

Dokumento pavadinimas

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

Projekto Nr.

VP-24-26

Užsakovas

**VILNIAUS MIESTO SAVIVALDYBĖS
ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS**

Konstitucijos pr. 3, 09601 Vilnius, tel. (8-5) 211 2000.
Kodas Juridinių asmenų registre 111109233

Rengėjas

UAB „ID VILNIUS“

Lvivo g. 25-102, LT-09320 Vilnius, tel. +370 601 31184.
Kodas Juridinių asmenų registre 123615345

Bylos (segtuvo) išleidimo data

2024-05-03

Pasirašančių asmenų pareigos:

Vardai, pavardės, kiti būtini duomenys:

Parašai:

Direktorius

RŪTA KLĖVĖNĖ

Skyriaus vadovas (-ė)

MILDA ŽEKONYTĖ

Projekto vadovas (-ė)

MILDA ŽEKONYTĖ

TURINYS

ĮVADAS	4
Bendroji informacija	4
Tikslas ir uždaviniai	5
Darbo struktūra	5
Studijos rengėjai	6
1. SITUACIJOS APŽVALGA IR VERTINIMAS	7
1.1. „Architektūrinės kalvos“ idėja, teritorijos raida ir formavimo principai	7
1.1.1. „Architektūrinės kalvos“ idėjos ištakos ir teritorinė raida	7
1.1.2. Nustatyti „Architektūrinės kalvos“ formavimo bendrieji principai ir parametrai	21
1.1.3. Apibendrinta „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema	30
1.2. „Architektūrinės kalvos“ formavimą realizuojančių dokumentų nuostatos ir projektų sprendiniai	34
1.2.1. Galiojančių bendrojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai	34
1.2.2. Galiojančių detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai	37
1.2.3. „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje įgyvendinami, rengiami ir planuojami objektai	41
1.3. „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų aktualumas šiandieninių kaitos procesų kontekste	45
1.4. Skyriaus apibendrinimai	47
2. URBANISTINIO FORMAVIMO METODIKA IR PRINCIPAI	51
2.1. Aukštybinės statybos reglamentavimo užsienio šalių miestuose gerųjų patirčių apžvalga	51
2.1.1. Ciurichas (Šveicarija)	51
2.1.2. Londonas (Didžioji Britanija)	54
2.1.3. Paryžius (Prancūzija)	56
2.1.4. Frankfurtas (Vokietija)	59
2.1.5. Varšuva (Lenkija)	61
2.1.6. Viena (Austrija)	63
2.2. „Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiantys išorės veiksniai ir sąlygos	67
2.2.1. Esminiai Bendrojo plano teiginiai, nusakantys kultūros paveldo saugojimo koncepciją	67
2.2.2. Vilniaus Senamiestis	70
2.2.3. Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) vizualinės apsaugos pozonis	76
2.2.4. Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė	78
2.2.5. Tarptautinis kultūros paveldo apsaugos imperatyvas	79
2.2.6. „Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiančių išorės veiksnių ir sąlygų apibendrinimas	80
2.3. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybės ir jų vizualinės pasekmės	80
2.3.1. Vertinimo metodinės nuostatos	81
2.3.2. Aktualių apžvalgos taškų atranka	86
2.3.3. Vizualinių pasekmių vertinimo algoritmas	95
2.3.4. Vertinamo objekto apibūdinimas	96
2.3.5. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinių pasekmių vertinimas	97
2.4. Skyriaus apibendrinimai	108

3. TŪRINIO-ERDVINIO FORMAVIMO GAIRĖS	112
3.1. Formavimo prioritetas.....	112
3.2. Formavimo aspektai	114
3.3. Formavimo principai.....	115
3.4. Formavimo priemonės	117
3.5. Formavimo sprendimai.....	123
3.6. Reikalavimai (taisyklės).....	129
3.7. Projektų rengimo ir vertinimo rekomendacijos	135
APIBENDRINIMAI IR IŠVADOS	139
INFORMACIJOS ŠALTINIAI.....	142
PRIEDAI	145
1 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinių pasekmių vertinimo medžiaga	146
2 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vertinimo rezultatus apibendrinanti medžiaga.....	182
3 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio vizualinių pasekmių vertinimo medžiaga	204
4 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo siūlymų pagrindinis brėžinys	210
5 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo reglamentas (lentelė)	211
6 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo reglamento modelis.....	212
7 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų tarpusavio ryšiai	213

IVADAS

Bendroji informacija

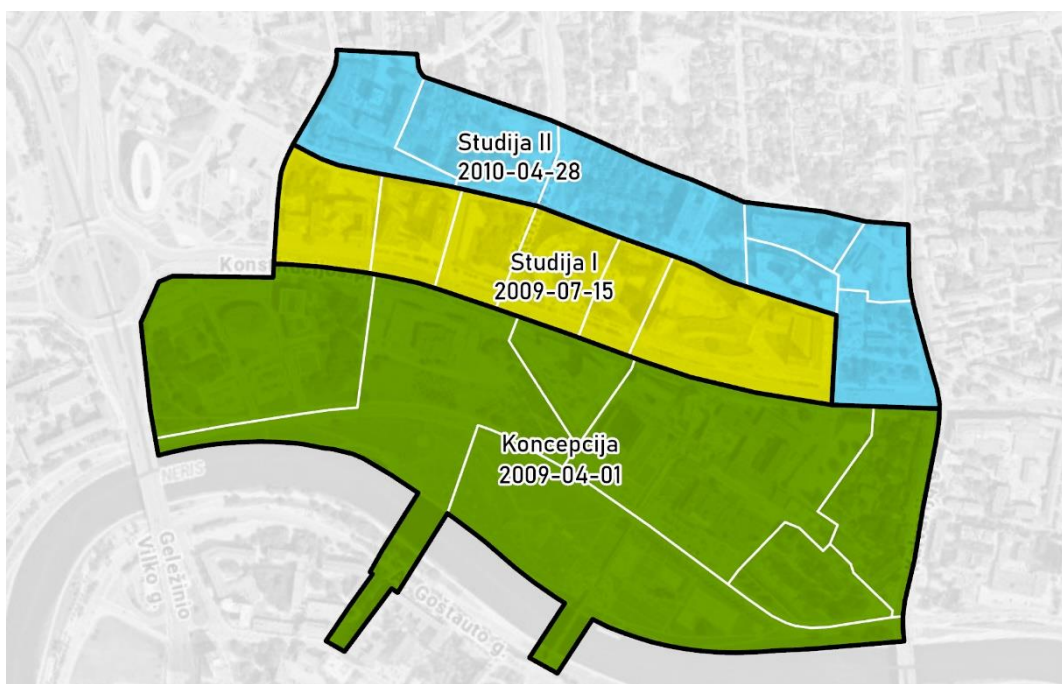
Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas (toliau – Bendrasis planas) nustato aukštybinių pastatų zonas bei didžiausią leidžiamą pastatų aukštį Vilniaus mieste, tačiau nedetalizuoja kitų aukštybinių pastatų užstatymo parametų bei išdėstymo principų.

Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo principai ir parametrai nustatyti trimis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos (toliau – Taryba) patvirtintais dokumentais:

1. Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir Kalvarijų gatvės detaliojo plano koncepcija (patv. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-04-01 sprendimu Nr. 1-949, TPDR reg. Nr. T00055518) (toliau – Koncepcija);
2. Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studija (patv. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-07-15 sprendimu Nr. 1-1133, TPDR reg. Nr. T00060333) (toliau – Studija I);
3. Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studijos II etapu (patv. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010-04-28 sprendimu Nr. 1-1523, TPDR reg. Nr. T00060397) (toliau – Studija II).

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimais patvirtintos Koncepcija, Studija I ir Studija II detalizuoja „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante užstatymo principus, aukštybinių pastatų išdėstymą, tačiau Tarybos sprendimais šie dokumentai pripažinti tik kaip rekomendaciniai rengiant atskirų teritorijų dalių planavimo sąlygas ir detaliuosius planus. Todėl pastebima atvejų, kai statybos projektų ir teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai neatitinka Koncepcija, Studija I ir Studija II nustatytų „Architektūrinės kalvos“ urbanistinio formavimo principų. Atsižvelgiant į nuo dokumentų parengimo praėjusį ilgą laikotarpį, reikalinga patikrinti dokumentų aktualumą šiandienos urbanistinei aplinkai keliamų kokybinių reikalavimų bei lūkesčių kontekste.

Studijos „Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo gairės“ (toliau – Studija) rengimu siekiama patikslinti esminius Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante (1 pav.) tūrinio-erdvinio formavimo principus ir parametrus, nustatytus Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintomis Koncepcija, Studija I ir Studija II.



1 pav. „Architektūrinės kalvos“ teritorinė aprėptis

Tikslas ir uždaviniai

Studijos tikslas – parengti Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante urbanistinio formavimo principus, suorganizuoti ir praveisti viešą diskusiją.

Studijos uždaviniai ir jų atlikimo darbų apimtys:

1. Anksčiau patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ formavimo principų aktualumo esamų urbanistinių-architektūrinių procesų kontekste įvertinimas: esamo užstatymo parametrų, galiojančių teritorijų planavimo dokumentų, parengtų statybos projektų, architektūrinių konkursų rezultatų įvertinimas.
2. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo metodikos formulavimas, atliekant pasaulinių tendencijų (gerųjų pavyzdžių) apžvalgą ir pasiūlant, kokiais principais turėtų būti tęsiamas teritorijos urbanistinis formavimas, įskaitant poreikį keisti, koreguoti esamus ar rengti naujus teritorijų planavimo dokumentus.
3. „Architektūrinės kalvos“ silueto formavimo, vertikalių išdėstymo ir aukščiausių altitudžių nustatymas įvertinant vizualinę įtaką panoramoms iš Bendrajame plane fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos (pvz., Senamiesčio) taškų.
4. Aukštybinių pastatų projektavimo architektūrinių-urbanistinių gairių sudarymas, atsižvelgiant į kintančią teritorijos urbanistinę struktūrą, susiklosčiusį urbanistinių erdvių mastelį ir nekilnojamojo kultūros paveldo objektų gretymybę (Giedraičių gatvės aplinkoje). Gairės turėtų apimti vertikalių proporcijas, kiekį ir padėtį kvartalų struktūroje, „stilobatinių“ dalių aukščio ir gatvių erdvių pločio santykį bei kitus metodikoje apibrėžtus urbanistinio formavimo principus.
5. Parengti rezultatus pristatantį nedidelės apimties bukletą, kuriame pateikiami aiškiai suformuluoti ir trumpai aprašyti „Architektūrinės kalvos“ formavimo architektūriniai-urbanistiniai principai, kurie leistų formuoti užduotis detaliesiems planams, projektiniams pasiūlymams.
6. Surengti vieną bendrą rezultatų pristatymą vystytojų, architektų bendruomenėms, už nekilnojamąjį kultūros paveldą atsakingoms institucijoms.
7. Sprendinius pateikti 3D formatu bei makete (Vilniaus miesto savivaldybė pateikia pagrindą).

Darbo struktūra

Studija „Vilniaus miesto „Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo gairės“ parengta vadovaujantis sekančia darbų seka:

1. **Situacijos apžvalga ir vertinimas** (žr. 1 skyrių):
 - apžvelgiamos „Architektūrinės kalvos“ idėjos ištakos, teritorijos urbanistinė raida ir pastangos ją koordinuoti (planuoti bei reguliuoti);
 - susistemintos „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatos, įtvirtintos Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintuose dokumentuose (Konceptijoje, Studijoje I ir Studijoje II);
 - atliekama „Architektūrinės kalvos“ formavimą realizuojančių teritorijų planavimo dokumentų (bendrojo ir detaliųjų planų), taip pat įgyvendintų ir vykdomų (rengiamų arba planuojamų) projektų sprendinių analizė;
 - įvertinamas Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintuose dokumentuose (Konceptijoje, Studijoje I ir Studijoje II) nustatytų „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų aktualumas šiandieninių teritorijos raidos procesų atžvilgiu.
2. **Urbanistinio formavimo metodika ir principai** (žr. 2 skyrių):
 - apžvelgiama užsienių šalių miestų geroji patirtis reglamentuojant ir koordinuojant aukštybinių pastatų statybą;

- nustatomi „Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiančios išorės veiksniai ir sąlygos (Vilniaus miesto kultūros paveldo apsaugos nuostatos, Vilniaus Senamiesčio ir kitų paveldo objektų atributai ir vertingosios savybės);
- atliekamas „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vertinimas, ypatingą dėmesį skiriant tikėtinų vizualinių pasekmių fiksuotos apžvalgos taškuose analizei.

3. **Tūrinio-erdvinio formavimo gairės** (žr. 3 skyrių):

- parengiama atnaujinta „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema, apimanti urbanistinio komplekso vystymo prioritetą, aspektus, principus, priemones, sprendimus ir reikalavimus;
- sudaromos rekomendacijos „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje plėtojamų aukštybinės statybos projektų rengimui ir vertinimui.

Studijos rengėjai

UAB „ID Vilnius“ Teritorijų planavimo ir tvarios aplinkos skyrius:

- Milda Žekonytė
- Matas Cirtautas
- Mindaugas Grabauskas
- Nerijus Siciūnas
- Ieva Vigėlytė

Vilniaus Gedimino technikos universiteto Urbanistikos katedros Urbanistinės analizės laboratorija:

- Inesa Alistratovaitė-Kurtinaitienė
- Dalia Dijokienė

1. SITUACIJOS APŽVALGA IR VERTINIMAS

1.1. „Architektūrinės kalvos“ idėja, teritorijos raida ir formavimo principai

1.1.1. „Architektūrinės kalvos“ idėjos ištakos ir teritorinė raida

„Architektūrinės kalvos“ idėjos ištakos ir teritorinė raida nagrinėjama keliais raidos etapais:

- natūrali raida iki XIX a. pradžios;
- XIX a. perspektyviniai planai;
- XX a. II pusės projektiniai pasiūlymai bei vykdytas planuotas teritorijos vystymas miesto generaliniuose planuose;
- „Architektūrinės kalvos“ erdvinį formavimą reglamentuojančių dokumentų apžvalga po 2000 m. specialiuosiuose planuose.

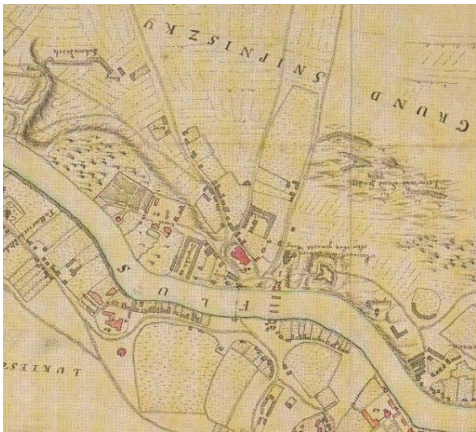
Apžvalgos tikslas – įvertinti istoriškai susiklosčiusius vertingus teritorijos urbanistinės struktūros bruožus, įtakosiančius projektavimo principus dabartinės „Architektūrinės kalvos“ atžvilgiu. Istoriniuose planuose informacija vertinta šiais aspektais:

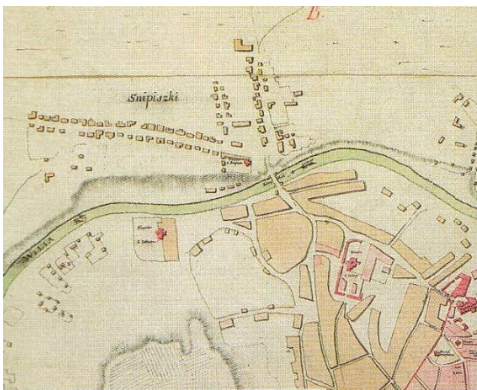

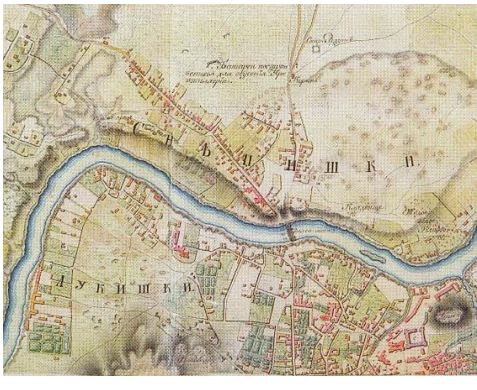
- kelių ir gatvių tinklas;
- žemėvalda, sklypų struktūra;
- užstatymo charakteris;
- nagrinėjamos teritorijos ryšiai su miesto centru ir planavimo raida.


Natūrali raida iki XIX a. pradžios

Iki XIX a. užfiksuotuose Vilniaus miesto istoriniuose planuose fiksuojama teritorijos natūrali raida ir fiksuojami pagrindiniai urbanistinės struktūros ypatumai susiję su šių dienų nagrinėjamos teritorijos charakteriu. Apžvalgos rezultatai pateikiami 1.1 lentelėje.

1.1 lentelė. Natūrali teritorijos urbanistinė raida iki XIX a. pr.

Metai	Vilniaus miesto planų fragmentai	Dokumento apibūdinimas ir pagrindiniai teritorijos bei sklypo urbanistinės struktūros bruožai
1737	 <p>Vilniaus miesto <i>Fiirstenhoffo</i> plano ištrauka</p>	<p><i>Fiirstenhoffo</i> planas priklauso karinės paskirties kartografijai. Jame parodytas gynybinėmis sienomis aptvertas senamiestis su artimiausiomis prieigomis bei visos apylinkės, XVI–XVIII a. dokumentuose vadintos priemiesčiais arba jurisdikomis (Vilniaus... 2016). Plane matomas takų tinklas buvo greičiau vietinio pobūdžio, o komunikacijai su miestu tarnavo tik Ukmergės trakto jungtis su tiltu per Neris upę. Tiesa, šiame plane Nr. 67 pažymėta perkėla į vakarus nuo tilto. Tiltui sugriuvus, perkėla būdavo vienintelė susisiekimo su dešiniuoju Neris krantu priemonė. Ši vieta perkėlai, kai nebūdavo tilto, buvo naudojama iki XX a. vidurio, o vėlesnių laikų įrengimų liekanos, išlikę iki mūsų dienų. Vertinant urbanistinių ryšių su miesto centru aspektą, galima būtų įvardinti šiuos ryšius kaip skirtingo lygio kaimynystę. Nagrinėjama vietovė atliko gamybinę, o ne gyvenamąją funkciją. Tai nebuvo patraukli vieta nei gyvenimui, nei poilsiui, tačiau reikalinga miestui funkcionuoti ir plėstis.</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • yra Šv. Rapolo bažnyčia ir vienuolyno komplekso užuomazgos (XVIII a. pr. pradėti statyti jėzuitų) bei

Metai	Vilniaus miesto planų fragmentai	Dokumento apibūdinimas ir pagrindiniai teritorijos bei sklypo urbanistinės struktūros bruožai
		<p>Ukmergės traktas, išilgai kurio formuojasi sodybinis užstatymas atskirose valdose.</p>
1784–1790	 <p>Vilniaus miesto ir apylinkių plano ištrauka</p>	<p>XVIII a. pab.–XIX a. pr. – Rusijos valdžios mieste įtvirtinimo, plėtros ir visuomeninio gyvenimo norminimo laikotarpis. Įteisinta posesijinė struktūra, suskaičiuojant mieste buvusias jurisdikas, atskiras valdas ir pastatus jose. Vilniaus gatvės pavadintos vardais, kurie atitiko vietovės etimologiją, valdžiusių asmenų vardus, kryptį link kur ji vedė ar dominuojančią funkciją. Pavyzdžiui, nagrinėjamoje vietovėje ir jos aplinkoje išryškėjo gatvių pavadinimai, kurie liudijo apie jų gyventojų užsiėmimus – Kalkių, Plytininkų, Šiekšninkų ir pan. Jų tinklas nebuvo taisyklingas, jų susiformavimą nulėmė vietos reljefo sąlygos.</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> yra Šv. Rapolo bažnyčia ir vienuolyno kompleksas, Ukmergės traktas išlieka reikšminga struktūrine jungtimi, palei jį formuojasi medinis perimetrinis užstatymas.
1794	 <p>Vilniaus miesto ir apylinkių plano ištrauka (F. Chomentovskis)</p>	<p>Planas buvo skirtas kariniams tikslams (manoma, kad jo autorius yra Rusijos generalinio štabo karininkas F. Chomentovskis) ir jame tiksliai vaizduojami Vilniaus gynybinė siena, vartai, visos mūrinės bažnyčios ir vienuolynai, svarbiausių gatvių pavadinimai (Vilniaus... 2016).</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> yra Šv. Rapolo bažnyčia ir mūriniai vienuolyno komplekso statiniai bei palei Nerį matomi sodai, Ukmergės trakto užstatyme vis dar dominuoja medinis perimetrinis užstatymas.
1798	 <p>Vilniaus miesto ir apylinkių plano ištrauka (F. Chomentovskis)</p>	<p>1798 m. F. Chomentovskio sudarytas Vilniaus planas – detalusias iš visų XVIII a. pab. planų: aiškiai vaizduojami reljefo lūžiai, išskirti mediniai ir mūriniai pastatai, išryškintos bažnyčios ir cerkvės, tiksliai pavaizduoti svarbiausi į miestą vedantys keliai, apibūdintos jų kryptys, įrašyti priemiesčių pavadinimai (Vilniaus... 2016).</p> <p><u>US bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> susiformavęs Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, išryškintas lūžis tarp upės parterio ir apatinės Neries slėnio terasos. Upės parterio zonoje palei Nerį matomi sodai, perimetriniame Ukmergės trakto užstatyme vis dar dominuoja mediniai pastatai, tačiau jau yra ir mūrinio užstatymo fragmentų.

Metai	Vilniaus miesto planų fragmentai	Dokumento apibūdinimas ir pagrindiniai teritorijos bei sklypo urbanistinės struktūros bruožai
1808	 <p>Vilniaus miesto plano ištrauka</p>	<p>Šio laiko informatyviausias Vilniaus miesto kartografinis šaltinis – 1808 m. miesto planas. Pagal šį planą dominuoja viena gatvė. Tai buv. Ukmergės kelias, plane įvardintas kaip Šnipiškių gatvė. Ji, kaip ir ankstesniais amžiais yra pagrindinė jungtis su tiltu ir miesto centru. Jos trasa dar nesureguliuota ir natūraliai kyla į kalną link Šeškinės kalvų. Nuo jos atsišakoja pritaikytas prie reljefo kelias į Žvėryną, kuris tęsiasi upės pakrante (pats reljefo perkritimas yra atvaizduotas banguota linija). Kitų kelių ar gatvių plane neparodyta. Tokią urbanistinę situaciją sąlygojo, visų pirma, gamtinės sąlygos bei tuometinė žemėvalda.</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • susiformavęs Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, perimetrinio užstatymo formuojamas Ukmergės traktas (vad. Šnipiškių gatve), traktas link Žvėryno ties riba tarp apatinės terasos ir pakrantės šlaito, sodai Neries parteryje.

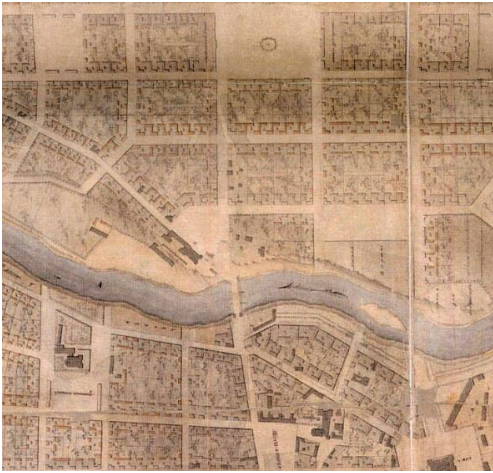
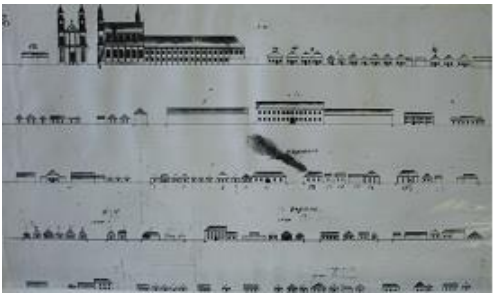
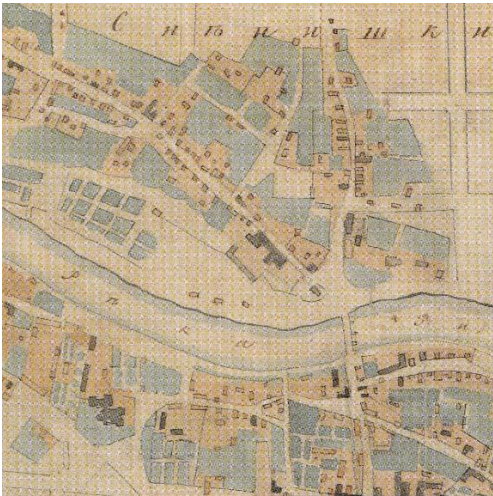
Apibendrinant 1.1 lentelėje aptartus Vilniaus miesto istorinius planus, rengtus iki XIX a. pr. ir iliustruojančius natūralią nagrinėjamos teritorijos urbanistinę raidą, galima konstatuoti, kad šiuo laikotarpiu susiklostė tokie urbanistinės struktūros bruožai:

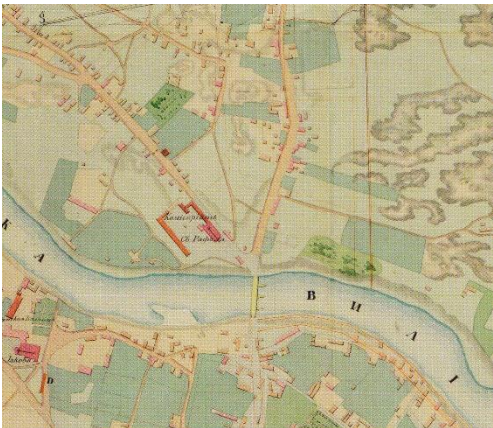
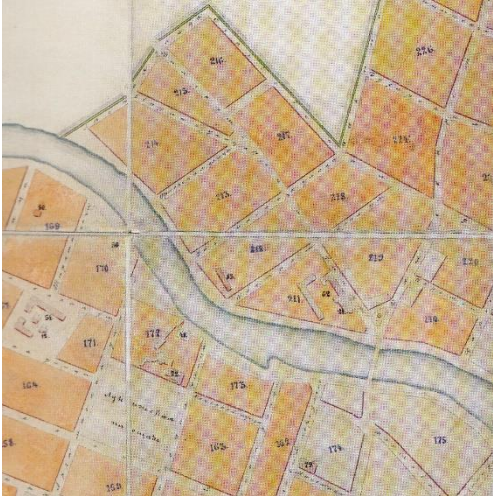
1. Analizuojamai teritorijai didelę įtaką turėjo Neries upė ir gamtinė aplinka.
2. Greta stovėjęs vienintelis tiltas per upę sąlygojo svarbaus tarpvalstybinio trakto – Ukmergės kelio susiformavimą, kuris buvo pagrindinė teritorijos urbanistinio struktūrizavimosi ašis.
3. Kita kryptis buvo link Žvėryno, kuria buvo susisiekiama su Radvilų jurisdika Šeškinėje ir Žvėryne.
4. Tarp šių pagrindinių natūraliai susiformavusių kelių ir gatvių amžių bėgyje atsirado vietinės reikšmės keliukai ir gatvės, kurių pavadinimų etimologija (Kalkių, Plytininkų, Šikšnių ir pan.) rodo jų kilmę bei funkciją.
5. Susiformavo Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas.
6. Formavosi perimetrinis Ukmergės trakto užstatymas, dominavo mediniai pastatai, bet buvo ir mūrinių (iki mūsų dienų medinis užstatymas neišliko, mūrinio liko fragmentai).
7. Išliko charakteringas teritorijos reljefas – upės parteris ir apatinės Neries upės slėnio terasa.
8. Formavosi sklypai, kurie šiaurėje ribojosi su reikšmingu Ukmergės traktu, o pietuose – su traktu link Žvėryno. Tarp traktų esantys sklypai gana siauri tačiau vientisi priklausantys vienam savininkui visu savo ilgiu. Kvartalų struktūra nesusiformavo.

XIX a. perspektyviniai planai

XIX a. vyko Vilniaus miesto ir jo apylinkių urbanizacijos proceso norminimas ir planavimas, šiame amžiuje buvo parengti trys perspektyviniai miesto planai. Šie ir kiti kartografiniai šaltiniai aptariami 1.2 lentelėje – išskiriami pagrindiniai nagrinėjamos teritorijos ypatumai. II pasaulinio ir pokario situacijos ypatumai konstatuojami 1.3 lentelėje.

1.2 lentelė. XIX a. perspektyviniai teritorijos planai

Metai	Vilniaus miesto planų fragmentai ir kiti brėžiniai	Dokumento apibūdinimas ir pagrindiniai teritorijos bei sklypo urbanistinės struktūros bruožai
1817	 <p>Perspektyvinio Vilniaus miesto plano ištrauka (W. Hastie, G. Velikorodovas)</p>	<p>1817 m. miesto planas – pirmasis kompleksinis Vilniaus tvarkymo ir plėtros projektas. Jo pagrindu tapo Vilniaus gubernijos matininko G. Velikorodovo 1816 m. sudarytas situacinis Vilniaus planas. Esama miesto padėtis perspektyviniame plane rodoma apibendrintai, o projektinė – labai kruopščiai ir detaliai. Plano tikslas buvo miesto plėtra. Tai buvo schematiškas, taisyklingas miesto planas, mažai reaguojantis į esamą situaciją, gamtines sąlygas ir didžiąja dalimi net žemėvaldą. Ypatingas dėmesys buvo skirtas Šnipiškėms – suprojektuotas stačiakampis gatvių tinklas ir kvartalų sistema, buvo numatytas naujas sakralinis ir prekybos centras su klasikinio plano šventove. Perspektyvinis planas nebuvo įgyvendintas (Vilniaus... 2016).</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • buvo numatyta nuo išliekančio Ukmergės trakto praveisti link upės (iki pakrantėje esančių bažnytinių žemių) keletą tiesių gatvių, išlieka Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas. Traktas link Žvėryno integruojamas apatinės terasos ir pakrantės šlaito riboje. Mūriniai namai (priešingai nei mediniai) taip pat integruoti.
1834	 <p>Šnipiškių g. išsklotinės</p>	<p>Rengiant planus, norminius dokumentus bei ruošiantis Rusijos caro vizitui, 1834 m. buvo atlikti tikslūs miesto statinių inžineriniai matavimai. Vilniaus tvirtovės įgulos inžinieriai išmatavo visas miesto gatves ir namus ir padarė detalius miesto gatvių išsklotinių brėžinius, kuriuose pavaizduoti atskirų miesto namų fasadai (Drėma 1991).</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Šnipiškių gatvės išsklotines formuoja Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, smulkūs mediniai ir pavieniai mūriniai pastatai daugiausia 1-2 a. su pastoge.
1835	 <p>Vilniaus miesto plano ištrauka (G. Velikorodovas)</p>	<p>Plane užfiksuota Vilniaus miesto padėtis 1835 m. ir parodyta miesto plėtros schema pagal 1817 m. perspektyvinį Vilniaus planą. Daugiau dėmesio plane skirta naujai planuojamoms miesto teritorijoms: Šnipiškių, Lukiškių, Pohuliankos, Rūdininkų ir Paplajus priemiesčiams, kurie pažymėti jau kaip miesto dalis (Vilniaus... 2016).</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • išlieka Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, perimetrinio užstatymo formuojamas Ukmergės traktas, sodai Neries upės parterėje. Nejsisavinti plotai pavaizduoti kaip neužstatyti.

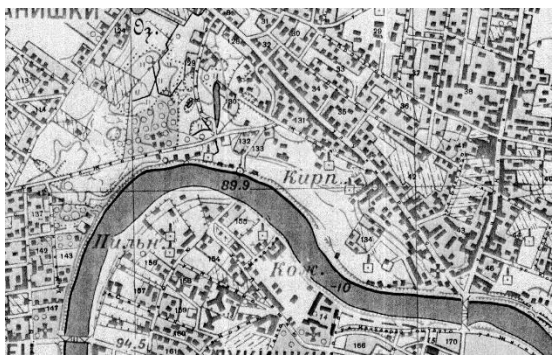

Metai	Vilniaus miesto planų fragmentai ir kiti brėžiniai	Dokumento apibūdinimas ir pagrindiniai teritorijos bei sklypo urbanistinės struktūros bruožai
1837	 <p>Perspektyvinio Vilniaus miesto plano kopijos ištrauka (originalo aut. A. Serebriakovas, 1837 m., kopijos aut. Štrompfas, 1839 m.)</p>	<p>1837 m. perspektyvinis Vilniaus miesto planas jau nenumatė Šnipiškių vietovės vystymo. Plano aiškinamajame rašte konstatuota, kad Šnipiškių priemiestis netinkamas gyventi dėl reljefo nelygumų ir vandens trūkumo. Be to, paaiškinta, kad jis užstatytas daugiausia mediniais pastatais. Plane buvo numatyta ištiesinti tik pačią Šnipiškių gatvės trasą (buvęs Ukmergės traktas) „pagal galimybes neliečiant mūrinių namų“. Nors šis planas buvo realus, nei 1817 m., tačiau nebuvo įgyvendintas, nes miestas nesiplėtė taip greitai, kad reikėtų įsisavinti naujas teritorijas.</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> išlieka Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, reto perimetrinio užstatymo formuojama Šnipiškių gatvė (Ukmergės traktas), dominuoja mediniai pastatai, sodai Neries upės parterėje.
1875	 <p>Perspektyvinio Vilniaus miesto plano kopijos ištrauka (originalo aut. N. Čiaginas, K. Narmontas, 1875 m., kopijos aut. N. Giunteris, 1876 m.)</p>	<p>XIX a. 7-ajame dešimtmetyje iškilo naujo perspektyvinio plano poreikis. 1875 m. Vilniaus miesto perspektyvinis planas – tai intensyviai vykstančio urbanizacijos proceso išdava. Miestas itin sparčiai vystėsi vakarų kryptimi, tačiau nagrinėjamos teritorijos urbanistinei plėtrai Neries upė ir vienintelis tiltas per ją bei sudėtingas reljefas buvo rimta kliūtis. Už upės dėl žemės nuosavybės bei gamtinių sąlygų nesusiformavo naujos gatvės, o atsiradę sklypai buvo įvairių dydžių ir formų, su atsitiktinio užstatymo pobūdžiu. Šnipiškės suskirstomos stačiakampio plano kvartalais. Nežiūrint to, kad 1875 m. plane numatytosios gatvės nebuvo nutiestos, visuose miesto gatvių tinklų planuose jos buvo žymimos, numatant jas nutiesti ateityje.</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> išlieka Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, patiesinta Šnipiškių gatvė (Ukmergės traktas), formuojami stačiakampio plano kvartalai ir gatvės statmenai Neries upei ir iki pat jos.

Apibendrinant XIX a. Vilniui rengtus perspektyvinius miesto teritorijos plėtros planus, galima konstatuoti, kad šie planai iš esmės nepakeitė iki XIX a. susiformavusių pagrindinių nagrinėjamos teritorijos urbanistinės struktūros bruožų:

- XIX a. ties Ukmergės gatve valdos smulkėjo (nes XIX a. prasidėjo Radvilų juridikos parceliacija palei Ukmergės gatvę ir šiaurinėje Žvėryno gatvės pusėje), tačiau palei upę dominavo didelės valdos. O arčiau upės dėl reljefo ypatumų ir gamtinių sąlygų sklypai buvo didesni ir netaisyklingos formos.
- Dėl dirvožemio ypatumų ir artimo ryšio su miestu, vietovė buvo naudojama statybinių medžiagų (kalkių, plytų, lentpjūvių) gamybai, kuri XIX a. pabaigoje, besivystant pramonei gamybai, sunyko.
- Užstatymas buvo sutelktas prie istorinių gatvių. Atskirų pastatų išsklotinė susiformavo tik prie Ukmergės gatvės, o link upės liko atviros erdvės. Tūriniu aspektu teritorija buvo užstatyta 1-2 aukštų statiniais, daugiausia mediniais. Atskirų sklypų užstatymas nesuformavo uždarų vidinių erdvių, o tankus sklypų tinklas nesudarė prielaidų atsirasti užmiesčio dvareliams.
- Reikšminga dominante iki XX a. vid. išlieka Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, nors ir patiesinama išlieka Šnipiškių gatvė (Ukmergės traktas), sklypų struktūra ir dominuojantis medinis

užstatymas yra kintantys ir nestabilūs. Jų aukštingumas tarsi pabrėžė kairiajame krante – Lukiškėse formuojamo naujojo centro dominavimą. Panaši situacija išlieka iki XX a. vidurio.

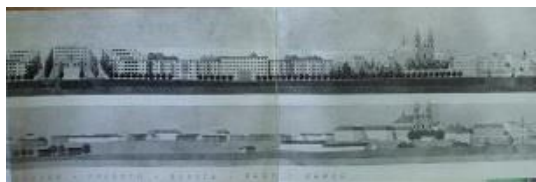
1.3 lentelė. Nagrinėjamos teritorijos situacija II pasaulinio karo metu


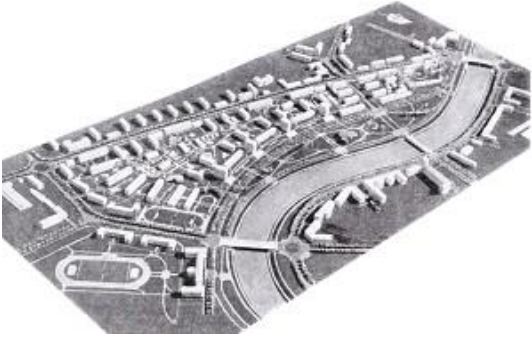

Metai	Vilniaus miesto planų fragmentai ir kiti dokumentai	Dokumento apibūdinimas ir pagrindiniai teritorijos bei sklypo urbanistinės struktūros bruožai
1941	 Vilniaus topo nuotraukos fragmentas	1941 m. toponuotraukoje išlikusi situacija iki karo. <u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u> <ul style="list-style-type: none"> • nors Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas išlikęs, tačiau plane atrodo nereikšmingas; • ties Ukmergės traktu susiformavęs perimetrinis užstatymas buvo gana smulkus, tačiau aiškiai formuojantis erdvinį koridorių iki tilto per Nerį; • Neries upės parteris beveik neužstatytas su pavienėm sodybom ir keliais pastatai prie upės; • ryškesnis reljefo perkritimas pavaizduotas išilgai upės.
1944	 Vilniaus miesto aerofotonuotrauka	1944 m. aerofotonuotraukoje išsiskiria pagrindinės nagrinėjamos teritorijos gatvės – Ukmergės, Žvėryno, Kalvarijų, taip pat nedidelių gatvelių tinklas aplink buv. jėzuitų vienuolyną ir Šv. Rapolo bažnyčią. Upės pakrante vingiuojantis takas – tai dabartinės Upės gatvės užuomazga, buvusi Pijorų. Žalioji tiltas nebėra vienintelė jungtis, jungianti senamiestį su dešiniuoju Neries krantu. 1906 m. buvo pastatytas Nikolajaus tiltas (dab. Žvėryno) jungiantis Žvėryną ir Lukiškes. <u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u> <ul style="list-style-type: none"> • užstatymas susiformavęs tik apatinėje terasoje paryškinant Ukmergės trakto erdvinį koridorių, tuo tarpu upės parterėje užstatymo beveik nėra, vyrauja atviros erdvės. Išlieka Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas, patiesinta Šnipiškių gatvė (Ukmergės traktas).

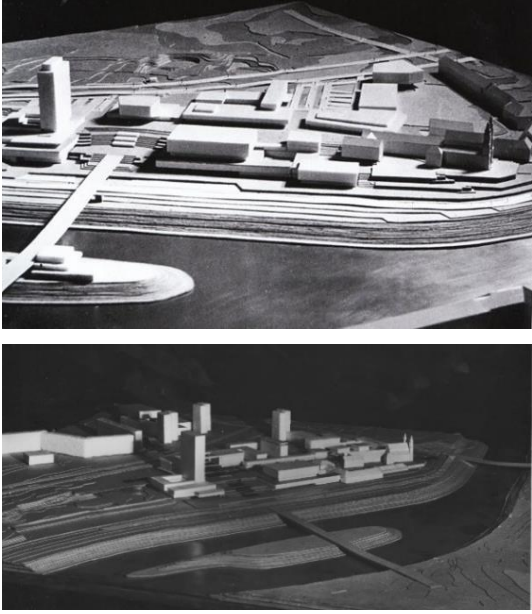

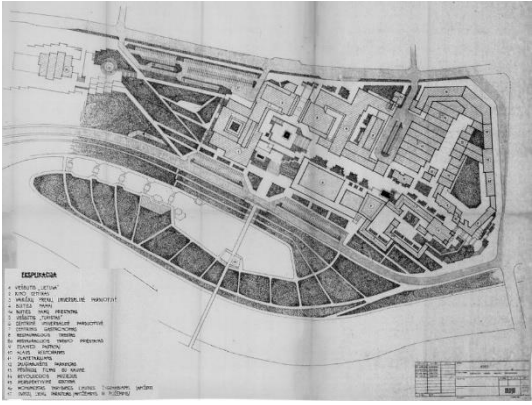
XX a. II pusės projektiniai pasiūlymai bei vykdytas planuotas teritorijos vystymas miesto bendruosiuose planuose

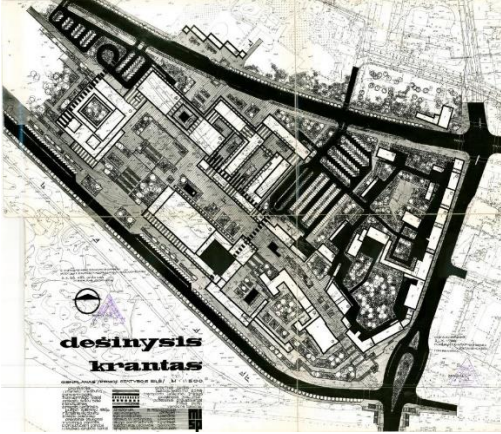


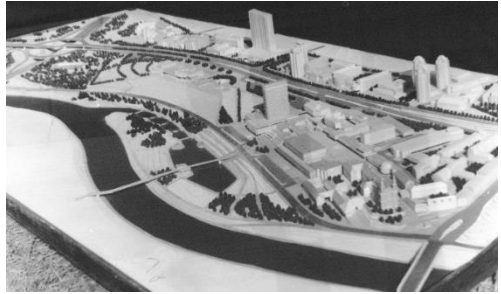
Jau pirmaisiais pokario dešimtmečiais buvo pradėta rūpintis Šnipiškių rajono infrastruktūros gerinimu ir gyvenamojo ploto didinimu. Iki Lietuvos Nepriklausomybės atgavimo suformuotas pirminis naujojo centro įvaizdis dešiniajame Neries krante. Šis planuotas raidos etapas apžvelgiamas 1.4 lentelėje (projektinių pasiūlymų seka) bei 1.5 lentelėje (bendruosiuose, tuo metu vad. generaliniuose, planuose).

