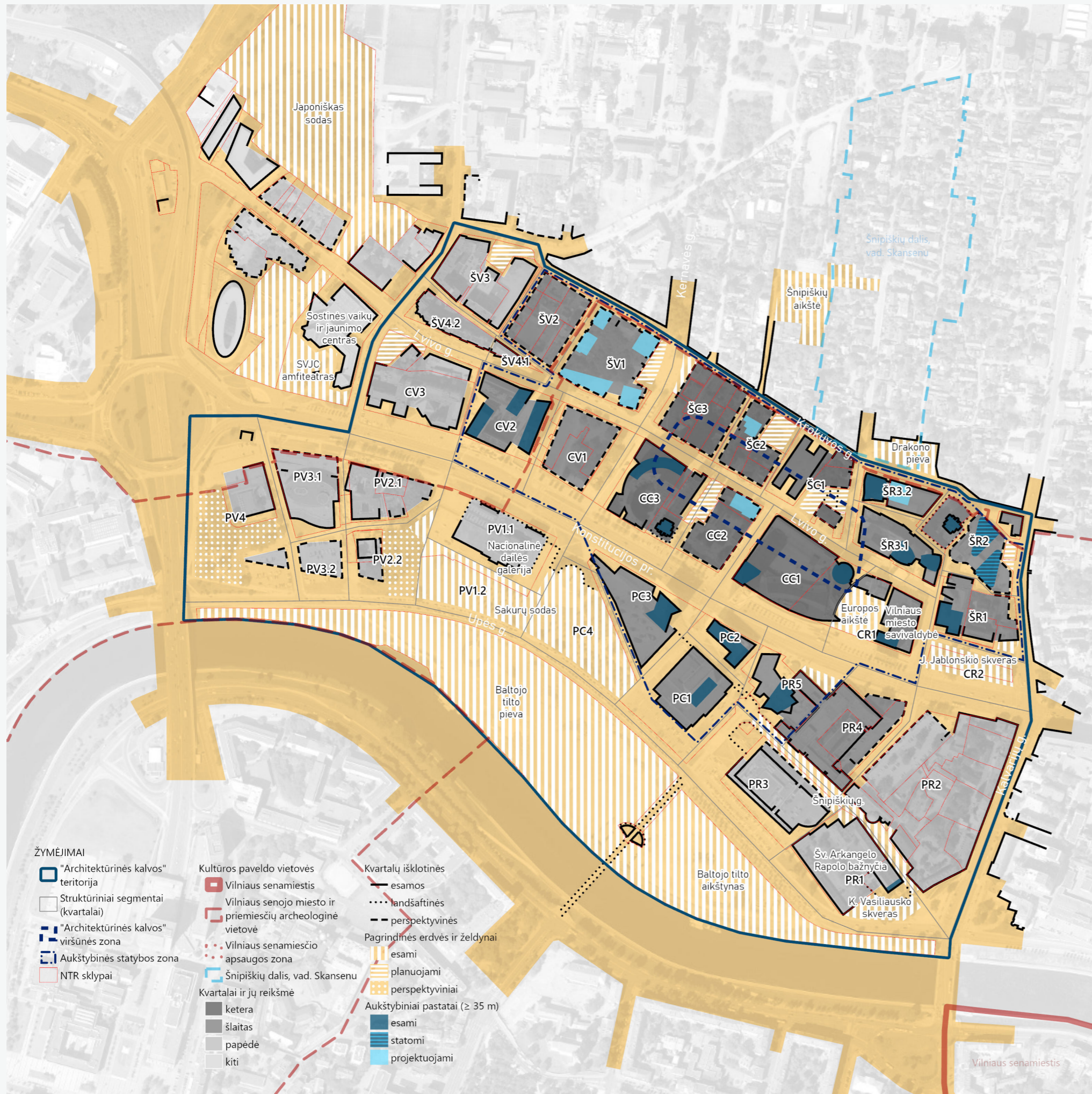
## AUKŠČIO KONTROLĖS KREIVĖS



Aukščio kreivių sistema yra esminė priemonė, kuria realizuojamas daugiaplaniškumo principas. Kreivės neturi nustatytos užstatymo maksimalios altitudės. Jos nurodo konkretaus teritorijos struktūrinio vieneto užstatymo parametų koordinavimo sąlygas. Kreivėmis diferencijuojamas užstatymo aukštis atskirų „Architektūrinės kalvos“ segmentų (kvartalų) viduje, taip formuojant atpažįstamą urbanistinio komplekso siluetą ir daugiaplanį vaizdą.

Iki šiol neišvystytiems „Architektūrinės kalvos“ struktūriniais vienetais turi būti parinktas užstatymo aukščio kaitos modeliavimo būdas, sudarantis sąlygas tinkamai diferencijuoti pastatų aukštį, kurti vizualiai kompleksiską ir daugiaplanį vaizdą. Atsižvelgiant į Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo planu funkcinėms zonoms nustatytą vyraujančią (foninį) arba didžiausią leistiną pastatų aukštį, konkrečiam kvartalui sudaromas maksimalius užstatymo aukščio parametrus iliustruojantis menamas tūris, kurio apimtyje rengiami detalizuoti užstatymo pasiūlymai.

# FORMAVIMO SPRENDIMAI



„Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo sprendimai ir konkretūs parametrai yra išvestinis aukštesnio lygmens nuostatų (prioriteto, principų ir pan.) taikymo rezultatas, apibendrinantis tiesioginių jų poveikį urbanistinio komplekso formai ir struktūrai. Aiškiai apibrėžtos „Architektūrinės kalvos“ ribos ir jų lemiamas ribotas ir baigtinis aukštybinės statybos objektų vystymo rezervas, sudaro sąlygas sprendimų etape koncentruotis į vidinę teritorijos organizacinę logiką, t.y. kvartalų struktūros ir urbanistinių viešųjų erdvių tinklo formavimą. Pagrindinių užstatymo parametru reguliavimas peržiūrėtas ir patikslintas tik iki šiol neišvystytuose „Architektūrinės kalvos“ segmentuose. Šiuo atveju kaip orientaciniai parametrai pasitelkiamos galiojančio Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano reglamente, šiuo metu aktualiausiame teritorijos vystymo sąlygų (galimybių ir apribojimų) sąvade nustatytos užstatymo rodiklių vertės. Pagrindinė jų – didžiausias leistinas pastatų aukštis. Atsižvelgiant į Studijos apimtyje atlikto „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinių pasekmių vertinimo išvadą, maksimalaus aukščio vertės diferencijuojamos kiekvieno nagrinėto segmento (kvartalo) atveju.

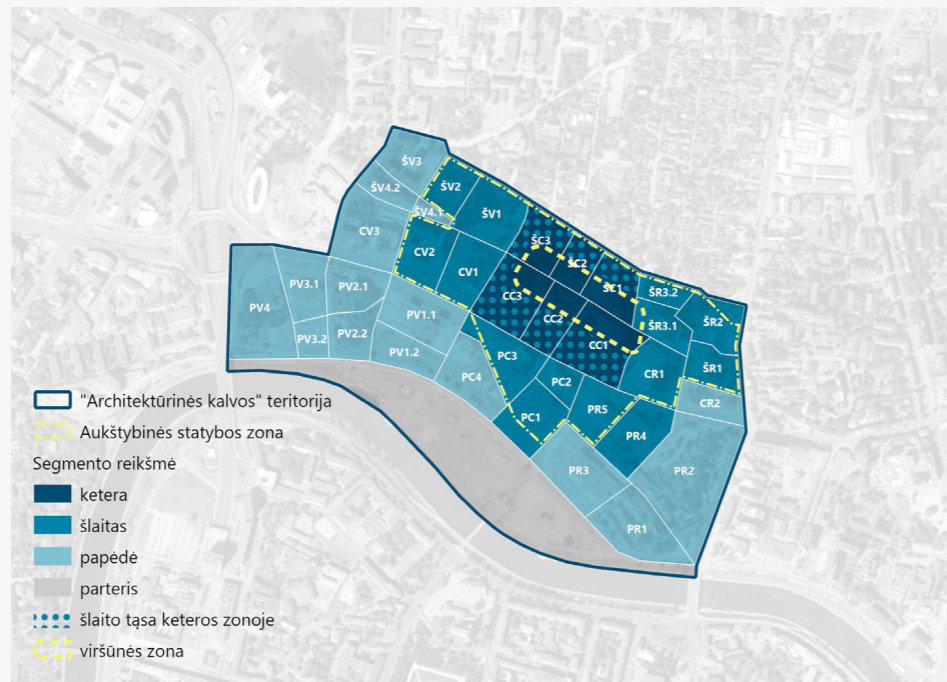
„Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendimai iliustruoja tikėtiną teritorijos urbanistinio audinio kaitos rezultatą. Visą teritoriją apimantys užstatymo struktūros siūlymai apsiriboja esamų ir perspektyvinių kvartalų išsklotinių (stilobatinių dalių užstatymo linijų) padėtimi. Šie ir kiti „Architektūrinės kalvos“ fizinės aplinkos formavimo sprendimai gali būti individualizuojami konkretaus kvartalo ar jo dalies užstatymo modeliavimo procese taikant aukštybinių pastatų projektavimo reikalavimus ir projektų rengimo bei vertinimo rekomendacijas. Kol kas neišvystytiems kvartalams nustatytas patikslintas maksimalaus užstatymo aukščio reglamentas turėtų užtikrinti, kad juo vadovaujantis rengiami aukštybinės statybos projektai pasižymės teigiamu arba bent neutraliu vizualiniu poveikiu vertingoms gretybės ir pačios „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso tūrinei-vizualinei raiškai.

„Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo siūlymai

## TERITORIJOS STRUKTŪRAVIMAS

„Architektūrinės kalvos“ teritorija išsidėsčiusi tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Daugėlišio, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių. Siekiant sklandžiau koordinuoti teritorijos vystymą, ji skaidoma į keturis ruožus, tris sektorius ir 31 segmentą.

Segmentai, atsižvelgiant į jų padėtį ir reikšmę „Architektūrinės kalvos“ įvaizdžio formavimui, skirstomi į „papėdės“ (12), „šlaito“ (13) ir „keteros“ (6) tipus. Aukštybinė statyba galima „šlaito“ ir „keteros“ tipo segmentuose. „Viršūnės“ zona numatoma abipus Lvivo g. atkarpos, esančios tarp Giedraičių ir Kernavės gatvių.



## KVARTALŲ STRUKTŪRA IR NAUDOJIMAS



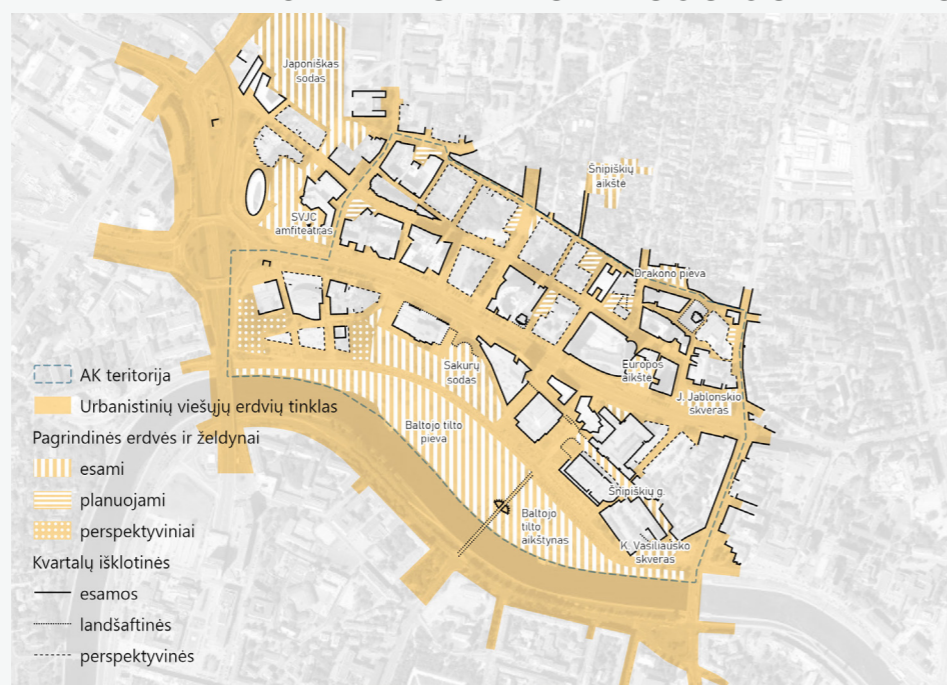
Kvartalų audinys yra „Architektūrinės kalvos“ teritorijos plano struktūros pagrindas. Dominuojantis mišraus centro teritorijų naudojimo tipas formuoja sąlygas numatomo didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorijoje formuoti daugiafunkciam naudojimui bei kvartalų užstatymo formų įvairovei.

Kvartalų užstatymo morfologijos sprendimai nekonkretizuojami. Tačiau, įvertinus teritorijoje vyraujančią kvartalų dydį bei pasaulines aukštybinės statybos zonų vystymo tendencijas, skatinamas esminius perimetrinio užstatymo bruožus tenkinantis stilobatinių dalių su virš jų išdėstytais varijuojančio aukščio vertikali raiška turiais (bokštais) užstatymo tipas.

## URBANISTINĖS VIEŠOSIOS ERDVĖS

Viešųjų erdvių tinklas yra svarbi „Architektūrinės kalvos“ fizinio audinio dalis, užtikrinanti sklandų teritorijos funkcionavimą, atskirų dalių sąryšingumą ir kurianti individualų vietovės charakterį. Siūlomas formuoti erdvių tinklas sudarytas atsižvelgiant į susiklosčiusią erdvių kanalų sistemą.

„Architektūrinės kalvos“ teritorijos viešųjų erdvių ir želdynų tinkle dominuoja Neris upės atvirosios erdvės ir pagrindinių gatvių koridoriai. Įvertinus esamų, planuojamų ir perspektyvinių bendro naudojimo erdvių padėtį bei ryšius, siūloma ilgalaikėje perspektyvoje gausinti viešam lankymui įrengtų erdvių kiekį, tam pasitelkiant ir netradicinius sprendimus (pusiau viešas erdves ir pan.).



## UŽSTATYMO STRUKTŪRA



„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje dominuoja jau suformuoti kvartalai. Nesuformuoti ir iš dalies suformuoti kvartalai, kuriuose atsirastis aukštybinis užstatymas turės reikšmingą poveikį „Architektūrinės kalvos“ tūrinei-erdvinei raiškai, išsidėstę centriniame ir šiauriniame ruožuose.

Kadangi didžiojoje dalyje „Architektūrinės kalvos“ teritorijos tikėtini nežymūs pokyčiai, užstatymo parametrai peržiūrėti tik nesuformuotuose segmentuose (CC2, CV1, ŠC1, ŠC2, ŠC3 ir ŠV2 kvartaluose). Šiems kvartalams sudarytas patikslintas reglamentas, apimantis teritorijos naudojimo tipą, vyraujančią (foninį) ir maksimalų užstatymo aukštį bei aukščio kaitos modeliavimo būdą (1 priedas).

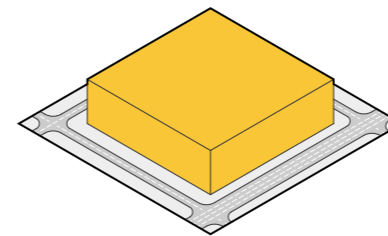
Projektavimo reikalavimai yra svarbi „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo atnaujintos nuostatų sistemos dalis. Jie sudaryti taip, kad tiesiogiai veiktų aukštybinės statybos ir kitų teritorijoje planuojamų objektų projektinius sprendinius – keltų jų pridėtinę vertę tiek lokaliu, tiek bendramiestiniu mastu. Reikalavimai grupuojami pagal jų ryšį su konkrečiais vietovės fizinės struktūros sluoksniais (aspektais) bei tikslinę formavimo sprendimų sritį (kvartalų struktūra, urbanistinių viešųjų erdvių tinklas, užstatymo parametrai ir charakteris). Nustatytų projektavimo reikalavimų sąryšiai su likusiais formavimo nuostatų sistemos elementais (pavyzdžiui, principais ir priemonėmis) rodo jų universalumą ir lankstumą, leidžiantį įvairiuose „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso formavimo erdviuose lygmenyse ir etapuose siekti aukštos urbanistinių bei architektūrinių sprendinių kokybės, kartu realizuojant bendruosius teritorijos formavimo principus – kontekstualumą, integralumą ir daugiaplaniškumą. Reikalavimais jokia būdu nesiekama niveliuoti teritorijoje vystomų projektų architektūrinės raiškos. Priešingai, tikimasi įtvirtinti aukštesnius urbanizuotos aplinkos kokybės standartus.

