

Dešimt Vilniaus urbanistikos ir architektūros taisyklių

(atnaujinta 2022-02-25)

1. Gerbk kontekstą (ar, jei reikia – jį atsakingai keisk)

1.1. Pastatų ir viešųjų erdvių sąrangos principai teritorijoje, pastatų išdėstymo sklype sprendiniai ir užstatymo rodikliai (intensyvumas, tankis, aukštingumas) privalo atitikti urbanistinį kontekstą, ar jį tikslingai keisti, jei urbanistinė struktūra tobulintina ar transformuotina.

pav. 1 Keletas skirtingų Vilniaus kvartalų užstatymo tipologijos pavyzdžių



1.2. Nauji intarpai į susiklosčiusią urbanistinę struktūrą privalo ne suardyti, bet tobulinti esamus funkcinis ryšius teritorijoje.

2. Atskirk viešas ir privačias erdves

Formuojama miestietišką gyvenimo būdą ir kokybiškas gyvenimo sąlygas tankiai užstatytoje aplinkoje kurianti, paslaugų plėtrai tinkama kvartalų erdvinė struktūra, diegiami perimetrinei užstatymo tipologijai būdingi principai:

- 2.1. pastatais, želdiniais ir gerbūvio elementais atskiriamos viešos (gatvių, aikščių, skverų,) erdvės nuo privačių kiemo erdvių;
- 2.2. pastatai statomi pagal gatvės erdvę formuojančias užstatymo linijas, pastatų elementai – į gatvės erdvę išsikišantys atramomis neparemti erkeriai, balkonai, stogeliai formuoja gyvas ir dinamiškas gatvių perspektyvas;
- 2.3. kiemo erdvės formuojamos fiziniiais ar emociniais barjeriais kuriant konkrečiai bendruomenei priklausančių erdvių ribas su akcentuojamais patekimais, skatinant šias erdves naudojančios bendruomenės įsitraukimą į erdvės priežiūrą ir kontrolę. Skatinamas terasų pirmajame aukšte esantiems būstams įrengimas.

pav. 2 Kvartalai tankioje urbanistinėje struktūroje, sukurti diferencijuojant viešas ir privačias erdves.



2.4. transporto eismui pritaikytos gatvės erdvės proporcija (gatvės erdvės pločio ir užstatymo iki karnizo aukščio santykis) turėtų būti apie 1x1. Gyvenamojo kiemo erdvės proporcija (kiemo erdvės pločio ir kiemą formuojančio užstatymo aukščio santykis) turėtų būti ne mažesnis, nei 1,5x1 - 2x1. Detalesnė erdvių dydžio nustatymo metodika pateikiama Priede Nr.1.

3. Suteik gyvybę gatvėms

Gatvės ir viešosios erdvės formuojamos pritaikytos įvairių interesų gausai, paslaugų koncentracijai, jose kuriamos šiuolaikiškos judumo sąlygos:

- 3.1. gatvių erdvių plotis turi būti pakankamas įrengti automobilių stovėjimo vietas, pėsčiųjų ir dviračių takus, gatvės želdinius (alėjas). Gatvių želdinius sudaro medžių grupės ar alėjos, krūmai, žolynai, bei vijokliai, želdinami ant atraminių sienų ir tvorų;
- 3.2. pirmuosiuose pastatų, esančių palei C ir žemesnės kategorijos gatves ir viešąsias erdves, aukštuose negalimi aklini fasadai, parkingai ir garažai. Čia įrengiamos universalios paskirties patalpos, kurios naudojamos įvairioms paslaugoms (komercinėms, socialinėms, visuomeninėms ir panašiai). Į šias patalpas įrengiami neįgaliesiems pritaikyti patekimai iš gatvės. Patalpų aukštis ne mažesnis nei 3,5 m. Palei D kategorijos gatves pirmuosiuose pastatų aukštuose gali būti įrengiami ir būstai;
- 3.3. pastatai, susisiekimo infrastruktūra ir viešos erdvės pritaikytos tokiai judumo dalyvių hierarchijai: pėstysis > dviratininkas > viešas transportas > automobilis;
- 3.4. perimetriniu būdu ir jam giminingais principais užstatytų kvartalų sklypuose palei gatvės fasadus neleidžiamas antžeminių automobilių stovėjimo vietų įrengimas (galimas tik stovėjimas gatvėse, palei važiuojamąją dalį įrengiamose stovėjimo vietose);
- 3.5. viešųjų erdvių judėjimo traktuose, šaligatviuose, pėsčiųjų ir dviračių takuose negali būti judėjimui kliudančių elementų – patekimams į patalpas reikalingų laiptų, pandusų, taip pat atramų, ženklinimo įrenginių ir pan. Perimetriniame užstatyme patekimams į patalpas reikalingi laiptai, pandusai ir pan. įrengiami sklypuose, įtraukiant į pastato tūrį.

pav. 3. Viršuje -įveikinti pastatų pirmieji aukštai Aukštaičių g.; apačioje kairėje – automobilių stovėjimo vietos, trukdančios patekti į pirmųjų aukštų patalpas; apačioje dešinėje – humanizuota Naugarduko g. erdvė.



4. Kurk šiuolaikišką architektūrą

Nepriklausomai nuo aplinkos, naujas kvartalas, pastatas ar statinys savo tūriu, fasado kompozicija privalo derėti prie konteksto, tačiau būti šiuolaikiškas savo urbanistiniu sprendimu, architektūrine raiška bei technologiniais sprendimais (išskyrus restauravimo ar atkūrimo atvejus).

pav. 4 Šiuolaikiškos raiškos architektūra istoriniame kontekste. Autoriai - „Processoffice“, „Archinova“



5. Naudok vietines natūralias medžiagas

Naudojamos natūralios, geriausia vietinės (kuo mažiau transportuotos) statybinės medžiagos – plytos, medis, betonas, metalas, stiklas.

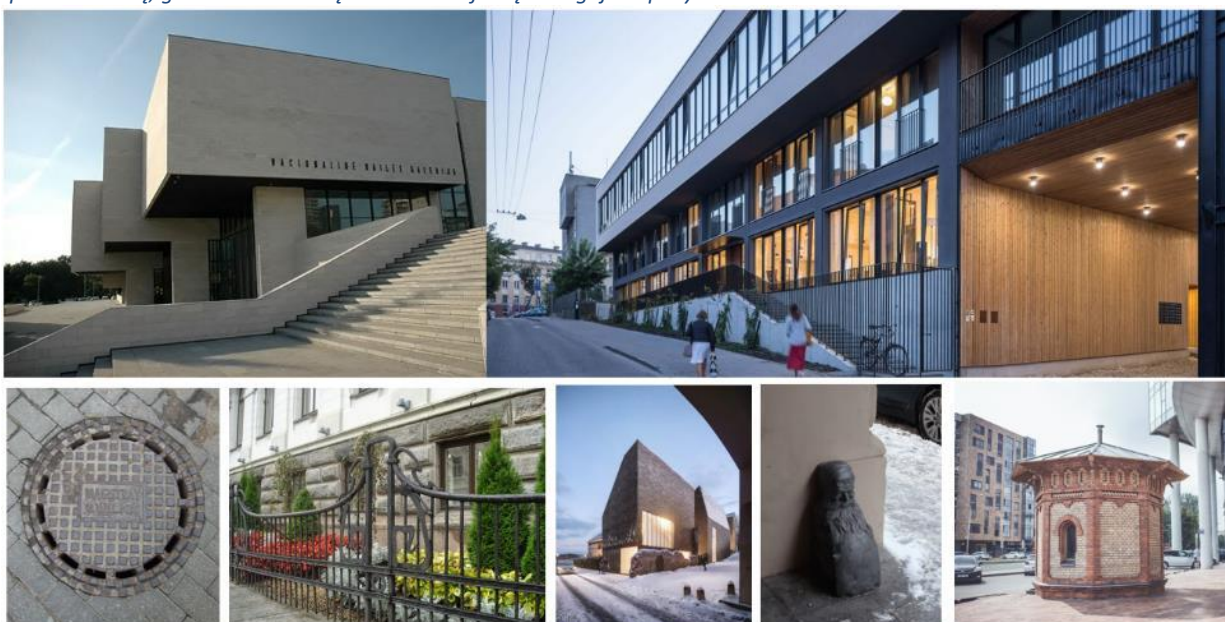
pav. 5 Natūralios, vietai tinkančios apdailos medžiagos