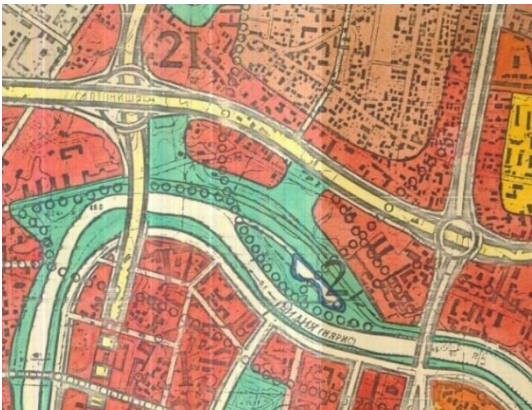


1.4 lentelė. XX a. II pusės projektiniai pasiūlymai

Metai	Projektiniai pasiūlymai	Pagrindinės projektuojamos urbanistinės struktūros charakteristikos
1957		Vienas iš pirmųjų projektų – J. Anikino vadovaujamos grupės Šnipiškių rajono išplanavimo projektas. Pagal 1957 m. projektą jau dalinai yra keičiama dešiniojo Neries kranto struktūra. Buvo numatomas didelis transporto mazgas jungiantis transporto jungtimi dešinią ir kairiąją Neries krantus dabartinio pėsčiųjų – Baltojo tilto vietoje. Išilgai upės buvo projektuojama krantinė, kur turėjo būti įrengta rekreacinė zona. Palei užstatymą




Metai	Projektiniai pasiūlymai	Pagrindinės projektuojamos urbanistinės struktūros charakteristikos
	<p>Vakarinė dešiniojo Neries kranto išklotinės dalis – išplanavimo projektas (viršuje) ir esama padėtis (apačioje)</p>  <p>Eskizinis DK užstatymo projektas (aut. V.Mikučianis) (VRVA, f. 1011, ap. 5, b. 103, l. 36.)</p>  <p>Projekto maketas</p>	<p>esantį arčiausiai upės planuojama gatvė, kuri dalinai atitinka dabartinę Upės g. dešiniajame krante ir tuo pat metu vykdomas kairiojo kranto užstatymas turėjo sukurti vieningą erdvinę kompoziciją, sujungiančią abu Neries krantus. Svarbiausias plano sprendinių faktorius turėjo būti Neries upė, ryškios jos terasos ir magistralinė Ukmergės gatvė.</p> <p>Nagrinėjamoje teritorijoje siūlomame projekte paliekami tik Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių kompleksas bei siūlomas naujas daugiaaukščių pastatų užstatymas.</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Projektu suformuotos kelios reljefo pakopos – tai Neries upės parteris kaip atvira upės terasa, tarpinė pakopa, kurioje išplanuota visa teritorija iki išlikusio Ukmergės trakto; ir nuo šio trakto į šiaurę palaispniui kylanti pakopa. Aiškus krantinės išklotinės formavimas perimetriniu principu parterinėje upės terasoje (atliepiant kairiojo kranto užstatymą), paliekant pakankamai plačią juostą paupio želdiniams. Tarpinės terasos užstatymas nefrontalus (prielaida – paliekant galimybę fragmentiškai matyti viršutinę Šeškinės terasą). <i>Aukščiau esančios terasos (apie 106 m alt.) esamas perimetrinis užstatymas ir vizualinių ryšių kanalai koreliuoja su naujai formuojamo Šnipiškių užstatymo struktūra. (Teritorijos tarp Neries... 2009)</i>
1963	 <p>Dešiniojo Neries kranto detalaus išplanavimo projekto fragmentas</p>	<p>XX a. 7-ojo dešimtmečio pradžioje buvo parengtas naujas mikrorajono dešiniajame Neries krante detalaus išplanavimo projektas. Projektą ruošė Miestų statybos projektavimo institutas (projekto autorius – V. Ražanskas). Pagal šį projektą turėjo būti paliktas fragmentas buvusios Ukmergės gatvės. Buvo suprojektuota Upės g. nuo Pedagoginio instituto iki Žaliojo tilto. Pastačius prekybinį centrą dešiniajame Neries krante, numatomas intensyvus pėsčiųjų judėjimas per Žaliąjį tiltą, dėl to buvo projektuojamas pėsčiųjų perėjimas dviejuose lygiuose po Kalvarijų gatvės (neįgyvendinta). Pagal 1963 m. dešiniojo kranto išplanavimo projektą buvo numatoma pastatyti tiltą toje vietoje, kur dabar stovi Baltasis tiltas bei įrengti magistralinę kelių lygių sankryžą naujai projektuojamoje Ukmergės gatvėje – ji skyrėsi nuo projektuotos 1957 m. Dalis šio projekto buvo įgyvendinta, nors kai kurie projekto sprendiniai buvo koreguoti. 7-ajame dešimtmetyje pastatytas prekybinis centras, „Lietuvos“ viešbutis, po kelių dešimtmečių – buv. Revoliucijos muziejus (dab. Nacionalinė dailės galerija).</p>

Metai	Projektiniai pasiūlymai	Pagrindinės projektuojamos urbanistinės struktūros charakteristikos
1964	 <p data-bbox="296 884 855 947">Visuomeninio-prekybinio centro maketo nuotrauka (VRVA, f. 1011, ap. 5, b. 214, l. 12.)</p>  <p data-bbox="469 1391 679 1420">Transporto schema</p>	<p data-bbox="885 253 1508 1025">1964 m. organizuojamas konkursas Vilniaus miesto centrinės dalies detaliojo plano projektui sukurti. Konkurse be Leningrado, Minsko, Rygos architektų, dalyvavo ir Lietuvos architektai – V. E. Čekanauskas su V. Brėdikiu ir A. Nasvyčiu (talkino architektai A. Lėckienė, A. Jakučiūnas, L. Plumpa, L. Petkevičius, inžinieriai M. Raibys, A. Jakas). Leningrado architektai siūlė Neries krantuose perimetrinį gyvenamųjų namų užstatymą, nevengė sovietmečio architektūrai ir urbanistikai reikalaujamo paradžiškumo bei monumentalios pompastikos. Vilniečių projekto pasiūlymai, atvirkščiai, buvo santūrus, vengta hipertrofuotų mastelių, šaltos reprezentacijos, atsižvelgta į Vilniaus miesto centro savitumus: teritorijos reljefo ypatybes, želdinių sistemą, miestą identifikuojantį siluetą ir pan. Pirmoji premija nebuvo paskirta, antrąją pasidalino leningradiečių ir lietuvių grupės. 1965 m. parengtame projekte „Lietuvos“ viešbučio pastatas numatytas kaip svarbiausia naujojo visuomeninio centro dešiniajame Neries krante dominantė. Statyba užsitęsė labai ilgai, ji truko iki pat 1983 m., nes nebuvo parengtas vieningas bendrasis teritorijos užstatymo planas – kai kurie teritorijos objektai buvo statomi vis dar besiaiškinant jo koncepciją (Lietuvos viešbutis...).</p> <p data-bbox="885 1039 1361 1068"><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul data-bbox="885 1081 1508 1462" style="list-style-type: none"> • Nuo upės formuojamas pakrantės šlaitas ir tarpinė terasa palaipsniui kylanti iki reikšmingo Ukmergės trakto ir už jo. Iš dalies tęsiama 1963 m. suplanuota idėja – tiltas per Nerį, bet šiuo atveju pėsčiųjų (pačią upę praplatinant, o tilto atramai paliekamas teritorijos ruoželis parterinėje dalyje). Dešiniajame krante jį įrėmina – viešbučio (vertikalios tūrio) ir prekybos centro (horizontalaus tūrio) kompleksas. Link tarpinės terasos formuojamas pakrantės šlaitas. Nuo jo formuojama apatinės terasos ruožas iki Ukmergės g. laisvo planavimo užstatymu su kvartališkai dėstomais tūriais.
1966	 <p data-bbox="296 1904 855 1993">Visuomeninio-prekybinio centro dešiniajame Neries upės krante detalus išplanavimo projektas (VRVA, f. 1011, ap. 5, b. 216, l. 1.)</p>	<p data-bbox="885 1485 1428 1541">1966 m. laimėjusiam projektui rengiamas detalus išplanavimas ir genplanas.</p> <p data-bbox="885 1554 1134 1583"><u>US bruožai teritorijoje:</u></p> <ul data-bbox="885 1597 1508 1888" style="list-style-type: none"> • nėra platinama upė, o projektuojamas vandens telkinys sujungtas kanalu (su kaskadomis – užtvankėlėmis) su Neries upe. Nuo Žaliojo tilto projektuojama pėsčiųjų gatvė, kuri formuojama perimetriniu užstatymu, o jos pradžioje integruoti Šv. Rapolo bažnyčios ir vienuolyno kompleksas. Šios gatvės gale formuojama atvira erdvė tarp viešbučio ir PC. Už viešbučio į vakarus atvira teritorija, kurioje turėtų dominuoti Revoliucijos muziejus.

Metai	Projektiniai pasiūlymai	Pagrindinės projektuojamos urbanistinės struktūros charakteristikos
	 <p>Genplanas (grupės vadovas V. E. Čekanauskas)</p>	
1968	 <p>Šnipiškė-Žalgirio rajono (25000 gyv.) išplanavimo projekto maketas</p>	<p>1968 m. parengtas kitas projektas – tai 25000 gyv. išplanuotas Šnipiškė-Žalgirio rajonas, kuriame vyrauja laisvo planavimo užstatymas, kur aukštesni pastatai planuojami prie dab. Kalvarijų g. ir Ukmergės g. Modernizmo laikmečio įtakoje teritorija turėjo būti užstatyta gyvenamaisiais tipinės statybos stambiaplokščiais namais. Upės prieigose urbanistinėje kompozicijoje išryškinamas vienas vertikalus akcentas („Lietuvos“ viešbučio pastatas numatytas kaip svarbiausia naujojo visuomeninio centro dešiniajame Neries krante dominantė) <i>taikant modernizmui būdingus projektavimo kanonus, šiuo atveju pabrėžiamas vertikalaus ir horizontalaus tūrių kontrastas (Lietuvos viešbutis...).</i></p>
1972–1973	 <p>Vilniaus miesto centro detaliojo plano projektas (perspektyvinė statyba)</p>  <p>DK dalies urbanistinis maketas</p>	<p>1972 m. Miestų statybos ir planavimo institute buvo parengtas Vilniaus centro detaliojo planavimo ir užstatymo projektas-eskizas (projekto autoriai: A. Nasvytis, V. E. Čekanauskas, V. Brėdikis, dalyvaujant A. Aleknei). Anot tuometės spaudos <i>projektas pasižymėjo drąsiomis, urbanistinę struktūrą pertvarkančiomis, idėjomis.</i> Dešiniajame Neries krante planuojamas komercinės – visuomeninės paskirties centras.</p> <p>Rengiant 1972-1973 metų miesto generalinį planą buvo galvota ir apie Šnipiškė, Žvėryno ir Šiaurės miestelio teritorijų plėtrą ir galimą erdvinį išvystymą.</p> <p><u>Urbanistinės struktūros bruožai teritorijoje:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Išlaikomas trijų ruožų charakteris: Neris upės parteris, tarpinė terasa ir apatinė terasa. Tarpinėje terasoje atskirais kompleksais formuojamas užstatymas. Vakariniame dalyje (prielaida, kad tendencingai) numatytas atskiro pastato dominavimas (prielaida ideologiškai reikalingas) – buvęs Revoliucijos muziejus (dab. NDG). Išryškinta upės terasa, kuri atribota Upės g., o už jos formuojamas pakrantės šlaitas, ir tarpinė terasa iki Ukmergės g. Šiaurinė Ukmergės g. pusė formuojama reguliariu užstatymu kvartalinio pobūdžio struktūromis formuojančiomis gatvės perimetra. Čia buvo planuojamos dvi aukštybinių pastatų grupės, kurios taip ir nebuvo įgyvendintos, bet terminas

Metai	Projektiniai pasiūlymai	Pagrindinės projektuojamos urbanistinės struktūros charakteristikos
	 <p data-bbox="325 680 825 707">1978 m. Vilniaus miesto genplano fragmentas</p>	<p data-bbox="922 248 1514 309">„architektūrinės kalvos“ (A. Nasvyčio terminas) kilęs iš to projekto.</p> <ul data-bbox="887 324 1514 741" style="list-style-type: none"> • Pirmąją šio centro zonos eilę nuo upės sudarė aštuntojo dešimtmečio viduryje pastatyta universalinė parduotuvė, „Turisto“ viešbutis, buitinio aptarnavimo kompleksas ir vėliau, 1984 m. baigtas daugiaaukštis „Lietuvos“ viešbutis. Šie pastatai, panaudojus savaip traktuotus renesanso architektūros principus, sugrupuoti aplink gana uždara, tik pėstiesiems skirtą aikštę ir sudaro gana originalią šiuolaikinę tinkamai išbalansuotų tūrių kompoziciją. Iš čia geras ryšys ir su senamiesčiu (aikštės ilgoji ašis nukreipta į Aukštutinės pilies bokštą ant Gedimino kalno), ir su centro branduoliu kairiajame upės krante.
~1981	 <p data-bbox="309 1173 841 1234">Miesto centrinės dalies maketas parengtas vykdomojo komiteto užsakymu (arch. muziejuje)</p>	<p data-bbox="887 754 1490 1077">1981 m. makete upės parteris su įlanka išlaikomas nepakitęs. Jis atskirtas Upės gatvės, už kurios ruože iki Ukmergės g. dominuoja atskirai stovintis objektas (dab. NDG) ir rytinėje dalyje pėsčiųjų tilto ašyje formuojama aikštė su ją supančiu viešbučio ir PC kompleksu ir kitais pastatais bei prieigose formuojamomis kvartalinėmis struktūromis. Ukmergės g. šiaurinė pusė formuojama kvartalais su perimetriniu užstatymo charakteriu. Išlaikomas tas pats reljefo sprendimas. Teritorijoje išskiriamos pėsčiųjų zonos.</p>
1989	 <p data-bbox="293 1720 857 1747">Esamos situacijos Vilniaus miesto plano fragmentas</p>	<p data-bbox="887 1256 1505 1449">1989 m. Vilniaus miesto plane matoma gatvių struktūra artima dabartinei. Iš senojo užstatymo liko tik Šv. Rapolo bažnyčia ir vienuolyno kompleksas, trumputė senosios Šnipiškių gatvės atkarpa ir dab. pastatai Upės g. 11, 13 bei dab. Šnipiškių g. – dalis senosios Ukmergės g. Kitų tiltų teritorijoje dar nėra.</p>

1.5 lentelė. XX a. II pusės teritorijos planavimas miesto generaliniuose planuose

Metai	Plano fragmentas	Pagrindinės projektuojamos urbanistinės struktūros charakteristikos
1953	 Vilniaus miesto generalinio plano fragmentas	<p>Parengtame Vilniaus miesto bendrajame (vad. – generaliniame) plane dab. AK teritorija, vadinama naujuoju miesto centru (žr. projektus – 1957; 1964; 1968).</p> <p>Fiziniai ir vizualiniai ryšiai link upės sudarė prielaidas tos pačios ašies kryptimi formuojamam dešiniajam Neries krantui. Čia tęsiami ryšiai iš besivystančio naujojo centro kairiajame krante Lukiškėse siejant dab. J. T. Vaižganto g. tiltu (skirtu transportui) su Šnipiškėmis bei formuojant pakankamai reguliarų tinklą. Ukmergės traktas integruojamas į urbanistinę struktūrą. Upės prieigose formuojama atvira žaliųjų erdvė.</p>
1981	 Vilniaus miesto generalinio plano fragmentas	<p>1981 m. Vilniaus miesto generaliniame plane jau matomas dabartinis Konstitucijos pr. Sankirtoje su Kalvarijų g. rodomas perspektyvinis transporto mazgas, kuris buvo planuotas 1963–1964 m. projektuose (nebuvo įgyvendintas). Numatomas pėsčiųjų tiltas, dabartinio Baltojo tilto vietoje. Dabartinė Upės gatvė planuojama tik iki visuomeninio centro. Šiame plane dešinysis Neries krantas paliekamas kaip rekreacinė zona, kurioje planuojami pėsčiųjų takai. Planuojamas centro užstatymas palei Konstitucijos pr. ir Kalvarijų g.</p>
1998	 Vilniaus miesto bendrasis planas, patvirtintas Vilniaus miesto tarybos 1998 m. gruodžio 18 d. sprendimu Nr. 292	<p>Nagrinėjama teritorija – priskiriama vienai svarbiausių miesto struktūros dalių – miesto centrui, kurį sudaro kompaktiškiausiai išsidėsčiusios istorinio centro su Senamiesčiu dalys bei dešiniojo Neries kranto gyvenamieji masyvai. Ji yra priskiriama „Centro I“ zoni.</p> <p>Dokumente išskirti plėtros prioritetai teikiami vidinei miesto plėtrai. Miesto centro dalyse (Naujamiestyje, Šnipiškėse) pirmenybė teikiama daugiaaukštei statybai. Teritorijoje numatoma kitos paskirties žemė komercinės paskirties ir smulkaus verslo objektams statyti ir eksploatuoti. Teritorijoje paminklosauginiai apribojimai priskiriami tik Šv. Rapolo bažnyčiai ir jėzuitų vienuolynui. Kaip pagrindinės sprendžiamos problemos įvardinamos šios: nėra parengta Senamiesčio ir Centro panoramų apžvalgos tinkamų vietų; tikslintina ir Senamiesčio vizualinės apsaugos zona.</p> <p>Rekonstruojamoms gatvėms ir keliams priskiriamas Konstitucijos pr. iki 2005 m. Konstitucijos pr. priskiriamas B1 kategorijai, kuris yra esamo miesto keleivių maršrutinio tinklo dalis.</p> <p>Numatytas transporto tiltas nuo J. T. Vaižganto g. į Kernavės g. jungiantis transportiškai abu upės krantus.</p> <p>Matomi sklypai gana įvairaus dydžio, chaotiškos struktūros, neatliepiantys jokios kvartalinės struktūros.</p>

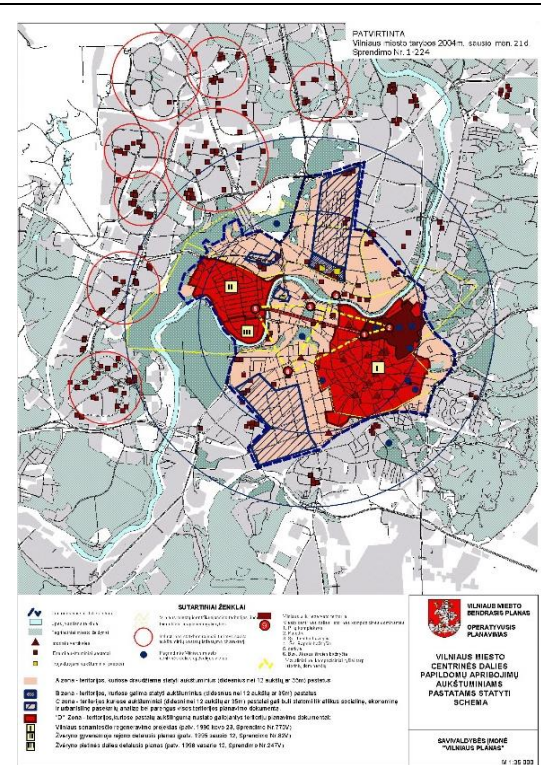
Apibendrinant pokario dešimtmečius, kurie įnešė radikalius pokyčius nagrinėjamos teritorijos urbanistinėje struktūroje bei leido suformuoti pirminį naujojo centro įvaizdį dešiniajame Neries krante, kai iš atsilikusio priemiesčio per pusę amžiaus teritorija transformavosi į iš esmės naują urbanistinę ir architektūrinę išraišką (Teritorijos tarp Neries... 2009). Per šį laikotarpį galima išskirti šiuos urbanistinės struktūros formavimosi ypatumus:

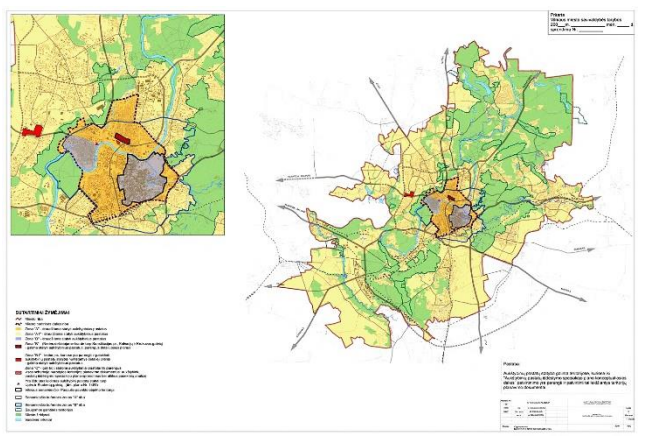
- a) Pagal rengtus (1953, 1982, 1998 m.) miesto generalinius planus planuojama teritorija buvo vertinama kaip pakankamai svarbi miesto centro zona, kurioje numatomas didesnis užstatymo intensyvumas, tačiau sprendiniai šioje teritorijoje skyrėsi taikomomis urbanistinėmis priemonėmis (reguliariu išplanavimu, transporto sprendimais ir pan.), kurie pokario Lietuvoje dar tęsė tarpukariu išmoktas urbanistinio projektavimo ir planavimo pamokas. Tačiau ganėtinai skyrėsi nuo įsistejusios planinės ekonomikos ir teritorijų planavimo dėsnių, kurie buvo taikyti po 1953 m. generalinio plano ir įgavo išraišką 1982 m. Todėl teritorija vystėsi nenuosekliai, o kiek chaotiškai kaip planinės ekonomikos pasekmė.
- b) XX a. II pusėje prasidėjęs spartus urbanizacijos procesas dėl politinių-ekonominių veiksnių nagrinėjamoje teritorijoje sunaikino buvusią valdų struktūrą, radikaliai pakeitė buvusią teritoriją. Fiziniai ir vizualiniai ryšiai link upės sudarė prielaidas tos pačios ašies kryptimi formuojamam dešiniajam Neries krantui, taip keičiant ir pirmąjį reljefą.
- c) To meto intensyvus šios teritorijos plėtojimas rodo to meto tūrinės erdvinės kompozicijos kryptingą modeliavimą: V. Jurkšto senamiesčių tyrimai ir jo nustatyta Vilniaus senamiesčio planui būdinga specifika – trys kompozicijos mazgai (į kuriuos sueina gatvės bei juose koncentruojasi dauguma dominančių), tarsi sudarantys nevienodo dydžio ir reikšmės „architektūrinės kalvas“. Pastarosios asocijavosi su senamiestį supančiomis natūraliomis kalvomis, todėl šis vaizdo ir sąveikos su gamtine situacija bruožas buvo kūrybiškai panaudotas A. Nasvyčio Vilniaus centrinės dalies rekonstrukcijos projekte modeliuojant šiuolaikinės kompozicinės išraiškos priemonėmis jos tūrinę erdvinę kompoziciją (Miškinis 1991). O tolesnę teritorijos plėtrą diktuoja bendri miesto vystymo procesai.
- d) Taikomi urbanistiniai sprendiniai:
 1. Suformuota kelių reljefo pakopų struktūra:
 - tai Neries upės parteris kaip atvira zona, kurią skiria naujoji Upės gatvė;
 - už Upės g. pakrantės šlaitas į kurį įsikomponuoja naujojo centro kompleksas, formuojantis tarpinėje pakopoje gana uždara aikštę, o komplekso vidinėje organizacijoje išspręstas reljefo perkritimas iki apatinės terasos altitudės;
 - už kompleksų formuojama nauja Ukmergės g. (dab. Konstitucijos pr.).
 2. Buvusio reikšmingo Ukmergės trakto (vieno iš pagrindinių patekimo kelių miesto šiaurinėje dalyje) fragmentas praranda transportinę funkciją ir yra transformuojamas tiek į Šnipiškių pėsčiųjų gatvę, tiek į naują Ukmergės g. kryptį.
 3. Neliuka smulkaus medinio užstatymo, jo vietoje formuojamas naujasis miesto centras su stambaus mastelio modernizmui būdingu projektavimo principu vertikalaus ir horizontalaus tūrių kontrastu pagrįsta kompozicija, kuri sumanyta kaip naujojo centro dominantė.
 4. Projektuojant naująjį miesto centrą atsižvelgta ne tik į funkcionalaus miesto planavimą, bet projektuojamas daugiaplanis siluetas ir jo tūrinis – „architektūrinių kalvų“ urbanistinis įvaizdis.
 5. Šnipiškių pėsčiųjų trakto fragmentą išlikusį iš Ukmergės trakto formuoja išlikęs Šv. Rapolo bažnyčios ir mūrinių vienuolyno statinių ansamblis ir naujas užstatymas. Pėsčiųjų trakto perspektyvą užbaigia naujoji dominantė, kuri savo perimetru formuoja gana uždara, tik pėstiesiems skirtą aikštę.
 6. Naujam miesto centrai su senąja miesto dalimi numatytas pėsčiųjų tiltas, kurio vieta ir idėja perimta iš 1953 m. generalinio plano, tačiau transformuojama iš transporto į pėsčiųjų tiltą. Pastarasis realizuojamas 1995 m. pagal 1964 m. konkurso idėją sujungiant Šnipiškes ir Lukiškes bei kairįjį ir dešinįjį Neries krantus.
 7. Pirmine „Architektūrinės kalvos“ idėja galima laikyti atskirus aukštybinius kompleksus formuojančius architektūrinės kalvas. Jų aukštį diktuoja technologinių įrenginių pajėgumai.

XXI a. pradžios teritorijos vystymas specialiuosiuose planuose ir raidos programose

Nesant nustatytų tikslų užstatymo rodiklių galiojančiuose bendruosiuose planuose, buvo siekiama Senamiesčio prieigose besiformuojantį „Architektūrinės kalvos“ ekonominį proveržį sureguliuoti specialiaisiais planais, skirtais aukštybinės statybos procesų koordinavimui Vilniaus mieste. 1.6 lentelėje apžvelgiami pagrindinės „Architektūrinės kalvos“ teritorijos erdviniam formavimui aktualios šių, dabartiniu metu nebegaliojančių, teritorijų planavimo dokumentų nuostatos ir siūlymai.

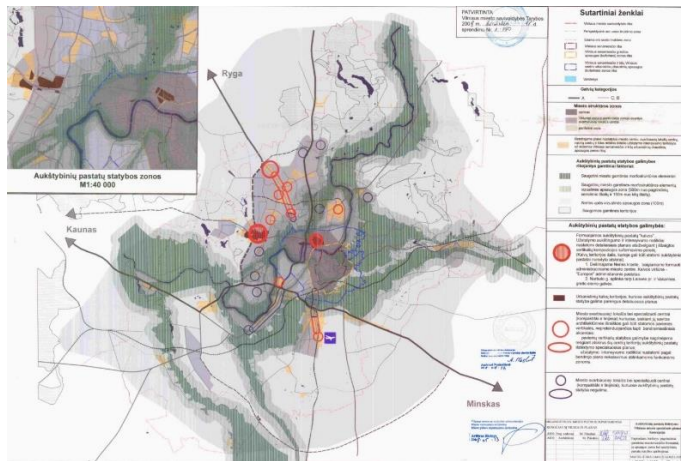
1.6 lentelė. Nebegaliojantys teritorijų planavimo dokumentai (specialiojo planavimo dokumentai)

<p>Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštybiniams pastatams statyti schema, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. sausio 21 d. sprendimu Nr. 1-224 „Dėl Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštybiniams pastatams statyti schemas tvirtinimo“.</p>	
<p>VMS tarybos sprendime nusprendžiama:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aukštesniais pastatais laikomi pastatai, kurių aukštis didesnis nei 12 aukštų ar 35 metrai nuo žemės paviršiaus; • patvirtinti pridedamą Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštybiniams pastatams statyti schemą, tikslinančią Vilniaus miesto bendrojo plano 2 dalies „Miesto struktūra ir žemės naudojimo reglamentai“ sprendinius, su nustatytais Vilniaus miesto centrinės dalies „A“, „B“, „C“, „D“ apribojimų zonomis. 	
<ul style="list-style-type: none"> • Teritorija yra miesto centrinės dalies ribose. • Teritorija įeina į zoną „A“, kurioje draudžiama statyti aukštybinius (didesnius nei 12 aukštų ar 35 m) pastatus. • B zona įvardinta kaip teritorija, kurioje galima statyti aukštybinius pastatus (Neries dešiniajame krante tarp Konstitucijos prospekto, Kalvarijų ir Krokuvos gatvių) (didesnius nei 12 aukštų ar 35 m). • „Architektūrinės kalvos“ aukščio gabaritai nėra formuojami. 	
<p>Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcija, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. 1-1231.</p>	
<p>VMS tarybos sprendime nusprendžiama:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vilniaus miesto centrinėje dalyje aukštybinių pastatų statybą reglamentuoja Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštybiniams pastatams statyti schema, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004-01-21 sprendimu Nr. 1-224 „Dėl Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštybiniams pastatams statyti schemas tvirtinimo“ su apribojimais, nustatytais šio sprendimo 2.2 ir 2.3 punktuose; • išskirti likusioje Vilniaus miesto teritorijoje šias zonas: • „A1“, kurioje draudžiama statyti aukštybinius pastatus, • „B1“, kurioje galima statyti aukštybinius pastatus, jeigu yra parengti ir patvirtinti aukštybinių pastatų statybą nustatantys teritorijų planavimo dokumentai. <p>Įpareigoti Miesto plėtros departamentą išduodant sąlygas projektuoti aukštybinius pastatus „B“, „C“, „B1“ zonose reikalauti, kad užsakovai atliktų urbanistinę, paminklosauginę, socialinę, ekonominę ir transporto analizę tokių pastatų poreikiui pagrįsti, o numatytus statyti tokius pastatus, rengti architektūrinius konkursus.</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • Teritorija yra miesto centrinės dalies ribose. • Teritorija yra Senamiesčio buferinės zonos „B“ ribose. • Teritorija įeina į zoną „A“, kurioje draudžiama statyti aukštybinius pastatus. • B zona įvardinta kaip teritorija Neris dešiniajame krante tarp Konstitucijos pr., Kalvarijų ir Krokuvos gatvių, kur galima statyti aukštybinius pastatus, parengus detaliuosius planus. • Aukštybinių pastatų projektai rengiami tarptautinių konkursų būdu, siekiant pastato aukščiausios urbanistinės ir architektūrinės kokybės, ir, esant reikalui, simbolinės prasmės. • „Architektūrinės kalvos“ aukščio gabaritai nėra formuojami. 	
---	--

Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiojo plano koncepcijos papildymas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 18 d. sprendimu Nr. 1-550 „Dėl pritarimo Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcijos papildymui“.

VMS tarybos sprendimu patvirtinamas aukštybinių pastatų išdėstymo specialiojo plano koncepcijos papildymas, kuris sukonkretina aukštybinių pastatų statybos galimybes kituose (nepagrindiniame) miesto centruose, nustato užstatymo intensyvumo ir tankio rodiklius aukštybinio užstatymo zonose, įvertina įvykusių pokyčius (pagal pridedamą brėžinį).

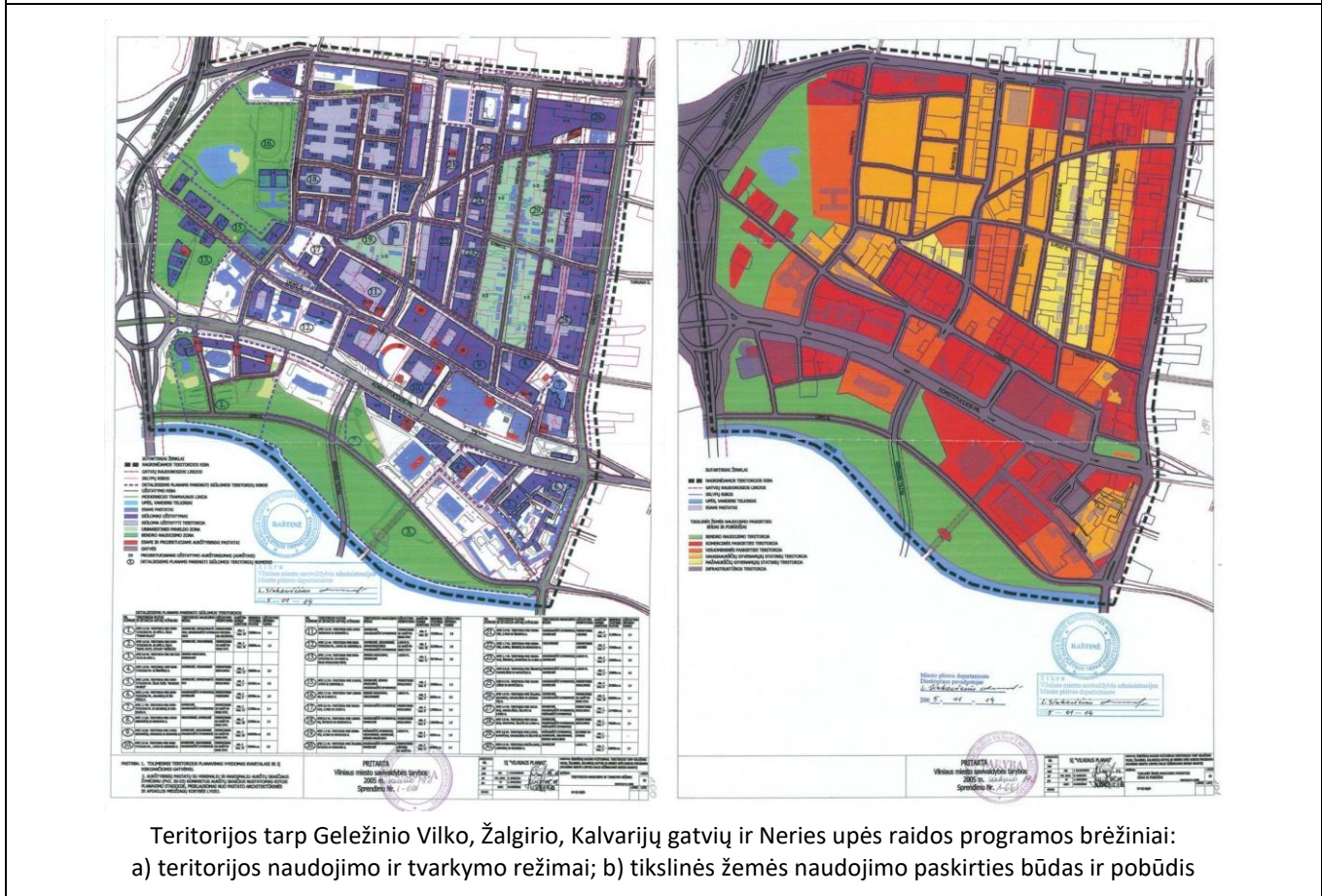
<ul style="list-style-type: none"> • Teritorija yra miesto centrinės dalies ribose. • Teritorija yra Senamiesčio ir kitų Vilniaus centro urbanistinių draustinių apsaugos (buferinės) zonos ribose. • Teritorija įeina į zoną „A“, kurioje draudžiama statyti aukštybinius pastatus. • Teritorija yra pažymėta Urbanistine kalva, kurioje aukštybinių pastatų statyba galima parengus detaliuosius planus. • Formuojamos aukštybinių pastatų „kalvos“. Užstatymo aukštingumo ir intensyvumo rodikliai nustatomi detaliaisiais planais, atsižvelgiant į išbaigtos vertikalių kompozicijos suformavimo poreikį. „Kalvų“ teritorijos dalis, kurioje gali būti statomi aukštybiniai pastatai nurodyta atskirai. <ul style="list-style-type: none"> – Dešiniajame Neris krante, baigiamame formuoti administraciniame miesto centre. Kalvos viršūnė – „Europos“ administracinis pastatas. – Narbuto g. aplinka tarp Laisvės pr. ir Vakarinės greito eismo gatvės. 	
---	---

Specialiais planais konkretizuota aukštybinių pastatų zonos (būsimos „Architektūrinės kalvos“) teritorinė aprėptis, tačiau užstatymo aukščio požiūriu galiojo > 35 m pradinė riba, kuri gali būti įvairi priklausomai nuo ekonominio užsakymo. Todėl reguliuojant aukštybinę statybą specialiaisiais planais atsiranda poreikis jį tikslinti raidos programomis bei urbanistinėmis koncepcijomis. 1.7 lentelėje aptariami pagrindiniai „Architektūrinės kalvos“ teritorijos erdviniam formavimui aktualūs šių dokumentų teiginiai.

1.7 lentelė. Ankstesni dokumentai (raidos programos ir urbanistinės koncepcijos)

Teritorijos tarp Geležinio Vilko, Žalgirio, Kalvarių gatvių ir Neries upės raidos programa, patvirtinta Vilniaus miesto tarybos 2005-01-19 sprendimu Nr. 1-661.

Brėžiniuose numatyta, kad tolesnis teritorijos planavimas „Architektūrinės kalvos“ zonoje vykdomas kvartalais ir jį ribojančiomis gatvėmis, nustatyti pastatų aukštingumo ir kvartalų morfologijos pagrindai, užstatymo reglamentai. Tačiau „Architektūrinės kalvos“ gabaritai neidentifikuoti. Aukštybinių pastatų aukštis svyruoja nuo 11 iki 31 aukšto. Aukščiausių pastatų koncentracija numatyta Europos aikštės kvartalo prieigose.



1.1.2. Nustatyti „Architektūrinės kalvos“ formavimo bendrieji principai ir parametrai

„Architektūrinės kalvos“ dešiniajame Neries krante tūrinio-erdvinio formavimo principai ir parametrai nustatyti trimis Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais trimis dokumentais. Toliau aptariami esminiai šių dokumentų teiginiai.

Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir Kalvarių gatvės DP koncepcija

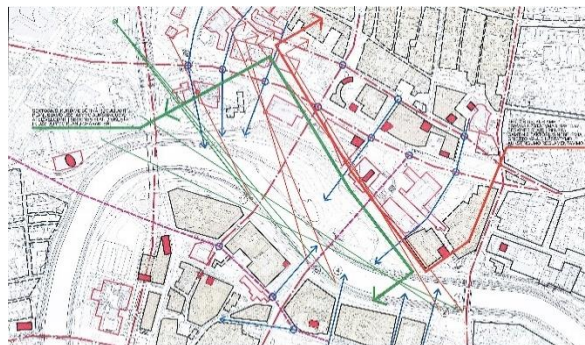
Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir Kalvarių gatvės detaliojo plano koncepcija (toliau – Koncepcija) patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-04-01 sprendimu Nr. 1-949 (TPDR reg. Nr. T00055518). Tarybos sprendime nustatoma, kad dokumentas:

- numato planuojamos teritorijos planinės struktūros vystymo ir apsaugos prioritetus;
- patikslina bendrojo plano sprendinių – teritorijų funkcinių zonų ribas, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros trasas pagal specifinius teritorijų požymius;
- numato teritorijos erdvinės struktūros tobulinimo ir urbanistinės sistemos vystymo priemones, atliekant teritorijos integruotumo ir užstatymo aukštingumo pagrindimą.

Dokumentu nustatomi „Architektūrinės kalvos“ fragmento – pietinio ruožo su II plano užstatymu – formavimo principai ir parametrai. Detalesnė dokumento nuostatų apžvalga pateikiama 1.8 lentelėje.

principą – stilobatas su vertikaliu akcentu arba stilobatas su neaukštu, ištęstu horizontaliu tūriu.

- Bendro naudojimo atvirų žaliųjų erdvių ir žaliųjų koridorių formavimas ir plėtojimas.