Projektavimo reikalavimai tampa vis dažniau taikomu aukštybinės statybos procesu koordinavimo įrankiu (pavyzdžiui, Ciuriche, Frankfurte, Vienoje arba Toronte). Jie papildo įprastą aukštybinių pastatų sklaidos reguliavimo ir užstatymo parametrų ribojimo praktiką. Nors teritorijų planavimo procesą, statinių projektavimą bei įvairias statybos veiklas reguliuoja daugybė oficialių teisės aktų (įstatymai, įsakymai, techniniai, reglamentai, normos ir pan.), pastebima, kad tikslesnis projektams keliamų reikalavimų įvardinimas yra veiksmingas būdas siekiant paskatinti konkrečios urbanizuotos vietovės kiekybinį vystymą ar kokybinį atsinaujinimą. Aukštybinės statybos kompleksams keliami lūkesčiai dažniausiai apima harmoningą santykį su urbanistiniu kontekstu, ribotą poveikį vietovės mikroklimatui, daugiafunkcij naudojimą, eksploataavimo ilgaamžiškumą, išteklių tausojimą ir kitus specifinius reikalavimus.

## KVARTALAS - SMULKIAUSIAS TERITORINIS VIENETAS

Visuose „Architektūrinės kalvos“ ir jos dalių vystymo potencialą nagrinėjančiuose darbuose turi būti vertinama ne tik konkreti vieta (žemės sklypas), bet atsižvelgiama ir į projektuojamam objektui aktualų segmentą (kvartalą) patenkančių kitų teritorijų (gretimų žemės sklypų) užstatymo galimybes.

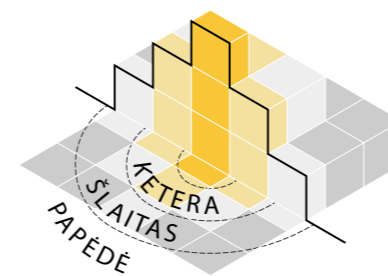
Pagrindiniai kvartalų ir jiems gretimų urbanistinių viešųjų erdvių vystymo potencialą nagrinėjantys darbai yra užstatymo parametrų galimybių studijos, urbanistiniai ir architektūriniai konkursai, detalieji planai ir projektiniai pasiūlymai.



## „ARCHITEKTŪRINĖ KALVA“ YRA KALVA

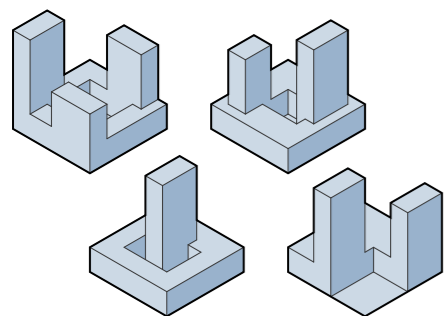
„Architektūrinės kalvos“ teritorijos vystymo idėją nuo pradžios lydinti „kalvos“ metafora įpareigoja siekti tokios teritorijos užstatymo formos, kuri, žvelgiant įvairiais rakursais, jos siluete leistų identifikuoti „papėdės“, „šlaito“ ir „keteros“ zonas.

Kiekvienas „Architektūrinės kalvos“ teritorijos struktūrinis vienetas (kvartalas), įvertinus jo padėtį, turi būti formuojamas atsižvelgiant į jo reikšmę urbanistinio komplekso įvaizdžiui.



# KVARTALŲ STRUKTŪRA IR NAUDOJIMAS

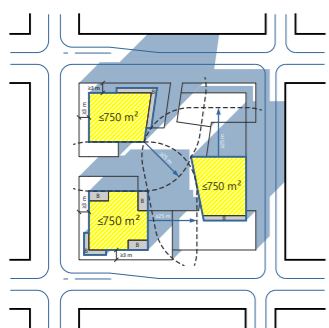
## KVARTALŲ UŽSTATYMO MORFOLOGIJA



Aukštybinio užstatymo įterpimas tradiciniame miesto centrinės dalies urbanistiniame audinyje neįmanomas be stilobatinės dalies – vyraujančio (foninio) aukščio perimetrinio užstatymo tipo bazės, kurios vidinėje struktūroje galimos skirtingos vertikalių (bokštų) kompozicijos.

Kvartalo tūrinė-erdvinė konfigūracija modeliuojama ir parenkama atsižvelgiant į jo padėtį teritorijoje ir iš to kylantį poreikį formuoti „Architektūrinės kalvos“ įvaizdį, taip pat vertinant aplinkinio esamo ir numatomo užstatymo parametrus. Vengtinu arba tik ypatingose situacijose (kai nėra kitos galimybės) taikytinu atveju laikomas laisvai stovinčių pastatų užstatymas.

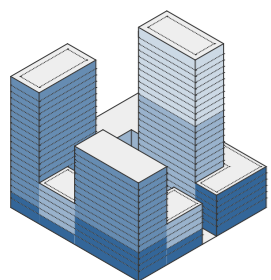
## VERTIKALIŲ GABARITAI IR IŠDĖSTYMAS KVARTALUOSE



„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje projektuojamų naujų aukštybinių statybos kompleksų bokštinių dalių, aukštesnių nei 60 m, aukšto plotas neturi neviršyti 750 m<sup>2</sup>. Minimalus aukštybinių dalių atitraukimas nuo stilobato kraštinės – 3 m. Atstumas tarp atskirai stovinčių bokštinių dalių – ne mažiau kaip 25 m.

Aukšto plotas nustatomas kaip virš stilobatinės dalies iškylančių aukštų, bet neįtraukiant viršūnės dalies, plotų vidurkis (skaičiuojant išorinės sienos kontūrą, atmetant balkonų ir lodžijų plotą). Nustatant atstumą tarp bokštų įtraukiamas pastato tūris su visais jo elementais (balkonais ir pan.); išimtis taikoma tame pačiame sklype, varijuojančio aukščio ir fizinės jungties (tilto ar praėjimo) jungiamiesiems bokštams.

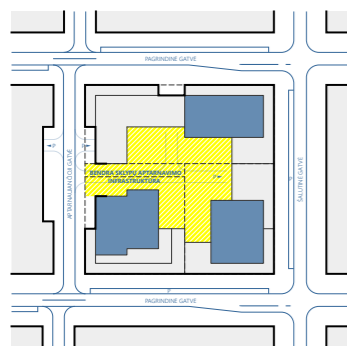
## FUNKCINĖ ĮVAIROVĖ



Kiekvienas „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje plėtojamas aukštybinių statybos projektas turi prisidėti prie jos daigafunkcio charakterio formavimo, vertinant sprendinius tiek horizontaliu (žemės ir lauko erdvių naudojimo įvairovės), tiek vertikaliu (vidaus patalpų paskirčių įvairovės) požiūriu.

Šiuolaikiniai aukštybiniai kompleksai santykinai mažame plote koncentruoja didelę veiklų įvairovę. Gyvybingi komerciniai arba visuomeniniai pirmieji aukštai, bendrojo naudojimo patalpos kitose pastatų dalyse, eksploatuojami stilobatinė dalyje stogai, visuomenei atviros erdvės viršutiniuose aukštuose, plati biurų arba būstų tipologija paverčia aukštybinių statybos objektus vertikaliomis kaimynijomis.

## KVARTALŲ APTARNAVIMAS IR AUTOMOBILIŲ STATYMAS

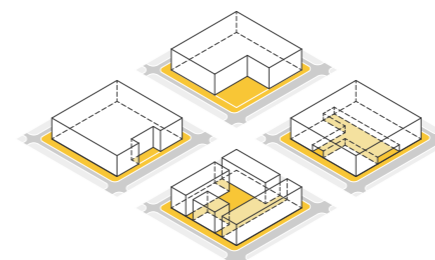


„Architektūrinės kalvos“ segmentuose (kvartaluose) projektuojamų ir statomų naujų aukštybinių ir kitų pastatų aptarnavimas, įskaitant įvažiavimus į požemines ir antžemines automobilių saugyklas, organizuojamas bendrai – vidinėse privažiuojamosiose (pagalbinėse) gatvelėse ir kiemo erdvėse.