6. Konvertuok ir pritaikyk (geriau rekonstruoti nei nugriauti)

Skatinama ir palaikoma esamų pastatų ir viešų erdvių konversija, pritaikymas, išsaugant ir vietoje panaudojant kuo daugiau autentiškų detalių – pastatų, jų konstrukcijų, eksterjero ir interjero elementų, dekoru ir pan..

pav. 6 Pastatų, gerbūvio elementų ir vietos artefaktų išsaugojimo pavyzdžiai



7. Išsaugok ir įveiklink paveldą

Paveldo objektai įveiklinami – naudojami ne tik istorinėms ar muziejinėms, bet ir naujoms dabarties poreikius atitinkančioms funkcijoms – būstui, paslaugoms, biurams ir pan. Rekonstruojant paveldo objektus ar keičiant jų aplinką, išsaugojamos šių objektų vertingosios savybės, tačiau gali būti keičiami nevertingi objekto ir jo aplinkos elementai. Šie pakeisti elementai turi harmoningai derėti su visuma, bet tuo pačiu turi skirtis nuo originalo, neklautojant autentikos.

pav. 7 Paveldo objektų įveiklinimo pritaikant viešai funkcijai, lankymui ir pažinimui pavyzdžiai – Lietuvos meno pažinimo centras Tartle, „Senatorių pasažas“ buvusiuose Vainų rūmuose.

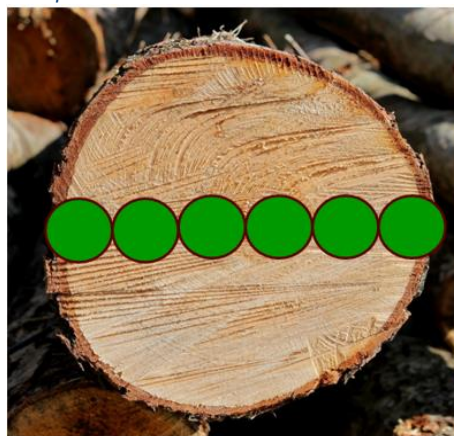


8. Saugok ir augink miesto želdinius

Saugomas, neužgožiamas, neardomas ir architektūrinėmis priemonėmis pabrėžiamas susiformavęs kraštovaizdis – reljefas, želdynai ir želdiniai:

- 8.1. Numatant saugomų medžių kirtimą, taikomas adekvatus kompensavimas (kertamo medžio diametras kompensuojamas tokia pat sodinamų medžių diametru suma. *
- 8.2. Jeigu keičiant patalpų paskirtį nėra galimybės sklype įrengti reikiamo želdynų ploto, jis įrengiamas ant perdangų ar stogų. Nesant tokios galimybės, kompensuojama už 15 kv.m. naujai sukuriamo būsto ploto 1 naujai sodinamam medžiui (ne mažesnio nei 8 cm kamieno diametro) gatvių alėjose ar viešuosiuose želdynuose. *

pav. 8 Medžių sodinimas atkuriant alėjas, kertamų medžių diametro kompensavimo schema