TERITORIJOS PLANINĖ STRUKTŪRA IR URBANISTINIŲ PĖRMONŲ MOTYVAVICIA

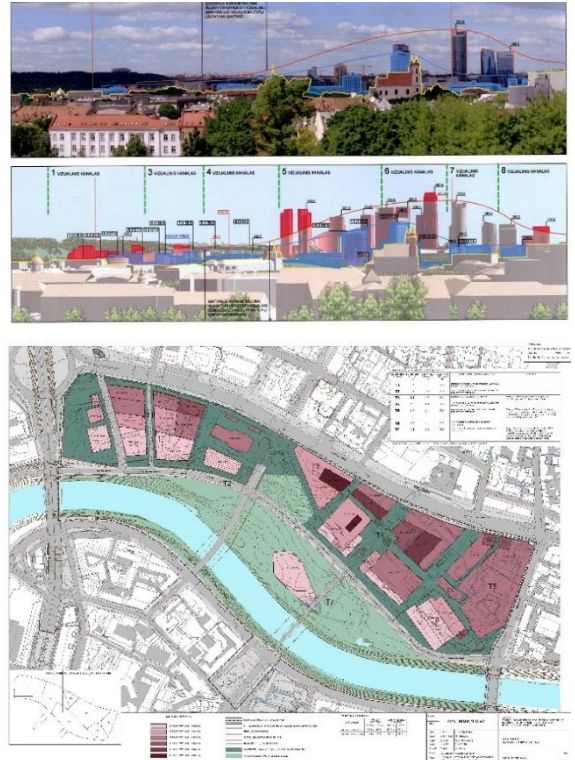
Tipas	Spalva	Aprašymas
1. Aukšto lygio viešasis plotas	raudona	aukšto lygio viešasis plotas
2. Vidutinio lygio viešasis plotas	oranžinė	vidutinio lygio viešasis plotas
3. Žemo lygio viešasis plotas	geltona	žemo lygio viešasis plotas
4. Žalioji infrastruktūra	žalia	žalioji infrastruktūra
5. Individualūs namai	gelsva	individualūs namai
6. Daugiabučiai namai	raudona	daugiabučiai namai
7. Pramoniniai pastatai	geltona	pramoniniai pastatai
8. Kultūriniai pastatai	raudona	kultūriniai pastatai
9. Viešasis transportas	raudona	viešasis transportas
10. Aukšto lygio viešasis plotas	raudona	aukšto lygio viešasis plotas
11. Vidutinio lygio viešasis plotas	oranžinė	vidutinio lygio viešasis plotas
12. Žemo lygio viešasis plotas	geltona	žemo lygio viešasis plotas
13. Žalioji infrastruktūra	žalia	žalioji infrastruktūra
14. Individualūs namai	gelsva	individualūs namai
15. Daugiabučiai namai	raudona	daugiabučiai namai
16. Pramoniniai pastatai	geltona	pramoniniai pastatai
17. Kultūriniai pastatai	raudona	kultūriniai pastatai
18. Viešasis transportas	raudona	viešasis transportas

SI "VILNIAUS PLANAS"

Tipas	Spalva	Aprašymas
1. Aukšto lygio viešasis plotas	raudona	aukšto lygio viešasis plotas
2. Vidutinio lygio viešasis plotas	oranžinė	vidutinio lygio viešasis plotas
3. Žemo lygio viešasis plotas	geltona	žemo lygio viešasis plotas
4. Žalioji infrastruktūra	žalia	žalioji infrastruktūra
5. Individualūs namai	gelsva	individualūs namai
6. Daugiabučiai namai	raudona	daugiabučiai namai
7. Pramoniniai pastatai	geltona	pramoniniai pastatai
8. Kultūriniai pastatai	raudona	kultūriniai pastatai
9. Viešasis transportas	raudona	viešasis transportas

Sprendiniai

- **Užstatymo formavimo planai:**
 - apatinė terasa – parteris – apie 93 m altitudėje (Upės g.);
 - I planas – reljefo lūžis – nuo 94 m iki 100 m altitudės;
 - Tarpinis planas – nuo 100 m altitudės iki užstatymo, esančio Konstitucijos prospekto pietinėje išklotinėje;
 - II planas – Konstitucijos pr. pietinė išklotinė – 106 m altitudėje;
 - III planas — užstatymas Konstitucijos pr. šiaurinėje išklotinėje;
 - IV planas – Šeškinės šlaito pradžia.
- Kiekvieno kvartalo užstatymo principuose įvertinti **užstatymo planų ypatumai** ir nustatyti kiekviename plane formuojamų **užstatymo segmentų maksimalūs aukščiai**.
- Siekiant urbanistinio modelio išbaigtumo atsižvelgiama į jau stovinčių ir pradėtų statyti pastatų, pav. Forumo, nacionalinio muziejaus, Hansabanko urbanistinius sprendinius.
- **Teritorija sudalinta atskirais segmentais**, kurie pažymėti indeksais nuo T1 iki T7, jiems nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai.
- Statybiniai turi būti komponuojami kvartalų kompozicinių erdvių ruožuose laikantis nustatytų užstatymo intensyvumo reglamentų.
- Nagrinėjamos teritorijos **funkcinis zonavimas** priklauso nuo identifikuotų pagrindinių trijų upės erdvių formavimo pobūdžio ir scenarijaus.
- Parengti perspektyvinis transporto ir pėsčiųjų eismo organizavimas.
- Inžinerinė infrastruktūra integruojama į centralizuotą miesto inžinerinės infrastruktūros sistemą ir sprendžiama rengiant nurodytų teritorijų detaliuosius planus.



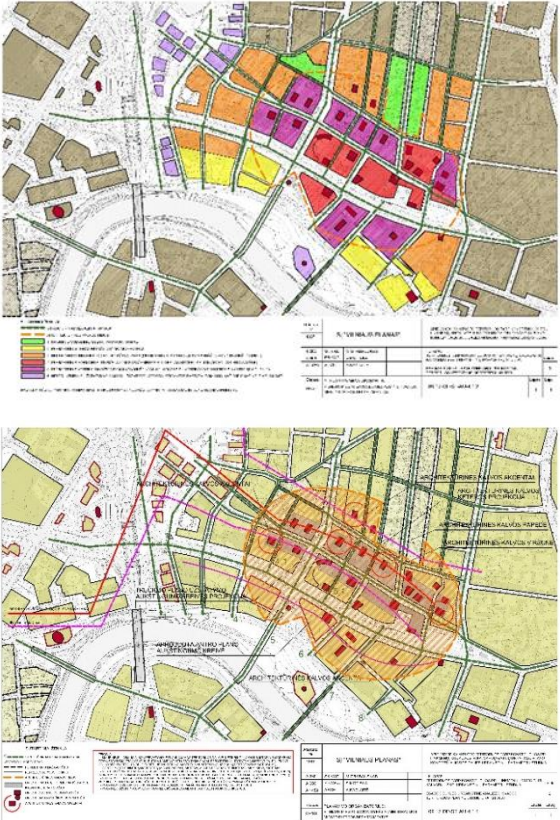
Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių DP konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studija

Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studija (toliau – Studija I) patvirtinta 2009-07-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1133 (TPDR reg. Nr. T00060333). Tarybos sprendime nustatoma, kad dokumentas:

- nustato didžiausio užstatymo aukščių kreivės modelį, funkcinių zonų ribas, patikslina rekomenduojamą teritorijų struktūrą;
- tikslina VMS tarybos 2005-01-19 sprendimu Nr. 1-661 patvirtintoje teritorijos tarp Geležinio Vilko, Žalgirio, Kalvarijų gatvių ir Nėries upės raidos programoje nustatytus kvartalų dydžius bei užstatymo reglamentus;
- nusako urbanistinį teritorijos užstatymo modelį (viziją) ir principus, teritorijos viešo naudojimo erdves bei transporto ir inžinerinės infrastruktūros koridorius bei gatvių raudonąsias linijas.

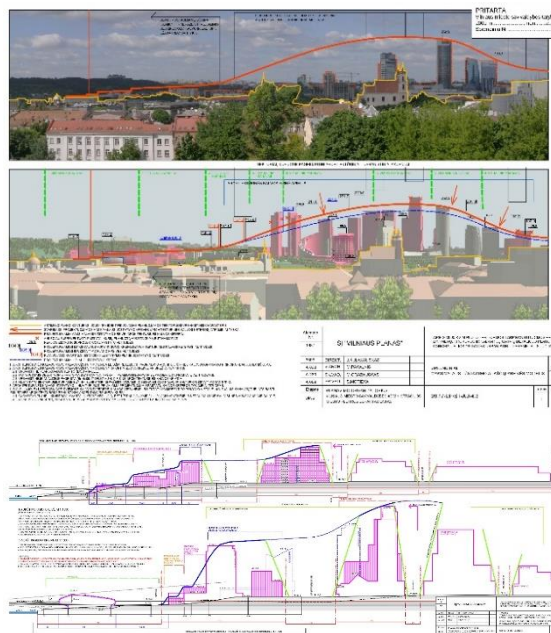
Dokumentu nustatomi „Architektūrinės kalvos“ fragmento – centrinio ruožo su III plano užstatymu – formavimo principai ir parametrai. Detalesnė dokumento nuostatų apžvalga pateikiama 1.9 lentelėje.

1.9 lentelė. Pagrindinės dokumento (Studijos I) nuostatos

Teiginiai	Schemos
Principai	
<p>Bendrieji teiginiai:</p> <p>„Architektūrinės kalvos“ teritorija negali būti plečiama dėl unikalaus, Vilniui būdingo, gamtinių ir urbanistinių faktorių balanso išlaikymo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parametrų geografinė samprata gamtinėje aplinkoje; • užstatymo daugiaplaniškumas, išryškinantis tereno peraukštėjimų logiką; • fizinių ir vizualinių ryšių tęstinumas iš aplinkos. <p>Fizinės AK apimties nepaisymas gresia grubiu miesto gamtinių ir urbanistinių faktorių balanso pažeidimu ir miesto identiteto praradimu.</p>	
Priemonės	
<ul style="list-style-type: none"> • Kalvos pradžia (papėdė) vakariniame kontūre – 4-as vizualinis kanalas (Šatrijos gatvės ašyje), praeina pietine Krokuvos gatvės išklotine ir baigiasi Kalvarijų gatvės kontūre rytuose. Pietinis kalvos šlaitas yra sunkiai identifikuojamas. • Akcentuojamos kalvos papėdė, viršūnė ir planinės struktūros svarbiausi taškai išskirtinėmis architektūrinės išraiškos priemonėmis. • Rytinės papėdės (užstatymo šalia Kalvarijų gatvės) urbanistinė išraiška labai svarbi visam „Architektūrinės kavos“ įvaizdžiui. • Teritorijos sudėtinių dalių (kvartalų) aukštingumo priklausomybės nuo teritorijos reljefo ypatumų (daugiaplaniškumo) vertinimas nustatant projektuojamus užstatymo planus. • Nustatomi planinės struktūros elementų kvartalų dydžiai: juose virš stilobatinės dalies vertikali dominanti formavimas, o aukštingumas sąlygojamas užstatymo planų aukštingumo kreivėmis. • Nagrinėjant atskirų kvartalų užstatymo galimybes būtina vertinti ir gretutinio užstatymo galimybes. • Šiaurinėje, labiausiai konservatyvioje planuojamos teritorijos dalyje, nežiūrint į lokalius istorinio sodybinio tipo užstatymo fragmentus, formuojamas kompaktinis užstatymas taikant perimetrinio užstatymo morfotipą, paliekant galimybes kvartalų viduje turėti urbanistinius akcentus aukštesnius už foninį užstatymo aukštingumą. • Identifikuoti užstatymo morfotipą (aiški kvartalų sistema, aiškus uždaras perimetras, aiški kiemų sistema). • Nestruktūrinius pastatus, kurie labiausiai doko urbanistinį audinį, integruoti į planuojamą urbanistinį audinį (nurodyti 	

potencialias galimybes konversijos ar rekonstrukcijos atveju realizuoti naują urbanistinę kokybę).

- Nustatyti vertikalų išdėstymo principus – **vertikalės negali uždaryti vizualinių kanalų ir ašių.**
- **Vertikales** (akcentai) **derinti** tiek išilginėse, tiek skersinėse užstatymo aukštingumo **kreivėse.**
- Kvartalinių želdinių ploto trūkumą įmanoma spręsti panaudojant stilobatinių dalių stogus.
- Kvartalų užstatymą spręsti kompleksiskai viso kvartalo mastu.



Sprendiniai

- „Architektūrinės kalvos“ maksimalaus užstatymo linija yra optimizuota kreivė, nubrėžta remiantis:
 - urbanistine planuojamos teritorijos analize;
 - motyvuotais objektyviais faktoriais – realiomis esamų ir suprojektuotų pastatų altitudėmis;
 - urbanistinės analizės išvadose pagrįsta fizine „Architektūrinės kalvos“ apimtimi;
 - nustatyti sektoriumi, kuriame būtina išlaikyti ir nepažeisti vizualinio Šeškinės-Ozo kalvų ir Baltupio rajono užstatymo santykio;
 - būtina laikytis nustatyto maksimalaus aukštingumo (iki alt. 138,0 ir alt. 141,0).
- Pateikta „Architektūrinės kalvos“ planuojamo užstatymo aukštingumo kreivė – „ketera“ ir jos užstatymo plano altitudės yra privaloma projektuojamų pastatų altitudėms.
- Šioje linijoje (4 sektoriuose: dviejose kalvos papėdėse, kalvos viršūnėje ir užstatymo morfotipo pokyčio vietoje – 6 vizualinis kanalas) prielaida atsirasti išskirtinės architektūros urbanistiniams akcentams (viršūnėms):
 - gabaritas plane – iki 25 % kvartalo kraštinės ilgio, bet ne daugiau kaip 24 m apatinėje ir ne daugiau kaip 6 m viršūnės aukščiausioje dalyje;
 - maksimalus aukštis virš užstatymo linijos negali būti aukštesnis kaip 16 m.
- Frontalinės projekcijos altitudės siejamos su skersinėmis kalvos užstatymo formavimo (aukštingumo) kreivėmis (nuo 1 iki 5).
- Statybiniai turi būti komponuojami kvartalų kompozicinių erdvių ruožuose laikantis nustatytų užstatymo intensyvumo reglamentų.



<ul style="list-style-type: none"> • Teritorija sudalinta atskirais segmentais, kurie pažymėti indeksais nuo T10 iki T14, jiems nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai. • Pagal nustatytą planuojamos teritorijos AK morfologinę struktūrą, kiekvienas planuojamos teritorijos kvartalas turi nustatytą individualų architektūrinių tūrių konstravimo dėsni. • Parengtas funkcinis zonavimas, detalizuoti BP sprendiniai priklausomai nuo identifikuotų erdvių formavimo pobūdžio ir funkcinės veiklos scenarijaus. • Parkavimo vietų poreikį numatoma spręsti individualiai kiekviename planuojamame kvartale rengiant konkrečių teritorijų detaliuosius planus. 	
--	--

Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių DP konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studijos II etapas

Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studijos II etapas (toliau – Studija II) patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010-04-28 sprendimu Nr. 1-1523 (TPDR reg. Nr. T00060397). Tarybos sprendime nustatoma, kad dokumentas:

- nustato didžiausio užstatymo aukščių kreivės modelį, funkcinį zonų ribas, apibrėžia rekomenduojamą teritorijų struktūrą;
- patikslina VMS tarybos 2005-01-19 sprendimu Nr. 1-661 patvirtintoje teritorijos tarp Geležinio Vilko, Žalgirio, Kalvarijų gatvių ir Neries upės raidos programoje nustatytus kvartalų dydžius bei užstatymo reglamentus;
- nusako urbanistinį teritorijos užstatymo modelį (viziją) ir principus, teritorijos viešojo naudojimo erdves bei transporto ir inžinerinės infrastruktūros koridorius bei gatvių raudonąsias linijas.

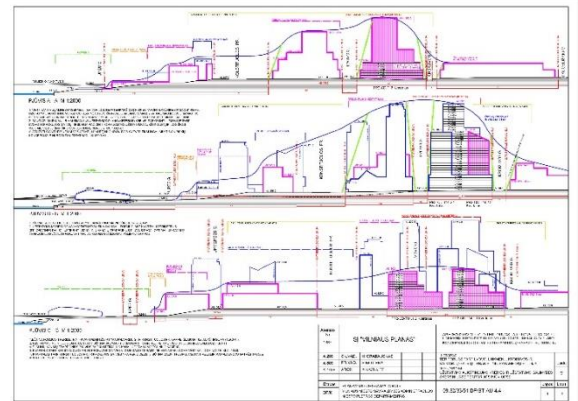
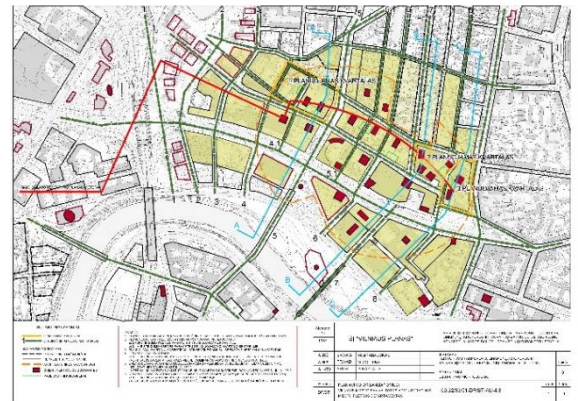
Dokumentu nustatomi „Architektūrinės kalvos“ fragmento – šiaurinio ruožo su maksimalaus užstatymo planu (ketera) – formavimo principai ir parametrai. Detalesnė dokumento nuostatų apžvalga pateikiama 1.10 lentelėje.

1.10 lentelė. Pagrindinės dokumento (Studijos II) nuostatos

Teiginiai	Schemos
Principai	
<p>Bendrieji teiginiai:</p> <p>„Architektūrinės kalvos“ teritorija negali būti plečiama dėl unikalaus, Vilniui būdingo, gamtinių ir urbanistinių faktorių balanso išlaikymo:</p> <ul style="list-style-type: none"> • parametų geografinė samprata gamtinėje aplinkoje; • užstatymo daugiaplaniškumas, išryškinantis tereno peraukštėjimų logiką; • fizinių ir vizualinių ryšių tęstinumas iš aplinkos. <p>Fizinės AK apimties nepaisymas gresia grubiu miesto gamtinių ir urbanistinių faktorių balanso pažeidimu ir miesto identiteto praradimu.</p>	

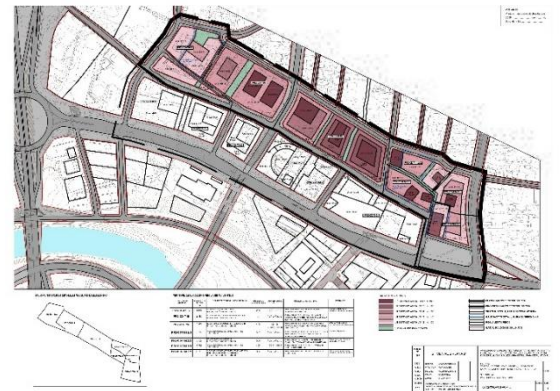
Priemonės

- **Teritorijoje intensyvumą būtina didinti**, siekiant išvengti galimos nepilnavertės galutinės urbanistinės išraiškos tiesmukiškai taikant BP (iki 2015) nurodytą maksimalų užstatymo intensyvumą (UI) sklypuose iki 3,0.
- Ruožo kvartalų užstatymo **aukštingumo nuoseklus didėjimas** yra visos „Architektūrinės kalvos“ darnios raiškos garantas.
- **Stilobatinių dalių ir vertikalių aukštingumo santykis** turi būti nustatomas kiekvienam konkrečiam kvartalui.
- Planuojamų kvartalų užstatymo aukštingumas priklauso nuo:
 - 2 aukštingumo kreivės parametru 1 planuojamame kvartale;
 - 3.1 aukštingumo kreivės parametru 2 planuojamo kvartalo sektoriuje.
- **Planuojamų kvartalų užstatymo morfotipas** yra stilobatinė dalis su išreikštais vertikaliais akcentais.
- Užstatymo morfologijai akcentuoti būtina sąlyga – **formuojant kvartalų perimetrus** (stilobatinės dalis) **užtikrinti vizualinių kanalų trapecinius pjūvius** pagal optimalius kanalų formavimo polinkio kampus.
- **Didelių kvartalų dalinimas pratęsiant vizualinius kanalus** esamų gatvių ašyse.



Sprendiniai

- Planuojami kvartalai yra „Architektūrinės kalvos“ keteroje – maksimalaus užstatymo plane. Ši užstatymo linija turi būti privaloma projektuojamų pastatų altitudėms:
 - 1-o planuojamo kvartalo formavimas:
 - a) stilobatinės dalies aukštis – alt. 131,0; pageidautinas kurdoneras Lvovo g. perimetre;
 - b) vertikalūs akcentai – kvartalo viduje; dominančių aukštis – nuo alt. 180,0 iki alt. 190,0.
 - 2-as planuojamas kvartalas modeliuojamas kompleksiskai, atsižvelgiant į esamą užstatymą:
 - a) stilobatinės dalies aukštis – alt. 135,0;
 - b) vertikalus akcentas gali būti vakarinėje kvartalo kraštinėje; dominantės aukštis – iki alt. 193,0.
 - 3-as planuojamas kvartalas modeliuojamas atsižvelgiant į esamą ir suprojektuotą užstatymą:
 - a) stilobatinės dalies aukštis – nuo alt. 129,0 iki alt. 136,0;
 - b) vertikalus akcentas gali būti centrinėje kvartalo dalyje; dominantės aukštis – iki alt. 163,0.
- Maksimalaus užstatymo linijos 4 sektoriuose: dviejose kalvos papėdėse, kalvos viršūnėje ir užstatymo morfotipo



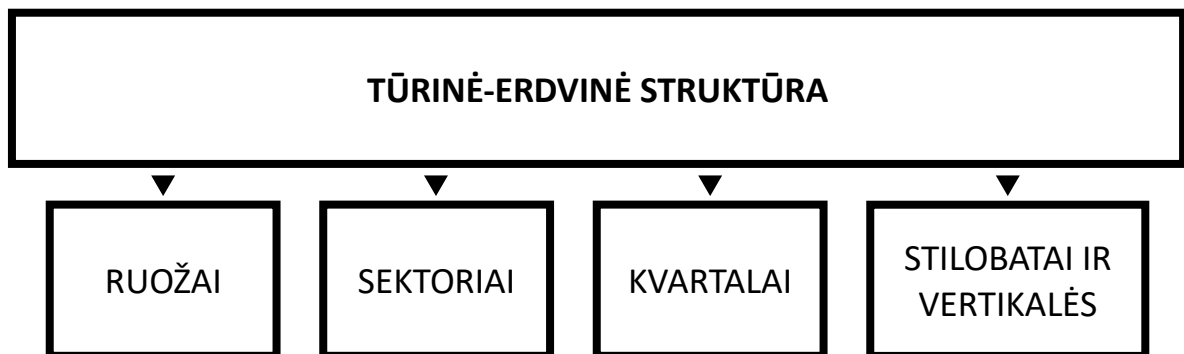
<p>pokyčio vietoje (6 vizualinis kanalas) turi atsirasti išskirtinės architektūros urbanistiniai akcentai (viršūnės).</p> <ul style="list-style-type: none">• Statybiniai tūriai gali būti komponuojami kvartalų kompozicinių erdvių ruožuose laikantis nustatytų užstatymo intensyvumo reglamentų.• Teritorija sudalinta atskirais segmentais, kurie pažymėti indeksais nuo T14 iki T16, jiems nustatyti teritorijos naudojimo reglamentai.• A-A (1) Daugiaplaniškumui ir maksimalaus užstatymo plano (keteros) kreivei paryškinti – pjūvyje tarp Lvovo ir Krokuvos gatvių tikslinga padidinti formuojamo užstatymo aukštingumą iki logiškos 190,0 alt., vietoj Šnipiškių koncepcijoje nurodytos 130,0 alt.• A-A (2) Atsižvelgiant į fizinę kalvos apimtį, į šiaurę nuo Krokuvos gatvės tikslinga laikytis Šnipiškių koncepcijoje nurodyto užstatymo – iki 130,0 alt.• B-B (1) būtina papildyti keteros užstatymo aukštingumą viršūnėje iki 233,0 alt.• B-B (2) Užstatymo morfologijai akcentuoti būtina sąlyga – formuojant kvartalų perimetrus (stilobatinės dalis) užtikrinti vizualinių kanalų trapecinius pjūvius pagal optimalius kanalų formavimo polinkio kampus.• C-C (1) būtina formuoti perimetrinį-kvartalinį užstatymą Kalvarijų g. ir Konstitucijos pr. kampe išlaikant 6 a. aukštingumą (iki 129,0 alt.).• C-C (2) Užstatymo morfologijai akcentuoti būtina sąlyga – formuojant kvartalų perimetrus (stilobatinės dalis) užtikrinti vizualinių kanalų trapecinius pjūvius pagal optimalius kanalų formavimo polinkio kampus.• C-C (3) Kvartalo tarp Konstitucijos pr. ir Krokuvos g. viduje gali atsirasti tik viena papildoma vertikali dominantė iki 165,0 alt.• C-C (4) Kvartalas tarp Konstitucijos pr. ir Krokuvos g. yra per didelis. Jį būtina dalinti pusiau, įvedant vizualinį kanalą Lvovo gatvės tąsoje arba bent pėsčiųjų jungtį parterinėje dalyje.• Parengtas funkcinis zonavimas, detalizuoti bendrojo plano sprendiniai priklausomai nuo identifikuotų erdvių formavimo pobūdžio ir funkcinės veiklos scenarijaus.• Parkavimo vietų poreikį numatoma spręsti individualiai kiekviename planuojamame kvartale rengiant konkrečių teritorijų detaliuosius planus.	
--	--

1.1.3. Apibendrinta „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema

Atlikus Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ turinį-erdvinį formavimą reglamentuojančių dokumentų – Konceptijos, Studijos I ir Studijos II – turinio analizę, konstatuota, kad jais nustatyti teritorijos formavimo principai ir parametrai nėra visiškai akivaizdūs. Šių neabejotiną teorinę (metodinę) ir praktinę vertę turinčių dokumentų kompleksiškas ir didelė medžiagos apimtis taip pat galėjo tapti priežastimi, trukdžiusia vieningai traktuoti esmines formavimo nuostatas ir jas konkretizuojančius teiginius, suvokti jų tarpusavio ryšius ir priklausomybę, sistemiškai taikyti skirtingas nuostatas koordinuojant teritorijoje vykstančius planavimo ir projektavimo procesus.

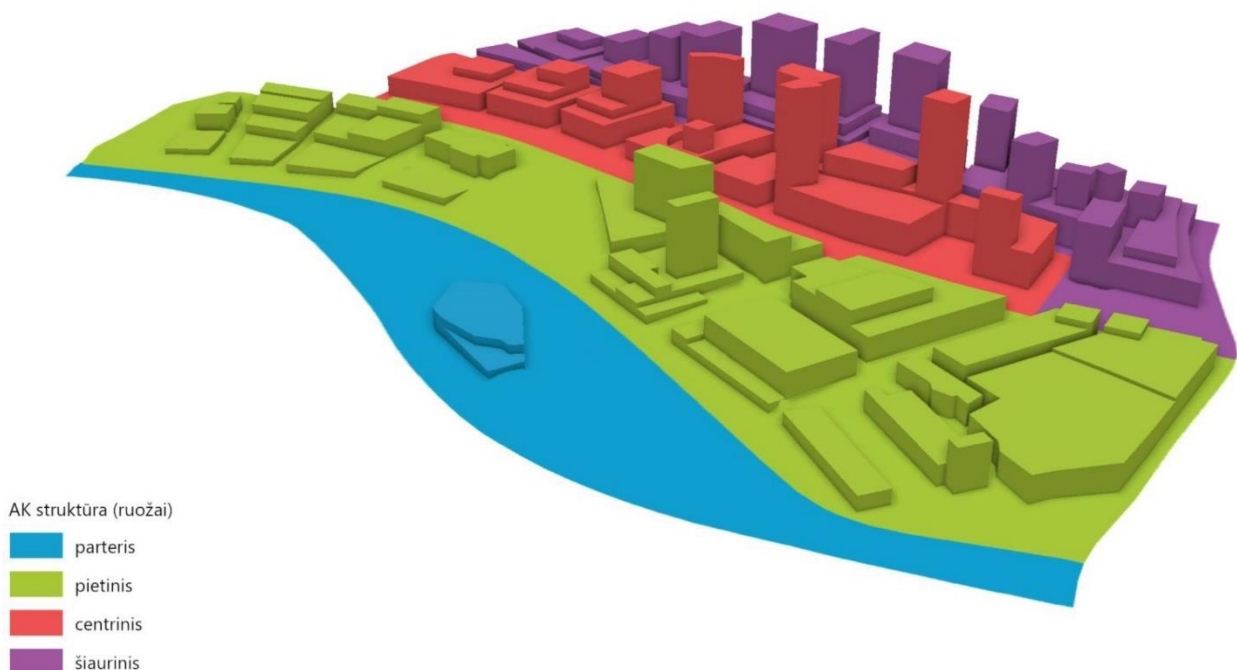
„Architektūrinės kalvos“ tūrinė-erdvinė struktūra

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais dokumentais nustatytas „Architektūrinės kalvos“ struktūrinis modelis, kurio pagrindiniai elementai (1.1 pav.) yra ruožai, sektoriai, kvartalai ir užstatymas (stilobatai ir vertikalės).



1.1 pav. „Architektūrinės kalvos“ struktūriniai elementai

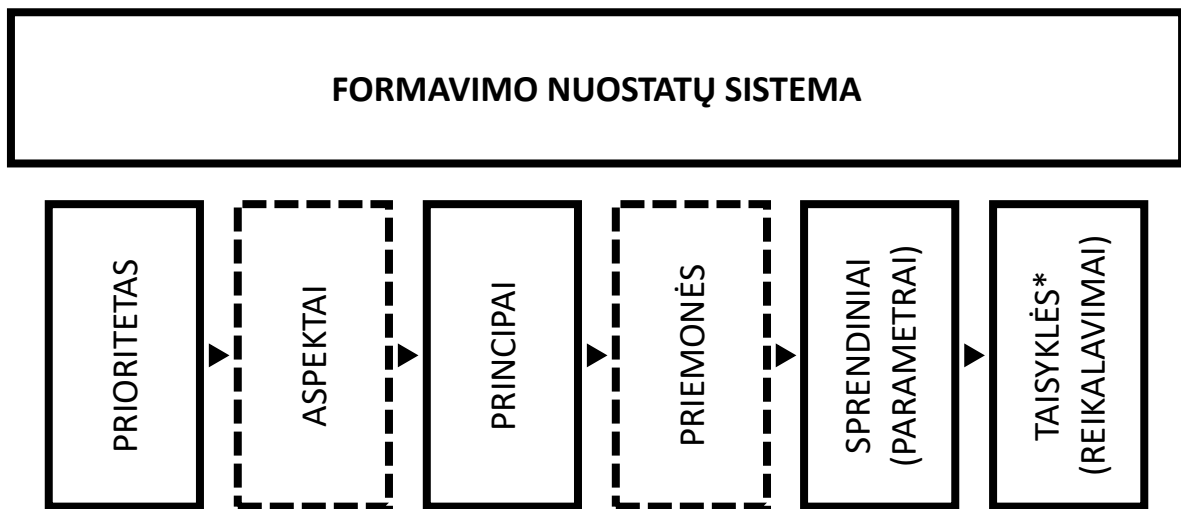
Teritorijoje išskiriami keturi ruožai (1.2 pav.): parteris, pietinis, centrinis ir šiaurinis. Jų ribos dera su Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintų dokumentų (Konceptijos, Studijos I ir Studijos II) galiojimo ribomis. Centrinis ir šiaurinis ruožai taip pat įvardinami kaip formuojantys „Architektūrinės kalvos“ keterą. Ruožai skaidomi į sektorius pagal jų svarbą ir reikšmę bendram „Architektūrinės kalvos“ įvaizdžiui. Išskiriami trys sektorių tipai: papėdės, viršūnės ir užstatymo morfotipo pokyčio vietos (ties 6 vizualiniu kanalu). Sektoriai savo ruožtu sudaryti iš kvartalų, kuriuose numatomos įvairios užstatymo galimybės (stilobatinių dalių ir vertikalių kombinacijos).



1.2 pav. „Architektūrinės kalvos“ teritorijos struktūrinis modelis

„Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema

Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintais dokumentais nustatyta „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema susideda iš tarpusavyje glaudžiai susijusių ir vienas kitą papildančių veiksnių (1.3 pav.). Dominuojančiu šioje sistemoje laikytinas bendrasis teritorijos formavimo **prioritetas**, tampantis visų kitų „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų pagrindu. **Principai**, kaip esminės formuojamo urbanistinio-architektūrinio komplekso savybės, siejamos su konkrečiomis vietovės planinės ir erdvinės struktūros charakteristikomis (**aspektais**), nuostatų sistemoje užima tarpinę padėtį. Principų įgyvendinimas užtikrinamas pasitelkiant tikslines kontrolės ir koordinavimo **priemonės**. Visų aukštesnio lygmens nuostatų poveikis „Architektūrinės kalvos“ urbanistinei formai apibendrinamas ir konkretizuojamas **sprendiniais**. Pastarieji apima kvartalų struktūriniu lygiu nustatytus užstatymo parametrus. **Taisyklės** bendroje nuostatų sistemoje traktuotinos kaip reikalavimai, kuriais siekiama suvaldyti nepageidaujamas užstatymo formų ir raiškos variacijas, užtikrinti aukštesnius formuojamos urbanizuotos aplinkos kokybės standartus.



1.3 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema

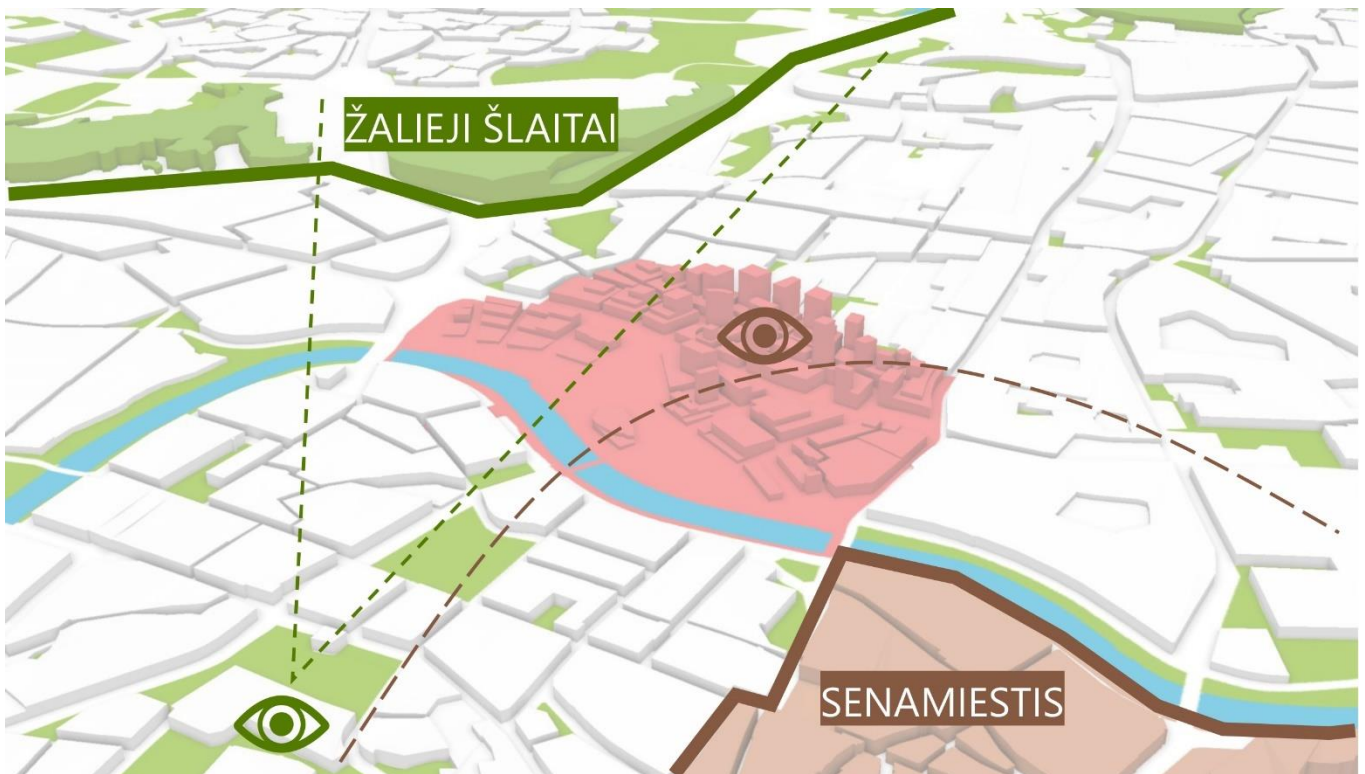
Esminis „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo prioritetas – darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi (1.1 lentelė). Santykio su aplinkiniu gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu darnos siekiama nustatant principus, apimančius teritorijos padėties, plano struktūros ir tūrinės-erdvinės raiškos aspektus. Trys pagrindiniai formavimo principai – **kontekstualumas**, **integralumas** ir **daugiaplaniškumas** – įgyvendinami taikant tikslines kontrolės ir koordinavimo priemones bei konkretizuotus sprendinius.

1.1 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema

Prioritetas	Aspektai	Principai	Priemonės	Sprendiniai
Darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi	Padėtis (lokacija)	Kontekstualumas	„Architektūrinės kalvos“ lokalizavimas ir fizinio dydžio ribojimas	Aiškliai apibrėžta ir struktūrizuota „Architektūrinės kalvos“ teritorija
			Erdviniai (vizualiniai) kanalai	Kvartalų dydžiai ir paskirtis
	Plano struktūra	Integralumas	Kvartalų užstatymo morfologija	Užstatymo tipai ir/arba pagrindiniai rodikliai (užstatymo intensyvumas)
			Užstatymo planai	Kvartalų išsklotinių ir vertikalių (dominančių) padėtis
	Tūrinė-vizualinė raiška	Daugiaplaniškumas	Aukštingumo kreivės (išilginės ir skersinės)	Maksimalus aukštis

Pagrindiniai „Architektūrinės kalvos“ formavimo principai

Kontekstualumo principas kyla iš „Architektūrinės kalvos“ padėties ypatumų (1.4 pav.). Teritorija išsidėsčiusi Neris upės slėnyje, dešiniajame upės krante, Vilniaus senamiesčio kaimynystėje, patenka į jo vizualinės apsaugos pozonį. Todėl darnus santykis su ypatingai jautriu urbanistiniu, kultūriniu ir gamtiniu kontekstu yra esminė „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostata. Tikslinė priemonė, kuria siekiama valdyti „Architektūrinės kalvos“ poveikį Senamiesčiui ir jo aplinkai, yra aiškus teritorijos ribų lokalizavimas. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintų dokumentų – Studijos I ir Studijos II, su išimtimi ir Konceptijos – sprendinių galiojimo ribos apibrėžia didžiausią galimą „Architektūrinės kalvos“ teritorinę aprėptį. Šiais dokumentais taip pat nustatyta, kad „Architektūrinės kalvos“ fizinė apimtis negali būti didinama, o pats teritorijos vystymo rezervas visada buvo ribotas ir baigtinis. Vadovaujantis kontekstualumo principu, diskusijos apie „Architektūrinės kalvos“ kiekybinių parametų (sprendinių) koregavimą ar keitimą yra vengtinės, nes būtų kvestionuojami baziniai šio urbanistinio-architektūrinio komplekso atsiradimą ir vystymąsi nulėmę argumentai, taip iš dalies anuliuojant patį „Architektūrinės kalvos“ egzistavimo faktą.



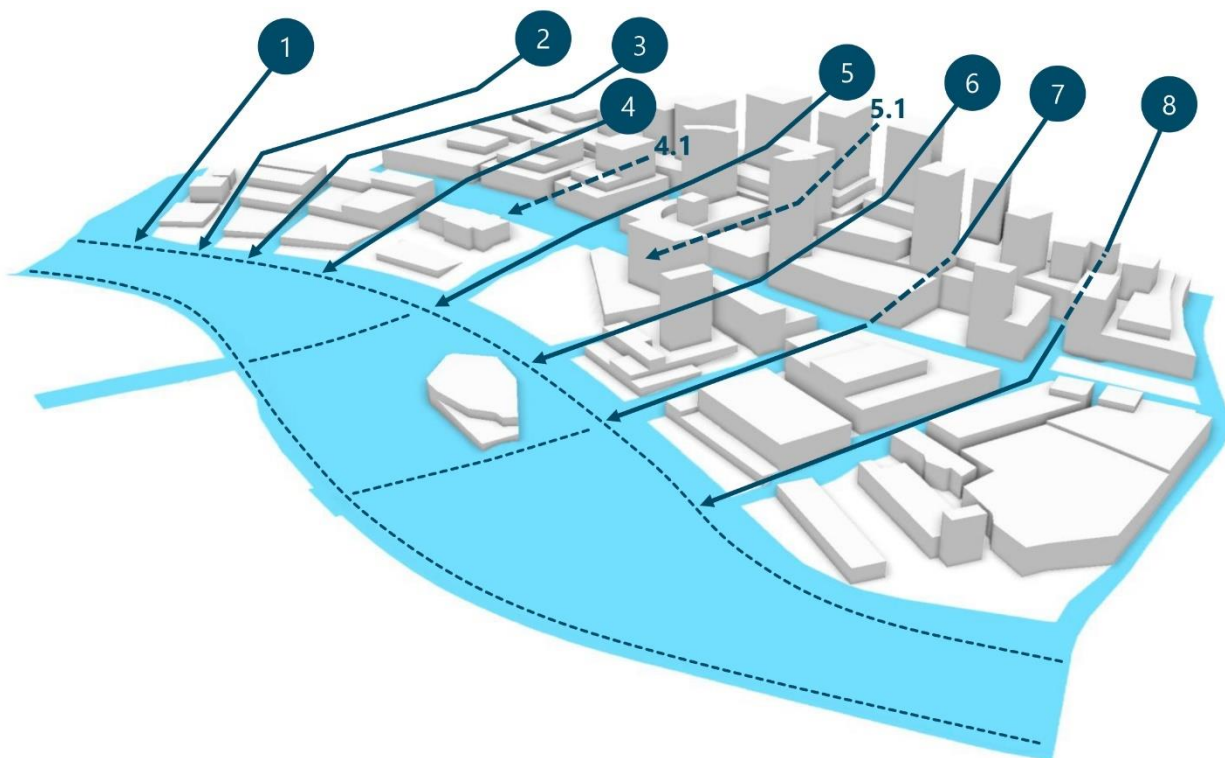
1.4 pav. Kontekstualumo principas

„Architektūrinės kalvos“ lokacija ir nustatyta jos fizinė aprėptis grindžiama keliomis taisyklėmis. Pirmiausia, kad aukštybinių pastatų koncentracijos zona išsidėsčiusi apie 1 km nuotoliu nuo Trijų Kryžių kalno, Tauro kalno ir Šeškinės kalvų. „Architektūrinės kalvos“ vystymą rytų ir pietų kryptimi riboja Senamiesčio kaimynystė ir, ypatingai, poreikis išlaikyti pagrindinės dominantės – Gedimino kalno ir pilies – kompozicinį ir vizualinį dominavimą. Plėtojimą vakarų kryptimi riboja Šeškinės žalieji šlaitai, kurie yra svarbus Senamiesčio vizualinio fono komponentas.