Siekiant keisti teritorijos lankytojų judumo įpročius bei didinti viešojo transporto paslaugų naudojimą, rekomenduojama požeminėse ir antžeminėse aikštelėse numatomą automobilių stovėjimo vietų skaičių mažinti iki Vilniaus m. sav. nustatyto minimumo. Dabartinių saugyklų plotą panaudoti pritaikant jį tvaresnės transporto rūšims (dviračiams ir pan.) ar transformuojant į multimodalinio susisiekimo mazgus.

# URBANISTINĖS VIEŠOSIOS ERDVĖS

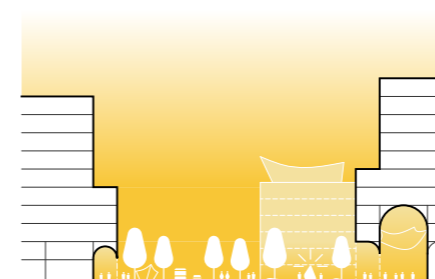
## INTEGRACIJA VIEŠŲJŲ ERDVIŲ TINKLE



Kiekvienas „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vystomas projektas (naujos statybos ar rekonstrukcijos) turi pasiūlyti aiškiai ir argumentuotą viešosios aplinkos (angl. public realm) aukštybinių statybos komplekso vidinėje struktūroje ir gretimybėse formavimo strategiją bei sprendinius.

Tinkamas aukštybinių statybos komplekso stilobatinės (foninio užstatymo) dalies formavimas yra esminis objekto integracijos vietovės urbanistiniame audinyje garantas. Užstatymo linijos atitraukimas, galerijų, smulkių „kišeninių“ erdvių (aikščių, skverų, kurdonerų ir pan.) formavimas gatvės perimetre, kvartalo kiemo erdvių atvėrimas ir dengtų pasažų formavimas yra tik maža dalis galimų sprendimų.

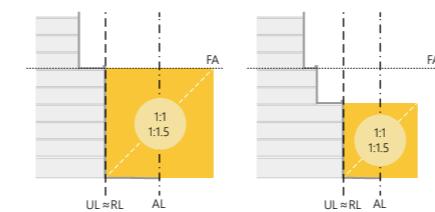
## ERDVIŲ GYVYBINGUMAS IR KOKYBĖ



Aplink „Architektūrinėje kalvoje“ esančius aukštybinius pastatus projektuojamos atvirosios erdvės turi būti formuojamos kaip sudėtinės miesto viešųjų erdvių tinklo dalys, pritaikytos įvairioms naudotojų grupėms, tinkamos intensyviai lankymui ir naudojimui.

Erdvių gyvybingumas užtikrinamas aktyvuojant aplinkinio užstatymo pirmuosius aukštus, numatant galimybę erdvėse organizuoti renginius, įrengiant viešojo meno objektus ir pan. Erdvės turi būti pritaikytos judėjimui pėsčiomis, dviračiais ir kitomis nemotorizuotomis priemonėmis be kliūčių. Jas rekomenduojama gausiai želdinti, taikyti tvarios vandentvarkos sprendimus, taip prisidedant prie bioįvairovės didinimo.

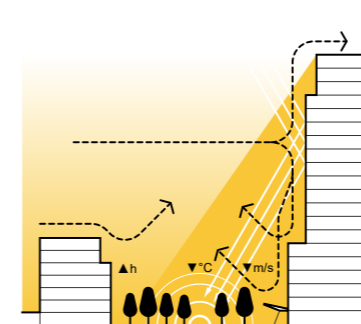
## GATVĖS ERDVĖS PROFILIS



„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vyraujančio (foninio) pastatų aukščio ir jais ribojamos gatvės erdvės pločio santykis turėtų svyruoti intervale nuo 1:1 iki 1:1,5. Įvertinus bendroju planu numatytą vyraujančią aukštį (25 metrai arba 6-7 aukštai), tipinis gatvės erdvės plotis turėtų siekti 25-30 metrų.

Jei optimalus santykis netenkinamas, jo gali būti siekiama papildomai atitraukiant viršutinius stilobatinės dalies aukštus ir pačią aukštybinę dalį (bokštą) nuo užstatymo linijos (bent 3 metrus). Gatvės erdvės gabaritus vizualiai išplėsti gali formuojamos galerijos (minimalus gylis – 3 m, aukštis – 6 m), bei atviri pirmieji aukštybinių statybos kompleksų stilobatinė dalyje aukštai (aukštis ne mažesnis kaip 4,5 m).

## APLINKOS KOMFORTAS



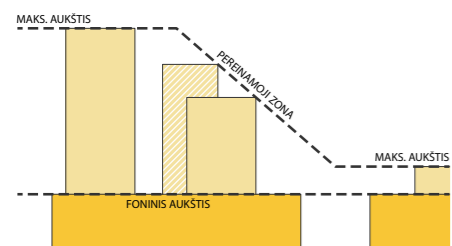
„Architektūrinėje kalvoje“ projektuojamiems aukštybiniams pastatams privalo būti atliekamas jų momentinės ir ilgalaikės įtakos aplinkos komforto sąlygoms (šešėliuotei, oro srautams, vėjautumui, temperatūriniam fonui ir pan.) gretimose atvirosiose erdvėse modeliavimas ir vertinimas.

Nustačius galimą neigiamų pasekmių tikimybę, turi būti koreguojami projektiniai sprendiniai ir imamasi kitų prevencinių priemonių suvaldyti kilsiantį ar kilusį nepageidaujamą poveikį (pvz., architektūrinėmis priemonėmis mažinama vėjo gūsių tikimybė, landšaftinėmis priemonėmis – karščio taškų efektas).

# UŽSTATYMO PARAMETRAI

## UŽSTATYMO AUKŠTIS

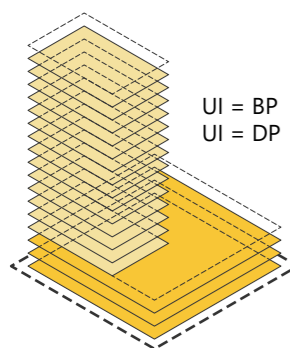
„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje naujo ir rekonstruojamo užstatymo aukštis diferencijuojamas atsižvelgiant į konkretaus struktūrinio vieneto (kvartalo) padėtį, reikšmę viso urbanistinio komplekso įvaizdžiui ir reglamentuotą pastatų aukščio kaitos modeliavimo būdą.



Aiškesniam tūrinės-erdvinės kompozicijos principų pagrindimui rekomenduojama įvesti papildomas vertikalios raiškos objektų kategorijas. Pavyzdžiui, aukštais pastatais vadinti dominantės ir akcentus, vyraujantį (foninį) aukštį viršijančius 1,5 ir daugiau kartų. Aukštybiniais pastatais vadinti 35 metrų ir aukštesnius pastatus, o labai aukštais (dangoraižiais) – 60 m ir aukštesnius objektus.

## UŽSTATYMO INTENSYVUMAS

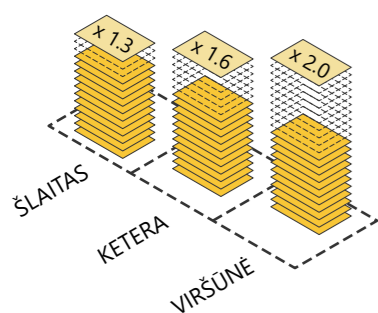
Vilniaus m. sav. teritorijos bendruoju planu funkcinėms zonoms, į kurias patenka „Architektūrinės kalvos“ struktūriniai vienetai (kvartalai), nustatytos didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo rodiklio (UI) reikšmės šia Studija neperžiūrimos ir nekeičiamos.



Didžiausio leistino sklypo užstatymo intensyvumo rodiklio (UI) reikšmės turi būti konkretizuojamos rengiant atskirų kvartalų užstatymo parametrų galimybių studijas ir įteisinamos pastarųjų rezultatų (išvadų) pagrindu rengiamuose vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentuose (detaliuosiuose planuose ir kt.), teikiamos kaip būtinosios vykdomų architektūrinių konkursų sąlygos.