9. Organizuok architektūrinius konkursus

Geriausios architektūrinės idėjos, racionaliausių funkcinių sprendimų, estetiškiausios architektūrinės raiškos ieškoma architektūrinių konkursų būdu.

pav. 9 architektūrinių konkursų būdu sprendžiamos sudėtingos urbanistinės problemos. Šv. Jokūbo ligoninės teritorijoje, Vilniuje planuojamo statyti licejaus ir viešbučio su konferencijų centru ir Vilniaus geležinkelio stoties komplekso architektūrinių konkursų laimėtojų darbai. Autoriai - „Do Architects“, „Zaha Hadid Architects“



10. Spręsk pagal turinį o ne pagal formą

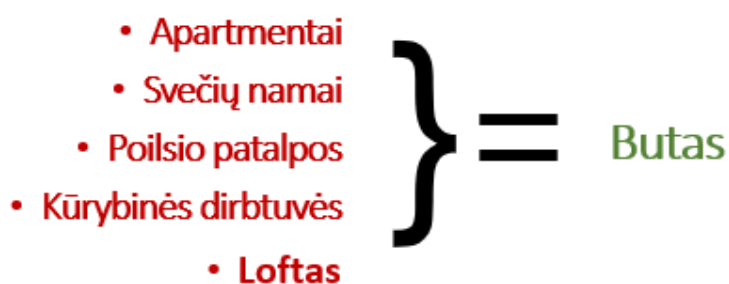
Vertinant projektus taikomas faktinio turinio viršenybės prieš biurokratinę formą principas – vertinama faktinė pastato paskirtis, statybos rūšis, būstų skaičius ir panašiai. Esant neatitikimams tarp faktinio turinio ir biurokratinės formos, reikalaujama kad planuojamos statybos poveikis urbanistinei ir gamtinei aplinkai būtų vertinamas pagal turinį, bet ne pagal formą:

10.1. . Jeigu būstui skirtas pastatas suprojektuotas taip, kad gali būti išparduotas dalimis (neturi bendrų patalpų ar pagal funkciją reikalingos aptarnavimo infrastruktūros):

- neleidžiama viršyti gyvenamajai paskirčiai nustatytų užstatymo intensyvumo ir kitų rodiklių;
- nepaisant būsto pavadinimo, reikalaujama įrengti visą pastatui reikalingą viešąją infrastruktūrą – želdynus, vaikų žaidimo ir sporto aikštes, automobilių stovėjimo aikštes pagal gyvenamiesiems pastatams taikomas normas;

10.2. priemiesčiuose, planuojant daugiau nei du būstus sklype, maksimalus galimas būstų skaičius sklype nustatomas skaičiuojant vienam būstui tenkančios sklypo dalies plotą, kuris turi būti ne mažesnis, nei būdinga kvartalui, kuriame numatoma statyba.

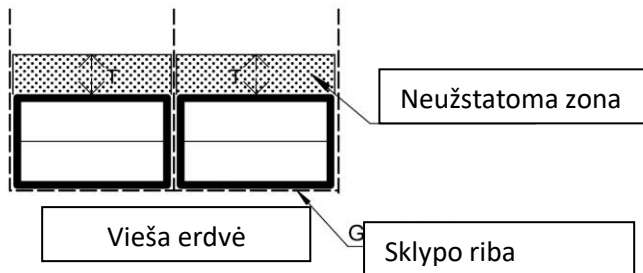
pav. 10 Faktiniai būstai ne gyvenamuosiuose pastatuose vertinami kaip butai