Integralumo principas kyla iš buvusios (istorinės) ir šiandieninės (modernios) vietovės planinės struktūros savybių. Siekiant „Architektūrinės kalvos“ teritoriją integruoti Šnipiškių rajono urbanistiniame audinyje ir tinkamai susieti su Neris upės kairiojo kranto atvirosiomis erdvėmis, kaip pagrindinė priemonė, pasitelkiamas erdvinių (vizualinių) kanalų tinklas (1.5 pav.). Šie vizualiniai kanalai teritorijos urbanistinėje struktūroje realizuojami sprendiniais, nustatančiais siektinus kvartalų struktūros bruožus bei jų užstatymo parametrus.

Siektini kvartalų struktūros bruožai atitinka bendrąją teritorijos formavimo nuostatą, pagrindiniu ją organizuojančiu struktūriniu elementu numatant kvartalą. Šiuo atveju pirmenybė teikiama negyvenamosios paskirties užstatymui. Dominuojantys kvartalų užstatymo tipai atitinka teritorijoje besiformuojančio aukštybinio užstatymo charakteristikas (stilobatas su vertikaliu akcentu (bokštu) arba su horizontaliu akcentu). Užstatymo intensyvumo ir kiti rodikliai nurodo siektinus, bet maksimalius parametrus – užstatymo masė išskaidoma į

reglamento funkcinę zoną patenkantiems kvartalams. Pažymėtina, kad nustatytos užstatymo intensyvumo rodiklių reikšmės detalizavo anuomet galiojusio bendrojo plano tekstinio reglamento Nr. 5 nuostatą¹, t.y. patikslino konkrečioje „Architektūrinės kalvos“ dalyje (kvartale ir/ar funkcinėje zonoje) galimą didžiausią leidžiamą bendrą pastatų plotą.



1.5 pav. Integralumo principas

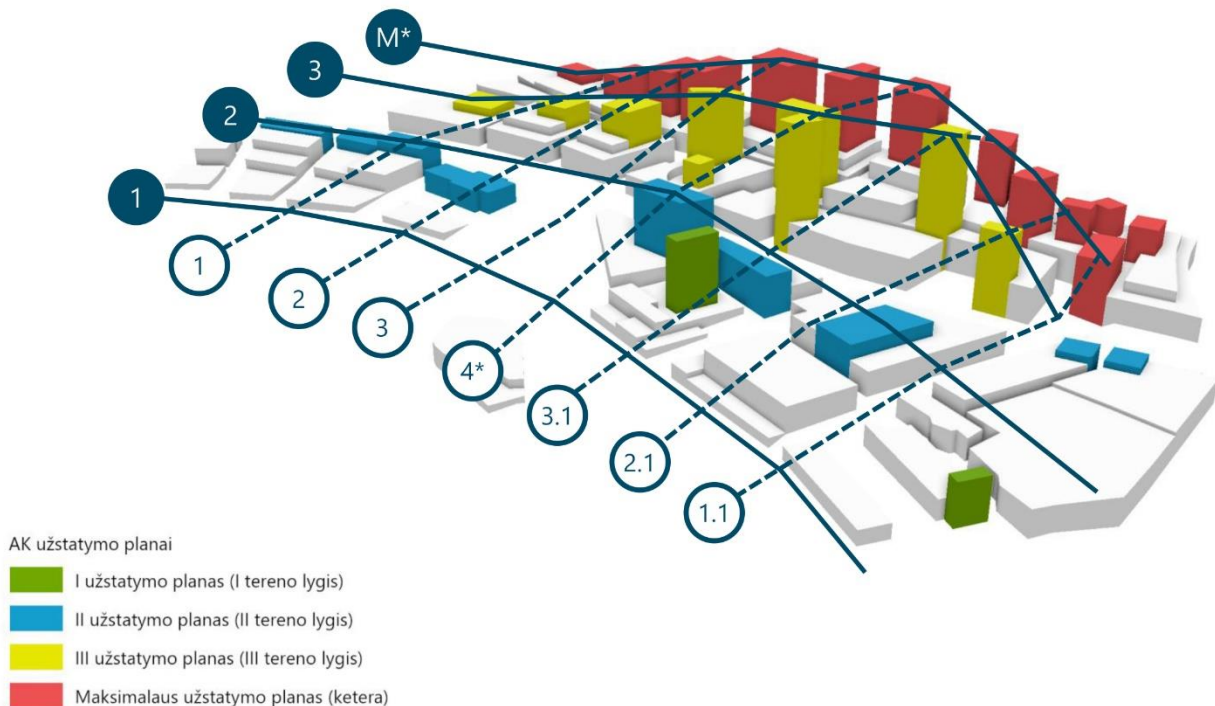
Viena iš integralumo principo įgyvendinimo taisyklių laikytinas reikalavimas (labiau rekomendacija), vizualinius kanalus, net ir tuos, kurie šiuo metu yra sunykę, siekti atkurti ar kitaip įprasminti formuojamame teritorijos urbanistiniame audinyje (užstatymo struktūroje ir viešųjų erdvių tinkle). Papildomu reikalavimu gali būti įvardinamas Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintų dokumentų – Konceptijos, Studijos I ir Studijos II – užstatymo morfologijos sprendinių brėžiniuose rodomas poreikis žemės lygyje formuoti erdvinis kanalus papildančias lokalias atvirąsias erdves (kurdonerus ir pan.).

Daugiaplaniškumo principas kyla iš pačio Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) ir jo regimosios aplinkos vizualinės raiškos ypatybių. Juo siekiama Vilniaus miestui būdingą daugiaplanį charakterį išsaugoti ir net išryškinti pasitelkiant dinamišką „Architektūrinės kalvos“ užstatymo siluetą (1.6 pav.). Kaip pagrindinės priemonės taikomos užstatymo skaidymas į vizualinius planus ir jų aukštingumo diferencijavimas. Pažymėtina, kad išilginių aukštingumo kreivių ir skersinių aukštingumo linijų pagalba sudaryto „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio modelio aukščiausia altitudė fiksuojama maksimalaus užstatymo plano aukštingumo kreivės ir aukštingumo linijos Nr. 4 sandūros vietoje, apytiksliai, šiaurinėje Lvivo gatvės atkarpos, išsidėsčiusios tarp sankirtų su Gegužės 3-osios ir Giedraičių gatvėmis, pusėje.

Daugiaplaniškumo principas realizuojamas sprendiniais, nustatančiais konkrečių vertikalinių akcentų (dominančių) padėtį ir pagrindinį jų parametą – absoliučią altitudę. Tokiu būdu pagrindiniams „Architektūrinės kalvos“ teritorijos struktūriniais vienetams (kvartalams) suteikiamas apibendrintas tūrinis pavidalas, perteikiantis menamą erdvę (angl. *building envelope*), kurioje turi sutilpti kvartale projektuojamas užstatymas. Vertinant šiuos konkretizuotus užstatymo parametrus, „Architektūrinės kalvos“ viršūne laikytinas verslo centro „Europa“ bokštas

¹ Ankstesniojo bendrojo plano pagrindinio brėžinio tekstinis reglamentas Nr. 5 nurodė, kad „Teritorijos užstatymo reglamentus galima viršyti esant aiškiai deklaruotam viešam interesui, ypatingai urbanistinei situacijai ir išskirtiniam pagrindimui bei pritarus savivaldybės tarybai“ (Vilniaus... 2007).

(233 m). Metru žemesnis (232 m) užstatymas numatytas šiaurinio ruožo kvartalų, išsidėsčiusių tarp Lvivo, Kernavės, Krokuvos ir Giedraičių gatvių, dalyse.



1.6 pav. Daugiaplaniškumo principas

Vertikalių akcentų (dominančių) padėties lokalizavimas, tarp esamų ir potencialių aukštybinių pastatų numatomi tarpai, kartu su taisykle (reikalavimu), kad vertikalių akcentų gabaritas plane negali viršyti 25 % kvartalo kraštinės ilgio (bet ne daugiau kaip 24 m apatinėje ir ne daugiau kaip 6 m viršūnės aukščiausioje dalyje), yra pakankamos sąlygos, galinčios užtikrinti Vilniaus istorinio centro apžvalgų fone išskylančios „Architektūrinės kalvos“ praregimumą ir vizualinį kompleksumą.

Pilna visuma taikoma „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema turėjo sukurti sąlygas, kad nebūtų pažeistas pagrindinis kuriamo urbanistinio-architektūrinio komplekso formavimo **prioritetas – darna su gamtine ir vizualine apsuptimi**.

1.2. „Architektūrinės kalvos“ formavimą realizuojančių dokumentų nuostatos ir projektų sprendiniai

1.2.1. Galiojančių bendrojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Šiuo metu galiojantis Vilniaus m. sav. teritorijos bendrasis planas buvo patvirtintas 2021 m. birželio 2 d. Tai padaryta praėjus daugiau kaip dešimtmečiui po Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ formavimo principus ir parametrus nustačiusių dokumentų įsigaliojimo. Bendrojo plano rengimo metu vyravo įsitikinimas, kad šiuo dokumentu bus detaliau sureglamentuotas Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos vystymo potencialas.

Bendrojo plano sprendinių rengimo metu buvo atsižvelgiama į patvirtintų teritorijų planavimo dokumentų (specialiųjų ir detaliųjų planų) sprendinius, taip pat vertinti ir „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniai. Vadovaujantis atlikto bendrojo plano sprendinių poveikio Vilniaus istoriniam centrui ekspertinio vertinimo išvadamis, kai kurių funkcinė zonų (CEN-8-6 ir CEN-8-5) užstatymo parametrai net buvo pakoreguoti juos sugriežtinant (Dijokienė *et. al.* 2020). Tokiu būdu kai kuriose į „Architektūrinės kalvos“ teritoriją patenkančiose funkcinėse zonose bendroju planu numatytas mažesnis leistinas pastatų aukštis.

Todėl, nors pakeistu bendroju planu nepretenduota pilnai sureguliuoti „Architektūrinės kalvos“ teritorijos vystymo parametrų (jie tikslinami rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus), tačiau išsamesniu reglamentu ir smulkesne teritorine sąskaida pasižymintis dokumentas suformavo ir atnaujintą „Architektūrinės kalvos“ vystymo lūkestį. Nustatytų „Architektūrinės kalvos“ formavimo parametrų ir atitinkamų bendrojo plano reglamento rodiklių (užstatymo intensyvumo ir didžiausio leidžiamo pastatų aukščio nuo žemės paviršiaus) maksimalių verčių sulyginimas (1.2 lentelė) rodo, kad centriniam ir šiauriniame ruožuose bendroju planu nustatytos reikšmės dažnu atveju yra aukštesnės. Papildomai, bendrojo plano aiškinamojo rašto III skyriaus 4 skirsnio 59 punktą nurodo galimybę, esant kompoziciniams pagrįstumui ir pakankamiems infrastruktūros pajėgumams, aukštybinės statybos zonose didinti užstatymo intensyvumo ir užstatymo tankio reikšmes ne daugiau kaip 2 kartus. Ši išimtis „Architektūrinės kalvos“ formavimo procese įveda papildomo neapibrėžtumo. Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintos koncepcija, Studija I ir Studija II sprendė analogišką iššūkį – siekė suvaldyti tikėtinas anuomet galiojusio bendrojo plano (iki 2015 m.) tekstinio reglamento Nr. 5 pasekmes.



1.7 pav. Nustatytų „Architektūrinės kalvos“ formavimo parametrų ir galiojančio bendrojo plano sprendinių atitiktis

Vizualus Vilniaus m. sav. bendrojo plano ir „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendinių (užstatymo zonų ir jų aukščio) palyginimas parodo (1.7 pav.), kad Vilniaus m. sav. bendrojo plano reglamentas nėra pakankamas koordinuoti teritorijos tūrinio-erdvinio formavimo procesą. Tam reikalingas nuoseklus „Architektūrinės kalvos“ principų integravimas ir užstatymo parametrų modeliavimas rengiamuose detaliuosiuose planuose².

² Prievolė papildomai tikslinti ir modeliuoti aukštybinio užstatymo parametrus, vertinti numatomo aukštybinio užstatymo poveikį gretimybėms, vizualines pasekmes lokaliu ir bendramiestiniu mastu yra numatyta Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 58 punkte: „Projektuojant aukštybinius pastatus būtinas detalesnis užstatymo silueto modeliavimas, įvertinant miesto ir jo dalių erdvinę struktūrą, planuojamų pastatų įtaką panoramoms iš BP fiksuotų bei kitų aktualių apžvalgos taškų“ (Vilniaus... 2021a: 14).

1.2 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ formavimo parametrų ir bendrojo plano reglamento pagrindinių rodiklių palyginimas

Padėtis	„Architektūrinės kalvos“ parametrai			Bendrojo plano reglamento rodikliai			Palyginimas	
	Segmento Nr.	UI	UH	Zonos Nr.	UI (maks.)	UH (maks.)	UI	UH
Pietinis ruožas	PR2-CD-T1	–	– (~30 m)	CEN-13-1, CEN-13-2, CEN-13-3, CEN-13-4, CEN-14-1, CEN-14-2	3	30	–	→
	PR2-CD-T2	–	128 (~23 m)	CEN-14-3, CEN-14-4, CEN-16-1	3	30	–	↗
	PR2-CD-T3	–	– (~67 m)	CEN-14-11	5	65	–	→
	PR1.1-CD-T4	–	– (~77 m)	CEN-14-5, CEN-14-6, CEN-14-10, CEN-14-12	5,2	85	–	↗
	PR1.1-CD-T5	–	124-133 (~30 m)	CEN-14-7	1,6	30	–	→
	PR1.1-CD-T6	–	– (~37 m)	CEN-14-7, CEN-14-8, CEN-14-9	1,6	40	–	→
	PR1.1-CD-T7	–	101-109 (~19 m)	CEN-16-1, CEN-17-1	0	8	–	↘
Centrinis ruožas	PR2-CD-T10.1	4	135-138 (~35 m)	CEN-5-1, CEN-5-2	5	32	↗	→
	PR2-CD-T11.1	4,4	141-157 (~50 m)	CEN-5-3	5	67	↗	↗
	PR2-CD-T11.2	4,4	145-180 (~65 m)	CEN-5-4	5	66	↗	→
	PR2-CD-T12.1	4,5	127-211 (~98 m)	CEN-11-1, CEN-11-3	5	115	↗	↗
	PR2-CD-T12.2	5,2	130,5- 214,5 (~105 m)	CEN-11-2, CEN-11-3	5	115	→	↗
	PR2-CD-T13	5,5	138-233 (~126 m)	CEN-12-1, CEN-12-2, CEN-12-3, CEN-12-4	5	130	↘	↗
Šiaurinis ruožas	PR2-CD-T10.2	2	128-143 (~37 m)	CEN-4-3, CEN-4-4	5	37	↗	→
	PR2-CD-T14.1.1	4,7	129-163 (~55 m)	CEN-8-9	5	55	↗	→
	PR2-CD-T14.1.2	3,5	129-160 (~55 m)	CEN-8-7, CEN-8-8, CEN-8-10	5	76	↗	↗
	RP2-CD-T14.2.1	5,2	137-192 (~85 m)	CEN-8-6	5	105	→	↗
	PR2-CD-T14.2.2	5	129-193 (~85 m)	CEN-8-5, CEN-8-9	5	105	→	↗
	PR2-CD-T15	4,9	132-232 (~124 m)	CEN-6-9, CEN-6-12	5	123	→	→
	PR2-CD-T16	4,4	132-195 (~85 m)	CEN-4-4, CEN-4-6	5	87	↗	→

Santrumpos: UI – užstatymo intensyvumas; UH – didžiausias leidžiamas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus.

Parametrų reikšmių kaitos tendencijos: → – stabilu; ↗ – didėja; ↘ – mažėja.

Pastabos: „Architektūrinės kalvos“ segmento UH atveju pateikiama absoliuti altitudė ir apytikslė perskaičiuota reikšmė metrais nuo žemės paviršiaus; bendrojo plano atveju pateikiama didžiausia į „Architektūrinės kalvos“ segmentą patenkančių funkcinių zonų rodiklio reikšmė.

1.2.2. Galiojančių detaliojo teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai

Šiuo metu „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje, apibrėžtoje Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintų Konceptijos, Studijos I ir Studijos II ribomis, galioja 25 detaliojo teritorijų planavimo dokumentai (įskaitant atliktas įvairias šių dokumentų ir jų dalių korekcijas – taikymus, koregavimus ir keitimus) bei žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai (1.3 lentelė).

1.3 lentelė. Patvirtinti detalieji planai ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai

Padėtis	Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Tvirt. data
Pietinis ruožas	1	Neries upės dešiniojo kranto teritorijos prie Baltojo tilto detalusis planas	2001-06-27
	2	Sklypo Konstitucijos pr. 20 (kad. Nr. 0101/0032:316) detalusis planas	2005-11-23
	3	Apie 1,55 ha teritorijos šalia Upės, Geležinio Vilko gatvių ir Konstitucijos prospekto detalusis planas	2012-11-28
	4	Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir numatomo Mečetės gatvės tęsinio detalusis planas	2013-05-08
	5	Sklypo Konstitucijos pr. 14 ir gretimos teritorijos detalusis planas	2013-07-10
	6	Sklypo Konstitucijos pr. 16 (kad. Nr. 0101/0032:267) detaliojo plano korektūra	2015-03-13
	7	Sklypo Konstitucijos pr. 20 detaliojo plano sprendinių koregavimas	2017-06-30
	8	Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko g., Konstitucijos pr. ir numatomo Mečetės g. tęsinio detaliojo plano sklypuose Baravyko g. 4, 4A ir 6 koregavimas	2017-07-20
	9	Centro dešiniojo kranto detaliojo plano sklypo Konstitucijos pr. 18B (kad. Nr. 0101/0032:773) sprendinių koregavimas	2018-06-21
	10	(Konstitucijos pr. 14A)*	2023-10-19
Centrinis ruožas	11	Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 11 ir Lvovo g. detaliojo plano sprendinių papildymas	2004-02-11
	12	Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detalusis planas	2006-10-25
	13	Konstitucijos pr. 21, Šnipiškių sen., (kad. Nr. 0101/0032:944) detaliojo plano statybos zonos tikslinimas	2011-04-06
	14	Teritorijos Lvovo, Kernavės gatvių ir Konstitucijos prospekto sankirtoje detalusis planas	2012-09-12
	15	Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų g. ir Lvovo g. 56 detalusis planas	2017-10-11
	16	Sklypo Konstitucijos pr. 15 / Kernavės g. 5 detaliojo plano statinių statybos zonos ir ribų koregavimas	2018-01-24
	17	Teritorijos tarp Konstitucijos pr. 23, Linkmenų g. ir Lvovo g. 56 detaliojo plano sprendinių koregavimas sklype Nr. 4 (kad. Nr. 0101/0032:818)	2023-03-02
Šiaurinis ruožas	18	Teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos gatvių ir pravažiavimo kelio ties Lvovo g. 79 detalusis planas	2007-03-21
	19	Teritorijos tarp Kalvarijų, Upės, Geležinio Vilko, Lvovo ir Krokuvos gatvių, detaliojo plano sklypo Nr. 3/2 (Giedraičių g. 3, kad. Nr. 0101/0032:1063) sprendinių koregavimas	2015-06-11
	20	Teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir pravažiavimo ties Lvovo g. 79 detaliojo plano sklypo Nr. 2 (Lvovo g. 79, kad. Nr. 0101/0032:992) užstatymo zonos, ribų ir įvažiavimo koregavimas	2018-12-18
	21	Žemės sklypų Krokuvos g. 18, 20 ir Lvovo g. 37 (kad. Nr. 0101/0032:758, 0101/0032:758, 0101/0032:361) formavimo ir pertvarkymo projektas	2019-04-12
	22	Apie 1,5 ha teritorijos tarp Kalvarijų, Lvovo, L. Kačynskio ir Krokuvos gatvių detalusis planas	2020-07-31
	23	Teritorijos tarp Krokuvos, Kernavės, Lvovo gatvių ir kelio ties Lvovo g. 79 (apie 1,36 ha teritorija T-1) detaliojo plano sprendinių keitimas	2023-03-07
	24	Apie 1,5 ha teritorijos tarp Kalvarijų, Lvovo, L. Kačynskio ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lvovo g. 21B (kad. Nr. 0101/0032:1159) ir Kalvarijų g. 24 (kad. Nr. 0101/0032:870)	2023-05-03
	25	Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas	2023-08-22

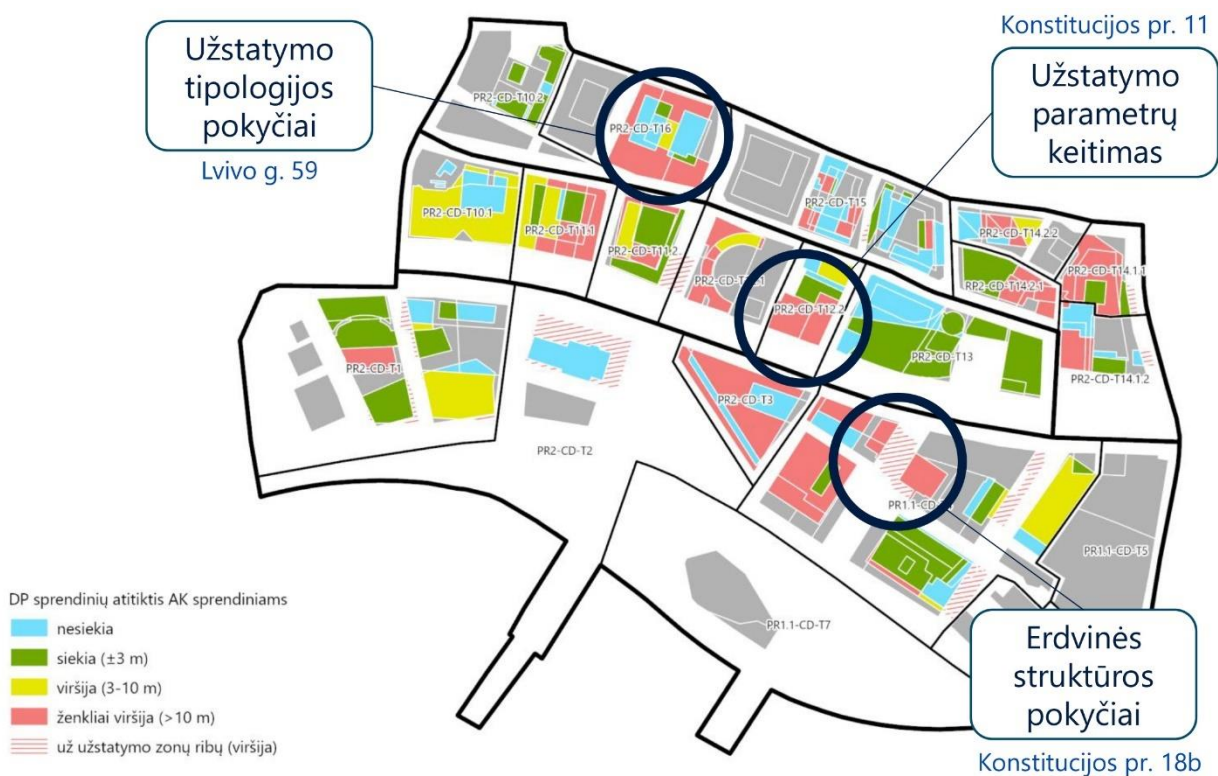
Pastabos: žaliai pažymėti dokumentai, kurie buvo parengti iki „Architektūrinės kalvos“ formavimo principus ir parametrus nustačiusių dokumentų tvirtinimo; * – informacijos apie Konstitucijos pr. 14A sklypo planavimą nerasta, tačiau šiuo metu statybos darbai jau vykdomi.

Šiuo metu iniciavimo ar rengimo stadijoje yra 4 detalieji planai (1.4 lentelė). Bendra visų apžvelgtų detaliojo planavimo dokumentų sklaidą „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje parodyta 1.9 paveiksle.

1.4 lentelė. Rengiami detalieji planai ir žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektai

Padėtis	Eil. Nr.	Dokumento pavadinimas	Leidimo data
Centrinis ruožas	1	Dėl leidimo rengti teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Konstitucijos pr. 11 (kad. Nr. 0101/0032:990)	2023-05-16
Šiaurinis ruožas	2	Dėl leidimo inicijuoti apie 0,29 ha prie Giedraičių gatvės detaliojo plano rengimą	2022-06-28
	3	Dėl leidimo inicijuoti teritorijos tarp Kalvarijų, Upės, Geležinio Vilko, Lvovo ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Nr. 12/1 ir gretimoje teritorijoje	2022-09-02
	4	Dėl leidimo rengti apie 1,05 ha teritorijos prie Lvivo g. detalų planą	2023-01-03

Galiojančių ir rengiamų detaliųjų planų sprendiniai, užstatymo vizijomis viešai išreikštų projektų siūlymai, vertinant statybos zonų padėtį ir didžiausią leidžiamą pastatų absoliutinę altitudę (1.8 pav.), Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintus „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendinius tenkina tik dalyje teritorijos. Neatitiktys fiksuojamos įvairiuose „Architektūrinės kalvos“ struktūrinių ruožų segmentuose. Pagrindinė neatitiktį priežastis – detaliesiais planais suplanuotų ir kitais projektais numatytų statybos zonų padėties ir leidžiamųjų užstatymo parametų (rodiklių) skirtumai.



1.8 pav. Detaliųjų planų sprendinių atitiktis nustatytiems „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniams

Identifikuoti trys dominuojantys detaliųjų planų sprendinių neatitiktį nustatytiems „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatomis atvejai:

- **Užstatymo tipologijos pokyčiai**

Nors patvirtintu ar rengiamu detalioju planu teritorijoje (kvartale) numatomas didžiausias leidžiamasis pastatų aukštis iš esmės atitinka nustatytą aktualiame Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintame „Architektūrinės kalvos“ formavimą reglamentuojančiame dokumente (Konceptijoje, Studijoje I arba Studijoje II), detalioju planu numatomų statybos zonų ir jų aukščio tūrinė-erdvinė reprezentacija – menamas tūris, kuriame turi išsitemkti pastatai – savo konfiguracija reikšmingai skiriasi nuo numatytosios. Tokiu būdu nepaisoma „Architektūrinės kalvos“ segmentui (kvartalui) nustatyto užstatymo tipo (pvz.,

stilobatinė dalis su vertikaliu akcentu kvartalo vidinėje dalyje), norint jį pakeisti kitu. Kraštutiniu atveju, taip kuriamos prielaidos pažeisti „Architektūrinės kalvos“ tūrinės-erdvinės raiškos principą – daugiaplaniškumą. Tokios intencijos keisti nustatytą užstatymo tipą ar įvykę tokio pokyčio (transformacijų) faktai ryškiausi sekančių patvirtintų ar rengiamų detaliojo plano dokumentų atvejais:

- Teritorijos tarp Krokuvos, Kernavės, Lvovo gatvių ir kelio ties Lvovo g. 79 (apie 1,36 ha teritorija T-1) detaliojo plano sprendinių keitimas (detalusis planas registruotas; jį atitinkantis projektas, vad. „Horizontalai“ (Lvivo g. 59), yra gavęs SLD).
- Dėl leidimo rengti apie 1,05 ha teritorijos prie Lvivo g. detalųjį planą (detalusis planas, apimantis Lvivo g. 41, 43 ir Krokuvos g. 24, 26 žemės sklypus, šiuo metu rengiamas).
- **Užstatymo parametrų keitimas**

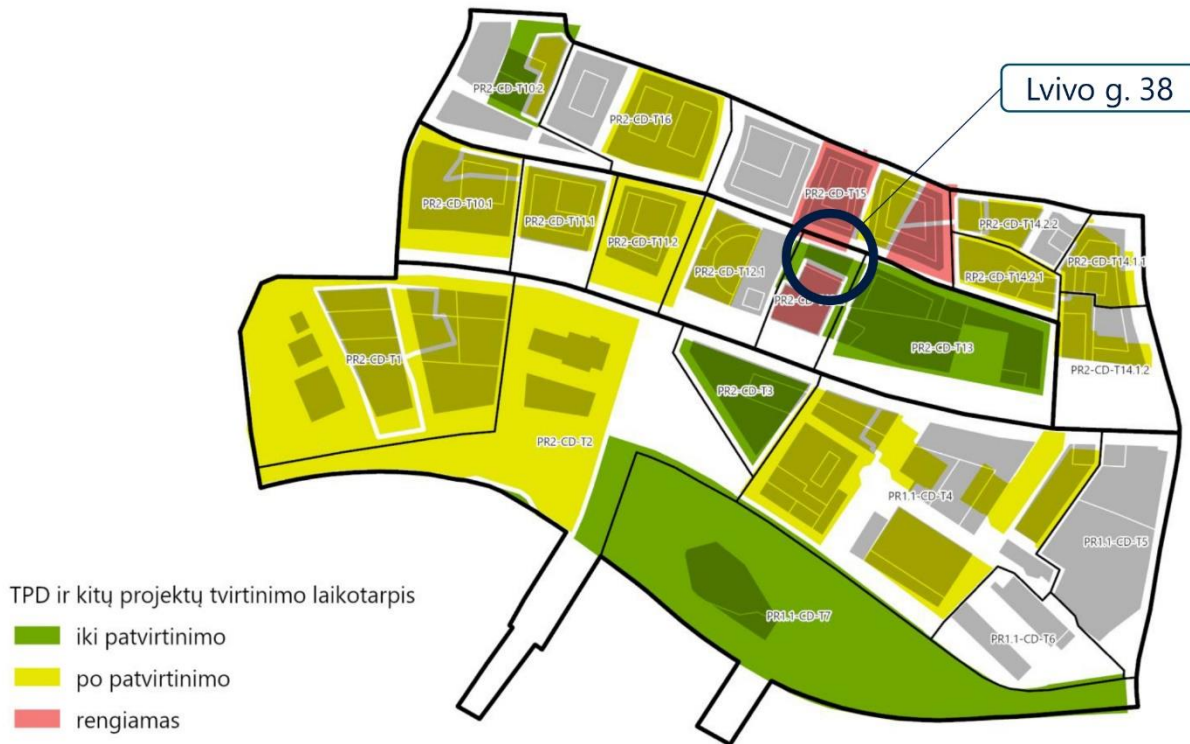
Patvirtintu ar rengiamu detaliuoju planu teritorijoje (kvartale) numatomas didesnis nei nustatytas aktualiame Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintame „Architektūrinės kalvos“ formavimą reglamentuojančiame dokumente (Konceptijoje, Studijoje I arba Studijoje II) didžiausias leidžiamasis pastatų aukštis. Tokiu būdu nepaisoma „Architektūrinės kalvos“ segmentui (kvartalui) ar jo daliai nustatyto užstatymo aukščio parametro – siekiama jį viršyti. Net ir palyginti atsitiktinių bei smulkių užstatymo aukščio transformacijų akumuliacija gali lemti „Architektūrinės kalvos“ segmentų tūrinės-erdvinės raiškos pokyčius, paveikti iš Vilniaus m. sav. bendrajame planu numatytų apžvalgos taškų regimo „Architektūrinės kalvos“ vaizdo charakteristikas (mastelį, siluetą ir pan.). Tokios intencijos keisti nustatytus pastatų aukščio parametrus matomos įvairiuose patvirtintuose ar rengiamuose detaliojo plano dokumentuose:

 - Dėl leidimo rengti teritorijos šalia Lvovo g. 38 detaliojo plano sprendinių koregavimą sklype Konstitucijos pr. 11 (kad. Nr. 0101/0032:990) (dokumentas šiuo metu rengiamas).
 - Teritorijos šalia Lvovo g. 38 detalusis planas (vad. „Lvivo 38“ projekto atveju yra įvykęs konkursas, šiuo metu rengiami projektiniai pasiūlymai).
 - Konstitucijos pr. 21, Šnipiškių sen., (kad. Nr. 0101/0032:944) detaliojo plano statybos zonos tikslinimas (vad. „Quadrum“ verslo centro projektas jau realizuotas).
 - Apie 1,5 ha teritorijos tarp Kalvarijų, Lvovo, L. Kačynskio ir Krokuvos gatvių detalusis planas (vad. „FLOW“ verslo centro statybos šiuo metu baigtos, vykdomi vidaus įrengimo darbai).
 - Apie 1,5 ha teritorijos tarp Kalvarijų, Lvovo, L. Kačynskio ir Krokuvos gatvių detaliojo plano sprendinių koregavimas sklypuose Lvivo g. 21B (kad. Nr. 0101/0032:1159) ir Kalvarijų g. 24 (kad. Nr. 0101/0032:870) (vad. „HERO“ verslo centro statybos šiuo metu vykdomos).
 - Teritorijos tarp Lvovo, Giedraičių ir Krokuvos gatvių detaliojo plano keitimas (įvykęs vad. „4 burė“ verslo centro architektūrinis konkursas, rengiami projektiniai pasiūlymai).
- **Erdvinės struktūros pokyčiai**

Patvirtintu ar rengiamu detaliuoju planu teritorijoje (kvartale) statybos zonos numatomos vietose, kurių aktualiame Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintame „Architektūrinės kalvos“ formavimą reglamentuojančiame dokumente (Konceptijoje, Studijoje I arba Studijoje II) nebuvo numatoma užstatyti. Tokiu būdu nepaisoma „Architektūrinės kalvos“ plano struktūros formavimo principo – integralumo – įgyvendinimo nuostatų (pvz., pažeidžiamas numatytų išsaugoti ar atkurti vizualinių koridorių tinklas). Tokios intencijos keisti nustatytus pastatų aukščio parametrus ar įvykę transformacijų faktai stebimi sekančiuose patvirtintuose detaliojo plano dokumentuose:

 - Centro dešiniojo kranto detaliojo plano sklypo Konstitucijos pr. 18B (kad. Nr. 0101/0032:773) sprendinių koregavimas (vad. „Artery“ verslo centro statybos šiuo metu baigtos, vykdomi vidaus įrengimo darbai; objektas užbaigia vizualinį koridorių Nr. 7, kuris komplekso struktūroje virsta tik bendrąja erdve ir požeminiu praėjimu).
 - Sklypo Konstitucijos pr. 16 (kad. Nr. 0101/0032:267) detaliojo plano korektūra (detaliuoju planu nenumatytos tikslinės priemonės keisti rytiniu planuojamos teritorijos pakraščiu einančio vizualinio koridoriaus Nr. 8 parametrų).

Vilniaus m. sav. tarybos sprendimu patvirtinti „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniai turėjo būti realizuojami rengiant teritorijos segmentų (kvartalų) detaliuosius planus. Anksčiau patvirtintuose teritorijų planavimo dokumentuose „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatos galėjo būti įteisinamos tik juos koreguojant. Todėl iki „Architektūrinės kalvos“ formavimo principus ir parametrus nustačiusių dokumentų patvirtinimo parengtų detaliųjų planų sprendiniai laikytini jų nepažeidžiantys. Įvertinus sprendinių neatitiktį mastą, ši nuostata gali būti aktuali tik nedidelei šiuo metu vykdomų aukštybinės statybos projektų daliai (pvz., Lviso g. 38 (1.9 pav.). Dauguma atskiruose „Architektūrinės kalvos“ teritorijos dalyse galiojančių teritorijų planavimo dokumentų buvo parengti ir/ar koreguoti jau po Konceptijos, Studijos I bei Studijos II patvirtinimo.



1.9 pav. Detaliųjų planų sklaida teritorijoje ir dokumentų tvirtinimo data („Architektūrinės kalvos“ formavimo principus ir parametrus nustačiusių dokumentų tvirtinimo datos atžvilgiu)

Atsižvelgiant į galiojančių teritorijų planavimo dokumentų tvirtinimo datą, jų sprendinių atitiktis nustatytiems „Architektūrinės kalvos“ formavimo principams ir parametrams vertinimas keičiasi nežymiai (1.10 pav.). Papildomai atitinkančiais nustatytais „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendinius laikytini pagal patvirtintus detaliuosius planus parengti kai kurie projektuojami (Lviso g. 38) arba jau suformuoti (PC Europa, Swedbank ir kt.) architektūriniai kompleksai.

Dalies esamų arba šiuo metu statomų architektūrinių kompleksų teritorijose galiojančių detaliųjų planų sprendinių, kurie buvo koreguoti po „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatas apibrėžusių dokumentų patvirtinimo, neatitiktys parodo Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ formavimo principų ir parametų taikymo teritorijos planavimo ir projektavimo praktikoje iššūkius ir problemas:

- 1) nustatyti „Architektūrinės kalvos“ formavimo principai ir parametrai buvo taikomi ne pilna apimtimi;
- 2) nustatyti „Architektūrinės kalvos“ formavimo principai ir parametrai buvo taikomi klaidingai;
- 3) nustatyti „Architektūrinės kalvos“ formavimo principai ir parametrai nebuvo taikomi.



1.10 pav. Detaliųjų planų sprendinių atitikties „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniams (įvertinus detaliųjų planų tvirtinimo datą)

1.2.3. „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje įgyvendinami, rengiami ir planuojami objektai

„Architektūrinės kalvos“ teritorija vystoma pagal parengtus teritorijų planavimo dokumentų ir/ar statybos projektų (pastatų, erdvių ir jų kompleksų) sprendinius. Faktiškai vykstančių architektūrinių-urbanistinių procesų (1.11 pav.) bei konceptualiųjų „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų prieštarų sprendimas dar galimas tose teritorijos dalyse, kurios iki šiol nebuvo suplanuotos teritorijų planavimo dokumentais (arba kuriose vykdomas sprendinių koregavimas), taip pat žemės sklypuose, kuriuose rengiami statybos projektai (priešprojektiniai pasiūlymai arba užstatymo vizijos). „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje tokių vietų yra likę sekančiuose centrinio ir šiaurinio ruožo segmentuose:

- **PR2-CD-T11.2** (Konstitucijos pr., Lietuvos Statutų ir Lviso gatvių bei planuojamo Kernavės g. tęsinio ribojamas kvartalas);
- **PR2-CD-T12.2** (Konstitucijos pr. 11 ir Lviso g. 38 sklypai);
- **PR2-CD-T14.2.2** (Lviso g. 25 sklypo šiaurinėje dalyje, vietoj daugiaaukštės automobilių saugyklos);
- **PR2-CD-T15** (segmento vakariniame ir centriname kvartaluose bei rytinėje dalyje, prie Giedraičių g.);
- **PR2-CD-T16** (vakariniame kvartale, tarp M. Fedeckos ir Krokuvos gatvių).

Likusiuose „Architektūrinės kalvos“ segmentuose naujos statybos, ypač, aukštybinių pastatų projektų tikimybė yra labai maža. Pavyzdžiui, baigus statyti verslo centrus Konstitucijos pr. 18b (Artery) ir Konstitucijos pr. 14a, PR1.1-CD-T4 segmente vienintelė likusi galimybė – VCUP priestato, vad. verslo centro „Uptown“ statyba. PR1.1-CD-T5 segmente laukiamas tik esamos užstatymo struktūros tankėjimas. PR2-CD-T1 segmente naujas užstatymas, vadovaujantis Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintais „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniais, galimas, tačiau tikėtinas tik keliuose sklypuose ar neužstatytose zonose prie Konstitucijos pr. ir A. Nasvyčio gatvės. Tokiu būdu „Architektūrinės kalvos“ pietinis ruožas jau šiuo metu gali būti laikomas išbaigtu. Čia esantis Radisson Blu Lietuva, bei naujieji Swedbank ir „Artery“ aukštybinės statybos kompleksai, nors pastarųjų atsiradimas nebuvo numatytas Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintuose dokumentuose (Konceptijoje, Studijoje I ir Studijoje II), nustatė pietinio „Architektūros kalvos“ šlaito metmenis. Ateityje pietiniame ruože tikėtinos tik kokybinės intervencijos: esamų pastatų atnaujinimas, dalinis esamos užstatymo struktūros tankėjimas, viešųjų erdvių tvarkymas ir įrengimas.



1.11 pav. Planavimo ir projektavimo procesai „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje


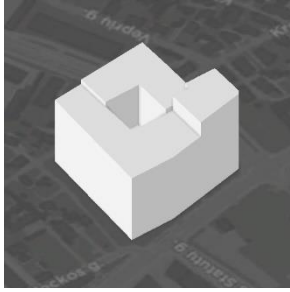
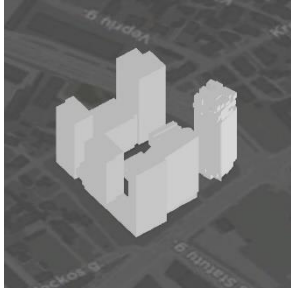

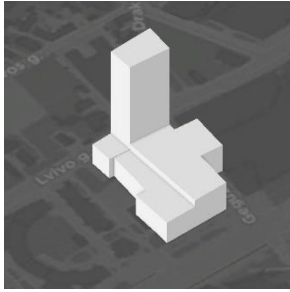
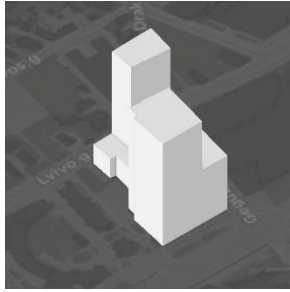


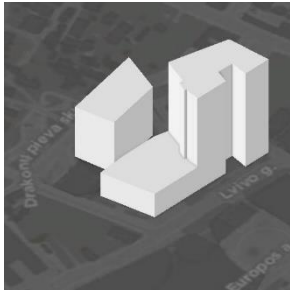
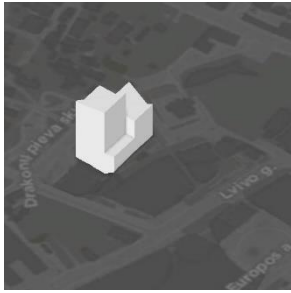
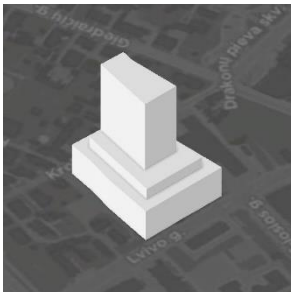
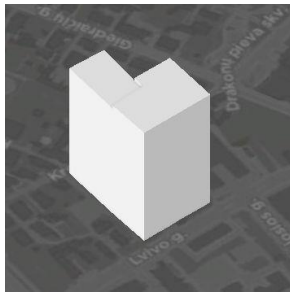

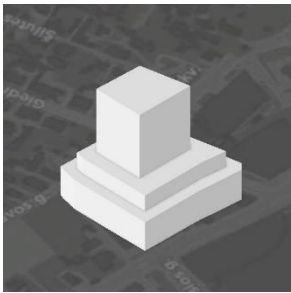
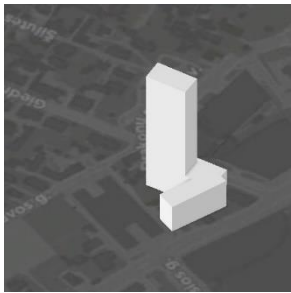
Šiuo metu diskusijose dėl „Architektūrinės kalvos“ formavimo figūruoja 6-7 vystomi ar planuojami projektai (1.5 lentelė):

- **Horizontalai / Lvivo g. 59** (vystytojas Releven), esantis PR2-CD-T16 segmento rytiniame kvartale;
- **Lvivo g. 38** (vystytojas Releven), esantis PR2-CD-T12.2 segmente;
- **Konstitucijos pr. 11** (vystytojas Hanner / Releven), esantis PR2-CD-T12.2 segmente;
- **4 burė / Lvivo g. 25** (vystytojas Eastnine Lithuania), esantis PR2-CD-T14.2.2 segmente;
- **Krokvos g. 24, 26** (vystytojas InReal grupė), esantis PR2-CD-T15 segmente;
- **Lvivo g. 39, 41 ir 43** (informacijos apie vystytoją nėra), esantis PR2-CD-T15 segmente;
- **Giedraičių g. 2, 8** (vystytojai Hanner / Releven), esantis PR2-CD-T15 segmente.