## UŽSTATYMO INTENSYVUMO DIDINIMAS

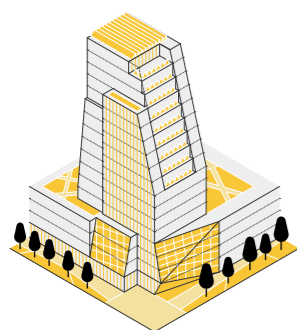
Tinkamai pagrindus, BP nustatyta UI reikšmė gali būti didinama tik „keteros“ tipo kvartaluose: viršūnės zonoje – ne daugiau kaip 2 kartus, o likusiose dalyse – ne daugiau kaip 1,6 karto. „Šlaito“ tipo kvartaluose, kuriuose tik tokiu būdu galima suformuoti nuoseklesnį „šlaito“ įspūdį, UI gali būti didinamas ne daugiau kaip 1,3 karto.



Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano (BP) sprendinių aiškinamojo rašto 59 punktas šiuo metu numato galimybę užstatymo intensyvumo rodiklio (UI) reikšmę didinti ne daugiau kaip 2 kartus, jeigu tai pagrindžiama kompoziciniais motyvais ir atitinka esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumus, o konkreti tarpinė UI reikšmė nustatoma rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą.

## SPRENDINIŲ TVARUMAS

„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje projektuojamų aukštybinių ir kiti pastatų projektai turi būti rengiami vadovaujantis gerosiomis tvarios statybos praktikomis, principais ir reikalavimais, jų tvarumą ir poveikį urbanistiniam kontekstui vertinant per ekologinių, ekonominių ir socialinių kriterijų prizmę.

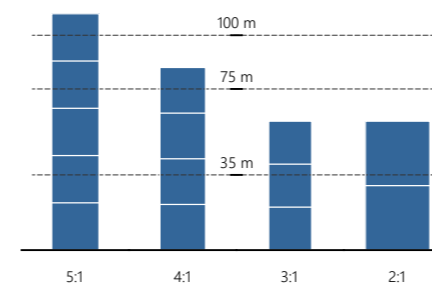


Nauji pastatai turi tenkinti aukštesnius energinio efektyvumo standartus, naudoti atsinaujinančios energijos šaltinius, esant galimybei, dalis pastato funkcionavimui reikalingos energijos turi būti generuojama vietoje, taip mažinant anglies dvideginio emisijas. Siekiant teigiamo poveikio miesto aplinktai rekomenduojama taikyti inovatyvius „žaliuosius“ sprendimus (apželdinti fasadai, ekologinės nišos ir pan.).

# UŽSTATYMO CHARAKTERIS

## VERTIKALĖS PROPORCIJA (AUKŠČIO IR PLOČIO SANTYKIS)

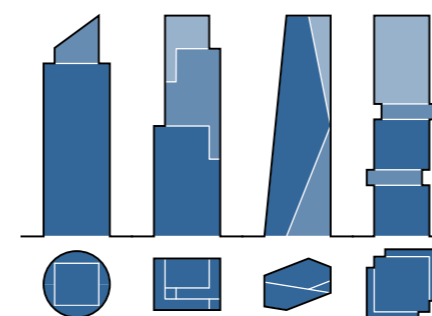
„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje projektuojamų aukštų, aukštybinių ir labai aukštų pastatų pagrindinių gabaritų (aukščio ir pločio) siektinas santykis nustatomas diferencijuojant jį pagal pastatų aukštį nuo žemės paviršiaus: aukštesniems kaip 75 m pastatams nustatoma 4:1, o didesniems kaip 100 m – 5:1.



Kai kurių „Architektūrinės kalvos“ vertikalų pagrindinių gabaritų santykis yra labai artimas Senamiesčio panoraminėse apžvalgose dominuojančių bažnyčių bokštų aukščio ir pločio santykiui – varijuoja intervale tarp 4:1 ir 5:1. Pavyzdžiui, Šv. Jonų bažnyčios varpinės proporcija siekia 4,4:1, o verslo centro „Europa“ bokšto atveju – apie 4,3:1 (aukštis 129 m, plotis – apie 30 m).

## VERTIKALĖS PLANO KONFIGŪRACIJA IR SILUETAS

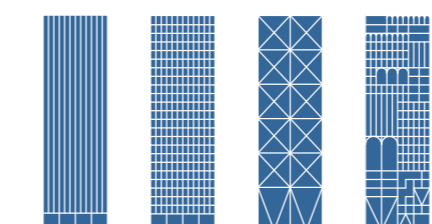
„Architektūrinėje kalvoje“ projektuojamo aukštybinio pastato tūris, nepriklausomai nuo bokštinės dalies plano konfigūracijos, turi būti komponuojamas taip, kad jo siluete būtų galima identifikuoti tris pagrindines dalis: stilobatą, bokšto vidurinę ir viršutinę (viršūnės) sritis.



Rekomenduojama „šlaito“ tipo kvartaluose projektuoti taisyklingos (stačiakampio ir pan.) plano konfigūracijos pastatus. Labiau dinamiškos tūrio kompozicijos bokštus siūloma telkti „keteros“ tipo kvartaluose, didžiausią koncentraciją numatant „viršūnės“ zonoje. Regimą viršūnę turi turėti visi „keteros“ tipo kvartaluose projektuojami aukštybiniai pastatai, ypatingą dėmesį skiriant formuojantiems „viršūnės“ zoną.

## VERTIKALĖS FASADINĖ IŠRAIŠKA

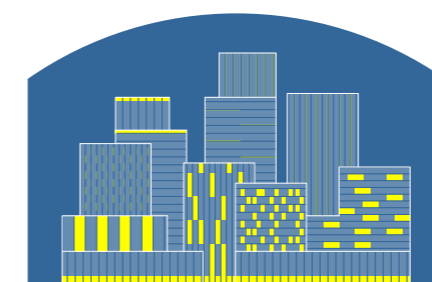
„Architektūrinėje kalvoje“ projektuojamų aukštybinių pastatų fasadiniai sprendimai turi sietis su bendrąja pastato tūrio kompozicija ir atliepti pagrindines jo (stilobatą, bokštą ir viršūnę) arba atspindėti kito pobūdžio pastato tūrio konstravimo logiką (vidinę erdvių organizaciją ir pan.).



Rekomenduojama tikrinti fasadinės išraiškos sprendimų tinkamumą (įskaitant mastelį, medžiagiškumą ir koloritą) gretimo užstatymo ir viešųjų erdvių aplinkoje, taip pat tolimesnėse apžvalgose. Vengtina visoms pastato fasadinėms plokštumoms taikyti vienodą sprendimą, kuriantį „monotonišką“ įspūdį. Vengtina fasadinės raiškos, išbalansuojančios architektūrinio objekto mastelį, trukdančios suvokti jo tipologiją.

## VERTIKALĖS DIRBTINIS APŠVIETIMAS

Siekiant „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje projektuojamų aukštybinių pastatų kompleksiškos vizualinės raiškos, rekomenduojama objektų išorinio įvaizdžio sprendimus vertinti tiek skirtingu paros, tiek oro sąlygų ar metų laikų (sezonų) sąlygomis.

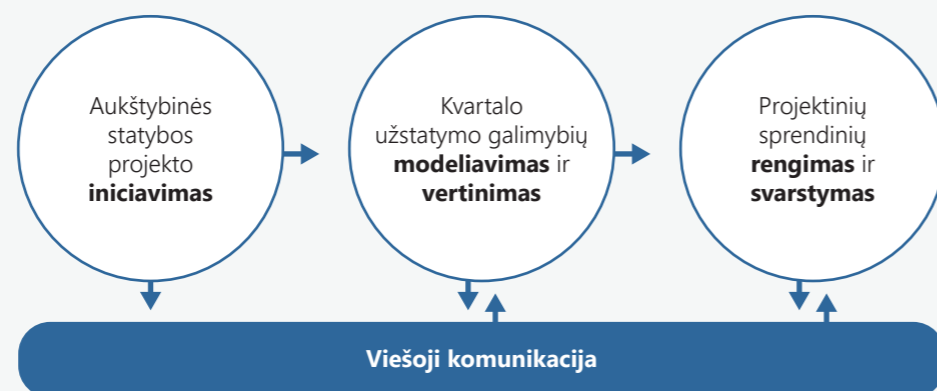


Rekomenduojama skirti tinkamą dėmesį dirbtinio apšvietimo sprendimams. Pastarieji gali akcentuoti aukštybinio pastato architektūros bruožus, tuo pačiu vertinant šviesos taršos lygį (siekiant jį mažinti), poveikį aplinkiniams pastatams ir viešosioms erdvėms (poreikį pastarąsias papildomai apšviesti), taip pat siekiant kryptingai formuoti „Architektūrinės kalvos“ įvaizdį panoraminuose vaizduose tamsiuoju paros metu.