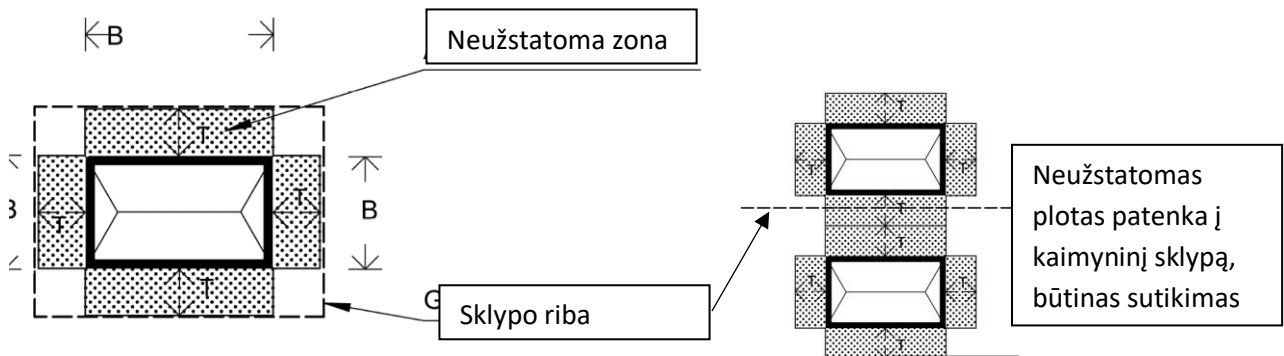
1 priedas

Siektini gatvių, viešų erdvių ir gyvenamųjų kiemų dydžiai

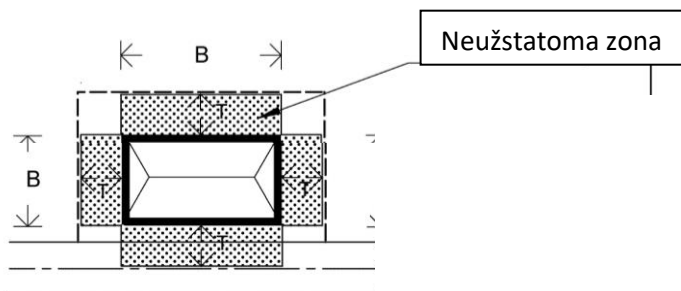
1. Siektini gatvių, viešų erdvių ir kiemų dydžiai nustatomi prie pastatų fasadų formuojant neužstatomas zonas.
2. Neužstatoma zona nuo skaičiuojama nuo antžeminių (cokolinio, pirmojo ir aukštesnių aukštų) pastatų išorės atitvarų. Ji nenustatoma tokiu atveju, jeigu, esant kaimyninio sklypo žemės savininko sutikimui, statoma tiesiai ant sklypo ribos, arba statyba ant sklypo ribos numatyta teritorijų planavimo dokumentuose, arba toks užstatymo principas yra teisės aktais įteisinta teritorijos vertingoji savybė. Bendroju atveju neužstatoma zona skaičiuojama tik kaimyninių sklypų atžvilgiu. **Vidiniams sklypo pastatų korpusams ji netaikoma, išskyrus pastatus (pastato korpusus), kuriuose numatomas ilgalaikiam apgyvendinimui skirtas įvairių tipų būstas – gyvenamieji namai, svečių namai, poilsio patalpos, apartamentai, loftai, kūrybinės dirbtuvės ir panašiai.**



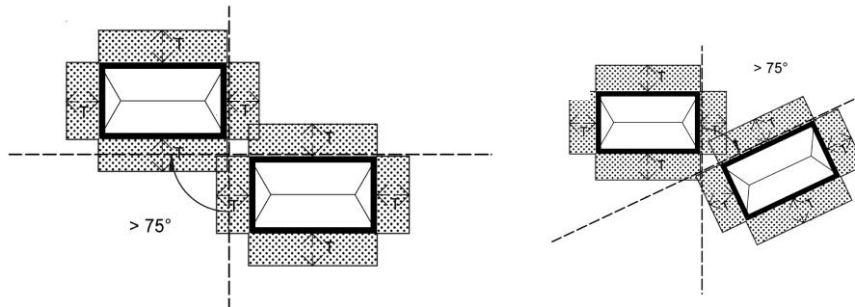
3. Pastato formuojama neužstatoma zona privalo tilpti į to pastato sklypą arba turi būti gautas sklypo, į kurį ši zona patenka, sutikimas:



4. Negavus sklypų valdytojų pritarimo, neužstatoma zona gali patekti į miškų ūkio paskirties, vandenų paskirties ir kitos paskirties susisiekimo sistemų ir inžinerinių tinklų koridorių, atskirųjų želdynų, bendro naudojimo žemės sklypus. Tokiu atveju neužstatoma zona turi tilpti iki tokios teritorijos vidurio linijos.