Mišrios paskirties projektas „Horizontalai“ vykdomas vadovaujantis 2021-2022 m. surengtą architektūrinį konkursą laimėjusiu projektu bei 2023 m. parengtu detaliuoju planu (TPDR Reg. Nr. T00088931). Šio projekto sprendiniais nepaisoma kai kurių Studijoje II nustatytų „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų – kvartalo užstatymo tipologijos, užstatymo intensyvumo ir pan. Tačiau projektas šiuo metu jau yra sulaukęs statybą leidžiančio dokumento, todėl teisinių prielaidų stabdyti jo įgyvendinimą nebėra.

Verslo centro Lvivo g. 38 projektas, įgyvendinamas vadovaujantis dar 2006 m. patvirtinto detaliuojo plano sprendiniais (TPDR Reg. Nr. T00054716) ir 2022 m. organizuotą architektūrinį konkursą laimėjusiu projektu, šiuo metu intensyviai vykdomas – siekiama pritarimo parengtiems projekto pasiūlymams. Šio projekto atvejis ypatingas tuo, kad numatytas aukštybinis užstatymas apie 10 m viršija nustatytąjį „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniuose. Kadangi projektas parengtas vadovaujantis detaliuoju planu, parengtu iki centriniam „Architektūrinės kalvos“ ruožo formavimui aktualios Studijos I patvirtinimo, todėl pastarosios sprendiniai projektui netaikytini. Lvivo g. 38 projekto stabdymas ir koregavimas galėtų būti inicijuotas tik paties statytojo, pavyzdžiui, siekiant užtikrinti, kad projektiniai sprendiniai derėtų su kitų „Architektūrinės kalvos“ PR2-CD-T12.2 segmente vykdomų projektų siūlymais.

1.5 lentelė. Šiuo metu „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vykdomi ir rengiami aukštybinės statybos objektai

Projektas (-ai)	Užstatymo parametrų reprezentacija			
	„Architektūrinės kalvos“ sprendiniai	Galiojančio detaliojo plano sprendiniai	Rengiamo detaliojo plano sprendiniai	Užstatymo vizijos arba projektiniai siūlymai
Horizontai / Lvivo g. 59			→	
Lvivo g. 38 ir Konstitucijos pr. 11				
4 burė / Lvivo g. 25			→	
Krokuvos g. 24, 26 ir Lvivo g. 39, 41 ir 43		→		
Giedraičių g. 2, 8		→	→	

„Architektūrinės kalvos“ PR2-CD-T12.2 segmente esančiame Konstitucijos pr. 11 sklype, vadovaujantis preliminaria informacija, siekiama statyti dviejų aukštybinių pastatų (pastatų dalių) kompleksą. Tuo tikslu pradėtas teritorijoje galiojančio detaliojo plano sprendinių koregavimas. Vilniaus m. sav. tarybos sprendimu patvirtinti „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniai šiame sklype numato galimybę statyti pastatus, kurių aukščio absoliuti altitudė siekia iki 130,5 m. Rengiamo projekto medžiagoje³ nurodoma, kad skirtingose planuojamos statybos zonos dalyse absoliuti užstatymo altitudę planuojama didinti iki 132,2 m (stilobatinė dalis), 168,2 m ir 223,6 m (aukštybinės dalys). Toks reikšmingas užstatymo parametrų didinimas (įskaitant ir užstatymo intensyvumą – nuo Studijoje I nurodomo 5,2 iki detaliojo plano duomenyse pateikiamo 9,0) laikytinas ženkliai „Architektūrinės kalvos“ parametrų modifikavimu. Šio projekto (detalaus plano) viešai prieinamos medžiagos apimtyje išsamesnis siūlymų poveikio Senamiesčiui vertingosioms savybėms ir pačios „Architektūrinės kalvos“ tūrinei-erdvinei kompozicijai vertinimas nebuvo atliktas, nors planuojama centrinio ruožo pietinė išsklotinė, kurioje išsidėstę objektai bus tiesiogiai matomi iš daugelio pagrindinių apžvalgos taškų.

Biurų komplekso „3 Burės“ plėtros paskutinis etapas – projektas „4 burė“, rengiamas 2021 m. atliktos mokslinės studijos (Mokslo darbas „Sklypo Vilniuje, Lvovo g. 25 užstatymo aukštingumo parametrų studija“), 2022 m. organizuotam architektūriniam konkursui pateiktų darbų bei 2023 m. patvirtintų detaliojo plano (TPDR Reg. Nr. T00089825) koreguotų sprendinių pagrindu. Dėl savo padėties „Architektūrinės kalvos“ šiaurinio ruožo rytiniame šlaite, objektas, žvelgiant iš pagrindinių Senamiesčio apžvalgos taškų, atsiduria pagrindinės dominantės – Gedimino pilies ir kalno – fone. Minėto mokslo darbo metu buvo nustatyti Lvivo g. 25 sklype numatomos statybos zonos užstatymo parametrų apribojimai. Vadovaujantis jais vėliau parengti projektiniai pasiūlymai (arch. Arrow Architects) neturėtų neigiamai paveikti aktualių Senamiesčio apžvalgų. Dabartinis projekto statusas nežinomas.

Krokuvos g. 24, 26 sklypuose mišrios paskirties kompleksas (daugiabutis gyvenamasis namas su verslo centru) plėtojamas vadovaujantis 2022 m. organizuotą architektūrinį konkursą laimėjusio projektu. Projektiniai sprendiniai kol kas neparengti. Pradėtas teritorijos, apimančios šio konkretaus projekto (Krokuvos g. 24, 26) ir gretimus prie Lvivo g. išsidėsčiusius sklypus (Lvivo g. 39, 41 ir 43), detaliojo plano rengimas. Iki šiol mažai išvystytą „Architektūrinės kalvos“ šiaurinio ruožo PR2-CD-T15 segmentą, vadovaujantis Studijos II sprendiniais, turėtų sudaryti trys kvartalai su aukštuminiiais akcentais jų centrinėse dalyse (absoliuti altitudė – iki 229 m). Detaliuoju planu planuojamoje teritorijoje galimai (vadovaujantis 3d.vilnius.lt pasiekiamą užstatymo vizijų informacija) siekiama numatyti vietos keliems aukštybiniais kompleksams, kurie „Architektūrinės kalvos“ tūrinę-erdvinę kompoziciją papildytų trimis naujomis vertikalėmis. Šiaurinio ruožo centriniam segmente (PR2-CD-T15) formuojamo užstatymo atveju, turėtų būti kreipiamas tikslingas dėmesys niveluoti fiziniiais parametrais ir masteliu kontrastuojantį aukštybinio ir gretimų Šnipiškių rajono kvartalų mažaukščio užstatymo santykį (pvz., Krokuvos g. 24, 26 sklypams sudarytos užstatymo vizijos atveju Krokuvos g. prieigose formuojama žemesnioji architektūrinio komplekso dalis).

Giedraičių g. 2, 8 atveju teritorijoje arba jos dalyje šiuo metu turėtų būti rengiamas detalusis planas. 3d.vilnius.lt portale pasiekiamą informaciją apie teritorijos užstatymo viziją. Ji dominuojantį aukštybinio pastato tūrį numato vidinėje sklypų zonoje, o gatvių perimetre siūlomi foninio aukščio pastatai. Šis siūlymas tik iš dalies atitinka „Architektūrinės kalvos“ sprendinius (aukštybinė pastato dalis projektuojama arčiau Giedraičių g.). Tačiau tokį sprendimą gali lemti PR2-CD-T15 segmento rytinio kvartalo zonoje jau pastatytas Lvivo g. 37 verslo centras, kurio padėtis iš dalies pažeidžia „Architektūrinės kalvos“ 6-ojo vizualinio koridoriaus trajektoriją – užbaigia Gegužės 3-osios gatvės ašį. Nesant konkrečios informacijos bent apie preliminarius šios teritorijos formavimą reglamentuojančio dokumento sprendinius nėra, užstatymo vizijos siūlymai neperteikia tikrųjų teritorijos vystymo lūkesčių.

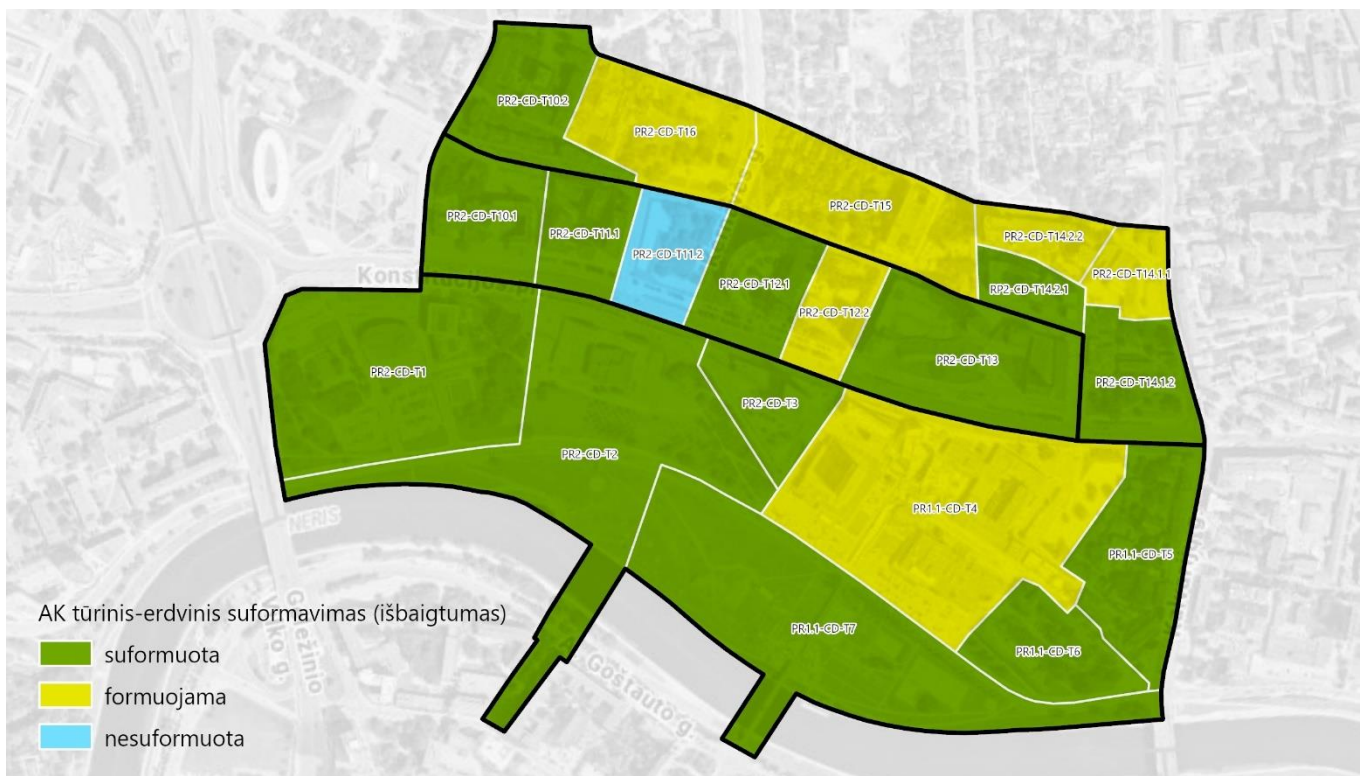
Be minėtų ateities projektų, „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje neseniai iškilo verslo centrai „Artery“ ir „Flow“, taip pat sparčiai kyla verslo centrai „Hero“ ir „Konstitucijos pr. 14a“. Už faktinės „Architektūrinės kalvos“ teritorijos ribų taip pat pagal įvykusį architektūrinį konkursą sklypuose Lvivo g. 64, 68 projektuojamas verslo centras. „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje taip pat realizuoti keli viešųjų erdvių atnaujinimo projektai (Neries upės krantinė ir Baltojo tilpo pieva, Drakono pieva, Kernavės ir Giedraičių gatvės), baigiama įrengti Šnipiškių aikštė (Giedraičių-Kintų g. skveras). Vilniaus m. sav. iniciatyva taip pat pradėti rengti Lvivo ir Krokuvos gatvių ir viešųjų erdvių dizaino priešprojektiniai pasiūlymai.

³ https://map.tpdri.lt/tpdri-gis/index.jsp?action=tpd_view&tpd_id=11706&doc_id=286507

1.3. „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų aktualumas šiandieninių kaitos procesų kontekste

Atlikta „Architektūrinės kalvos“ idėjos raidos bei teritorijos formavimo pastangų apžvalga (1.1.1 skyrius) atskleidė pagrindinius teritorijos raidos bruožus ir tendencijas. Visgi galima konstatuoti, kad Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais patvirtinti „Architektūrinės kalvos“ formavimą reglamentuojantys dokumentai, juose įtvirtinti principai ir parametrai (1.1.2 skyrius) prisidėjo prie kryptingo strateginėje lokacijoje išsidėsčiusios miesto dalies – aukštybinės statybos zonos – plėtojimo. Kadangi nuo šių dokumentų patvirtinimo praėjo daugiau nei dešimtmetis, per kurį parengtas Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano keitimas, patvirtintas ženklus teritorijos vystymo parametrus konkretizuojančių detaliųjų planų kiekis, suorganizuota daug architektūrinių konkursų, kuriuos laimėjusių projektų pagrindu parengta ir realizuota įvairių projektų, pastaruoju metu Konceptijos, Studijos I ir Studijos II nuostatų taikymo iššūkių tik gausėja.

„Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų taikymo problemų priežastys gali būti labai įvairios. Jos varijuoja nuo teritorijos formavimą reglamentuojančių dokumentų (Konceptijos, Studijos I ir Studijos II) teisinio statuso neapibrėžtumo iki selektyvaus juose įtvirtintų nuostatų taikymo. Tačiau šie praktinio taikymo nesklaidumai negali būti pakankamas argumentas atmesti „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų kaip kontrolės ir koordinavimo sąlygų visumos (1.1.3 skyrius). Priešingai, šiandieninių urbanistinių ir architektūrinių kaitos procesų kontekste, kylant pagundai teritoriją vystyti atskirais fragmentais (dažnai mažesnio nei kvartalas dydžio, taip pat atskirų žemės valdų nekonsoliduojant, bet kiekvienoje iš jų siekiant maksimalių užstatymo rodiklių), pirminių teritorijos formavimo argumentų išlaikymas, stiprinimas ir, esant poreikiui, kokybinis papildymas ar atnaujinimas, galėtų tapti papildomu akstiniu, ne tik legitimuojančiu iki šiol vykdytą „Architektūrinės kalvos“ vystymo procesą, pripažįstant jo laimėjimus ir nesėkmes, bet ir kuriančiu aiškesnes teritorijos vystymo gaires. Galimi alternatyvūs keliai – vystymo dereguliacija (nustatytų principų atsisakymas) arba transformavimas (nustatytų principų keitimas) – tik sąlygotų didesnį teritorijos vystymo neapibrėžtumą.




1.12 pav. „Architektūrinės kalvos“ segmentų išbaigtumas

Dėl padėties jautriame urbanistiniame kontekste, „Architektūrinės kalvos“ vystymo teritorinis rezervas nuo pat idėjos užuomazgų buvo ribotas ir baigtinis. Šis potencialas, įskaitant jau išreikštus NT vystytojų lūkesčius, yra beveik išseiktas – dominuoja jau baigtos formuoti ir aktyviai formuojamos zonos (1.12 pav.). Likusios pokyčių zonos apima gana nedidelę teritorijos dalį, bet jos išsidėsčiusios „Architektūrinės kalvos“ tūrinei-erdvinei raiškai kritinėse vietose – centriname ir šiauriniame ruožuose, kuriuose leidžiamas aukštybinis užstatymas. Dėl riboto teritorinio rezervo kylančios iniciatyvos keisti Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintus „Architektūrinės kalvos“ formavimo

sprendinius (užstatymo aukštį, tipologiją ir kt.), turi būti vertinamos kritiškai, vengiant fragmentiško ir per daug laisvo teritorijos formavimo nuostatų interpretavimo. 1.6 lentelėje pateiktas apibendrintas „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistemos dalių aktualumo vertinimas.

1.6 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų aktualumas

Nuostatų sistema	Aktualumo vertinimas	Išvada
 Prioritetas	<p>Esminis AK formavimo prioritetas – darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi – išlieka kaip niekada aktualus. Šiuo prioritetu koduojamas holistinis požiūris, kuris yra daugelio šiuolaikiškų urbanistinių strategijų ir koncepcijų vedančioji „ašis“. AK išskirtinė padėtis ir vystymo potencialas skatina šios miesto dalies formavimo klausimus spręsti nagrinėjant visumos ir detalių sąveiką, lokalų pavienių objektų poveikį sieti su globalia visos AK tūriniu-erdvine raiška ir jos poveikiu vertinga apsuptimi (kontekstu).</p>	aktualu
 Aspektai	<p>Plano struktūros ir ją charakterizuojančių tūrinių-erdvinių ypatumų visuma lemia vietovės urbanistinio audinio išskirtinumą. Šnipiškių rajono, kurio susiklosčiusiu istorinių bruožų ir tikslingai plėtotos moderniosios struktūros pagrindu formuojamas AK urbanistinis kompleksas, fizinė struktūra išlieka aktualiu vietovės raidą koordinuojančiu „tinklu“.</p>	aktualu
 Principai	<p>AK formavimo principai – kontekstualumas, integralumas ir daugiaplaniškumas – kyla ne tiek iš teritorijos vidinių savybių, kiek yra nulemti išskirtinio AK konteksto (padėties), bendrųjų (efektyvaus ir integruoto urbanistinio audinio) ir specifinių (Vilniaus istoriniam centrui būdingos kompleksiškos ir daugiaplanės vizualinės raiškos) vietovės formavimo uždavinių. Principus suvokiant kaip aplinkos kokybinio formavimo tikslus, jie tampa universalioomis formuojamo objekto savybėmis, aktualiomis formuojant tiek atskiras AK struktūrines dalis (ruožus, segmentus, kvartalus bei pastatų kompleksus), tiek vertinant AK kaip visumos raišką, suvokiamą žvelgiant iš bendramiestinių ir lokalų apžvalgos vietų (taškų).</p>	aktualu
 Priemonės	<p>Priemonės traktuotinos ir naudotinos kaip analitiniai (situacijos nagrinėjimui ir vertinimui) arba kūrybiniai (sprendinių modeliavimui) įrankiai, kuriais plačios apimties prioritetai ir universalūs principai transformuojami į konkrečių AK struktūrinių dalių konkretizuotus tūrinius-erdvinius pasiūlymus (užstatymo parametru modelius). Kadangi nustatyti AK formavimo sprendiniai sumodeliuoti ir sudaryti taikant šias priemones (erdvinius kanalus, apibrėžtą užstatymo tipologiją, užstatymo planus, aukštingumo kreives ir kt.), jos nepraranda aktualumo. Visgi, formuojasi poreikis šias priemones adaptuoti laikantis šiandieninių technologinių galimybių, t.y. jų praktinį taikymą skaitmenizuoti ar automatizuoti (pvz., modeliuojant kvartalų užstatymo galimybes).</p>	aktualu
 Sprendiniai	<p>Pagrindiniai AK sprendiniai yra nustatyta šio urbanistinio komplekso teritorinė aprėptis (ribos), teritorijos struktūravimo logika (AK fizinė sandara) ir tūrinio-erdvinio formavimo siūlymai (kvartalų dydžiai ir jų užstatymo parametrai, pvz., maksimalus pastatų aukštis). Sprendiniai yra lokalaus pobūdžio formavimo nuostatos ir skirtingose AK struktūrinėse dalyse skiriasi. Didžiausios variacijos, lyginant AK sprendinius ir statytojų rengiamus bei įgyvendinamus projektus, stebimos užstatymo parametru, ypač kvartalų užstatymo konfiguracijos atveju. Nekeičiant esminių teritorijos struktūravimo nuostatų (kvartalas – smulkiausias plėtojamas teritorinis vienetas), nekvestionuojant maksimalaus užstatymo aukščio ir kitų esminių AK parametru (rodiklių), galima būtų lanksčiau žiūrėti į kvartalų ir kitų AK struktūrinių vienetų užstatymo morfostruktūrą.</p>	aktualu <i>(kai kuriuos lokalius sprendinius, esant poreikiui, galima peržiūrėti ir tikslinti)</i>
 Reikalavimai	<p>Kokybiniai ir kiekybiniai reikalavimai nebuvo plačiai išplėtoti AK formavimo nuostatų sistemos dalis. Kai kurie bendro pobūdžio reikalavimai (pvz., poreikis formuoti lokalias viešąsias erdves) aktualumo nepraranda. Norminamojo tipo reikalavimų (tokių kaip aukštybinių pastatų ar jų dalių plano ir tūrio gabaritų apribojimai) taikymo tikslingumas svarstytinas, jei tokie nurodymai turėtų teigiamą poveikį AK formos vientisumui, vaizdo kompleksiskumui.</p>	iš dalies aktualu <i>(reikalavimų spektrą galima pildyti ir plėtoti)</i>

Santrumpos: AK – „Architektūrinė kalva“.

1.4. Skyriaus apibendrinimai

„Architektūrinės kalvos“ idėja ir teritorinė raida

„Architektūrinės kalvos“ fiziniai parametrai buvo įtvirtinti įvairaus lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose. Reikšmingos įtakos „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio-architektūrinio komplekso tūrinės-erdvinės struktūros parametru apibrėžimui turėjo Vilniaus miesto savivaldybės patvirtintų bendrųjų, specialiųjų, detaliųjų planų ir kitų dokumentų (raidos programų ir pan.) sprendiniai. Tačiau pagrindiniai dokumentai, kuriais nustatyti bendrieji „Architektūrinės kalvos“ formavimo principai ir parametrai yra trys Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-2010 m. patvirtinti konceptualūs darbai:

1. Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir Kalvarijų gatvės detaliojo plano koncepcija (patv. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-04-01 sprendimu Nr. 1-949, TPDR Reg. Nr. T00055518);
2. Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studija (patv. 2009-07-15 Vilniaus miesto savivaldybės tarybos sprendimu Nr. 1-1133, TPDR Reg. Nr. T00060333);
3. Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametru studijos II etapas (patv. Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010-04-28 sprendimu Nr. 1-1523, TPDR Reg. Nr. T00060397).

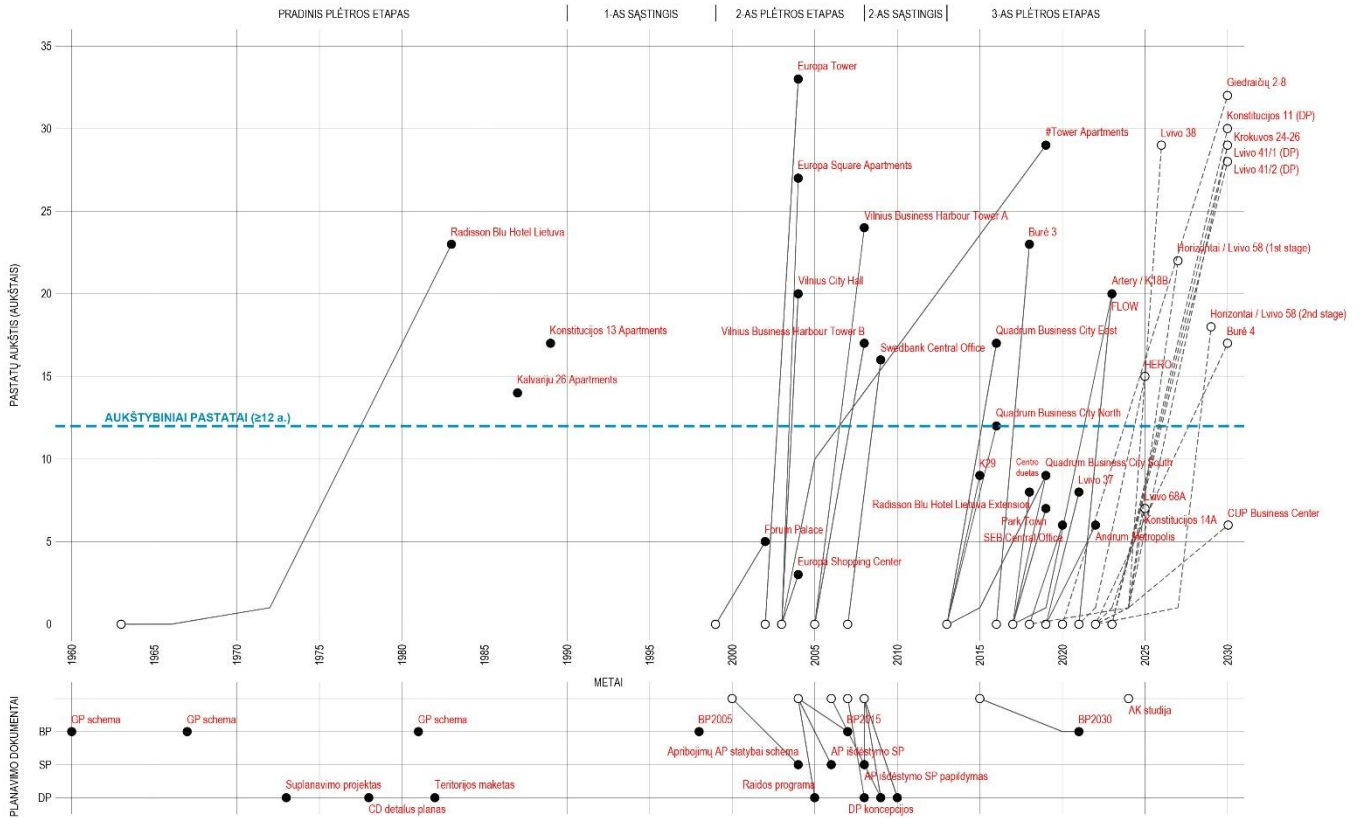
Bendruoju požiūriu, galima identifikuoti du stambius „Architektūrinės kalvos“ idėjos įteisinimo ir reguliavimo pastangų laikotarpius:

- **Idėjos ištakos ir plėtotė** – XX a. 7 dešimtmetyje užgimusi naujojo miesto centro idėja ilgainiui tampa vizija, po kuria apjungiami pavieniai XX a. II pusės modernizmo architektūros eksperimentai ir urbanistiniai projektai (centralizuotai rengiamos teritorijos išplanavimo studijos ir projektai).
- **Kryptingas planavimas ir formavimas** – išgyvenus XX a. 10 dešimtmečio sąstingį, XXI a. pradžioje radikaliai pasikeitusi miesto ekonominio vystymo perspektyva (komercinių interesų įsivyravimas) ir jos paskatintas pirminės „Architektūrinės kalvos“ idėjos atgaivinimas bei transformacija, pasireiškusi ne tik intensyvėjančiomis statybomis, bet ir pastangomis koordinuoti teritorijos formavimą.

Galima išskirti sekančius „Architektūrinės kalvos“ raidos etapus (1.13 pav.):

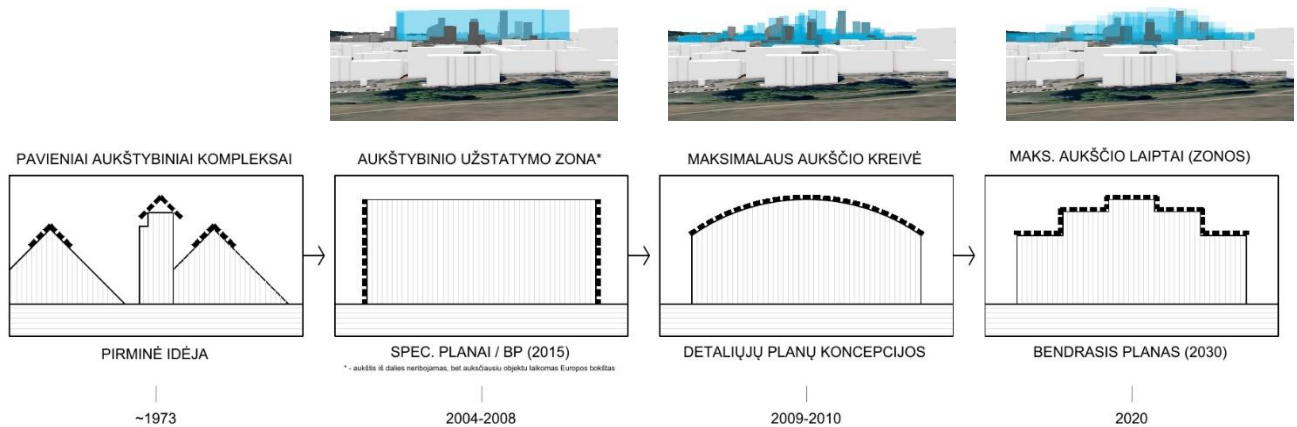
- **pirmasis (pradinis) plėtros etapas** (nuo architektūrinės-urbanistinės idėjos (ambicijos) suformulavimo iki 1990) – vyksta periodišką teritorijos projektavimas (teritorijos įvaizdžio paieška), tačiau plėtra, o ypač aukštybinių pastatų statyba netampa dominuojančiu reiškiniu (išvystomas tik Šnipiškių g. pėsčiųjų bulvaras, Baltasis tiltas, juos supantys visuomeniniai-komeriniai 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 aukštybiniais pastatais ir komerciniais kompleksais, kuris suformuoja poreikį konkretizuoti teritorijos urbanistinius parametrus, todėl siekiant suvaldyti privačių NT vystytojų interesus (pvz., norą dominuoti Vilniaus panoramose), kurie galimai prasilenkia su viešuoju interesu (pvz., Vilniaus Senamiesčio vertybių apsauga), imamas rengti „Architektūrinės kalvos“ vystymą reglamentuojančius teritorijų planavimo ir kitus dokumentus;
- **antrasis sąstingio laikotarpis** (2009-2012) – įsibėgėjęs pasaulinei finansų krizei, kritus biurų paklausai, sugriežtėjus bankų teikiamų paskolų sąlygoms, NT projektai stabdomi arba nutraukiami, tačiau tuo pat metu vis dar tęsiasi teritorijos detalaus planavimo darbai, siekiant patikslinti esminius urbanistinius parametrus;
- **trečiasis plėtros etapas** (nuo 2013) – vyksta aktyvus teritorijos užstatymas naujais pastatais ir komerciniais kompleksais, turinčiais aukštybinę dalį, tačiau taip pat ryškėja tendencija iš dalies nebesilaikyti anksčiau nustatytų „Architektūrinės kalvos“ urbanistinių parametru (pvz., aukštybinių pastatų projektai įteisinami atskirais Vilniaus miesto savivaldybės sprendimais, pritariant surengtus tarptautinius architektūrinius

konkursus laimėjusių projektų siūlymams; nors ir sulaukiama visuomenės bei paveldo apsaugos institucijų kritikos, šiems raidos nukrypimams prielaidas sudaro miesto bendrojo plano nuostatos ar jų išimtyms).



1.13 pav. „Architektūrinės kalvos“ planavimo ir aukštybinio užstatymo eiga (etapiškumas)

Paradoksalu tai, kad prieš pat antrojo sąstingio laikotarpį, jo metu ir vėliau rengtuose „Architektūrinės kalvos“ teritorijos urbanistinius parametrus reglamentuojančiuose dokumentuose taip pat neišvengta tam tikro nenuoseklumo. Pagrindiniai jų – iš dalies skirtingai apibrėžiama teritorijos geografinė aprėptis bei maksimalaus užstatymo aukštingumo modeliavimo principas. Pastarasis varijuoja nuo iš dalies aukštybinės statybos zonoje neribojamo užstatymo aukščio iki kompleksiško kalvos frontalinės ir profilineios projekcijos modeliavimo (1.14 pav.). Visa tai turi tiesioginės įtakos ne tik pačios „Architektūrinės kalvos“ įvaizdiui, bet ir jos vizualinei raiškai Vilniaus miesto panoramose.



1.14 pav. Aukštingumo reglamentavimo kaita ir pasekmės „Architektūrinės kalvos“ siluetai ir kompozicijai (vaizde nuo Tauro kalno)

„Architektūrinės kalvos“ parametru, ypač maksimalaus užstatymo aukštingumo reglamentų kaita sąlygojo teritorijos tūrinės-erdvinės formos transformacijas. Nors vadovaujantis tradicine „kalvos“ samprata, teritorija turėtų pasižymėti aiškiai išreikštu gūbriu (ketera) ir į visas puses besileidžiančiais šlaitais, faktinė „Architektūrinės

kalvos“ forma yra kiek kitokia. Jau pagrindines teritorijos formavimo nuostatas nustačiusių dokumentų – koncepcijos, Studijos I ir Studijos II – rengėjai, konkretizuodami Šnipiškių rajono raidos studijoje nustatytas teritorijos užstatymo galimybes, mini iš dalies „Architektūrinės kalvos“ formavimui parinktos lokacijos topografinių ypatumų padiktuotą charakteristiką – daugiaplaniškumo suvokimui formuoti tinkamesnis teritorijos pietinis ruožas dėl jame natūraliai susidariusių terasų, kurių pagrindu gali būti modeliuojamas užstatymo aukštėjimas ir taip išgaunamas urbolandšaftinis kalvos įspūdis. Nors pradžioje buvo siekiama modeliuoti ir šiaurinę „Architektūrinės kalvos“ šlaito zoną, vėliau būtent ten numatyta aukščiausio užstatymo galimybė, taip iš dalies išplečiant keteros zoną (vietoj pirminiame variante buvusių 2-3, apimant 4-6 kvartalus). Dėl rytų-vakarų kryptimi išstętos „Architektūrinės kalvos“ formos daug dėmesio skirta frontaliroje projekcijoje (pvz., žvelgiant nuo Tauro kalno) suvokiamų kraštinių šlaito zonų (vakarinės ir rytinės papėdžių) užstatymo modeliavimui, bet profilio (skersinės) projekcijos aprėptis nebuvo pakankama sklandžiam užstatymo aukštumo kismui užtikrinti. Todėl šiuo metu šiaurinę „Architektūrinės kalvos“ dalį, dėl besiformuojančio kontrastingo santykio tarp joje išsidėsčiusių ar galimų aukštybinių pastatų ir kol kas dar mažaukščių pastatų dominuojamų gretimų Šnipiškių kvartalų (ypač vertinant sodybinio užstatymo fragmentus), derėtų vadinti „skardžiu“.

„Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema

Trijų Vilniaus miesto savivaldybės tarybos patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ tūrinį-erdvinį formavimą reglamentuojančių dokumentų (Koncepcijos, Studijos I ir Studijos II) nustatyti teritorijos formavimo principai, kaip parodė šių dokumentų turinio analizė, reikalauja papildomo sisteminimo. Tokiu būdu pagrindinius dokumentų teiginius galima skirstyti į nusakančias „Architektūrinės kalvos“ planinės-erdvinės struktūros logiką bei įvirtinančias jos tūrinio-erdvinio formavimo nuostatas (principus ir parametrus).

Planinės struktūros konstravimo požiūriu „Architektūrinė kalva“ skaidoma į ruožus, sektorius, kvartalus ir jų užstatymą. Teritorijoje išskiriami keturi ruožai (parteris, pietinis, centrinis ir šiaurinis), kurie dalinami į sektorius (papėdes, viršūnes ir kt.). Sektorius sudaro vienas arba daugiau kvartalų, kurių pagrindinis užstatymo požymis – aukštybinės statybos zonomis būdingos stilobatinių dalių ir vertikalių (bokštų) kombinacijos.

Pagrindinės „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistemos dalys yra:

- bendrasis teritorijos formavimo **prioritetas** – visų kitų formavimo nuostatų pagrindu;
- **aspektai**, perteikiantys tikslingai formuojamus vietovės planinės ir erdvinės struktūros sluoksnius;
- **principai**, įvardinantys siektinas formuojamo urbanistinio-architektūrinio komplekso savybes;
- **priemonės**, veikiančios kaip analitiniai ir kūrybiniai įrankiai, reikalingos koordinuoti ir kontroliuoti principų įgyvendinimą;
- **sprendiniai**, konkretizuojantys urbanistinės formos ir užstatymo struktūros formavimo parametrus;
- **taisyklės**, veikiančios kaip aukštesnius kuriamos urbanizuotos aplinkos kokybės standartus užtikrinantys reikalavimai.

Trys pagrindiniai formavimo principai – **kontekstualumas**, **integralumas** ir **daugiaplaniškumas** – įgyvendinami taikant tikslines kontrolės ir koordinavimo priemones bei konkretizuotus sprendinius. Pilna apimtimi taikoma „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema turėjo sukurti sąlygas, kad nebūtų pažeistas pagrindinis kuriamo urbanistinio-architektūrinio komplekso formavimo prioritetas – darna su gamtine ir vizualine apsuptimi.

„Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų aktualumas

Įvertinus Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendinių santykį su galiojančio bendrojo plano reglamentu, konstatuota, kad pastarasis nėra pakankamas koordinuoti teritorijos tūrinio-erdvinio formavimo procesą. Detaliųjų planų sprendinių (užstatymo zonų padėties ir jų parametrų) apžvalga bei palyginimas su „Architektūrinės kalvos“ sprendiniais leido identifikuoti tris dominuojančius neatitiktųjų atvejus: užstatymo tipologijos transformacijos, užstatymo parametrų keitimas ir erdvinės struktūros pokyčiai.

„Architektūrinės kalvos“ vystymo **teritorinis rezervas visada buvo ribotas ir šiuo metu yra beveik išnaudotas**, todėl argumentų šiuo metu iš esmės peržiūrėti ir keisti daugiau mažiau sėkmingai taikomą tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistemą, nėra. Reikšmingesni pakeitimai tik įvestų daugiau neapibrėžtumo. Tad, nepaisant

fiksuojamų sprendinių neatitikčių ir pavienių iniciatyvų toliau kvestionuoti „Architektūrinės kalvos“ formavimo sąlygas, **bendrasis prioritetas, pagrindiniai principai ir net didžioji dalis nustatytų parametrų nepraranda aktualumo**. Sėkmingas visuomenės ir statytojų lūkesčių valdymas tikėtinas tuomet, kai toliau laikantis patvirtintos logikos, ją papildžius šiuolaikiniais urbanizuotos miesto aplinkos kokybės kriterijais (pvz., išsamesniais reikalavimais), būtų siekiama tęsti „Architektūrinės kalvos“ formavimą, grindžiant tai visiems suprantama, bet išskirtinio teritorijos konteksto (pvz., Vilniaus senamiesčio kaimynystės) padiktuota nuostatų sistema.

2. URBANISTINIO FORMAVIMO METODIKA IR PRINCIPAI

2.1. Aukštybinės statybos reglamentavimo užsienio šalių miestuose gerųjų patirčių apžvalga

Aukštybiniai pastatai daro tiesioginę įtaką miestų vizualiniam tapatumui – susiklosčiusiems panoraminiam vaizdams, siluetai, lokalių erdvių charakterio kaitai (Daunora *et al.* 2004). Pripažįstama, kad vertikalios raiškos objektai nepageidaujami vertingą istorinį įvaizdį išlaikiusiuose miestuose. Siekiant jį saugoti, taikomi aukštybinės statybos apribojimai. Taip siekiama reguliuoti dažniausiai privačia iniciatyva vykdomų stambių nekilnojamojo turto investicinių projektų poveikį. Šis procesas kelia iššūkių ne tik miestų administratoriams ir planuotojams, bet ir konkrečių projektų vystytojams bei projektuotojams. Aukštybinės statybos reglamentavimo patirtys ganėtinai skiriasi. Praktikoje dažniausiai taikomos įvairių priemonių, varijuojančių nuo sprendimų aukštybinę statybą koncentruoti tik iš anksto numatytose miestų dalyse iki kiekvieno aukštybinės statybos komplekso atveju atliekamo individualaus jo poveikio kompleksinio vertinimo, kombinacijos.

Aukštybinės statybos reguliavimo miesto struktūroje gerosioms patirtims apžvelgti nuspręsta nagrinėti Europos miestų atvejus (2.1 lentelė). Pasirinkti atvejai yra aktualūs Vilniui, nes tai pagrindiniai valstybių ar regionų centrai, turintys į UNESCO pasaulio paveldo sąrašus įtrauktas miestų dalis (Londonas, Paryžius, Viena ir Varšuva) ir/arba pasižymintys specifiniais urbanizuoto kraštovaizdžio apsaugos ir formavimo poreikiais (Ciurichas ir Frankfurtas). Pavyzdžiai pristatomi aptariant miestuose galiojantį aukštybinės statybos reglamentavimo teisinį mechanizmą, taikomus šio pobūdžio pastatų zonavimo principus, specifinius aukštybinių pastatų poveikio miestovaizdžiui reguliavimo įrankius bei aukštybinių pastatų projektams keliamus kitus reikalavimus⁴.