## PROJEKTŲ RENGIMO IR VERTINIMO REKOMENDACIJOS

„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje rengiamiems aukštybinės statybos projektams atnaujinta tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema turi būti taikoma pilna apimtimi. Šis reikalavimas aktualus visiems projektų rengimo etapams: projekto iniciavimui; galimybių modeliavimui ir vertinimui; projektinių sprendinių rengimui ir svarstymui. Visus šiuos etapus turi lydėti nuosekli ir efektyvi komunikacija, apimanti tiek konstruktyvų bendradarbiavimą tarp įvairių procese dalyvaujančių interesų grupių, tiek ir kurianti sąlygas nuosekliai ir sklandžiai informacijos apie planuojamus, rengiamus bei įgyvendinamus projektus sklaidai visuomenėje.

Efektyvesnė informacijos apie „Architektūrinės kalvos“ teritorijos vystymą sklaida įmanoma ne tik pasitelkiant tikslines komunikacines priemones, bet ir pasirenkant tinkamą aukštybinės statybos projekto rengimo eigą, pavyzdžiui, galimybių studija, detalusis planas, kelių etapų architektūrinis konkursas, laimėjusio projekto pagrindu rengiami projektiniai pasiūlymai, techninis projektas ir jo įgyvendinimas. Toks kompleksiškas procesas sudaro sąlygas įvairių interesų grupių įsitraukimui, skirtingų sričių ekspertų dalyvavimui ir, kas svarbiausia, geriausių urbanistinių ir architektūrinių sprendimų atrankai.



▲ Aukštybinės statybos projektų rengimo eiga

## PROJEKTO INICIAVIMAS



Iniciavimo etapas reikšmingas tiek atskiro aukštybinės statybos projekto sėkmei, tiek „Architektūrinės kalvos“ kaip idėjos tęstinumui bei viso urbanistinio komplekso išbaigtumui. Svarbu užtikrinti, kad projektų plėtotojai, jų konsultantai, architektai ir kitos procese dalyvaujančios pusės būtų tinkamai supažindintos ir susipažinusios su nustatytomis „Architektūrinės kalvos“ teritorijos vystymo sąlygomis ir apribojimais, vienodai suprastų jiems tenkančias atsakomybes.

„Architektūrinė kalva“ nėra tik architektūrinių ambicijų poligonas, bet ir šiuolaikiniam Vilniaus įvaizdžiui svarbi miesto dalis, kurioje dėl Senamiesčio ir kitų kultūros paveldo objektų gretimybės, taip pat susiklosčiusių viešųjų lūkesčių (teritorijos gyventojų ir lankytojų poreikių), galioja gausesnė ir kompleksiškesnė teritorijos vystymo apribojimų bei sąlygų sistema. Dėl šios priežasties „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vykdomų projektų rengimas visada pareikalaus papildomų laiko ir finansinių resursų, kad pasiekti rezultatai atitiktų šios išskirtinės Vilniaus dalies vystymui keliamus kokybinius ir kiekybinius reikalavimus.



Siekiant užtikrinti „Architektūrinės kalvos“ teritorijos vystymo nuoseklumą, nustatytų teritorijos tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistemos taikymą pilna apimtimi, taip pat reaguojant į poreikį efektyvinti miesto urbanistinę struktūrą, rekomenduojama sukurti aukštybinės statybos procesus ir projektus Vilniaus mieste koordinuojančią ekspertų grupę, kurią sudarytų Vilniaus m. sav. administracijos atstovai, nekilnojamojo kultūros paveldo srities specialistai bei urbanistikos (miestų planavimo ir projektavimo) srities mokslininkai.

Siekiant išvengti galimų nesklaidumų, sietinų su aukštybinės statybos projektų plėtojimu, rekomenduojama Vilniaus m. sav. administracijos atsakingiems padaliniais imtis proaktyvių „Architektūrinės kalvos“ vystymo galimybių modeliavimo veiklų. Pavyzdžiui, inicijuoti „Architektūrinės kalvos“ struktūrinių dalių (kvartalų), kurių vystymo lūkesčiai ir planai dar nėra viešai žinomi, žvalgomąsias urbanistines studijas. Jų išvadų pagrindu galėtų būti formuluojama Vilniaus m. sav. administracijos pozicija dėl atskirų „Architektūrinės kalvos“ teritorijos struktūrinių vienetų (kvartalų) ir jų grupių vystymo galimybių. Šie urbanistiniai analitinio pobūdžio darbai gali būti vykdomi kaip atskiri užsakymai arba atliekami kitų Vilniaus m. sav. rengiamų projektų apimtyje (kaip papildomos rengėjams keliamos užduotys).

## GALIMYBIŲ MODELIAVIMAS IR VERTINIMAS

Užstatymo galimybių modeliavimas sudaro sąlygas kompleksiskai nagrinėti atskirų „Architektūrinės kalvos“ struktūrinių vienetų (kvartalų) urbanistinio formavimo parametrus ir vertinti galimą jų poveikį vertingoms gretimybėms (Senamiesčiui, Šnipiškių rajonui ir pan.).

Kvartalo užstatymo galimybių modeliavimas ir vertinimas iki teritorijos detaliojo plano rengimo pradžios. Galimybių studijos rezultatai gali tapti integralia detaliojo plano medžiagos dalimi – argumentuoti ir pagrįsti planuojamos teritorijos formavimo siūlymus.

Galimybių studijos apimtyje vertinamos kvartalo užstatymo alternatyvos rengiamos vadovaujantis „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema. Užstatymo galimybių modeliai turi iliustruoti apibendrintus, bet artimus realioms pastatų tūrius.

Jei kvartalą sudaro kelių savininkų valdomi NT vienetai (sklypai ir pan.), jų vystymo galimybių nagrinėjamos bendrai – viso kvartalo lygiu. Taip siekiama derinti skirtingus interesus, integruotai spręsti infrastruktūrinius ir kitus uždavinius (objektų aptarnavimas, automobilių statymas ir pan.).

Kvartalo užstatymo galimybes iliustruojantys trimačiai modeliai naudojami vertinant tikėtiną aukštybinės statybos kompleksų vizualinį poveikį:

1. Vertinimas atliekamas žvelgiant iš trijų kategorijų apžvalgos taškų (2 priedas), aktualių „Architektūrinės kalvos“ santykio su Senamiesčiu (6 taškai), „Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio (8 taškai) ir poveikio „Architektūrinei kalvai“ kaip urbanistiniam kompleksui (9 taškai) vertinimui.
2. Analizuojant vizualinį poveikį vadovaujama šioje Studijoje taikyta vertinimo sistema ir kriterijais, atliepiančiais esminius „Architektūrinės kalvos“ formavimo principus – kontekstualumą, integralumą ir daugiaplaniškumą.
3. Apibendrinant rezultatus, pirmenybė teikiama išvadai, apibūdinančiai objekto vizualines pasekmes „Architektūrinės kalvos“ santykio su Senamiesčiu vertinimui aktualiuose apžvalgos taškuose.
4. Neigiamu poveikiu pasižymintys užstatymo modeliai turi būti koreguojami bei vertinami pakartotinai arba pripažinti netinkamais ir šalinami.
5. Tinkamu tolesniam nagrinėjimui gali būti pripažintas kvartalo užstatymo parametrų modelis, įvertintas kaip turintis teigiamą arba neutralų poveikį.