5. Neužstatomos skirtingų pastatų formuojamos neužstatomos zonos negali persidengti išskyrus zonas, formuojamas išorės sienų, tarpusavyje stovinčių didesniu nei 75 laipsnių kampu:

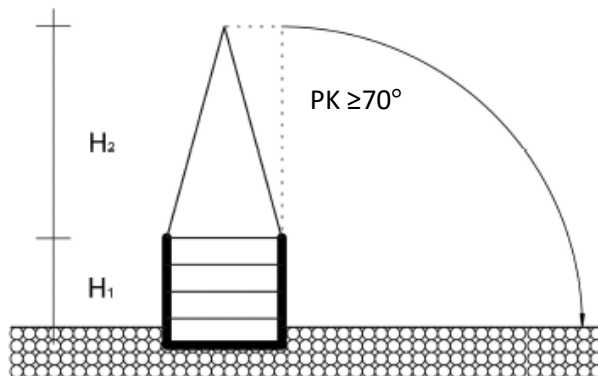


6. Neužstatomos zonos plotis skaičiuojamas sudedant :

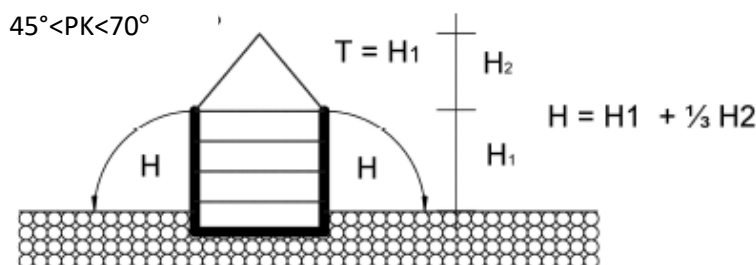
- 6.1. Pilną vertikalių sienų, stogų ir kitų atitvarinių konstrukcijų aukštį. Konstrukcijų aukštis skaičiuojamas vertikaliai žemyn nuo sienos ir stogo dangos išorės sankirtos taško:



- 6.2. Pilną pasvirusių į horizontą didesniu nei 70 laipsnių kampu sienų, stogų ir kitų atitvarinių konstrukcijų aukštį (*PK – posvyrio į horizontą kampas*)

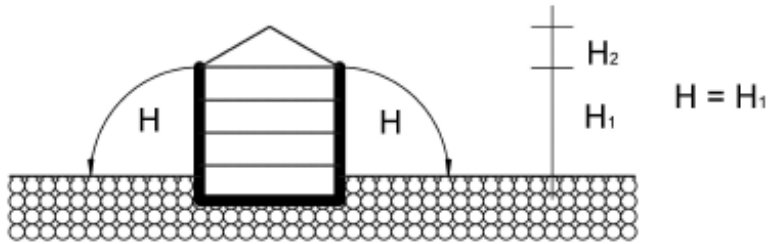


- 6.3. 1/3 pasvirusių į horizontą didesniu nei 45 laipsnių kampu sienų, stogų ir kitų atitvarinių konstrukcijų:

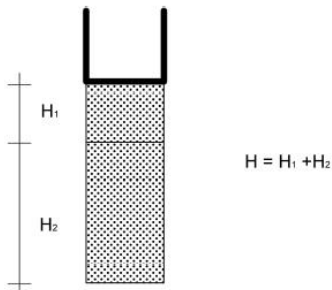
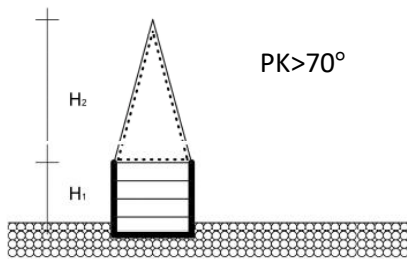


6.4. Sienos, stogai ir kitos atitvarinės konstrukcijos, pasvirusios į horizontą mažesniu nei 45 laipsnių kampu į horizontą neskaičiuojamos:

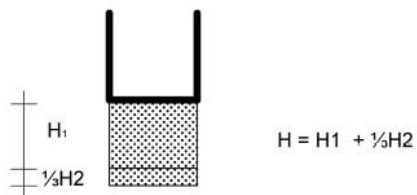
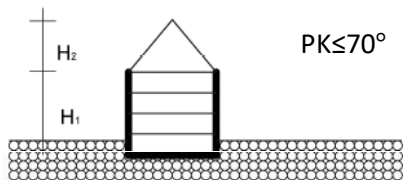
$$PK \leq 45^\circ$$



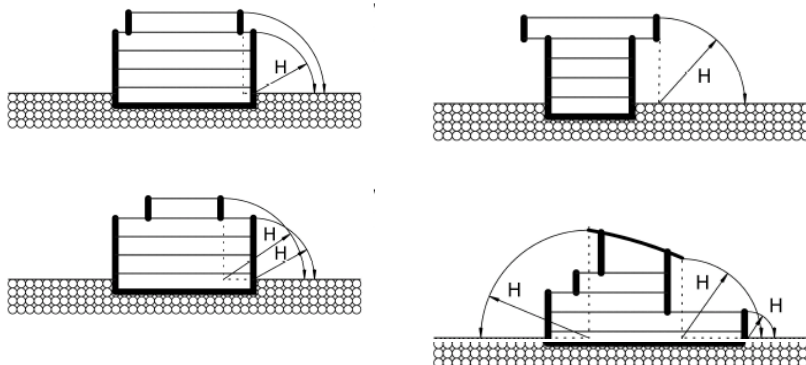
6.5. Pilnas frontono aukštis, jeigu jį bent viena jį formuojanti stogo plokštuma pasvirusi į horizontą didesniu nei 70 laipsnių kampu:



6.6. 1/3 frontono aukščio, jei jį formuojančios stogo plokštumos į horizontą pasvirusios mažesniu nei 70 laipsnių kampu



7. Neužstatomos zonos skaičiuojamos nuo atsitraukusių/išsikišusių pastato atitvarinių konstrukcijų. Neužstatomos zonos nustatymui imama didžiausia reikšmė:



8. Nustatant neužstatomą zoną nevertinami iš pastato ne daugiau nei 1,5 m išsikišantys ne platesni nei 2m pločio atitvaras turintys architektūriniai elementai – erkeriai, vertikalūs stoglangiai ir panašiai.
9. Į gatves ir viešas erdves patenkančioms neužstatomoms zonoms, taikomas jas mažinantis koeficientas $k=0,4$
10. Skaičiuojant neužstatomas zonas kaimyninių sklypų, kurie pagal galiojančius teritorijų planavimo dokumentus gali būti užstatomi arba vidinių sklypo korpusų atžvilgiu, miesto bendrajame plane nustatytose funkcinėse zonose taikomi šie koeficientai:

Pagrindinio miesto centro zona	0,5
Miesto dalies centro zona	0,75
Specializuotų kompleksų zona	1
Paslaugų zona	0,5
Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	1,25
Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	1
Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona	1
Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona	0,75
Pramonės ir sandėliavimo zona	0,25
Inžinerinės infrastruktūros zona	0,25
Sodininkų bendrijų zona	1