2.1 lentelė. Nagrinėti Europos miestai

Eil. Nr.	Miestas	Valstybė	Sostinė	UNESCO saugoma zona	Aukštybinės statybos sklaida
1	Ciurichas	Šveicarija	Ne	–	Miesto pagrindiniame ir papildomuose centruose, už istorinio branduolio ribų.
2	Londonas	Didžioji Britanija	Taip	Vestminsterio rūmai ir kt.	Miesto centre, iš dalies ir istoriniame branduolyje
3	Paryžius	Prancūzija	Taip	Senos upės krantinės	Už miesto centro ribos, iš dalies ir centro prieigose
4	Frankfurtas	Vokietija	Ne	–	Miesto centre, iš dalies ir istoriniame branduolyje
5	Varšuva	Lenkija	Taip	Varšuvos istorinis centras	Miesto centre, istorinio centro prieigose
6	Viena	Austrija	Taip	Vienos istorinis centras	Miesto centre, iš dalies istorinio branduolio prieigose

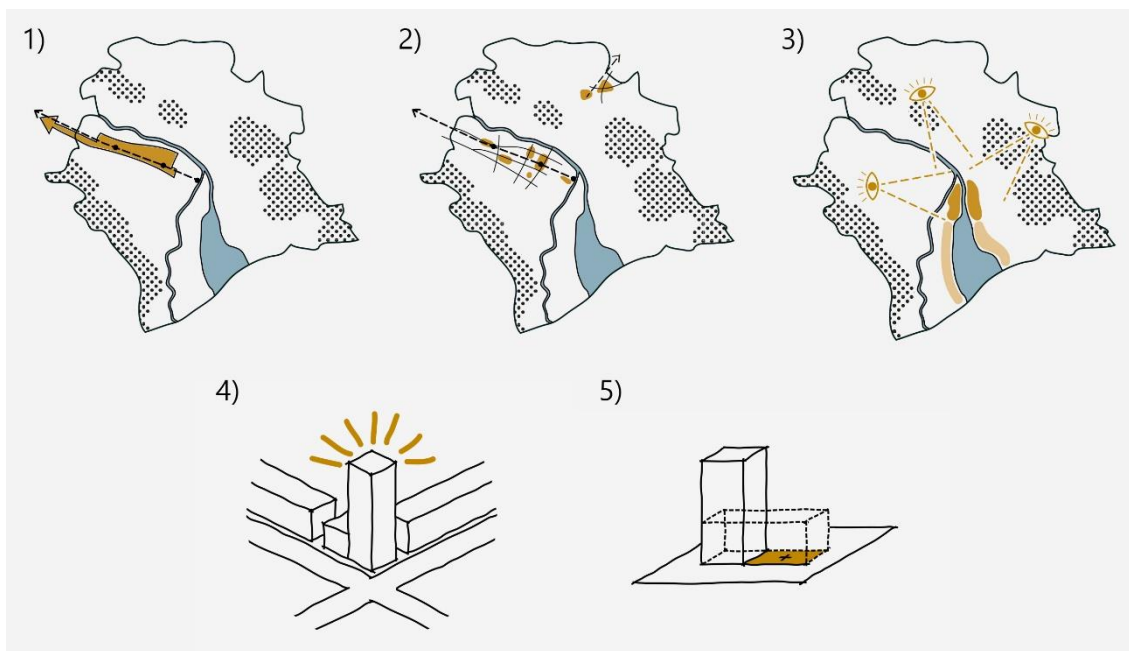
2.1.1. Ciurichas (Šveicarija)

Aukštybinės statybos administravimas

Poreikis koordinuoti aukštybinės statybos projektus Ciuricho mieste susiformavimo XX a. pabaigoje, įsibėgėjant reurbanizacijos procesui ir jo iššauktam „statybų bumui“. Tuomet susirūpinta, kad nauji aukšti statiniai gali rasti netinkamose vietose ir tokiu būdu kardinaliai pakeisti nuosekliai susiklosčiusį miesto vaizdą. 2001 m. pabaigoje patvirtintomis aukštybinės statybos projektų rengimo ir vertinimo gairėmis (Stadt Zürich 2001) patikslintos Ciuricho miesto teritorijos planavimo dokumentuose numatytos aukštybinių pastatų (25 m ir aukštesnių) statybos zonos, statybą normuojančių dokumentų reikalavimai bei šių miestovaizdyje išsiskiriančių objektų projektavimo tvarka, įskaitant juridiskai įtvirtintą prievolę individualiai vertinti kiekvieną rengiamą projektą. Atsižvelgiant į miesto

⁴ Apžvalga parengta vadovaujantis sekančiais informacijos šaltiniais (Biuro Architektury i Planowania... 2008; Burdett *et al.* 2002; City of Vienna 2014; Direction de L'Urbanisme 2020; Firley, Gimbal 2011; Historic England 2022; Kowalczyk *et al.* 2013; Mayor of London 2012; Saint-Pierre *et al.* 2010; DEGW 2002; Stadt Wien 2002; Stadt Zürich 2001; Stadt Zürich 2022; Hochhausentwicklungsplan 2024 ir kt.).

struktūrinių dalių urbanistinio konteksto jautrumą, išskirtos trys aukštybinės statybos zonų tipai, diferencijuojant maksimalų užstatymo aukštį (iki 40 m, iki 80 m ir aukštesnių pastatų), projektavimo kriterijus (santykis su urbanistiniu kontekstu, ryšys su viešosiomis miesto erdvėmis, daugiafunkcis naudojimas) ir bendruosius reikalavimus (architektūrinių sprendimų tvarumas ir kokybė). Praėjus dviem dešimtmečiams, buvo nuspręsta peržiūrėti taikomus aukštybinės statybos reglamentavimo nuostatus, laikantis pozicijos, kad aukštybiniams kompleksams, dėl jų poveikio miesto siluetai ir gretimoms teritorijoms, turi būti keliami aukštesni kokybės reikalavimai nei eiliniams pastatams. 2022 m. patvirtintame atnaujintame dokumente (Stadt Zürich 2022), iš esmės nekoreguojant aukštybinės statybos zonų padėties, sudarytos sąlygos formuoti išraiškingesnį miesto siluetą (strateginėse vietose leisti aukštesnius pastatus), įtvirtinti aiškesni reikalavimai aukštybinių pastatų sąryšiui su aplinkiniu urbanistiniu kontekstu, padidintas aukštybinių pastatų projektų rengimo proceso skaidrumas bei vietos politikų ir bendruomenių vaidmuo jame.



2.1 pav. Aukštybinės statybos planavimo principai (Stadt Zürich 2022)

Aukštybinės statybos zonavimas

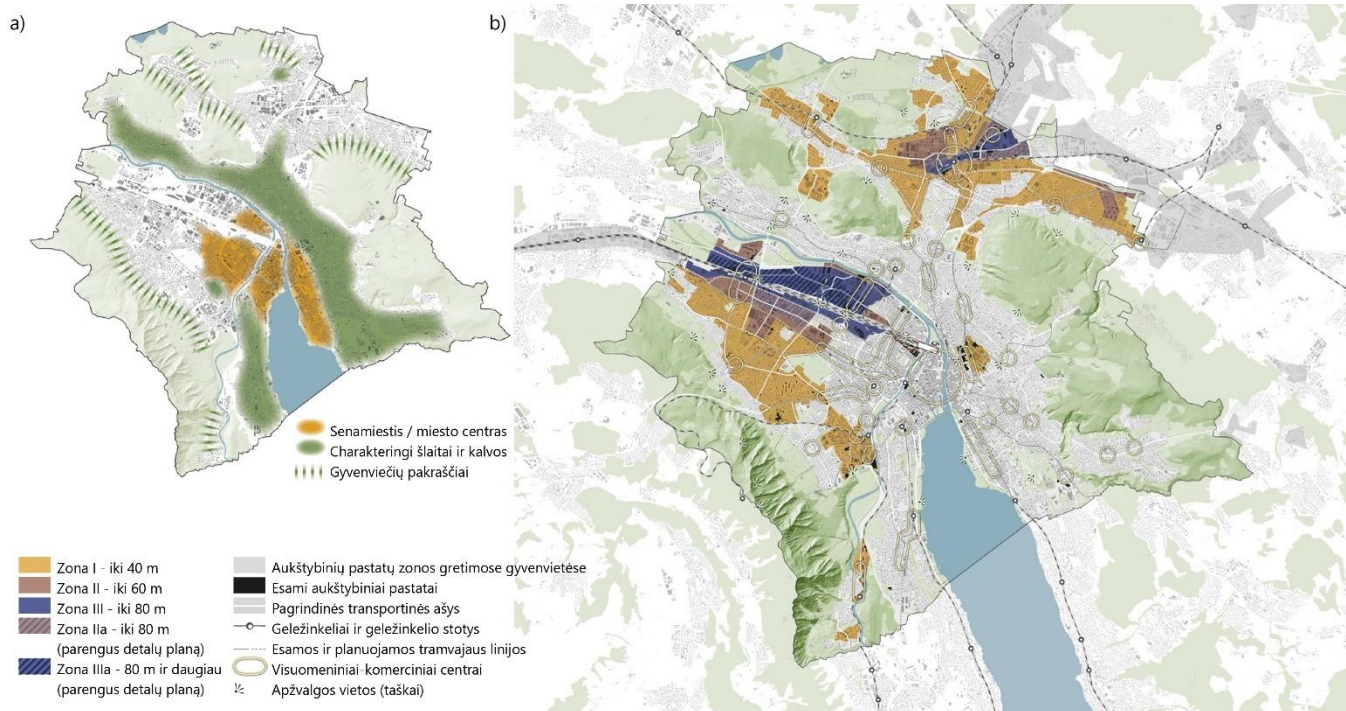
Aukštybinės statybos objektų sklaida į Ciuricho mieste koordinuojama vadovaujantis penkiais planavimo principais (2.1 pav.):

1. Bendramiestinės ir regioninės reikšmės aukštybiniai pastatai leidžiami Limato upės slėnyje, greta strateginių infrastruktūros objektų (geležinkelio, svarbių miesto transporto ašių, tiltų per Limato ir Gleisfeld upes).
2. Aukštybiniai pastatai turi būti grupuojami į kompaktiškus klasterius ir grupes, formuojamus traukinių stočių, visuomeninių-komercinių centrų, pagrindinių tiltų ir transporto ašių bei intensyviu lankomumu pasižyminčių viešųjų erdvių (kultūros ar sporto kompleksų) kaimynystėje.
3. Aukštybiniai pastatai leidžiami tokiose vietose, kur jie nepažeidžia iš svarbių apžvalgos taškų, esančių mieste ir jo prieigose, regimų miestą ir kraštovaizdį charakterizuojančių panoramų, užtikrina Limato upės slėnyje išsidėsčiusio senamiesčio ir ežero apžvelgiamumą nuo aplinkinių kalvų.
4. Aukštybiniais pastatais akcentuojamos išskirtinės miesto vietos (visuomeniniai-komerciniai centrai, aikštės, pagrindinės transporto ašys, jų sankirtos ir viešojo transporto mazgai).
5. Pavieniais aukštybiniais pastatais intensyviai apgyvendintose gyvenamosiose kaimynijose išlaikomas joms būdingas mažesnis užstatymo tankis, erdvių atvirumas ir žalumas.

Nustatant aukštybinės statybos zonų ribas ir kitus parametrus, buvo siekiama formuoti įvairų Ciuricho miesto siluetą, tuo pačiu ribojant aukštų pastatų sklaidą jautriausiose miesto ir jo aplinkinių erdvėse: smulkaus mastelio

užstatymu pasižyminčiose gyvenviečių pakraščio zonose, miestą supančiose kalvose ir jų šlaituose, ežero ir upių pakrantėse, vientiso užstatymo charakterio kvartalų ir kaimynijų priegose (2.2a pav.).

Numatyti trys aukštybinės statybos zonų tipai (zonos I, II ir III) skiriasi didžiausiu leidžiamu pastatų aukščiu (2.2b pav.). Parengus ir suderinus detalų planą, aukštybiniai pastatai galimi ir keliose papildomose zonose (IIa ir IIIb). I ir II zonose projektuojami aukšti pastatai negali viršyti kaimynystėje dominuojančio užstatymo aukščio daugiau nei tris kartus. III zonoje numatomi aukštybiniai kompleksai turi kurti vizualinius ir/ar kompozicinius ryšius su kitais panašios reikšmės kompleksais. 80 m ir aukštesni objektai, funkcionuojantys kaip bendramiestiniai vizualiniai orientyrai, galimi tik išskirtinėse miesto vietose.



2.2 pav. Aukštybinę statybą ribojantys veiksniai (a) ir aukštybinės statybos zonų padėtis (b) Ciuricho mieste (Stadt Zürich 2022)

Specifiniai aukštybinės statybos reglamentavimo įrankiai

Nagrinėjant kiekvieną aukštybinės statybos projektą, individualiai vertinamas jo padėties ir fizinių gabaritų poveikis miesto siluetai, galima įtaką kultūros paveldo objektams (įskaitant urbanistines vietas) ir jų vertingosioms savybėms bei kiti aspektai. Nors gairėse nedetalizuojami specifiniai aukštybinės statybos koordinavimo įrankiai (priemonės), tačiau Ciuricho miesto administracija yra parengusi interaktyvų trimatį žemėlapi⁵, kuriame pateikiama informacija apie anksčiau galiojusį ir atnaujintą aukštybinės statybos reglamentavimą (zonų tipus ir ribas), esamus aukštus pastatus, patvirtintus ir rengiamus aukštybinių pastatų projektus.

Reikalavimai aukštybinių pastatų projektavimui

Atsižvelgiant į aukštybinių pastatų padėtį ir gabaritus, šių objektų projektavimui ir jų aplinkos formavimui keliami skirtingi kokybiniai ir funkciniai reikalavimai. Pastarieji skaidomi į šešias grupes:

- Poveikis vietovės raidai. Išskirtinėse miesto vietose projektuojami aukštybiniai pastatai žymi ir akcentuoja pagrindines transporto arterijas ir jų sankirtas, aikštes, visuomeninius-komercinius centrus, traukinių stotis. Aukštybiniai kompleksai sudaro prielaidas atlaisvinti miesto žemę ir taip prisideda prie viešųjų erdvių plėtotės. Harmoningai įsiliedami į aplinkinį užstatymo kontekstą, jie formuoja išraiškingus užstatymo klasterius ir grupes.

⁵ <https://hochhaeuser.stadt-zuerich.ch/>

- Architektūrinis įvaizdis ir sprendiniai. Siekiant tinkamai integruoti aukštybinį pastatą susiklosčiusiame architektūriniam kontekste, didelis dėmesys skiriamas jo tūrio formavimui (pvz., pjedestalinės dalies ir bokšto proporcijoms, viršūnės išskirtinumui). Pirmojo aukšto patalpos (4,5 m aukščio) yra tampriai susietos su gretimomis lauko erdvėmis. Fasadų apdaila (spalva ir medžiagiškumas) parinkta vertinant tiek artimąjį (gretimybės), tiek tolimąjį (miesto panoramas) kontekstą, modeliuojant pastato išvaizdą skirtingu paros metu.
- Viešųjų erdvių kokybė. Aplink aukštybinius pastatus formuojamos atvirosios erdvės yra sudėtinės miesto viešųjų erdvių tinklo dalys, pritaikytos įvairioms naudotojų grupėms, intensyviai lankomos ir naudojamos. Šios lauko erdvės gausios želdinių ir taip prisideda prie bioįvairovės skatinimo mieste.
- Mikroklimato sąlygos. Projektuojant aukštybinius pastatus modeliuojama ir vertinama įtaka oro tėkmėms (ventiliacijai), vėjo komforto lygis pastato prieigose, vengiama neigiamo poveikio vietovės temperatūriniam fonui (pvz., architektūriniais ir landšaftiniais sprendimais mažinamas karščio taškų efektas).
- Pastato naudojimas. Aukštybinių pastatų pirmuosiuose aukštuose, siekiant skatinti intensyvesnį aikščių, gatvių ir kitų miesto erdvių naudojimą, projektuojamos bendruomeninės, komercinės ir/ar viešosios paskirties patalpos. Aukštesni nei 60 m kompleksai formuojami kaip vertikalios kaimynijos, numatant kelis bendrojo naudojimo aukštus žemutinėje pastato dalyje, taip pat viešam lankymui pritaikytas erdves viršutiniuose aukštuose. Socialinės įvairovės siekiama plečiant būstų tipologiją, diferencijuojant gyvenamos standartus ir kainas.
- Išteklių tausojimas. Aukštybiniai pastatai tenkina aukštesnius energinio efektyvumo standartus, aprūpinami energija iš atsinaujinančių energijos šaltinių, dalį energijos generuoja patys, taip mažinant anglies dvideginio emisijas. Aukštybiniai pastatai prisideda prie trumpų atstumų miesto kūrimo, patogiai pasiekiami viešuoju transportu, juose įrengiamas tik minimalus automobilių statymo vietų skaičius (aukštesnių nei 40 m pastatų atveju, minimali automobilių stovėjimo vietų norma gali būti mažinama 30 % ir daugiau).

2.1.2. Londonas (Didžioji Britanija)

Aukštybinės statybos administravimas

2004 m. Londono miesto planavimo funkcijos buvo perduotos Londono miesto merui, kuris įgaliotas rengti Londono miesto planą, pakeitusį iki tol įvairių ministerijų rengtas Regioninio planavimo gaires (angl. *Regional Planning Guidance*). Planas nustato planavimo ir plėtros strategiją visai Didžiojo Londono (angl. *Greater London*) teritorijai. Šiuo bendruoju dokumentu privalo vadovautis visų Londono miesto rajonų administracijos, rengdamos savo lokalius teritorijų planavimo dokumentus (angl. *Local Development Frameworks*).

Londono merija nustato strategines miesto planavimo kryptis, kurias vėliau detalizuoja ir įgyvendina 32 Londono rajonų tarybos. Tačiau vietos valdžios institucijos neturi teisės administruojamose teritorijose nustatyti užstatymo aukščio apribojimų. Nors Londono miesto rajonų administracijos atlieka daugumą kasdienių teritorijų planavimo darbų, aukštybinės statybos projektų derinimas yra miesto merijos prerogatyva. Tiesa, miesto rajonų administracijos rengiamuose lokaliuose teritorijų planavimo dokumentuose gali numatyti zonas, kuriose, įvertinus vietovės bruožus ir galimą neigiamą poveikį, aukštybinė statyba negalima. Dėl tokio sprendimo gali būti rengiamos viešos konsultacijos, bet galutinį sprendimą priima atitinkamos valstybinės institucijos, atsižvelgdamos į finansinius, būsto plėtros ir teritorijų atnaujinimo poreikius, taip pat ir vertindamos aukštybinio pastato projekto architektūrinę kokybę.

Londono miesto merija ir rajonų administracijos, priimdami sprendimus, gali vadovautis įvairių konsultacinių institucijų, sprendžiančių su miesto urbanistinio audinio arba vaizdų apsauga (pvz., *Historic England, Design Council*) susijusius klausimus, rekomendacijomis. Pastarosios gali būti įtraukiamos ir į Londono miesto plano sprendinius.

Aukštybinės statybos zonavimas

Iki 1986 m. Londone aukštybinei statybai tinkami sklypai buvo nustatomi naudojant JAV miestuose taikytą metodiką – rengiant užstatymo intensyvumo žemėlapius. Ankstesnės patirtys ir įvykusi miesto administracinė

reforma lėmė tai, kad šiuo metu Londone taikoma sudėtinga teritorijų planavimo ir statybos leidimų išdavimo sistema. Nesant aiškios aukštybinės statybos zonavimo sistemos, prašymai išduoti statybos leidimus yra nagrinėjami atskirai, vertinant atskirą projektą pagal jo individualias ypatybes. Tačiau miesto merija skatina esamų aukštybinės statybos klasterių, esančių *Sičio* (angl. *City*) ir *Canary Wharf* rajonuose, tankinimą statant naujus aukštybinius pastatus. Papildomai Londono miesto plane yra atkreipiamas dėmesys ir į kitų aukštybinės statybos zonų formavimąsi (pvz., centrinės ir rytinės miesto dalių sandūroje). Tačiau tai, kiek sėkmingai šie siūlymai integruojami į lokalius planavimo dokumentus, priklauso nuo atitinkamų miesto rajonų administracijų veiksmų bei viešojo transporto sistemos pajėgumo. Aukštybinės statybos nauda miesto pakraščiuose esančių zonų raidai siejama su poreikiu regeneruoti šias didmiesčio dalis, didinant jų ekonominį aktyvumą, siekiant daugiafunkcio teritorijų naudojimo, taip iš dalies apsaugant ir miesto istorinius centrus nuo nepageidaujamo aukštybinės statybos poveikio.

Viešojo transporto sistemos pasiekiamumas yra vienas iš esminių aukštybinės statybos plėtros veiksnių. Tinkamas užstatymo intensyvumo lygis konkrečioje miesto dalyje nustatomas pagal jos nuotolį nuo artimiausio viešojo transporto mazgo (metro arba autobusų terminalo) ir kelionių trukmę. Pagal šiuos požymius Londonas suskirstytas į 6 viešojo transporto pasiekiamumo lygio (angl. *Public Transport Accessibility Level*) zonas.

Aukštybinės statybos potencialas taip pat siejamas su teritorijų socialiniu ir ekonominiu aktyvumu. Todėl aukštybinės statybos projektai vertinami atsižvelgiant į jų tikėtiną poveikį ne tik gretimybėms, bet ir viso Londono gyvybingumui.

Specifiniai aukštybinės statybos reglamentavimo įrankiai

Londono miesto siluete ilgą laiką dominavo dvi vertikalės – Šv. Pauliaus katedra ir Parlamento rūmai. Šiuo metu miesto plane teisiškai įtvirtinta 27 vaizdų (angl. *designated views*) apsauga. Skiriamos 4 saugomų perspektyvinių vaizdų kategorijos:

- 6 miesto panoramos (angl. *London panoramas*);
- 3 tiesiniai vaizdai (angl. *linear views*);
- 12 upės perspektyvų (angl. *river prospects*);
- 5 miestovaizdžio apžvalgos (angl. *townscape views*).

Papildomai numatyta 13 saugomų vizualinių koridorių (angl. *protected vistas*), jungiančių įvairius apžvalgos taškus su svarbiais orientyrais, apsauga. Vizualinių koridorių atveju siekiama saugoti ne tik vaizdą iki orientyro, bet ir jo gretimybes, įskaitant orientyro foną (2.3 pav.). Jei numatomas aukštybinis pastatas patenką į saugomą vaizdą, jo projektas turi būti derinamas su paveldo apsaugos ir kitų patariančiųjų organizacijų ekspertais, įvairiomis kitomis reguliuojančiomis institucijomis. Tokiu atveju projektas kruopščiai nagrinėjamas, atkreipiant dėmesį ne tik į jo aukštį, masteliškumą, medžiagiškumą, bet vertinamas ir objekto vizualinis poveikis esant skirtingoms oro sąlygoms bei metų laikams. Aukštybinio pastato ir miestovaizdžio daroma nustatoma pasitelkiant vystytojo parengtas ir su palydinčiais paaiškinimais teikiamas tiksliai vizualines reprezentacijas (angl. *Accurate Visual Representations*), atvaizduojančias objektą aplinkiniame urbanistiniame kontekste.

Visi aukštybinės statybos projektai turi būti parengti atsižvelgiant į Londono miesto plane bei jį papildančiuose dokumentuose įtvirtintus reikalavimus bei atspindėti individualų ir inovatyvų teritorijos plėtojimo sprendimą, tinkamą konkrečiai saugomai miesto zonai. Egzistuoja ir kitų įvairiuose planavimo lygmenyse veikiančių saugiklių, kuriais siekiama išvengti nepageidaujamo aukštybinių pastatų susitelkimo nereguliuojamos statybos zonose. Londono miesto planas ir jį papildantys vaizdų apsaugos dokumentai formuoja holistinę ir išplėstą aukštybinės statybos reguliacinę aplinką. Atliekamos miestovaizdžio studijos tapo pagrindiniu įrankiu, kuriuo vertinamas, plėtojamas ir saugomas Londono miestas ir jo įspūdingas siluetas.

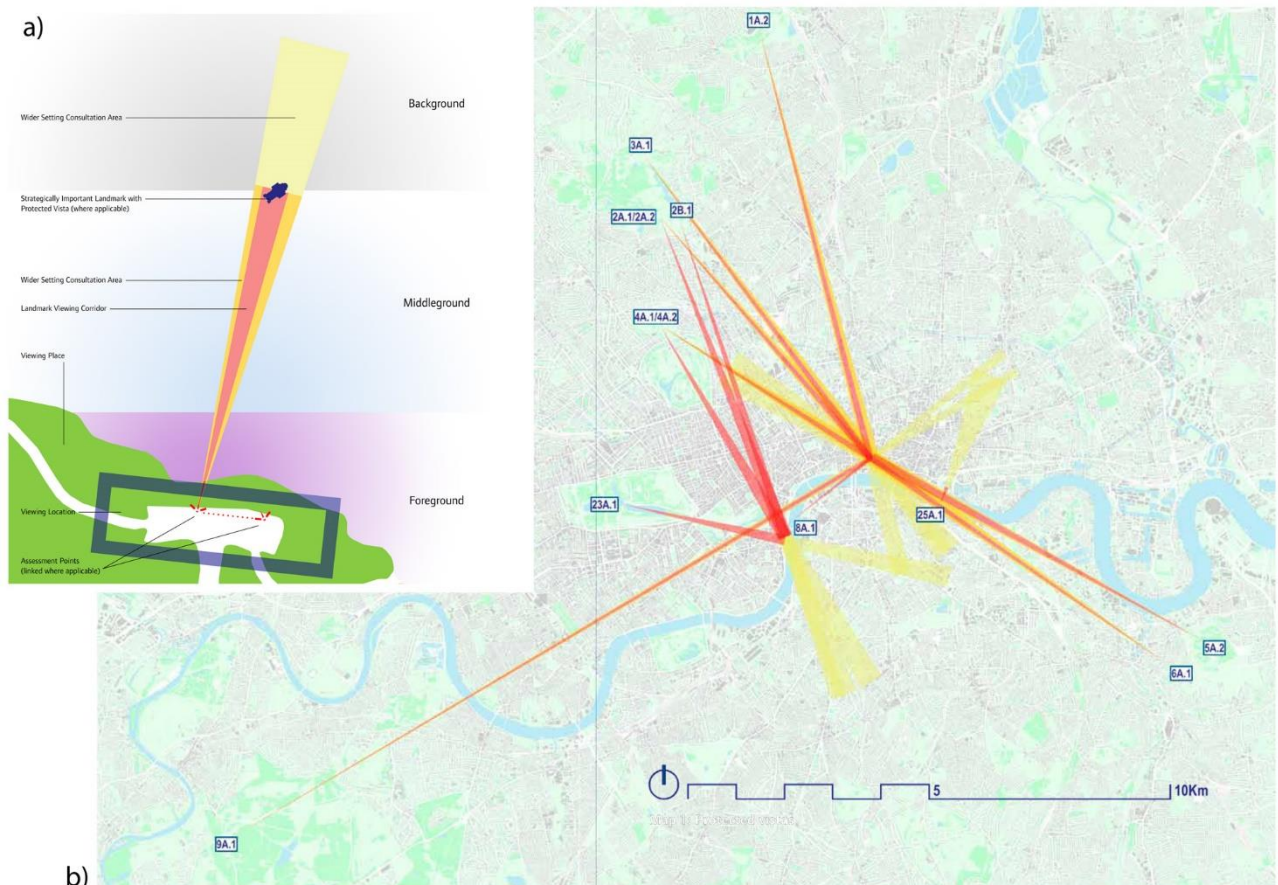
Reikalavimai aukštybinių pastatų projektavimui

Visi aukštybinių pastatų projektai turi būti rengiami atsižvelgiant į Londono miesto plane įtvirtintus kriterijus. Pastarieji buvo nustatyti ir suformuluoti paveldo apsaugos bei urbanizuotos aplinkos kokybės (*Design Council, Historic England*) klausimus kuruojančių organizacijų atliktose studijose. Vadovaujantis jų rezultatais, aukštybinis pastatas turi būti nepriekaištingos kokybės ir praturtinti artimiausią aplinką. Akcentuojamas ne tik darnus naujojo pastato santykis su aplinkiniu užstatymu, bet ir jo ryšiai su gatvių tinklu, viešomis ir privačiomis erdvėmis,

potencialas tapti vietovės orientyru (angl. *landmark*). Pabrėžiama, kad aukštybinio pastato statyba turėtų generuoti daugiau naudos, nei kelti nepatogumų teritorijos gyventojams ir naudotojams. Siekiant efektyviai naudoti žemės sklypus, skatinamas daugiafunkcis naudojimas, pavyzdžiui, rezervuojant pirmuosius pastato aukštus prekybai, kavinėms, formuojant patrauklias bendro naudojimo erdves (aikštes arba skverus) pastato priegose. Kai kada gali būti nurodoma numatyti viešo lankymo zonas viršutiniuose pastatų aukštuose (apžvalgos terasas ir pan.), taip sukuriant galimybę iš aukštybinio pastato atsiveriančiomis miesto panoramomis grožėtis miesto gyventojams ir svečiams.

Aukštybinių pastatų statybos atveju keliama ir daugiau reikalavimų, pavyzdžiui, ekologiškumas, energinis efektyvumas ir pan. Pastarieji taikomi ne tik pastato statybos, bet ir jo eksploatacijos laikotarpiu. Nors estetiškos pastato išraiškos apribojimai reti, tačiau kai kada nustatomi papildomi reikalavimai fasadų sprendimams. Pabrėžiamas ir pastato vidaus erdvių lankstus panaudojimas, taip siekiant geriau prisitaikyti prie pastato savininko poreikių ar galimų nekilnojamojo turto rinkos pokyčių.

Rengiant aukštybinių pastatų projektus turi būti vertinamas jų poveikis vietovės mikroklimatui (atliekamos vėjo, atspindžių, šviesos ir šešėlių kaitos studijos), kuris tiesiogiai susijęs su užstatymo gabaritais ir forma. Privaloma atsižvelgti ir į oro navigacijos bei telekomunikacinių tinklų keliamus apribojimus. Po 2001 m. rugsėjo 11 d. įvykių keliami ypač griežti reikalavimai pastato konstrukcijų stabilumo, kitų pastato sistemų (liftų, eskalatorių ir pan.) funkcionavimo patikimumui evakuacijos atveju.



2.3 pav. Saugomų apžvalgų struktūra (a) ir vizualinių koridorių padėtis Londono mieste (b) (Mayor of London 2012)

2.1.3. Paryžius (Prancūzija)

Aukštybinės statybos administravimas

Paryžiaus miesto plėtros kryptys ir principai nustatomi vietovės urbanistiniame plane (pranc. *Plan Local d'Urbanisme*, toliau – PLU). Pastarąjį dokumentą sudaro teritorijos planavimo ir tvarios plėtros sprendinių aprašomoji bei konkrečios grafinės dalys (pavyzdžiui, užstatymo aukščio ir apžvalgos koridorių žemėlapiai). PLU rengiamas bendradarbiaujant įvairioms institucijoms – valstybės ir sostinės regiono (pranc. *Ile-de-France*) administracijoms. Šiame procese viešų konsultacijų metu gali aktyviai dalyvauti ir visuomenės atstovai. Parengtą

dokumentą tvirtina Paryžiaus miesto taryba. Vadovaujantis PLU sprendiniais statybos leidimų išdavimo procesą prižiūri miesto planavimo departamentas (pranc. *Direction de l'Urbanisme*).

Defanso (pranc. *La Defense*) aukštybinių pastatų rajonas yra išimtis, nes jo plėtros Paryžiaus miesto centrinės dalies planavimo dokumentai nereglamentuoja. Ši teritorija priskiriama Paryžiaus priemiesčiams. Statybą joje koordinavo dar 1958 m. įsteigta valstybinė agentūra EPAD (pranc. *Établissement Public d'Aménagement de La Defense*) kartu su trimis savivaldybėmis (*Nanterre, Courbevoie* ir *Puteux*), kurių sandūroje yra išsidėstęs verslo rajonas. Po 2010 m. įvykusio administracinių vienetų sujungimo, Defanso rajono planavimą tęsė nauja organizacija EPADESA (pranc. *Établissement Public d'Aménagement de La Defense Seine Arche*). Šiuo metu teritorijos vystymą koordinuoja EPADESA ir kitų rajono administravimu besirūpinusių organizacijų pajėgumus apjungusiai organizacijai (pranc. *L'établissement public Paris La Défense*).

Paryžiaus priemiestinėse zonose urbanistinė plėtra yra administruojama laikantis panašių principų kaip ir centrinėje miesto dalyje. Leistini maksimalūs užstatymo aukščio parametrai yra nustatomi konkrečios savivaldybės urbanistiniame plane (t.y. PLU). Tiesa, aukštybinės statybos apribojimai priemiestinėse zonose yra ne tokie griežti kaip centrinėje dalyje, kur pirmenybė teikiama architektūrinei ir urbanistinei vietos tradicijai.

Aukštybinės statybos zonavimas

Galiojančiame Paryžiaus miesto, o tiksliau jo centrinės istorinės dalies suplanavimo dokumente teritorija dalinama į tris urbanizuotas (pagrindinę, aptarnavimo ir želdynų) ir vieną neurbanizuotą zonas. Didžiąją centrinio Paryžiaus dalį apima pagrindinė urbanizuota zona (pranc. *zone generale*), kurioje užstatymas reglamentuojamas taikant maksimalų užstatymo intensyvumo rodiklį, lygų 3. Naujas užstatymas šiose teritorijose turi atitikti ir užstatymo aukščio apribojimus, nustatančius maksimalų 37 m lygį⁶. Tačiau viešų konsultacijų dėl aukštybinės statybos plėtros mieste metu buvo sudarytos prielaidos šią maksimalią užstatymo aukščio ribą viršyti kvartaluose prie pagrindinių įvažiavimų pietrytiniame sektoriuje (*Masséna-Bruneseau* ir *Bercy-Charenton*) (2.4a pav.). Užstatymo aukščio ribojimo išimtys numatomos ir kai kuriuose kitose centrinio Paryžiaus urbanistiniuose mazguose (*La porte de Versailles, Clichy-Batignolles*). Taip įteisinti jau vykdomi ar planuojami pavienių aukštybinių pastatų ir visuomeninių kompleksų investiciniai projektai. Poreikį laisviau reglamentuoti aukštybinę statybą Paryžiuje parodė ir 2009 m. vykusio architektūrinio urbanistinio konkurso, kurio metu modeliuotos „Didžiojo Paryžiaus“ (pranc. *Le Grand Paris*) plėtros galimybės, dalyvių idėjos. Tačiau pripažįstama, kad galiojančios užstatymo aukščio „lubos“ padeda užtikrinti Paryžiaus miestovaizdžio kaitos nuoseklumą, todėl jų neplanuojama atsisakyti.

Defanso verslo rajone naujo užstatymo aukštis beveik neribojamas. Nors teritorijos vystymą apibrėžia trijų skirtingų savivaldybių suplanavimo dokumentų sprendiniai, juose nustatytos labai aukštos maksimalaus pastatų aukščio „lubos“ iki šiol nėra pasiektos. Pavyzdžiui, vienos iš savivaldybių plane verslo zonose nustatytas maksimalus 345 m užstatymo aukštis.

Specifiniai aukštybinės statybos reguliavimo įrankiai

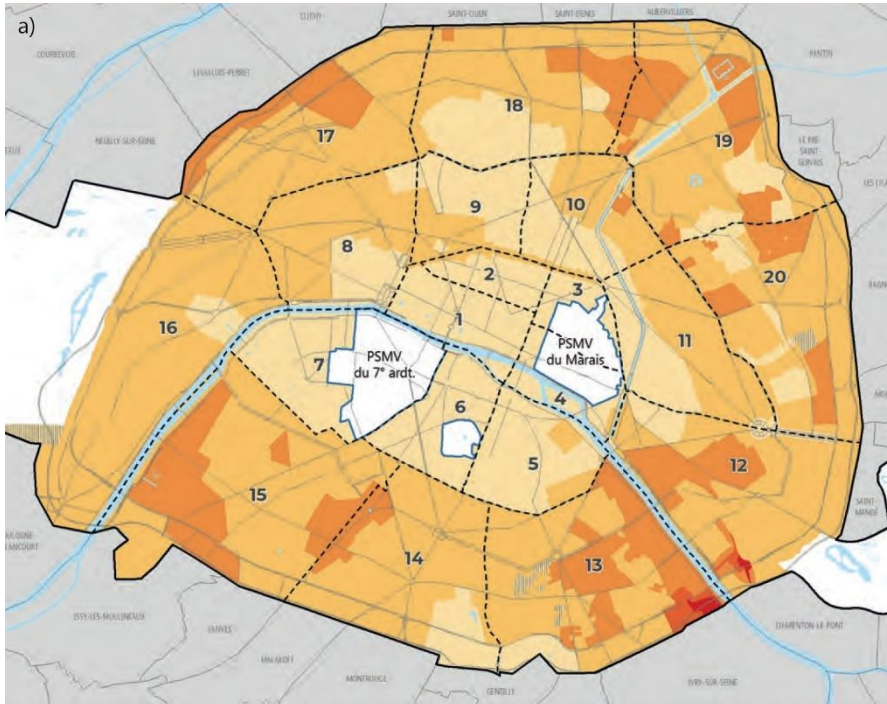
Centrinio Paryžiaus suplanavimo dokumente pateikiamas saugomų apžvalgos koridorių planas nustato saugomų erdvių (sektorių), panoraminių vaizdų, apžvalgos koridorių (perspektyvų) ir taškų padėtis (2.4b pav.). Šio dokumento reikalavimai yra viršesni nei PLU palydinčio užstatymo aukščių plano sprendiniai. Tokių vaizdų, dažniausiai tai reikšmingų objektų apžvalgos iš nustatytų miesto viešųjų erdvių, apsauga yra teisiškai įtvirtinta miesto planavimo kodekse (pranc. *Code de l'Urbanisme*). Taip pat atliekamos Defanso rajone projektuojamų aukštybinių pastatų vizualinio poveikio miesto siluetui studijos – tam naudojamos panoraminės vizualizacijos, kurias atlieka projektų vystytojai ir miesto vystymą koordinuojančios viešosios įstaigos.

Reikalavimai aukštybinių pastatų projektavimui

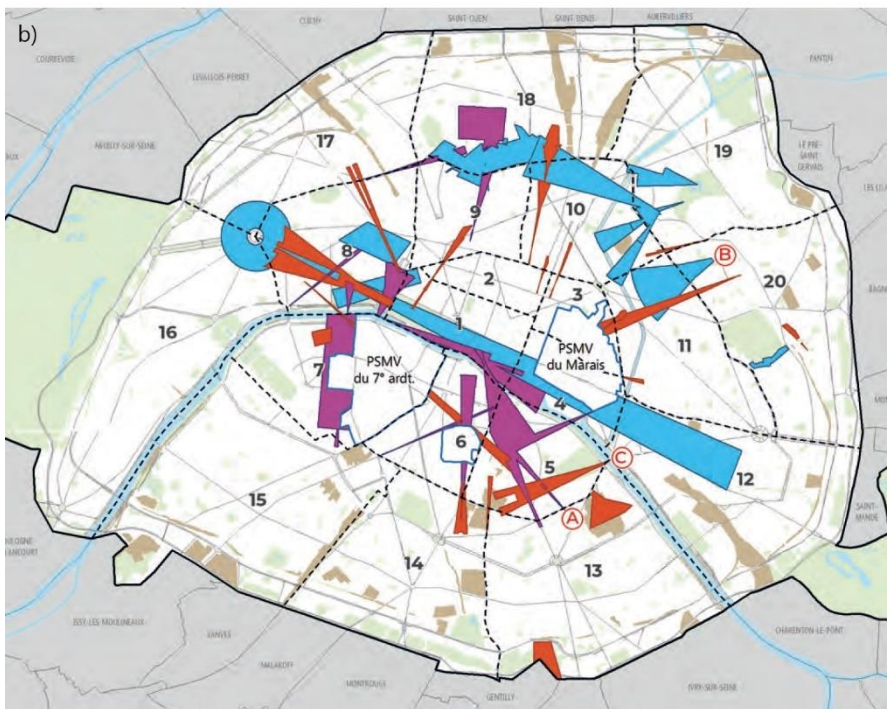
Specifinių aukštybinių pastatų projektams keliamų reikalavimų vietovių suplanavimo dokumentai nenumato. Tačiau įvairūs statybos reglamentai diferencijuoja aukštybinius pastatus pagal jų aukštį ir paskirtį į grupes. Aukštybiniais laikomi aukštesni nei 28 m (administraciniai) ir 50 m (gyvenamieji) pastatai. Labai aukštais laikomi statiniai, kurių aukštis viršija 200 m. Atsižvelgiant į dominuojančią pastato paskirtį skiriami gyvenamieji pastatai,







⁶ Visa centrinio Paryžiaus teritorija dalinama į keletą zonų, pagal leidžiamą užstatymo aukštį – iki 18 m, 25 m, 31 m ir, maksimalaus, 37 m. Šiuo metu kai kuriose miesto centrinės dalies periferinėse zonose leidžiamas iki 50 m ir net 180 m siekiantis užstatymas.

viešbučiai, švietimo, sveikatos, biurų ar mišrios paskirties pastatai, taip pat kiti bokštai. Pastarosioms grupėms keliami įvairūs gaisrinės saugos ar kiti reikalavimai.