## SPRENDINIŲ RENGIMAS IR SVARSTYMAS

„Architektūrinės kalvos“ struktūrinio vieneto (kvartalo) užstatymo galimybių modeliavimo ir vertinimo rezultatas – atrinktas tinkamiausias ir perspektyviausias teritorijos vystymo tūrinis-erdvinis modelis. Konkrečiais aukštybinio pastato projektiniais sprendiniais jis gali virsti Vilniaus m. sav. administracijos nustatyto būdu – rengiant tarptautinį architektūrinį-urbanistinį konkursą.

Rekomenduojama rengti kelių etapų konkursą, kurio pradžioje atrenkamos galimybių studijos metu sudaryto tinkamiausio užstatymo modelio parametrus atitinkančios geriausios architektūrinės idėjos. Vėlesniuose etapuose konkretizuojami kvartalo ar jo dalies urbanistinio, architektūrinio ir landšafto projektavimo siūlymai.

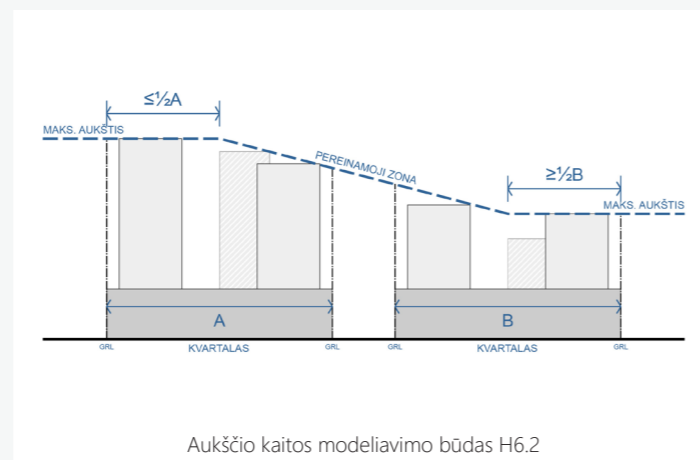
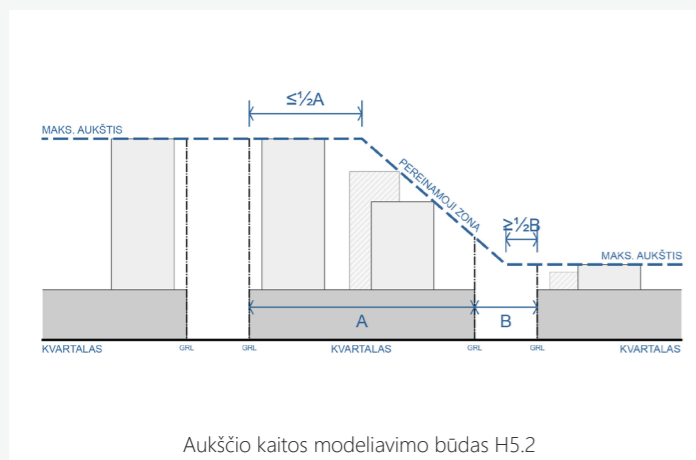
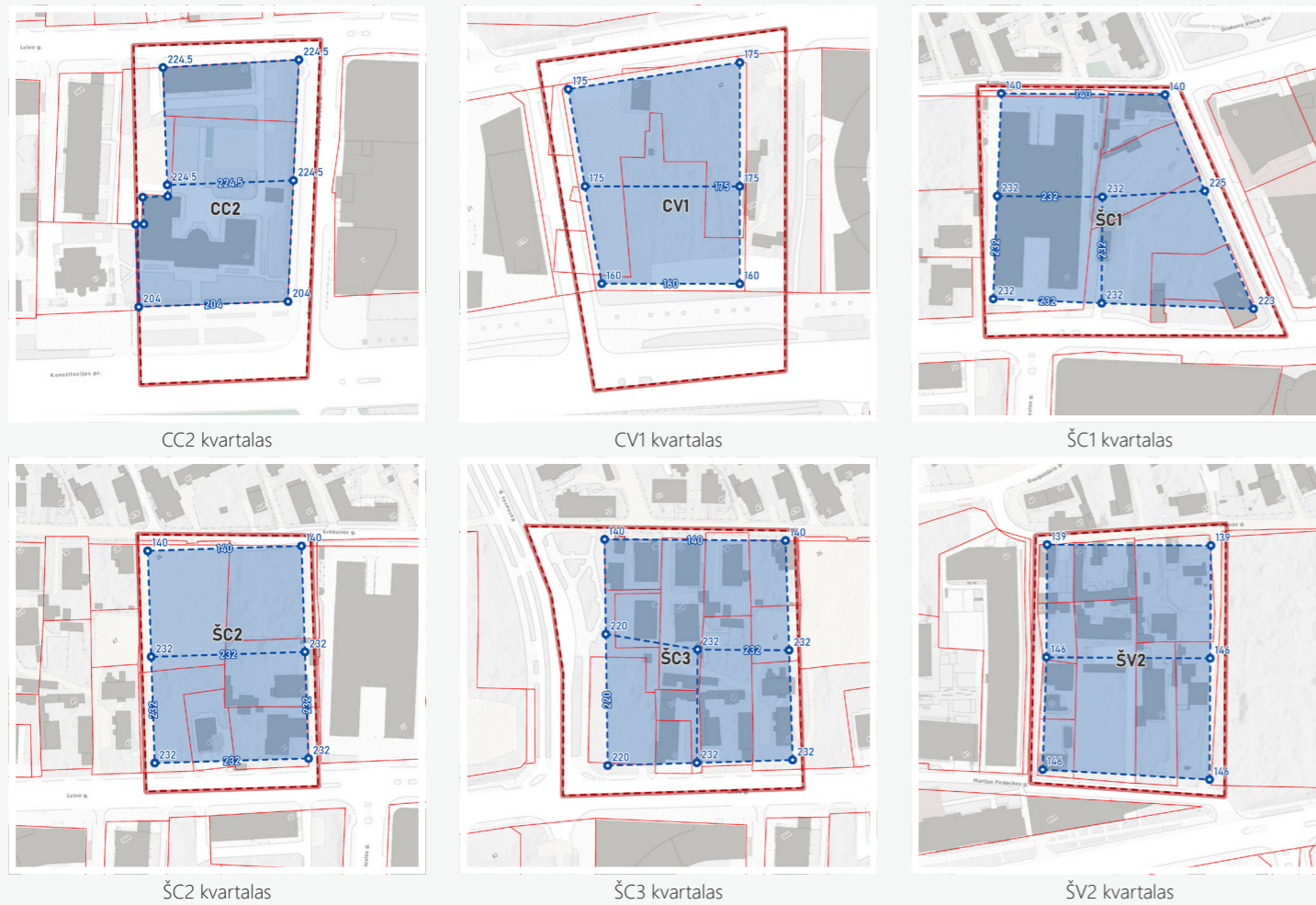
Organizuojant kelių etapų architektūrinius konkursus, preliminarus projektų vizualinių pasekmių vertinimas turi būti atliekamas visiems po pirmojo etapo atrinktiems projektams. Nagrinėjant poveikį turėtų būti vadovaujama šioje Studijoje taikytais kriterijais, taip užtikrinant vertinimo metodiškumą bei išvadų pagrįstumą. Atlikto vizualinio poveikio vertinimo medžiaga turi būti naudojama atrenkant konkurso laimėtoją.

Konkursą laimėjusio projekto pagrindu rengiamiems aukštybinio pastato projektiniams sprendiniams, kaip sudėtinė derinimui teikiama ir viešinama medžiagos dalis, turi būti pateikiama išsami projekto atitikties nustatytoms „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo gairėms ataskaita. Joje argumentuotai paaiškinamos ir grafiškai iliustruojamos teikiamų projektinių sprendinių sąsajos su visais „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistemos punktais (prioritetu, aspektais, principais, priemonėmis, sprendimais ir reikalavimais). Sudėtinė ataskaitos dalimi turi būti ir išsami objekto vizualinių pasekmių vertinimo medžiaga bei išvados. Šios ataskaitos rengime turi dalyvauti nepriklausomi nekilojamojo kultūros paveldo ir/arba urbanistikos srities ekspertai.