Maksimalus užstatymo lubos
(aukštis metrais nuo žemės paviršiaus)



-  Saugomos erdvės (sektoriai)
-  Panoramos
-  Perspektyvos
-  (A) Panteono apžvalgos sektorius
-  (B) Panoraminė apžvalga iš Belvilio parko
-  (C) Nacionalinio gamtos istorijos muziejaus apžvalga

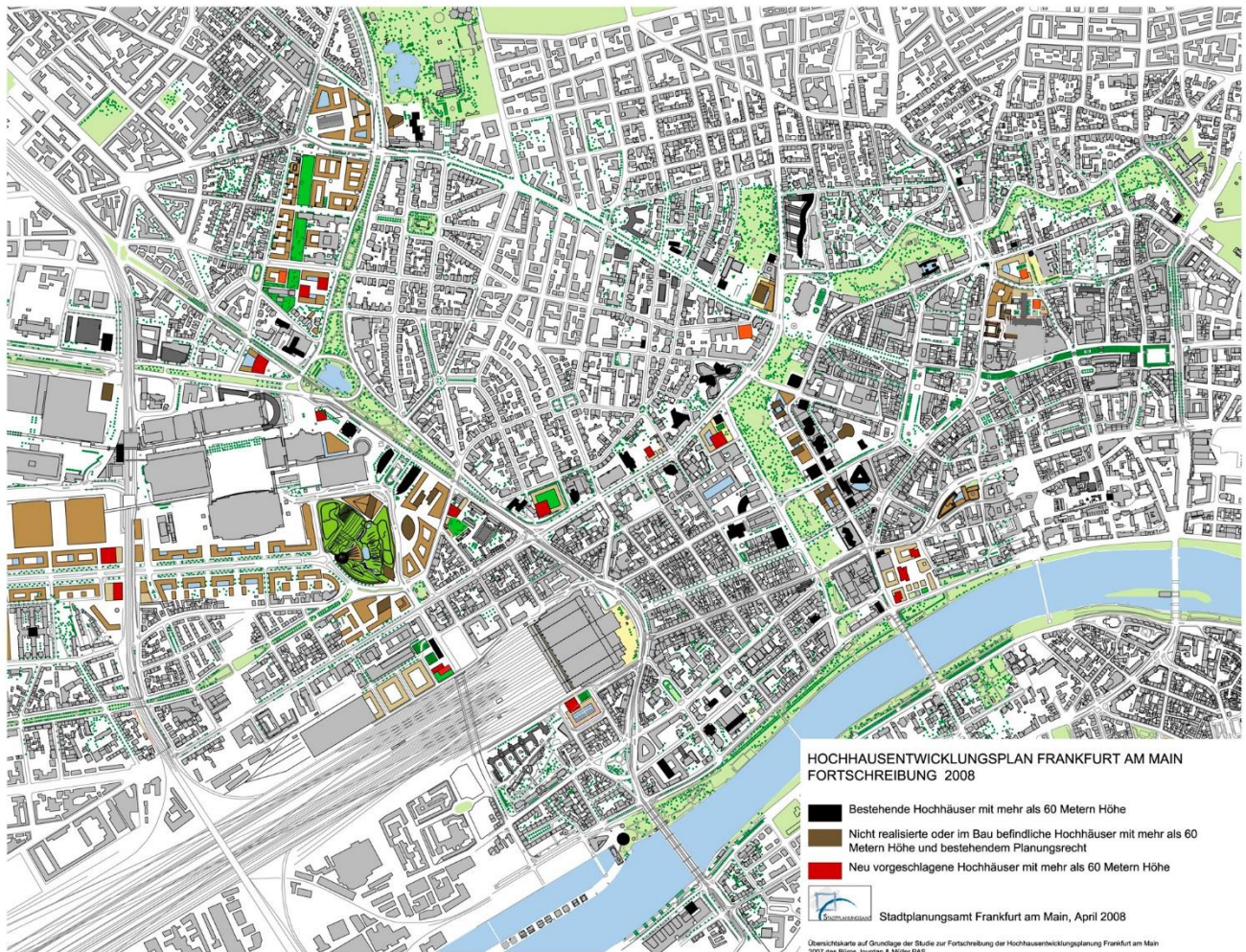
2.4 pav. Užstatymo aukščio (a) ir vaizdų apsaugos (b) reglamentai
Paryžiaus centrinėje dalyje (<http://www.pluenligne.paris.fr>)

Paryžiaus miesto administracija, siekdama tvarios ir ekonomiškai gyvybingos didmiesčio ir jo regiono plėtros, skatina aukštybinių pastatų vystytojus taikyti naujausias ekologiškos statybos tendencijas, nenustatant konkrečių architektūrinių apribojimų. Šiuo atveju akcentuojami tokie parametrai, kaip pastato ilgaamžiškumas, energetinis efektyvumas, harmoningas santykis su urbanistiniu kontekstu ir kt.

2.1.4. Frankfortas (Vokietija)

Aukštybinės statybos administravimas

Pirmasis šiuolaikiškas aukštybinės statybos plėtros Frankfurte planas, kurį tvirtina miesto taryba, buvo parengtas 1998 m., o 2008 m. – atnaujintas⁷. Šis planas numato potencialius aukštybinės statybos sklypus, kurių užstatymo parametrai vėliau tikrinami rengiant galimybių studijas (2.5 pav.). Pastarųjų rezultatų pagrindu vėliau sudaromas detalizuotas teritorijos vystymo planas, apibrėžiantis ir nurodantis konkretaus sklypo vystytojams jo užstatymo parametrus ir gaires. Galimybių studijos taip pat tampa teisinių susitarimų tarp miesto planuotojų ir projektų vystytojų sudarymo bei statybos leidimo išdavimo pagrindu. Galimybių studijose dažniausiai nustatomas pastato tipas ir paskirtis, fasadų medžiagiškumas ir koloritas bei pirminiai pastatų tūrio parametrai. Taip siekiama užtikrinti darnų naujo objekto santykį su aplinka. Vėliau seka nepriklausomų ekspertų atliekamas konkuruojančių architektūrinių projektų, kuriuos teikia suinteresuoti nekilnojamojo turto vystytojai, vertinimas. Šis procesas lemia tai, kad vietoj specializuotos aukštybinės zonos nustatymo, sprendimas dėl konkretaus aukštybinio pastato projekto statybos priimamas vadovaujantis individualiomis atskiro projekto savybėmis ir jų kokybiniu vertinimu. Tiesa, toks aukštybinės statybos reguliavimo kelias yra gana naujas ir ženkliai skiriasi nuo dar XX a. 8 dešimtmetyje Frankfurte taikytos praktikos.



2.5 pav. Aukštybinių pastatų statybos planas Frankfurto mieste (<http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de>)

Aukštybinės statybos zonavimas

Aukštybinės statybos plane įtvirtintu homogeniškų aukštybinių pastatų grupių išsidėstymu siekiama pabrėžti ir sustiprinti Frankfurto miesto identitetą. Finansinių institucijų atstovybių grupės (vok. *Bankenviertel*) centrinė padėtis ir į vakarus nuo jos išsidėsčiusi parodų rūmų aukštybinių pastatų grupė (vok. *Messeviertel*) formuoja išskirtinį

⁷ Nuo 2021 m. rengiamas šio dokumento atnaujintas variantas, kurio preliminarinė versija paviėšinta 2024 m. kovo mėn.

aukštybinės statybos rajoną, kurio užstatymą dar galima tankinti. Šios aukštybinių pastatų zonos šiaurinėje ir pietinėje priegose išsidėsčiusios gyvenamosios zonos yra saugomos nuo aukštybinės statybos intervencijos. Tačiau pastaruoju metu pradėta kalbėti apie santykinai žemesnių aukštybinių pastatų statybos galimybes ties vakariniu ir rytiniu įvažiavimu į miestą.

Aukštybinės statybos zonų ribos nustatytos įvertinant jų atstumą iki gyvenamųjų rajonų, o jų plėtra siejama ir su viešojo transporto tinklu (esamu ir numatomu). Taip siekiama mažinti motorizuoto transporto srautus miesto centrinėje dalyje. Konkreti aukštybinio pastato vertikalės padėtis nustatoma pasitelkiant specialiai užsakomas apšvietimo ir šešėlių studijas.

Frankfurto mieste prioritetas teikiamas aukštybinių pastatų grupių vystymui, nes manoma, kad tokiu būdu galima efektyviau spręsti iššūkius, kylančius norint suderinti naują ir esamą užstatymą teritorijoje. Teigiama, kad lankstesnė riba tarp foninio ir aukštybinio užstatymo kvartalų gali būti sėkmingai modeliuojama. Taip kuriamos ne tik intensyvesnio socialinio ir ekonominio aktyvumo zonos, bet ir prisidedama prie miestiškos gyvenamosios stiprinimo. Žinoma, teritorijos pasiekiamumas yra vienas esminių parametru, dėl to finansinių institucijų kvartalas (vok. *Bankenviertel*), dėl savo padėties tarp istorinio miesto branduolio ir centrinės stoties, laikomas strategiškai svarbia pėsčiųjų jungtimi.

Vis dėlto pastaruoju metu buvo atlikti nežymūs aukštybinės statybos koncentraciją miesto istorinio branduolio priegose nulėmusių planavimo dokumentų sprendinių pakeitimai. Išskirtiniais atvejais iki 60 m aukštį siekiančių pastatų statyba šiuo metu galima ir už numatytų aukštybinių pastatų koncentracijos zonų ribų, tačiau tik tuo atveju, jei jie kuria aktyvias miestų rajonų vidines zonas. Taip iš dalies siekta įteisinti pavienių aukštybinių pastatų egzistavimą, numatant galimybę aplink juos formuoti smulkesnes aukštų pastatų grupes. Paviešintoje atnaujinimo aukštybinės statybos plano informacijoje teigiama, kad miesto centrinėje dalyje rasta vietos papildomiems 14 aukštybinių pastatų, dalį jų plėtojant griauknamo esamo užstatymo vietoje ir taip efektyviau išnaudojant miesto teritoriją.

Specifiniai aukštybinės statybos reguliavimo įrankiai

Aukštybinės statybos planu siekiama švelninti centrinės dalies miestovaizdžio kaitą, ribojant nekoordinuotą pavienių aukštybinių pastatų statybą, saugant istorinius miesto rajonus, gyvenamąsias zonas ir žaliąsias teritorijas. Pageidaujama, kad nauji aukštybiniai pastatai ar jų grupės formuotų linijines grupes kartu su esamais aukštais pastatais, taip kuriant dinamišką miesto siluetą. Plane numatoma, kad pavieniai aukštybiniai pastatai turi funkcionuoti kaip vizualiniai orientyrai ir harmonizuoti miesto vaizdą.

Frankfurto mieste negalioja aiškūs aukštybinių pastatų aukščio apribojimai. Pavyzdžiui, *Bankenviertel* zonoje esantys pastatai siekia 210 m aukštį, o istoriniame branduolyje – 60 m. Konkrečius pastatų parametrus (pavyzdžiui, vertikalės padėtį, tūrinę kompoziciją, viršūnės formą ir kt.) lemia jų poveikio gretimai aplinkai studijų rezultatai.

Reikalavimai aukštybinių pastatų projektavimui

Nors bendrųjų aukštybinio pastato formos ar estetiškos išraiškos reikalavimų nėra, ankstesnių projektų pavyzdžiai (daugiau ir mažiau sėkmingi jų sprendiniai) sudaro prielaidas projekto derinimo metu rasti įvairioms projektavimo rekomendacijoms. Pavyzdžiui, sėkmingą aukštybinio pastato integraciją esamame urbanistiniame kontekste rekomenduojama užtikrinti, rezervuojant pirmąjį ir virš jo esančius penkis pastato aukštus komercinei ar visuomeninei veiklai. Taip pat pageidaujama derinti biurų ir gyvenamųjų patalpų santykį (atitinkamai 70 % ir 30 %) aukštybinio pastato ar jo sklypo atžvilgiu. Rekomenduojama plėtoti ir aukštybinio pastato ryšius su miesto viešosiomis erdvėmis, pavyzdžiui, viršutiniuose aukštuose numatyti visuomenei atviras erdves (apžvalgos aikštelės ar restoranai). Kai kuriuos aukštybinių pastatų projektavimui keliamus reikalavimus nulėmė ankstesniuose projektuose realizuoti ir pasiteisinę inovatyvūs sprendimai, pavyzdžiui, *Commerzbank* (arch. N. Foster) pastate suprojektuoti vertikalūs sodai. Aukšti reikalavimai keliami ir pastatų naktiniam apšvietimui. Projektuojant aukštybinius pastatus turi būti įvertinta ir daug papildomų (formaliųjų) reikalavimų. Pavyzdžiui, pirminiame projekto rengimo etape turi būti skiriama pakankamai dėmesio objekto urbanistinio konteksto, pastato inžinerinių sistemų efektyvumo ir patikimumo analizei.

Šiuo metu atnaujiname aukštybinės statybos plane numatoma susisteminti šių objektų projektavimo nuostatas ir kitus reikalavimus. Pavyzdžiui, įvardinamos keturios principų grupės: miestas ir kvartalas, pastatas, viešoji erdvė ir aplinka, mobilumas (2.2 lentelė). Aukštybiniams pastatams keliami sprendimų tvarumo reikalavimai apima

ekologinius (pastato energinis efektyvumas, atsinaujinančių energijos šaltinių naudojimas, tvarios statybinės medžiagos, atsparumas klimato poveikiui), ekonominius (finansinių kaštų efektyvumas viso pastato gyvavimo ciklo metu) ir socialinius (pastato funkcionalumas ir naudojimo patogumas) kriterijus. Numatoma atnaujinti ir aukštybinių pastatų projektų rengimo procesą, jį skaidant į projekto idėjos, galimybių nagrinėjimo, situacijos analizės, visuomenės įtraukimo ir architektūrinio konkurso etapus.

2.2 lentelė. Aukštybinių pastatų projektavimo principai (Hochhausentwicklungsplan 2024)

MIESTAS IR KVARTALAS	<p>Aukštybinių pastatų grupavimas ir pavienės vertikalės</p> <p>Daugiafunkcis aukštybinės statybos kompleksų ir miesto dalių naudojimas</p> <p>Aktyvūs aukštybinių pastatų podiumai (žemutiniai aukštai)</p> <p>Išreikštas aukštybinių pastatų vertikalumas</p> <p>Aukštybinių pastatų grupių papildymas (tankinimas) naujais objektais</p>
PASTATAS	<p>Kvartalo perimetras – aukštybiniai pastatai ir jų aplinka harmoningai įsilies į miestui būdingą istoriškai susiklosčiusį uždarytą kvartalų audinį.</p> <p>Podiumas – aukštybiniai pastatai į urbanistinį kontekstą integruojami formuojant patrauklų podiumą, taip užtikrinant teigiamą poveikį aplinkinėms miesto erdvėms ir patogų patekimą.</p> <p>Pirmasis aukštas – aukštybinių pastatų pirmųjų aukštų aktyvumas (daugiafunkcis naudojimas), tiesioginis vidaus ir lauko erdvių ryšys prisideda prie aplinkinių miesto viešųjų erdvių gyvybingumo.</p> <p>Podiumo skaidymas – paveldosauginiu požiūriu jautriose zonose projektuojamų aukštybinių pastatų žemutinė dalis (podiumas) skaidoma vertikalčiai, derinant prie miestui būdingo smulkesnio užstatymo mastelio.</p> <p>Apžvelgiamumas – projektuojant aukštybinius pastatus siekiama užtikrinti vizualinius kontaktus tarp podiumo patalpų ir aplinkinių miesto viešųjų erdvių (angl. <i>eyes on the street</i>).</p> <p>Funkcijų įvairovė – aukštybiniai pastatai projektuojami kaip daugiafunkčiai kompleksai, santykinai mažame plote koncentruojantys įvairias veiklas, integruojantys viešąsias arba bendro naudojimo (angl. shared) zonas, taip kuriantys sąlygas pastato nuolatinių naudotojų (pvz., gyventojų, darbuotojų) ir lankytojų socialiniam kontaktui.</p> <p>Viršutiniai aukštai ir stogai – projektuojant aukštybinius pastatus numatoma viršutinių aukštų viešo lankymo galimybė, žemutinė dalies (podiumo) stogo landšaftinis formavimas bei įveiklinimas, taip efektyviau panaudojant šių erdvių potencialą.</p> <p>Tvarumas – aukštybiniai pastatai projektuojami vadovaujantis gerosiomis tvarios statybos praktikomis (pvz., pastatų sertifikavimas), principais ir reikalavimais, atsižvelgiant į ekologinių, ekonominių ir socialinių kriterijų visumą.</p> <p>Istorinė aplinka – aukštybiniai pastatai pagarbiai reaguoja į aplinkinį užstatymą, neužgožia vertingų pastatų ir kitų miesto istorinės atminties objektų, nemenkina jų reikšmės kontekstui (pvz., paverčiant „architektūrinėmis citatomis“).</p> <p>Bendras aptarnavimas – projektuojamos bendros požeminės automobilių saugyklos ir pastatų aptarnavimo zonos, taip mažinant statybos kaštus ir techninių įvaziavimų skaičių gatvių erdvėse.</p>
VIEŠOJI ERDVĖ IR APLINKA	<p>Gyvybingos erdvės – miesto gyvenimas vyksta viešosiose erdvėse, kurios gaivinamos organizuojant renginius, vykdant prekybą, įrengiant želdinius ir meno objektus.</p> <p>Erdvių tinklas – alėjos, aikštės ir kitos viešosios erdvės apjungiamos ir skirtos judėjimui pėsčiomis bei dviračiais.</p> <p>Vidaus ir lauko erdvių jungtys – aukštybinių pastatų pirmojo aukšto zonos projektuojamos kaip miesto viešųjų erdvių tęsiniai.</p> <p>Šešėliai viešosiose erdvėse – aukštybiniai pastatai projektuojami taip, kad jų tūriai nekuria nepageidaujamo šešėlio pagrindinėse aikštėse ir kitose susibūrimo vietose.</p> <p>Šešėliai ant gretimų pastatų – aukštybiniai pastatai dėstomi taip, kad jų tūriai kurtų kiek įmanomą mažesnį papildomą šešėlį ant aplinkinių pastatų.</p> <p>Vėjuotumas – aukštybiniai pastatai orientuojami ir projektuojami taip, kad jų papėdėse būtų išvengta nepageidaujamo vėjuotumo sąlygų (pvz., gūsių) susidarymo.</p> <p>Apšvietimas – dirbtinio apšvietimo sprendimai parenkami įvertinant šviesos taršos lygį, išvaizdą tamsiuoju paros metu ir aplinkinių viešųjų erdvių apšvietimo poreikius, pabrėžiant aukštybinių pastatų architektūrinis bruožus.</p> <p>Atspindžiai – aukštybiniai pastatai projektuojami taip, kad būtų išvengta neigiamo reflektivių fasadų poveikio (pvz., žmonių ir paukščių akinimo, įgaubtų fasadų kuriamų šviesos koncentracijos taškų) aplinkinėse gatvėse ir kitose viešosiose erdvėse.</p> <p>Bioįvairovė – aukštybiniai pastatai projektuojami siekiant teigiamo poveikio miesto aplinkai, numatant „žaliąsias“ erdves gyvūnų ir vabzdžių gyvavimui ir prieglaudai, „žaliaisiais fasadais“ prisidedant prie aplinkinių viešųjų erdvių patrauklumo.</p>
MOBILUMAS (JUDUMAS)	<p>Prioritetas pėsčiesiems – naudotojai ir lankytojai į aukštybinius pastatus patenka pėsčiomis, pastatų įėjimai nukreipiami į patrauklius pėsčiųjų takus ir laikino sustojimo (pvz., taksų) zonas.</p> <p>Lokalūs ryšiai – iš aukštybinių pastatų tiesiogiai pasiekiamos viešojo transporto stotelės ir viešosios erdvės, esančios atokiau nuo motorizuoto eismo trasų.</p> <p>Judėjimas be kliūčių – siekiama užtikrinti sklandų pėsčiųjų judėjimą aukštybinių pastatų prieigose, todėl sudaromos sąlygos patogiai ir saugiai kirsti gretimas daugiau ar mažiau judrias gatves.</p> <p>Dviračių eismas – pagrindinėse gatvėse formuojami ištiniai greitai ir saugiai judėjimui pritaikyti dviračių takai.</p> <p>Dviračių statymas ir aptarnavimas – aukštybiniuose pastatuose ir/ar jų aplinkoje numatomas pakankamas kiekis lengvai pasiekiamų ir nuo oro sąlygų apsaugotų dviračių saugyklų bei kitų infrastruktūros objektų (dirbtuvių, įkrovimo aikštelių, dušų ir pan.).</p> <p>Viešasis transportas – esant galimybei, aukštybiniai pastatai projektuojami greta multimodalinio transporto mazgų ir taip integruojami į miesto ir regiono viešojo transporto tinklą.</p> <p>Automobilių saugyklos – įprastos požeminės ir antžeminės automobilių saugyklos naudojamos ir kitų susisiekimo priemonių laikymui, todėl tampa atvirais multimodalinio transporto ir paslaugų mazgais.</p> <p>Automobilių stovėjimo vietos – skaitmenizuojant automobilių saugyklų/aikštelių valdymą ir keičiant judumo įpročius, naujų automobilių stovėjimo vietų skaičius sumažinamas iki absoliutaus minimumo.</p> <p>Gatvių erdvės – perskirstomas skirtingiems naudotojams tenkantis gatvių koridorių plotas (pvz., mažinamas eismo juostų plotis ir skaičius, automobilių stovėjimo vietų kiekis viešosiose erdvėse), diegiami šiuolaikiški apželdinimo ir vandentvarkos sprendimai.</p>

2.1.5. Varšuva (Lenkija)

Aukštybinės statybos administravimas

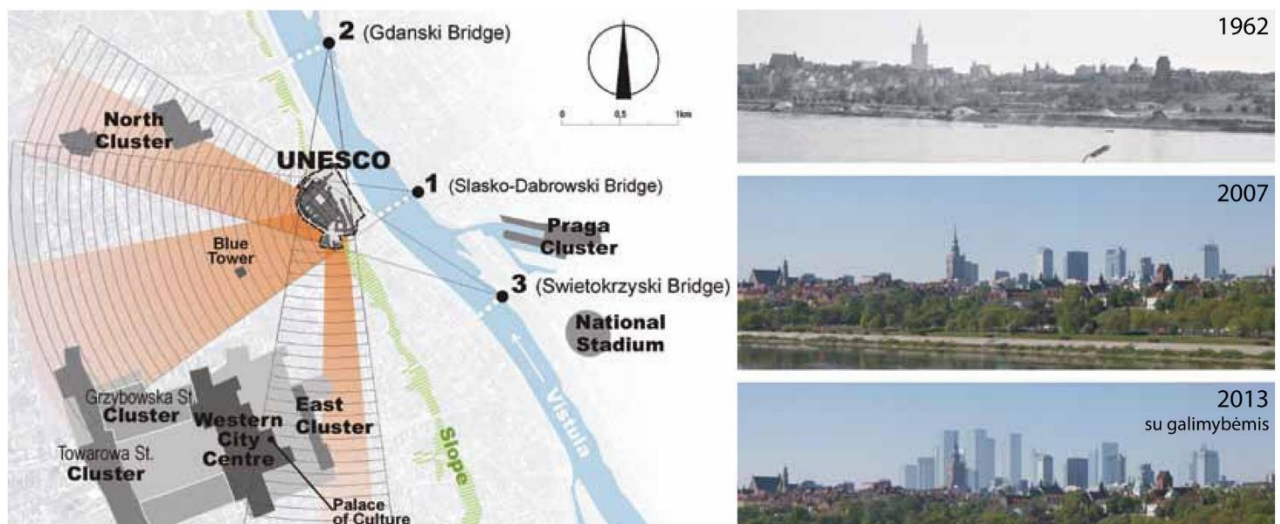
Aukštybinių pastatų⁸ statyba Varšuvoje planuojama ir administruojama vadovaujantis miesto bendrojo plano ir jį konkretizuojančių smulkesnių miesto administracinių teritorinių vienetų planavimo dokumentų sprendimais.

⁸ Statybą reglamentuojančiuose nacionaliniuose teisės aktuose statiniai pagal jų aukštį skirstomi į mažaaukščius (iki 12 m), vidutinio aukščio (12-15 m), aukštus (25-55 m) ir aukštybinius (55 m ir daugiau). Varšuvos miesto bendrajame plane nustatyti

Užstatymo aukštis apibrėžiamas detaliojo planavimo dokumentuose ir rengiant architektūrinius projektus. Nors specializuoto vien aukštybinę statybą reglamentuojančio dokumento nėra, atliekamos aukštybinio užstatymo sklaidos galimybių bei atskirų aukštybinių pastatų parametrų ir vizualinio poveikio vertinimo studijos.

Modernių aukštybinių pastatų rajono užuomazgos Varšuvoje radosi dar XX a. 6-ojo dešimtmečio pabaigoje, kai greta Kultūros ir mokslo rūmų imta kryptingai formuoti miesto visuomeninį centrą (rytinėje *Marszałkowska* gatvės pusėje). Šis procesas tęsėsi 7-9 dešimtmetyje, planuojant ir užstatant Kultūros ir mokslo rūmų gretimybėje buvusius kvartalus aukštybiniais pastatais. Pastarieji dažniausiai projektuoti ant arba šalia žemesnių stilobatinų dalių, kurios buvo skirtos prekybinei ir visuomeninei paskirtims. Pirminis pastangų miesto centrinėje dalyje didinti užstatymo aukštį siekis buvo niveliuoti prieštaringai vertinamų Kultūros ir mokslo rūmų vizualinį dominavimą miesto panoramose. Šis argumentas naudojamas siekiant pagrįsti ir pastaraisiais dešimtmečiais stebimą aukštybinių pastatų skverbimąsi į miesto centrinę dalį.

Aukštybinė statyba mieste ypač suaktyvėjo po 2004 m., intensyvėjant Europinės integracijos procesams, augant užsienio investicijų į nekilnojamojo turto rinką mastams. Įvairiose ekonominės raidos studijose pastebima, kad šiuo požiūriu Varšuva pagal patrauklumą investicijoms nusileidžia tik Londonui. Varšuvos centrinėje dalyje, nepaisant vykusio ekonominio nuosmukio, 2008–2013 m. buvo pateikta beveik 70 naujų aukštybinių pastatų statybos paraiškų, kurių daugumą sudarė administracinės (biurų) ir viešbučių paskirties kompleksai. Pastebimas ir gyvenamosios paskirties statybos sugrįžimas į miesto centrinę dalį. Taip pat imamasi anksčiau statytų aukštybinių pastatų atnaujinimo. Kai kada senesni aukšti pastatai griaujami, jų vietoje projektuojant dar aukštesnius ir modernesnius architektūrinius kompleksus. Todėl vakariau Kultūros ir mokslo rūmų išsidėsčiusiuose kvartaluose 1969 m. suplanuota 5 aukštybinių pastatų grupė turėtų pagraisinti tris kartus (iki 15 vertikalių).



2.6 pav. Aukštybinių pastatų koncentracijos zonų padėtis Varšuvos istorinio centro pagrindinių apžvalgos sektorių atžvilgiu ir vaizdo iš taško Nr. 2 kaita (Kowalczyk *et al.* 2013)

Aukštybinės statybos zonavimas

Šiuo metu aukštybinių pastatų plėtra koncentruojasi *Marszałkowska* (rytuose), *Towarowa* (vakaruose), *Jerozolimskie* (pietuose) ir *Grzybowska* (šiaurėje) gatvių ribojamoje miesto centrinės dalies zonoje (2.6 pav.). Pastebima ir mažesnių periferinių aukštybinės statybos mazgų formavimasis svarbių transportinių arterijų sankirtų gretimybėje. Pagrindinėje Kultūros ir mokslo rūmus supančiame aukštybinių pastatų koncentracijos branduolyje išskiriami trys pagrindiniai dominančių klasteriai:

- rytinis klasteris (ties *Marszałkowska* gatve), kuriame naujų pastatų statybos galimybes riboja senamiesčio panoraminės apžvalgos fonas, todėl planuojamas tik esamų modernistinių dominančių atnaujinimas;

keturi užstatymo aukščio lygiai: iki 12 m, 12-20 m, 20-30 m ir aukštesnį nei 30 m. Pastarosios funkcinės zonos išsidėsto daugiau miesto centro pietinėje ir vakarinėje dalyse.

- vakarinis klasteris (abipus *Jana Pavla II* gatvės), kuriame galima mega-dominančių (250 m ir aukštesnių pastatų), o užstatymo tankėjimas (įskaitant ir naujas dominantes) derinamas su poreikiu formuoti vieningą aukštybinės statybos zonos užstatymo siluetą;
- periferinis klasteris (abipus *Towarowa* gatvės), kuriame numatoma tanki, iki 200 m aukščio aukštybinių pastatų struktūra, taip iš dalies niveliuojant greta *Grzybowska* gatvės susiformavusio mega-dominančių grupės vizualinį poveikį.

Specifiniai aukštybinės statybos reguliavimo įrankiai

Pagrindinis su aukštybine statyba siejamo Varšuvos miestovaizdžio kaitos kontrolės įrankis yra virtualus erdvinis miesto modelis. Jis naudojamas aukštybinių pastatų sklaidos galimybių modeliavimui ir vertinant atskirų projektų vizualinį poveikį UNESCO saugomam istoriniam miesto centrui. Nagrinėjamas pokytis nuo dešiniojo Vyslos upės kranto atsiveriančiose panoraminėse miesto centrinės dalies apžvalgose. Pagrindiniai fiksuotos apžvalgos taškai išdėstyti ties trimis tiltais:

- *Gdański* tiltas (2.6 pav., Nr. 2) – vertingiausia miesto centro panoraminė apžvalga, be vizualinį foną pažeidžiančių elementų, apytiksliai atitinkanti XVIII a. pab. Canaletto nutapytą Varšuvos panoramą (stebėtojo tašką).
- *Śląsko-Dąbrowski* tiltas (2.6 pav., Nr. 1) – artimiausia panoraminė senamiesčio apžvalga, kurioje aiškiai atsiskiria istorinio branduolio ir modernios centrinės dalies miestovaizdžiai.
- *Świętokrzyski* tiltas (2.6 pav., Nr. 3) – miesto centro panoraminė apžvalga su senamiesčio foną darkančiais aukštybiniais pastatais (ties *Stawki* gatve); sutampa su vizualiniu ryšiu į Šv. Anos bažnyčios bokštą.

Į istorinį miesto branduolį orientuoti apžvalgos sektoriai (koridoriai) skaidomi į priekinį foną, UNESCO saugomo objekto – Varšuvos senamiesčio – teritoriją (vertybė – siluetas su senamiestyje ir šalia Karališko kelio išsidėsčiusiomis dominantėmis), pastarojo artimąją aplinką (iš karto už senamiesčio esanti ir iki aukštybinės statybos klasterių besitęsianti pereinamoji zona), vizualinį foną (aukščio kontrolės zoną) ir tolimąjį foną (miesto centro prieigos).

Nors miesto administracija ir planuotojai imasi priemonių stebėti vykstančius pokyčius, ypač akcentuojant UNESCO saugomo Varšuvos istorinio centro vizualinės apsaugos poreikį, o rengiamuose planavimo dokumentuose siekiama prognozuoti jų poveikį miesto siluetui, problemų netrūksta. Pirmiausia, iššūkius kelia tai, kad nauji aukštybiniai pastatai randasi ir už formaliai tam paskirtų zonų (pavyzdžiui, aplink Kultūros ir mokslo rūmus) ribų. Kai kada atsitiktinė naujų vertikalios raiškos pastatų padėtis formuoja pavienes vizualiai dominančių objektų grupes, kurios deformuoja tiek konkrečių vietovių, tiek viso miesto kompozicinę sąrangą.

Taip pat nėra sukurtos aiškios užstatymo aukščio miesto centrinėje dalyje reguliavimo metodikos, o ir senamiesčio apsaugos priemonės nėra tinkamai integruotos į miesto planavimo procesus bei dokumentų sprendinius. Vis dėlto tikimasi, kad aukštybinių pastatų sankaupos parametrus ateityje nulems jame jau suplanuoti ir artimoje ateityje turinčių iškilni naujų vertikalios raiškos objektų architektūrinė forma ir sprendinių kokybė.

2.1.6. Viena (Austrija)

Aukštybinės statybos administravimas

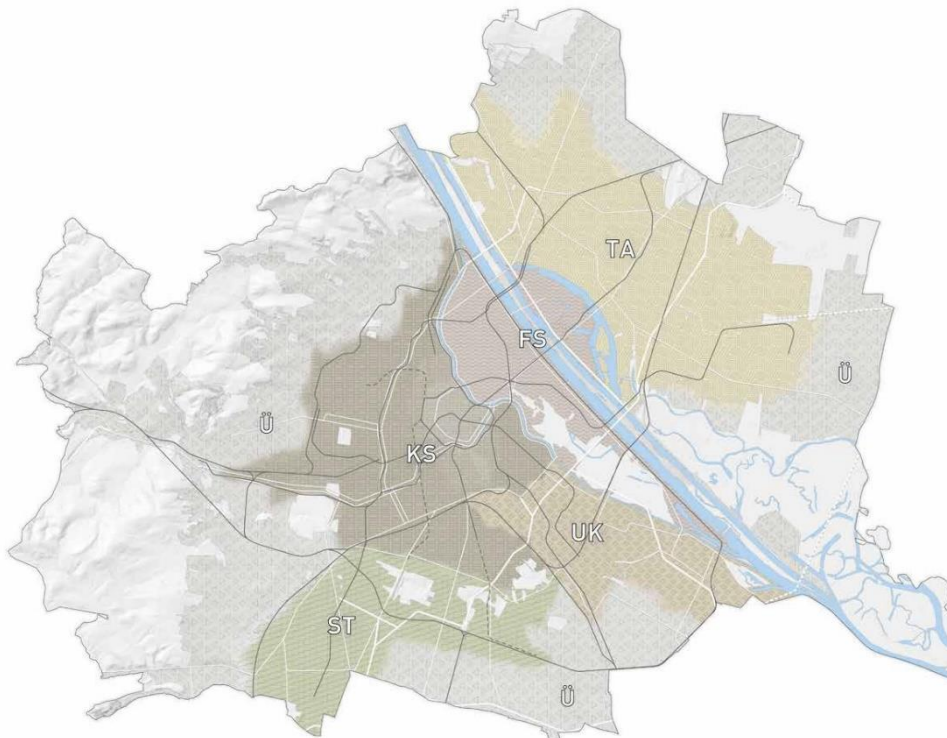
Vienos išskirtinumą sąlygoja ypatinga miesto padėtis ir šimtmečiais nuosekliai besivysčiusi urbanistinė struktūra. Kadangi didžioje miesto dalyje dominuoja tradicinio charakterio aplinka, aukštybinių pastatų statyba, išskyrus istorines dominantes, ilgą laiką buvo regima labiau kaip išimtis, nei taisyklė. Modernūs aukšti (26-35 m aukščio) ir aukštybiniai (35 m ir aukštesni) pastatai Vienoje tapo įprasta praktika XX a. viduryje. Tuomet aukščiu išsiskirdavo municipalinio būsto kvartalai, pavieniai administraciniai ar komerciniai kompleksai. XX a. 9 deš. pabaigoje suaktyvėjus nekilnojamojo turto rinkai, planų statyti aukštus pastatus ėmė sparčiai gausėti.

2002 m. Vienos miesto savivaldybės parengtame pirmajame aukštybinių pastatų plėtros plane (vok. *Wien Hochhauskonzept Plan*), siekta bent iš dalies valdyti nekilnojamojo turto rinkos procesus, kurie galėjo turėti neigiamą poveikį strateginėms miesto teritorijoms ir bendram miesto įvaizdžiui. Savivaldybė plano nuostatas taikė išduodama statybos leidimus ir administruodama miesto teritorijos naudojimą. Miesto planavimo komisija,

atsakinga už miesto plėtros sprendimų priėmimą, sprendė kurios miesto teritorijos, neturinčios apsaugos statuso, gali būti vystomos. Bet kuris pastato projektas, kurio bendras plotas viršijo 25 tūkst. m² arba aukštis siekia 35 m ir daugiau, privaloma tvarka turėjo būti pristatytas ir patvirtintas visuomenės. Ši procedūra vykdyta administracinio proceso pabaigoje, iki įvykstant esamo žemės sklypo paskirties pakeitimui ar naujo suformavimui. Vienos miesto savivaldybė taip pat nustatė laikotarpį, per kuri sklypo vystytojas turi pateikti aukštybinio pastato projektinius pasiūlymus. To neatlikus, teritorijos naudojimo sprendiniai netenka galios. Taip siekta užkirsti kelią atvejams, kai patraukliose vietose esantys žemės sklypai įsigijami spekuliaciniais pagrindais. Pastaroji tvarka galiojo iki 2014 metų, kai kartu su parengtu nauju miesto bendruoju planu buvo patvirtintas naujas dokumentas – tematinė koncepcija „Aukštybiniai pastatai: aukštybinės statybos projektų rengimo ir vertinimo strategijos“. Šie du aukštybinę statybą reguliuojantys dokumentai savo intencijomis yra gana skirtingi: pirmasis – normuojantis ir iš dalies ribojantis, antrasis – koordinuojantis.

Aukštybinės statybos zonavimas

2002 m. patvirtintame dokumente, vadovaujantis kitų miestų patirtimi, Vienos miesto teritorija, įvertinus miesto struktūrinius ir kompozicinius ypatumus, saugomų ir potencialių aktyvios plėtros zonų išsidėstymą, vietovės topografiją ir vertingas apžvalgas, yra suskaidyta į zonas, pagal jose leidžiamą užstatymo aukštį. Griežčiausio režimo zonose naujų aukštybinių pastatų, kuriais laikomi aukštesni nei 35 m pastatai, atsiradimas draudžiamas. Pastarosios yra numatytos Vienos miesto urbanistiniame kodekse ir apima stambius želdynus, istorines miesto dalis ir zonas, kurių pasiekiamumas viešuoju transportu yra nepakankamas. Aukštybiniai pastatai, jei nenurodoma kitaip, galėjo būti statomi gyvenamosios ir mišrios paskirties zonose. Pastarosios dažnai būdavo kitų miesto aplinkos atnaujinimo (modernizavimo) planų objektai, todėl jose aukštybinė statyba leidžiama siekiant tenkinti augantį modernių būstų poreikį (80 tūkst. būstų). Tačiau net ir tokiais atvejais rengiant aukštybinio pastato projektą turėjo būti paisoma Vienos miesto vertybių ir aplinkinio kraštovaizdžio bruožų. Industrinėse teritorijose aukštybinė statyba taip pat buvo galima, kai kur net viršijanti 35 m aukščio ribą. Kituose miesto planavimo dokumentuose taip pat numatytos kelios specifinės aukštybinių pastatų, derančių prie tradicinės miesto urbanistinės struktūros, statybos zonos. Pastarosios išdėstytos miesto centre arba periferiniuose rajonuose.



2.7 pav. Vienos miesto urbanistinis modelis (City of Vienna 2014)

Atsižvelgiant į miesto teritorijos zonavimo principus ir galiojančių miesto planavimo dokumentų sprendinius, 2002 m patvirtintu dokumentu Vienoje identifikuotos keturios aukštybinės statybos zonos. Taip pat numatytas papildomas privačia iniciatyva plėtojamas aukštybinių pastatų klasteris. Šių zonų padėtis parinkta įvertinus keletą miesto urbanistiniame kodekse apibrėžtų kriterijų: minimalų 100 m nuotolį nuo istorinių vertingų pastatų ir parkų;

poveikį miesto vertingoms perspektyvoms ir panoramoms; pasiekiamumą viešuoju transportu (maksimalus nuotolis nuo esamos ar numatomos tramvajaus ar metro stotelės turi būti ne didesnis kaip 300 m). „Dunojaus miesto“ (vok. *Donaustadt*) kompleksas, išsidėstęs šiaurės rytų kryptimi, Dunojaus upės krantinėje, yra pavyzdinis aukštybinės statybos rajonas, kuriam būdingas eismo srautų atskyrimas ir miršus teritorijos naudojimas. Aukštybinės statybos zonų išskyrimas leido šalies ir tarptautiniams investuotojams greičiau pasirinkti potencialias projektų vietas ir pradėti konsultacijas su miesto savivaldybe. Tačiau visi šiose zonose projektuojami aukštybinės statybos kompleksai taip pat turėjo tenkinti 10 kokybės kriterijų, iš kurių svarbiausias reikalavimas – darni naujų pastatų integracija lokaliame urbanistiniame kontekste ir miestovaizdyje.

Aktualioje dokumento versijoje šio griežtesnio aukštybinės statybos galimybių reguliavimo buvo iš dalies atsisakyta. Vienos miesto teritorija buvo suskirstyta į šešias zonas: kompaktišką miestą, fragmentišką miestą, pietines terasas, upių miestovaizdį (Dunojaus ir jo kanalų pakrantes), Dunojaus platumas ir pereinamąsias teritorijas. Kiekvienoje iš miesto dalių apibrėžti į vietovių charakterį orientuoti aukštybinės statybos vystymo principai (2.7 pav.). 2014 m. dokumentu iš esmės nustatyta, kad nepaisant aukštybinio pastato parametrų ir padėties, kiekvieno projekto kokybė pirmiausia vertinama pagal jo poveikį aplinkiniam urbanistiniam kontekstui (2.3 lentelė).

2.3 lentelė. Galimos aukštybinio pastato pridėtinės vertės urbanistiniam kontekstui (City of Vienna 2014)

	Pastatas	Pastato prieigos	Pastato aplinka (kvartalas, kaimynija)
Atvirosios erdvės	Reguliuojamo patekimo atvirosios erdvės: <ul style="list-style-type: none"> • vidinis kiemas; • eksploatuojamas stogas; • pirmieji aukštai; • tarpiniai aukštai. 	Viešai prieinama aikštė arba žaliaji erdvė: <ul style="list-style-type: none"> • dengta erdvė; • programuojama erdvė; • adaptyvi erdvė. 	Viešoji atviroji erdvė: <ul style="list-style-type: none"> • poilsio erdvės; • kaimynijos parkas; • krantinės promenada; • sporto įrenginiai; • žaidimų aikštelės; • bendro naudojimo gatvė.
Infrastruktūra	Sklandžios (be fizinių kliūčių) viešųjų erdvių jungtys. Susisiekimo infrastruktūra: <ul style="list-style-type: none"> • vietinis viešasis transportas; • pėsčiųjų takai; • dviračių takai; • gatvės; • ramaus eismo zonos. Bazinė inžinerinė infrastruktūra: <ul style="list-style-type: none"> • kanalizacija; • dujos ir elektra; • vandentiekis. 		Integracija į aplinką: <ul style="list-style-type: none"> • jungčių rišlumas / sklandumas; • judumo mazgas pastate; • patogūs ryšiai tarp skirtingų aplinkos (žemės) lygių; • automobilių stovėjimo vietos (automobilių statymo įkainis); • dviračių stovai / saugyklos; • patogūs ryšiai tarp skirtingų pastato lygių (keltuvai, liftai ir tiltai).