Derinimui ir tvirtinimui pateiktas aukštybinio pastato projektas svarstomas įprasta tvarka. Rekomenduojama, kad informacija apie derinimui teikiamą projektą būtų viešinama taikant papildomas priemones (pavyzdžiui, viešą pristatymą arba pranešimą, informacinius standus savivaldybės patalpose ir projekto vietoje). Šiuo būdu būtų sudaryta galimybė su projektiniais sprendiniais, įskaitant jų atitiktį nustatytoms „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatoms, susipažindinti platesnę visuomenę, kultūros paveldo specialistų ir architektų bendruomenės narius.

# PRIEDAS NR. 1

# KVARTALŲ FORMAVIMO REGLAMENTAS



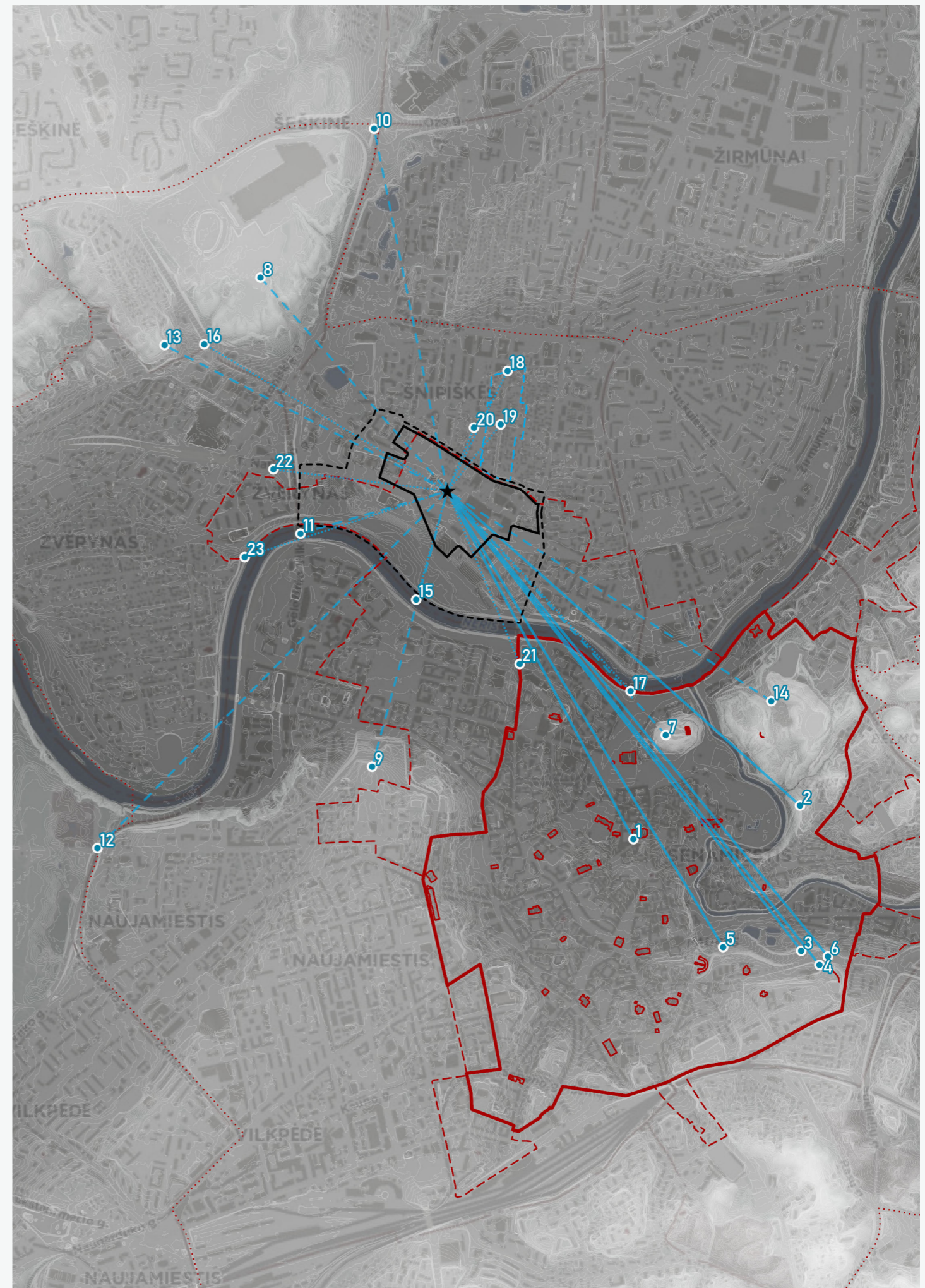
"Architektūrinės kalvos" segmentas (kvartalas)			Formavimo reglamentas			
ID	Reikšmė	Statusas	Teritorijos naudojimo tipas	Užstatymo aukštis (absoliuti altitudė metrais)		Aukščio kaitos modeliavimo būdas
				Vyraujantis (foninis)	Maksimalus	
CC2	ketera	nesuformuotas	mišri centro teritorija	135,0	204,0-224,5	H6.2 su PC3
CV1	šlaitas	nesuformuotas	mišri centro teritorija	135,0	160,0-175,0	H6.2 su PV1.1
ŠC1	ketera	iš dalies suformuotas	mišri centro teritorija	135,0	140,0-232,0	H5.2 su BP funkcinė zona Nr. CEN-6-8, H6.2 su ŠR3.1
ŠC2	ketera	nesuformuotas	mišri centro teritorija	135,0	140,0-232,0	H5.2 su BP funkcinė zona Nr. CEN-6-11
ŠC3	ketera	nesuformuotas	mišri centro teritorija	135,0	140,0-232,0	H5.2 su BP funkcinė zona Nr. CEN-6-4, H6.2 su ŠV1
ŠV2	šlaitas	nesuformuotas	mišri centro teritorija	135,0	139,0-146,0	H5.2 su BP funkcinė zona Nr. CEN-4-5

Maksimalus užstatymo aukštis nesuformuotuose „Architektūrinės kalvos“ kvartaluose (absoliuti altitudė metrais)

## PRIEDAS NR. 2

### AKTUALŪS APŽVALGOS TAŠKAI

Apžvalgos taškų grupės		Aktualūs apžvalgos taškai	
Nr.	Grupės pavadinimas	Nr.	Apžvalgos taško pavadinimas
I	„Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui aktualūs taškai	1	Senamiesčio panorama nuo Šv. Jonų bažnyčios varpinės
		2	Senamiesčio panorama nuo Altarijos kalvyno PV kalvos, vad. Altanos kalnu
		3	Senamiesčio panorama nuo Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės
		4	Senamiesčio panorama nuo Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos
		5	Siluetas nuo Išganytojo kalno Š šlaito
		6	Siluetas iš PR, nuo Subačiaus g.
II	„Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio vertinimui aktualūs taškai	7	Pilies (Gedimino) kalnas
		8	Šeškinės kalvų šlaitai
		9	Lukiškių panorama nuo Tauro kalno
		10	Ozo g. viadukas virš Geležinio Vilko g.
		11	Geležinio Vilko tiltas
		12	M. K. Čiurlionio viadukas
		13	Žvėryno kalva Paribio g. prieigose
		14	Kalnų parko Dainų slėnis
III	Poveikio „Architektūrinei kalvai“ kaip komplekso vertinimui aktualūs taškai	15	Baltasis tiltas per Nerį
		16	Paribio ir Ukmergės g. sankirtos prieigos
		17	Karaliaus Mindaugo tiltas
		18	Giedraičių ir Daugėlišio g. sankryža
		19	Giedraičių ir S. Fino g. sankryža
		20	Šnipiškių aikštė (nuo pakyls)
		21	Vilniaus g. sankryža su Tiltu g. ties Kongresų rūmais
		22	T. Narbuto g. perėja prie Švietimo akademijos st.
		23	„Green Hall“ parkelis (Upės g. prieigos)



VILNIAUS MIESTO ARCHITEKTŪRINĖS KALVOS DEŠINIAJAME  
NERIES KRANTE TŪRINIO-ERDVINIO FORMAVIMO GAIRĖS  
(studijos rezultatų santrauka)

Užsakovas:  
Vilniaus miesto savivaldybės administracija

Rengėjai:  
UAB „ID Vilnius“  
VILNIUS TECH Urbanistinės analizės laboratorija



**VILNIUS**



**ID Vilnius**