Specifiniai aukštybinės statybos reguliavimo įrankiai

Vienos miestovaizdžio ypatumai tiesiogiai veikia aukštybinių pastatų statybos zonų padėtį. Vienos architektūrinį identitetą formuoja ne dominuojantis užstatymo aukštis (kaip Paryžiuje), bet miesto vizualinės apžvalgos galimybės. Miesto išskirtinumą ir savitumą padeda atskleisti saugomų panoraminų ir perspektyvinių vaizdų sistema (2.8 pav.). Panoraminės miesto apžvalgos atsiveria iš aplinkinių kalnuotų vietovių (*Kahlenberg* ir *Leopoldsberg*), istorinių apžvalgos vietų (belvederių, apžvalgos bokštelių) ir visuomenei prieinamų aukštų pastatų (Dunojaus bokšto, apžvalgos rato ir kt.). Apžvalgos koridoriai ir perspektyvos, atsiveriančios iš kitų strateginių objektų (pavyzdžiui, Šv. Stepono katedros), taip pat formuoja miesto įvaizdį. Ši vaizdų kontrolės sistema gali apimti ir apžvalgas iš aukštybinių pastatų. 2002 m. patvirtintame dokumente numatyta, kad naujų aukštybinės statybos zonų formavimas galimas miesto dalyse, kurių apžvalga neturi teisinio apsaugos statuso.

Reikalavimai aukštybinių pastatų projektavimui

Vadovaujantis 2002-2014 metais galiojusia tvarka, aukštybinio pastato projekto vystytojas turėjo pagrįsti ne tik tokio objekto atsiradimo galimybę, bet ir iširti jo poveikio mastą. Vienos miesto savivaldybė sprendimą dėl projekto tinkamumo priimdavo vadovaudamasi 10 kriterijų, skirtų užtikrinti projekto architektūrinę kokybę, sistema. Pirmasis kriterijus akcentuoja tarpdisciplininės projekto vystymo grupės, įtraukiant architektūros, pastatų ir civilinės inžinerijos, miestų planavimo, susisiekimo, tvarios plėtros ir kt. ekspertus, suformavimo būtinybę. Pagal kitą kriterijų – objekto tinkamumą konkrečiame urbanistiniame kontekste – vykdomas projekto vertinimas, atsižvelgiant į projektuojamo pastato bei jo teritorijos naudojimo pobūdį ir intensyvumą, galimą poveikį aplinkiniam urbanistiniam audiniui. Vertinimas atliekamas net ir tuo atveju, kai aukštybinio pastato tinkamumas tiek vietos, tiek susiformavusios urbanistinės struktūros ir susisiekimo sistemos atžvilgiu, jau buvo pagrįstas kitose studijose. Siekiant užtikrinti efektyvų transporto sistemos funkcionavimą, buvo nustatyta, kad naujo projekto generuojamo transporto srauto struktūroje privačių automobilių dalis negali viršyti 25 %. Tai pasiekama tik užtikrinant gerą objekto pasiekiamumą viešuoju transportu. Kitas kriterijus – objekto estetinė integracija aplinkiniame architektūriniame kontekste. Pastaroji vertinama rengiant teritorijos užstatymo alternatyvas, pavyzdžiui, lyginant atskirai stovinčio aukštybinio pastato ar jų grupės variantus. Ketvirtasis kriterijus – objekto kuriamos šešėliuotės ir oro srautų (vėjų) vertinimas. Šiuo atveju nustatyta, kad aukštybinis pastatas negali daugiau nei 2 valandoms per dieną užtemdyti gretimybių, formuoti vėjo koridorių.



2.8 pav. Saugomų apžvalgos koridorių ir vizualinių ašių padėtis Vienos mieste (Firley, Gimbal 2011)

Penktasis kriterijus pabrėžia pastato atitikties techninės ir socialinės infrastruktūros standartams būtinybę. Sekantis kriterijus akcentuoja poreikį projekto apimtyje numatyti žaliąsias erdves, taip pat vidines ir išorines viešąsias ar pusiau-viešąsias erdves, tinkamas kultūrinei ar komercinei veiklai. Septintasis kriterijus aktualizuoja rengiamo projekto tvarumą – objektas turi būti suprojektuotas taip, kad jo vidines erdves būtų galima pritaikyti kitai veiklai, jei pakistų rinkos poreikiai. Aštuntasis kriterijus pabrėžia ekologiškų ir perdirbamų medžiagų naudojimą objekto statybai, taip iš anksto apgalvojant jo renovacijos ar net griovimo scenarijus. Devintas kriterijus nurodo būtinybę užtikrinti projekto įgyvendinimo proceso sklandumą, numatant priemones kontroliuoti jo įgyvendinimo kokybę, taip pat sukuriant projekto viešinimo strategiją, paskiriant asmenį ginčų nagrinėjimui. Galiausiai, paskutinis dešimtas kriterijus akcentuoja komunikacijos su visuomene kokybę, vykdomą pasitelkiant ne tik trimačius pastato vaizdus, tradicines ar virtualias ekspozicijas, bet ir ekspertų ataskaitas bei konferencijas. Šio kriterijaus turinys tampa ypač svarbus, kai projekto eigoje numatoma keisti esamą teritorijos naudojimo paskirtį.

2.2. „Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiančios išorės veiksniai ir sąlygos

„Architektūrinė kalva“ yra išsidėsčiusi **saugomoje urbanistinėje vietovėje** (Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė, unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 25504), patenka į Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) **vizualinės apsaugos pozonį** ir yra artimoje **kaimynystėje su Vilniaus senamiesčiu** – UNESCO Pasaulio paveldo statusą turinčia vertybe (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 16073). Artimiausias registruotas kultūros paveldo objektas yra Šnipiškių dalis, vadinama Skansenu (unikalus kodas Kultūros vertybių registre – 12599). Teritorija turi ne tik aukštybinės statybos vystymo potencialą, bet ir patenka į specialių tūrinės-erdvinės kompozicijos formavimo apribojimų sistemą. Visa tai įpareigoja įvertinti „Architektūrinės kalvos“ formavimo sąlygas, kurias kuria Vilniaus m. sav. teritorijos bendrajame plane (toliau – Bendrasis planas, BP) įtvirtinta kultūros paveldo saugojimo koncepcija ir konkretūs paveldo statusą turintys objektai. **Teritorija turi ne tik aukštybinės statybos vystymo potencialą, bet ir patenka į specialių tūrinės-erdvinės kompozicijos formavimo apribojimų sistemą.**

2.2.1. Esminiai Bendrojo plano teiginiai, nusakantys kultūros paveldo saugojimo koncepciją

Nekilnojamojo kultūros paveldo išsaugojimas laikomas integralia plėtros proceso dalimi. Darnios plėtros koncepcija siekia išsaugoti vertingiausius, įrašytus į Kultūros vertybių registrą, objektus, kompleksus ir vietas, jų autentiškumą bei vertingąsias savybes. Saugojimas neatsiejamas nuo šių objektų naudojimo įvairioms visuomenės reikmėms. **Kultūrinis kraštovaizdis yra saugomas kaip pagrindinė Vilniaus miesto urbanistinio savitumo apraiška.**

Prioritetiniai Vilniaus miesto nekilnojamyjū kultūros vertybių teritorinės apsaugos objektai yra: Senamiestis – pasaulio paveldo vietovė, istoriniai priemiesčiai, bažnyčių ir vienuolynų kompleksai, dvarų sodybos ir istoriniai želdynai, dominuojančio medžio architektūros paveldo teritorijos.

Bendruoju planu įtvirtinamos nekilnojamojo kultūros paveldo saugojimo nuostatos (Vilniaus... 2021b: 48):

- Vilniaus miesto bendrojo plano iki 2015 metų kultūros paveldo dalies sprendinių tęstinumas, siekiant išsamesnio jų įgyvendinimo;
- **kultūros ir gamtos paveldo apsaugos integralumo stiprinimas;**
- svarbiausiųjų objektų naudojimas viešajai paskirčiai bei kultūriniam turizmui, pirmenybę teikiant autentiškumui išsaugoti.

BP Nekilnojamojo kultūros paveldo Senamiesčio sprendiniai keičia Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano iki 2015 metų (TPDR Reg. Nr. T00056038) sprendinius, integruojant galiojančių teritorijų planavimo dokumentų: Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo – apsaugos specialiojo plano (TPDR Reg. Nr. T00055785 (000132001225)), Vilniaus pilių valstybinio kultūrinio rezervato, Vilniaus misionierių vienuolyno statinių ansamblio (unikalus kodas – 761) sprendinius.

BP Nekilnojamojo kultūros paveldo sprendiniai atitinka kitų patvirtintų teisės aktų: Vilniaus senamiesčio regeneravimo projekto koncepcijos ir sklypų plano (TPDR Reg. Nr. T00054564 (000132000001)), Vilniaus senamiesčio detaliojo plano raidos programos papildymo (Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2005-11-23 sprendimu Nr. 1-953), 2012-06-29 Kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673 „Dėl pritarimo Vilniaus senamiesčio paveldotvarkos projekto koncepcijai“ aprobuotos Vilniaus senamiesčio specialiojo plano – tvarkymo plano koncepcijos nuostatas.

Be to, BP Senamiestyje nustatyti reglamentai parengti integruojant galiojančių detaliųjų planų bei Lietuvos Respublikos kultūros paminklo U1P Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento nuostatas.

BP Senamiestyje nustatyti reglamentai (aptariamo dokumento priedas Nr. 2 ir schemos: Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetinių tvarkymo reglamentų schema ir Vilniaus senamiesčio (16073) užstatymo morfotipų schema) taikomi pakitusių, nesusiformavusių urbanistinių struktūrų bei nevertingų struktūrų teritorijoms. Kitoms (susiformavusioms nepakitusioms vertingoms) teritorijoms BP reglamentai taikomi tiek, kiek tai neprieštarauja naujai parengto ir aprobuoto Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano – tvarkymo plano sprendiniams.

Pagrindinis Vilniaus senamiesčio teritoriją ir jo vizualinės apsaugos pozonį reglamentuojantis individualus teisės aktas yra Vilniaus senamiesčio specialusis planas – tvarkymo planas (rengiamas).

BP Nekilnojamojo kultūros paveldo Senamiesčio vizualinio poveikio pozonio sprendiniai keičia Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano iki 2015 metų (T00056038) sprendinius, integruojant Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste teritorijoje tarp Geležinio Vilko g., Laisvės pr. ir Neries upės specialiojo plano (T00060546 (000132002627)), Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos dalies – Šnipiškių – nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (T00059517 (000132002454)), Sapiegų rezidencijos, Trinitorių vienuolyno ir ligoninės statinių komplekso (unikalus kodas Kultūros vertybių registre 762) Vilniaus m. sav., Antakalnio g.; Smėlio g.; L. Sapiegos g., nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano (teritorijos ir apsaugos zonos ribų plano bei paveldotvarkos projekto) sprendinius.

Vilniaus senamiesčio teritoriją ir jo vizualinės apsaugos pozonį reglamentuojantis teisės aktas yra Vilniaus senamiesčio specialusis planas – tvarkymo planas (rengiamas). BP sprendiniai numato visų į Vilniaus miesto teritoriją įeinančių saugomų vietovių specialiųjų planų rengimą. Iki jie bus patvirtinti, galioja aukščiau išvardinti teritorijų planavimo dokumentai, vietovių vertinimo tarybų aktai.

Senamiesčio apsaugos zonoje galioja – Kultūros vertybių apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167 „Dėl Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“ nustatytos specialiosios sąlygos. Šio dokumento nuostatos integruotos į BP sprendinius (aptariamo dokumento priedas Nr. 2 ir Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema) (Vilniaus... 2021b: 57–58).

Vilniaus BP kultūros paveldo apsaugai numatytos priemonės

- 44. Pagrindinės Vilniaus miesto savitumo saugojimo ir puoselėjimo priemonės:
 - 44.1. **Iki mūsų dienų išlikusio gamtos ir kultūros paveldo, istorinių pastatų kompleksų bei istorinių miesto želdynų, žaliųjų ledynmečio upės suformuotų šlaitų apsauga;**
 - 44.2. Bendrosios miesto plano struktūros, gatvių ir aikščių, viešųjų želdynų tinklo identifikavimas ir apsauga;
 - 44.3. **Istorinių miesto panoramų nuo bendrajame plane nurodytų svarbiausių miesto centro apžvalgos taškų, pagrindinių įvažiavimų į miesto centrą ir kitų charakteringų taškų apsauga ir harmoningas formavimas;**
 - 44.4. Atskirose Vilniaus miesto dalyse, rajonuose, kvartaluose ir kaimynijose susiformavusių savitų urbanistinės struktūros požymių ir charakteristikų apsauga, nustatant saugojimą ar tvarią kaitą užtikrinančius užstatymo ir viešųjų erdvių tipologiją, užstatymo tankio ir intensyvumo rodiklius, vyraujančią urbanistinių struktūrų ir pastatų aukštį, kitus specifinius atskirų teritorijų parametrus (Vilniaus... 2021a: 11).
- **V skyrius. Nekilnojamas kultūros paveldas** (Vilniaus... 2021a: 27–28)
 - 102. Vilniaus senamiesčio teritorijos ir jo vizualinio poveikio pozonio reglamentavimas. Vilniaus senamiesčio teritoriją reglamentuoja Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentas (patvirtintas Lietuvos Respublikos kultūros ministro 2003-12-23 įsakymu Nr. ĮV-490 (Žin., 2004, 25-774; su vėlesniais pakeitimais) bei Vilniaus senamiesčio specialusis planas – apsaugos planas (reg. Nr. T00055785; VMST 2003-01-22 Nr. 764). Vilniaus senamiesčio apsaugos zoną reglamentuoja Kultūros vertybių apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos 2005-04-19 įsakymu Nr. Į-167 patvirtintas Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis reglamentas. Šių teisės aktų integruoti BP reikalavimai Vilniaus senamiesčio teritorijai ir jos vizualinio poveikio pozoniui yra priede 2 „Nekilnojamas kultūros paveldas“ ir schemose. Abu teisės aktus pakeis Vilniaus senamiesčio tvarkymo planas (rengiamas), kurio sprendiniai turės aukštesnę nei BP reglamentai galią.
 - Yra išskirtos istorinės gatvės, istorinės aikštės, istoriniai parkai, sodai, skverai, kapinės.
 - 107. **Siekiant išsaugoti Vilniaus senamiestį** – pasaulio paveldo objektą, įrašytą į UNESCO sąrašą, nustatomi papildomi morfologinės kaitos Senamiestyje apribojimai (priedas 2 ir schemas: Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetinių tvarkymo reglamentų schema ir Vilniaus senamiesčio (16073) užstatymo morfotipų schema), **diegiama naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų poveikio vizualinių pasekmių kontrolė. Siekiant užtikrinti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusių**

panoramų ir siluetaų, matomų iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo į senamiestį traktų, taip pat iš senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje, **apsaugą** nuo galimo neigiamo veiklos tose gretimose teritorijose poveikio, **atliekama naujai statomų ir rekonstruojamų pastatų vizualinio poveikio Senamiesčiui analizė**. Kai šie pastatai išsiskiria artimojoje aplinkoje aukščių arba tūriu, analizė atliekama pateikiant vaizdus iš šių Senamiesčio apžvalgos kontrolinių taškų: <...>.

- 107.3. **BP saugomų perspektyvų taškai**. Vietovių Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (su vėlesniais pakeitimais) fiksuoti vertingų perspektyvų taškai, iš kurių matomas vertingųjų savybių turintis gatvių ir (ar) aikščių ar užstatymo su gamtiniais elementais vaizdas. **Šie vaizdai neturi keistis arba jų pokyčiai turi būti minimalūs, nepažeidžiant nustatytų vertingųjų savybių** (perspektyvų taškai ir kryptys pateikti priede 2 ir Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetinių tvarkymo reglamentų schemoje).
- 108. Papildomai Senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio apsaugai nustatomi šios teritorijos morfologinės kaitos ir pastatų aukščio apribojimai (priedas 2 ir Vilniaus senamiesčio (16073) vizualinės apsaugos pozonio (priemiesčių teritorijų) zonavimo ir reglamentų schema), reglamentuojami vertingų senamiesčio ir jo apsaugos zonos atvirų erdvių apsauga ir tvarkymo principai:

108.1. Saugomas iki II Pasaulinio karo susiformavęs istorinių gatvių, aikščių ir kitų atvirų erdvių tinklas.

108.2. Atkuriami prarasti atvirų erdvių ribas formavę pastatai statomi ant buvusių gatvių raudonųjų linijų, formuojant naujų statinių ugniasienes į greta esančius sklypus, blokuojant pastatus prie greta esančių pastatų ugniasienių;

108.3. Siekiant išlaikyti pastatų su karnizais, balkonais, erkeriais ir kt. atvirų erdvių išsklotinėse statybos tradicija, Vilniaus senamiesčio (16073) ir jo apsaugos zonos teritorijose balkonai, erkeriai, karnizai ir kiti išsikišę nuo fasado plokštumos iki 1,5 m konstrukcijų elementai į sklypo užstatymo zonas neįskaičiuojami.

108.4. Senamiesčio viešosiose erdvėse – pirmiausia aikštėse, Pilies, Didžiojoje, Aušros Vartų gatvėse, prieš nekilnojamo kultūros paveldo objektų fasadus – palaipsniui mažinamas automobilių parkavimo vietų skaičius.

108.5. Maironio gatvės atkarpoje nuo Aukštaičių g. iki Subačiaus g. mažinamas gatvės pralaidumas, ribojami automobilių srautai.

- Senamiesčio teritorijoje taikomų darbų prioritetai. Teritorijose Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktais apibrėžtose kaip „vietovei reikšmingo buvusio užstatymo vietos“, „pakitusios nesusiformavusios urbanistinės struktūros“ bei pastatų, įvardintų kaip „kiti objektai“ galimi urbanistinių struktūrų pokyčiai: jų apimtis apsprendžia tyrimai ir/ar teritorijos /sklypo užstatymo tipas. Pokyčiai neturi pažeisti IVV apraše apibūdintų urbanistinių struktūrų vientisumo, autentiškumo kriterijų (brėžinys Nekilnojamas kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetinių tvarkymo reglamentų schema) (Vilniaus... 2021c).

Vilniaus BP nuostatos, turinčios įtaką kultūros paveldo apsaugai

Vilniaus BP aiškinamajame rašte išdėstytos nuostatos, turinčios įtaką kultūros paveldo apsaugai (Vilniaus... 2021a: 2–6):

- E) Naudojamos sąvokos. Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai). Skaičiuojamas įskaitant cokolinius, mansardinius aukštus bei antstatus, antresoles. **Galimybė viršyti vyraujantį užstatymo aukštį nustatoma rengiant vietovės lygmens kompleksinio teritorijų planavimo dokumentą, remiantis urbanistinio konteksto analize bei vietovės būdingo miestovaizdžio formavimo ar miestovaizdžio ryškinimo lokaliais akcentais poreikiu;**
- 4. Jeigu BP reglamentai prieštarauja kultūros vertybių registre (KVR) esančių ar Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybų aktais (Aktai) nustatytoms objektų vertingosioms savybėms ar Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu (VSAR), tipiniais ar individualiais kultūros paveldo objektų (KPO)

apsaugos reglamentais arba planuojamoje teritorijoje esančių kultūros paveldo vietovių nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiaisiais teritorijų planavimo dokumentais – tvarkymo planais (toliau – tvarkymo planai) nustatytiems paveldosaugos reikalavimams, pirmenybė teikiama reikalavimams, nustatytiems tvarkymo planais, VSAR bei KPO apsaugos reglamentais.

- 18. BP sprendiniai koreguojami teisės aktų nustatyta tvarka kai, suorganizavus architektūrinį konkursą svarbių architektūriniu, urbanistiniu, viešojo intereso požiūriu reikšmingų objektų projektavimui, paaiškėja BP nustatytų reglamentų keitimo poreikis. Tokiu atveju būtinos teigiamos kolektyvinio ekspertinio vertinimo išvados architektūros ir urbanistikos aspektu, bei ICOMOS išvados paveldosauginiu aspektu (jeigu pastatas numatytas kultūros paveldo objekto ar jo apsaugos zonos teritorijoje);
- **III skyrius Miesto vidaus struktūra**

Pirmas skirsnis.

Vilniaus miesto savitumas

43. Savitą Vilniaus miestovaizdį apibūdina bendra miesto plano struktūra, gatvių ir aikščių tinklas, skirtingais principais suformuotos miesto centro bei istorinių priemiesčių dalys bei išsiskiriančios urbanistinės struktūros detalės – istoriniai gotikos, renesanso, baroko ir klasicizmo stilių pastatų kompleksai, **moderniosios XX ir XXI amžių architektūros pastatai dešiniajame Neries krante, supami natūralių ledynmečio upės suformuotų, miškais apaugusių šlaitų. Šių miestovaizdžio elementų visuma lemia iki šių dienų išsaugotus savitus siluetus, panoramas ir perspektyvas.**

2.2.2. Vilniaus Senamiestis

1994 m. Vilniaus istorinis centras, remiantis (ii) ir (iv) kriterijais, įrašytas į UNESCO Pasaulio paveldo objektų sąrašą (sąrašo Nr. 541). Vilniaus Senamiesčio teritorijos plotas – 352,09 ha. Apsaugos (buferinės) zonos plotas – 1912,24 ha. Vilniaus Senamiesčio išskirtinė visuotinė vertė, vientisumas, autentiškumas, apsaugos ir valdymo reikalavimai nustatyti Vilniaus istorinio centro išskirtinės visuotinės vertės apraše (toliau – IVV), patvirtintame 2013 m. UNESCO pasaulio paveldo komiteto sprendimu Nr. 37 COM 8E 37-oje UNESCO Pasaulio paveldo komiteto sesijoje. Vilniaus senamiesčio vertingosios savybės nustatytos Nekilnojamojo kultūros paveldo Vertinimo tarybos aktu Nr. KPD-RM-2014/29, paskutinį kartą patvirtintu 2023-10-10 KPD I-ojoje Vertinimo taryboje, su vėlesniais pakeitimais ir papildymais (toliau – Vilniaus senamiesčio Aktas arba Aktas).

2.4 lentelėje pateikiamas Vilniaus istorinio centro išskirtinės visuotinės vertės (IVV) apraše įvardintų atributų ir Vilniaus Senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu nustatytų vertingųjų savybių palyginimas.

2.4 lentelė. IVV atributų ir vertingųjų savybių sąrašų palyginimas

Atributų grupės	Atributai ir vertingosios savybės	
Eil. Nr.	Retrospektyvinis Vilniaus istorinio centro išskirtinės visuotinės vertės aprašas (IVV) (patvirtintas UNESCO Pasaulio paveldo komiteto 37-osios sesijos nutarimu Nr. 8E)	Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktu (Aktas) nustatytos vertingosios savybės
I	Miesto istorinio centro planas iš esmės yra žiedinis, spindulinis , gatvės išdėstytos įvairiomis kryptimis nuo pirminės piliavietės. Gatvių struktūra būdinga viduramžių miestams – nedidelės gatvelės dalija jį į netaisyklingus kvartalus , tačiau vėlesniais laikotarpiais buvo suformuotos didelės aikštės .	7.2.1.1. planinės struktūros tipas – sudėtinis: senamiesčio teritorijoje išskirtos 10 zonų – Vilniaus pilių teritorija, Vilniaus senamiesčio centrinė dalis – miesto gynybinės sienos ribose, ir istorinių priemiesčių – Totorių-Lukiškių, Vingrių, Rūdininkų-Aštriojo galo, Subačiaus-Paplaujos, Bernardinų sodo teritorijos, Užupio, Antakalnio P dalies, sudarytos iš Slušky-Antakalnio ir Antakalnio priemiesčių – zonos su joms būdinga planine struktūra; istorinio branduolio – II senamiesčio zonos „Miesto“ planinė struktūra – radialinė-žiedinė; III A zonos „Totorių-Lukiškių priemiesčio“ – mišri: reguliari su neregulios planinės struktūros fragmentais; kituose istoriniuose priemiesčiuose: „Vingrių priemiestyje“ – III B zona,
II	Miestovaizdį apibūdina bendra miesto plano struktūra, gatvių ir aikščių tinklas ...	

		<p>„Rūdininkų-Aštriojo galo priemiestyje“ – III C zona, „Subačiaus-Paplaujos priemiestyje“ – III D1 zona – nereguliari planinė struktūra; III E1 zonoje „Užupio priemiestyje“ planinės struktūros tipas – radialinis. 7.2.1.3. kvartalai – istorinių gatvių suformuoti kvartalai: I zona „Vilniaus Pilių valstybinio kultūrinio rezervato teritorija“ – kvartalai: Nr. 19A, 19B, 73B (pietinė dalis); II zona „Miestas“ – kvartalai: Nr. 14, 17, 18, 20A, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28A, 28B, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39A, 39B, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 67B; III A zona „Totorių- Lukiškių priemiestis“ – kvartalai: Nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9A, 9B, 10, 11A, 11B, 12, 13, 15, 16; III B zona „Vingrių priemiestis“ – kvartalai: Nr. 87, 88A, 88B, 89, 90, 91, 92A, 92B, 93A, 93B, 94, 95; III C zona „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiestis“ – kvartalai: Nr. 63, 64, 65, 77, 78, 97, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86; III D1 zona „Subačiaus-Paplaujos priemiestis“ – kvartalai: Nr. 66, 76, 97A, 97B, 98; III D2 zona „Bernardinų sodas“ – kvartalas Nr. 20B; III D3 zona „Antakalnio priemiestis“ – kvartalo Nr. 73B šiaurinė dalis; III E1 zona „Užupio priemiestis“ – kvartalai: Nr. 69A, 69B, 70A, 70B, 71, 72, 73A, 75A, 75B; III E2 zona „Sluškų- Antakalnio priemiestis“ – kvartalas Nr. 74</p>
III	Vilniaus istorinis centras išlaikė spindulinį viduramžiams būdingą gatvių tinklą, ... vientisą gatvių tinklą be didesnių trūkumų.	<p>7.2.1.2. planinės struktūros tinklas – sudėtinis: II senamiesčio zonos „Miesto“ – radialinis žiedinis planinės struktūros tinklas; III A zonos „Totorių-Lukiškių priemiesčio“ reguliarus tinklas su į Š ir į P nuo Gedimino pr. išlikusiais XV- XVIII a. nereguliarus planinės struktūros fragmentais – Tilto, Totorių gatvėmis; III B, III C, III D1 zonų: „Vingrių priemiesčio“, „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio“ – nereguliarus tinklas su reguliariai suplanuota Teatro g. III B zonoje bei zonos V, PV ribų Mindaugo, Naugarduko gatvėmis; III E1 zonos „Užupio priemiesčio“ – radialinis tinklas.</p>
IV	Vertybė išlaikiusi tokius išskirtinių savybių objektus: XVI a. Vilniaus universiteto pastatų ansamblis, Rotušė su aikšte, visų religinių konfesijų maldos namai ir Okupacijos, karų padariniai yra pastebimi vos keliose vietose, įskaitant Katedros aikštę, slepiančią Žemutinės pilies, sunaikintos po trečiojo Abiejų Tautų Respublikos padalijimo 1795 m., pamatus, buvusią Didžiosios sinagogos, nugriautos po Antrojo pasaulinio karo, vietą ir netoliese esančio plataus prospekto atkarpą Vokiečių gatvės pašonėje (vok. Deutsche gasse), taip pat keletą aikščių ir šiuolaikinių pastatų, pakeitusių minėtu istoriniu laikotarpiu sunaikintus elementus.	<p>Žr. p. 7.2.2.9.</p>
V	Vilnius išlaikė savo politinį statusą, yra svarbus ekonominis bei kultūrinis šalies ir viso regiono centras, dabartinis jo pavidalas puikiai atspindi jo sudėtingą istoriją.	<p>7.5. Faktai apie svarbias visuomenės, kultūros ir valstybės istorijos asmenybes, įvykius, kurie susiję su vietovėmis – <...>.</p>
VI	Erdvinę miesto struktūrą ir aplinką užpildančios daugelio pastatų formos, medžiagos ir statybos technologijos yra autentiškos.	<p>7.2.2.1. tūrinės erdvinės struktūros sandara – daugialypė tūrinė-erdvinė struktūra, sudaryta iš nekilnojamo kultūros paveldo bei vertingų savybių požymių turinčių objektų, taip pat urbanistinės struktūros statinių, reikšmingų savo vieta ir tūriu, su trimis pagrindiniais funkciniais ir kompoziciniais</p>

		<p>senamiesčio centrais – Aukštutinė pilimi ir jos aplinka, Šv. Jono bažnyčia su Universiteto ansambliu ir Rotušė su Šv. Kazimiero bažnyčia, į kuriuos veda pagrindinės senamiesčio kompozicinės ašys – Pilies, Didžiosios, Aušros Vartų gatvės bei Gedimino prospektas, su papildančiomis ašimis – Trakų, Rūdinkų, Subačiaus, Vokiečių gatvėmis, išskirtinomis bažnyčių ir vienuolynų ansambliu, kitų reikšmingų pastatų tūriais, ties kuriais gatvių erdvės perauga į aikščių erdves, su mažiau aktyviomis, atskiroms senamiesčio zonoms būdingomis kompozicinėmis ir funkcinėmis ašimis, dominantėmis (dominantes žr. punkte 2.2.9): su Pylimo g. – pagrindine III B ir III C zonų kompozicine ir funkcinėmis ašimis, atskiriančia „Vingrių priemiesčio“ ir „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio“ teritorijas nuo „Miesto“ zonos, J. Basanavičiaus ir Naugarduko gatvėmis III B zonoje, su Bazilijonų, M. Daukšos gatvėmis – III C zonos kompozicinėmis ir funkcinėmis ašimis, atskiriančiomis „Rūdininkų-Aštriojo galo priemiesčio“ teritoriją nuo „Miesto“ zonos, su pagrindinėmis III E1 zonos istorinėmis kompozicinėmis ir funkcinėmis ašimis – Užupio, Polocko bei Krivių gatvėmis.</p> <p>7.2.2.2. užstatymo tipai</p> <ul style="list-style-type: none"> – I zonos „Vilniaus Pilių valstybinio kultūrinio rezervato teritorijos“ kvartalo Nr. 73B T. Kosciuškos g. sklypuose – mišrus: perimetrinis-posesijinis ir perimetrinis-reguliarus <...>; – II senamiesčio zonos „Miesto“ užstatymo tipai: perimetrinis-posesijinis ..., perimetrinis-reguliarus ..., komponentinis ..., atskirai stovintys pastatai...; – III senamiesčio zonos – istoriniai priemiesčiai – užstatymo tipai: perimetrinis-posesijinis ..., perimetrinis-reguliarus ..., komponentinis ..., perimetrinis-centro, ... perimetrinis-posesijinis atviras ..., sodybinis ..., atskirai stovintys pastatai..., miesto vilų ... <p>7.2.2.3. atviros erdvės</p> <ul style="list-style-type: none"> – aikštės: Katedros, Rotušės, S. Daukanto, V. Kudirkos, Užupio aikštė Malūnų, Užupio, ir Paupio gatvių sankirtoje, Užupio Turgaus aikštė Polocko, Krivių ir Užupio gatvių sankirtoje, Malkų turgaus aikštė Pylimo ir Naugarduko gatvių sankirtoje; – parkai, sodai: Misionierių sodas; Botanikos sodo teritorija; – skverai: Šv. Jurgio skveras – dabar V. Kudirkos a. tarp Gedimino pr. ir Vilniaus g., Bonifratrų skveras tarp L. Stuokos-Gucevičiaus ir Liejyklos gatvių; Karmelitų skveras tarp Karmelitų, Arklių ir Visų Šventųjų gatvių, Šv. Onos skveras tarp Maironio ir Šv. Brunono Bonifaco gatvių; – aikščių ir gatvių želdiniai (apželdinimo pobūdis ...) <p>7.2.2.4. uždaros erdvės – kiemų erdvės <...></p> <p>7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo ar jo dalių vietos – ...</p> <ul style="list-style-type: none"> – neišlikusio perimetrinio užstatymo vietos ...; – neišlikusio mišraus – perimetrinio ir sodybinio užstatymo vietos ...; – neišlikusių pastatų rūšių liekanos ... <p>Taip pat žr. Akto p. 7.2.3.</p>
VII	Autentiškumu pasižymi sklypų struktūra , pastatų konstrukcijos ir erdvinis vidaus išdėstymas, išskirtiniai vidaus apdailos elementai, įranga, išorės sienų paviršiai, skirtinga fasadų, durų, langų, stogų apdaila,	<p>7.2.1.4. valdos (posesijos) – istorinių sklypų ribos</p> <p>7.2.1.5. keliai, gatvės, aikštės, įvažiavimai, pravažiavimai, takai, jų tipai, trasos, dangos – gatvių trasos: ...</p> <ul style="list-style-type: none"> – gatvių dangos: ...;

	<p>gatvių ir aikščių grindiniai, inžinerinių konstrukcijų bei transporto infrastruktūros elementai, taip pat per meną ir tradicijas išreikštas išlikęs nematerialusis paveldas.</p>	<p>– lauko akmenų grindinys kiemuose ..., lauko akmenų grindinio fragmentai pastatų kiemuose: ...; – lauko akmenų grindinio tipas pastatų kiemuose: ...; – funkcinė įranga: ...</p>
VIII	<p>Urbanistinės struktūros detalės, susisijusios su natūralia aplinka, taip pat lemia iki šių dienų išsaugotus savitus siluetus, panoramas ir perspektyvas.</p>	<p>7.2.1.7. gamtiniai elementai – kylantis į P pusę reljefas su erozinių Vilniaus kalvynų fragmentais – Pilies kalnu ir Altarija – atskirtais siauro Vilnios upės slėnio senamiesčio ŠR dalyje – I, III D3 zonose, su Neries, Vilnios upių terasinių pakopų fragmentais senamiesčio centrinėje, ŠV, Š dalyse – II, III A, III E2 zonose, ryškia terasine pakopa bei jos šlaitu, juosiančiu senamiestį iš PV pusės III B, III C zonose, su Vilnios slėnio terasų šlaitais, pakopomis, prievaginiais šlaitais senamiesčio R, PR dalyje – III D1, III D2, III E1 zonose ... – hidrografinis tinklas: Vilnios upės, kertančios senamiestį R dalyje, vaga, slėnis ...; – Neries upės kranto, ribojančio senamiestį iš Š pusės, linija ...; – Misionierių sodo, vad. Kūdrų parku, tvenkiniai ...; – XVI a.-XIX a. pab. Vilniaus kanalizacijos sistema, sudaryta iš dengtų skliautais molio plytų mūro kanalų su šuliniais ...; – Vingrių, Aušros vartų, Žiupronių-Misionierių šaltiniai ...; – želdiniai: Altarijos kalvyno dešiniajame Vilnios upės krante, Vilnios upės slėnio bei šlaito senamiesčio PV dalyje apželdinimo pobūdis ...; – kultūrinis sluoksnis; – kapai ... 7.2.2.5. panoramos, panoraminės apžvalgos taškai – senamiesčio panoramos nuo: I. Pilies (Gedimino), II. Trijų Kryžių kalnų, III. Altarijos kalvyno PV kalvos, vad. Altanos kalnu, IV. nuo Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės, V. Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos, VI. nuo Šv. Jonų bažnyčios varpinės, VII. nuo pėsčiųjų pasažo dešiniajame Neries krante, jungiančio Kalvarijų gatvę su „Lietuvos“ viešbučio prieigomis. 7.2.2.6. siluetai: I. siluetas iš ŠV, nuo Neries upės dešiniojo kranto, II. siluetas nuo Išganytojo kalno Š šlaito, III. siluetas iš PR, nuo Subačiaus g. 7.2.2.7. perspektyvos: <...> 7.2.2.8. išsklotinės: <...> 7.4. Artimiausios kultūros paveldo teritoriją ar vietovę supančios aplinkos kultūrinio kraštovaizdžio vertingosios savybės – V, PV ribojasi su Vilniaus miesto istorine dalimi, vad. Naujamiesčiu 33653, UV70, ŠR – su Vilniaus miesto istorine dalimi, vad. Antakalniu 16076, UV70, P – su Vilniaus miesto istorine dalimi, vad. Rasų kolonija 16077, UV62, UV70, R – su Bernardinų kapinėmis 16076, IV58, ŠV – su Žaliojo tilto su skulptūromis teritorija.</p>
IX	<p>Nuo pat viduramžių dominavusi krikščionybė ir išaugusi judaizmo svarba lėmė minėtų religinių bendruomenių reprezentatyvaus materialiojo paveldo objektų, tarp kurių – Šv. arkangelo Mykolo, Šv. Stepono, Šv. Kazimiero, Visų Šventųjų ir Šv. Teresės bažnyčios, atsiradimą. Po visokiausių nelaimių vėliau sėkmingai atstatyti pastatai suteikė miestui išskirtinių bruožų – tai tokie statiniai, kaip Katedra,</p>	<p>7.2.2.9. dominantės – – I zonos: Arkikatedros Bazilikos, Žemutinės ir Aukštutinės pilių pastatų, jų liekanų ir kitų statinių komplekso Šv. Stanislovo ir Šv. Vladislavo arkikatedra bazilika su gynybinio bokšto liekanomis, varpine, Aukštutinės pilies Vakarinio bokšto liekanos ant Pilies kalno, Trijų kryžių paminklas Plikojo kalno viršuje; – II zonos: Vilniaus bonifratrų vienuolyno statinių ansamblis su Šv. Kryžiaus bažnyčia; Vilniaus Šventųjų Pranciškaus</p>

	<p>Rotušė, Arsenalas, Tyzenhauzų, De Reusų (Šuazelių), Pacų ir Masalskių rūmai.</p>	<p>Asyžiečio, Bernardino Sieniečio bei Šv. Onos bažnyčių ir bernardinų vienuolyno statinių ansamblis, Vilniaus universiteto pastatų kompleksas su Šv. Jono Krikštytojo ir Šv. Jono apaštalo ir evangelisto bažnyčia ir varpine ..., Režentacinis Vilniaus statinių kompleksas (Prezidentūra) bei Vilniaus Švč. Trejybės bažnyčia ..., Pastatų ansamblis su Šv. Ignoto bažnyčia ..., Vilniaus dominikonų vienuolyno statinių ansamblis su Šventosios Dvasios bažnyčia bei Benediktinų vienuolyno ansamblis su Šv. Kotrynos bažnyčia ..., Pranciškonų vienuolyno ansamblis su Švč. M. Marijos Ėmimo į dangų bažnyčia ..., Vilniaus bernardinų vienuolyno statinių ansamblis su Šv. Mykolo arkang. bažnyčia ..., Vilniaus stačiatikių Dievo Motinos ėmimo į dangų soboras ..., Vilniaus Šv. Mikalojaus stačiatikių cerkvė kvartale ..., Vilniaus augustinų vienuolyno statinių ansamblis su Švč. Mergelės Marijos Ramintojos bažnyčia ..., Vilniaus jėzuitų vienuolyno pastatų ansamblis su Šv. Kazimiero bažnyčia ..., Vilniaus rotušė ..., Vilniaus basųjų karmelitų vienuolyno pastatų ansamblis su Šv. Teresės bažnyčia bei Stačiatikių vienuolyno statinių ansamblis su Šv. Dvasios cerkve ir varpine kvartale ..., Vilniaus bazilijonų vienuolyno statinių ansamblis su Švč. Trejybės cerkve ..., Miesto gynybinių įtvirtinimų liekanų Medininkų (Aušros) vartai ..., Senosios regulos karmelitų vienuolyno ansamblis su visų Šventųjų bažnyčia ..., Šv. Mikalojaus bažnyčios kompleksas ..., Miesto gynybinių įtvirtinimų liekanų Bastėjos liekanos ..., Vilniaus choralinė sinagoga ...;</p> <p>– III A zonos: Vilniaus senosios regulos karmelitų vienuolyno statinių ansamblis su Šv. Jurgio bažnyčia ..., Prekybos namai (universalinė parduotuvė);</p> <p>– III B zonos: Teatro pastatas bei Polesės geležinkelio valdybos rūmų komplekso Administracinis pastatas ...; bei 1911-1912 m. statytas 6 aukštų namas (Kauno g. Nr. 2);</p> <p>– III D1 zonos: Vilniaus vizitierių vienuolyno statinių ansamblis su Švč. Jėzaus Širdies bažnyčia ..., Vienuolyno statinių ansamblis su Viešpaties Dangun Žengimo bažnyčia;</p> <p>– III E1 zonos: Šv. Baltramiejaus bažnyčia kvartale Nr. 70A;</p> <p>– III E2 zonos – pagrindinė zonos dominantė – Domyko ir Konstancijos Slušų rūmų kompleksas.</p>
<p>X</p>	<p>Autentiškumu pasižymi <...>, pastatų konstrukcijos ir erdvinis vidaus išdėstymas, išskirtiniai vidaus apdailos elementai, įranga, išorės sienų paviršiai, skirtinga fasadų, durų, langų, stogų apdaila, gatvių ir aikščių grindiniai, inžinerinių konstrukcijų bei transporto infrastruktūros elementai, taip pat per meną ir tradicijas išreikštas išlikęs nematerialusis paveldas.</p>	<p>7.2.3. užstatymo bruožai – ...</p> <p>... II „Miesto“ zonoje – XV-XVIII a. susiformavusi valdų struktūra su pagrindinėms gatvėms būdingu perimetriniu užstatymu ir erdvę formuojančiu pagrindiniu tūriu; kompaktiškas posesijų užstatymas; šalutinių gatvių užstatymo charakteris, kai siaurą gatvės erdvę formuoja vingiuotas gatvės linijas atkartojantys pastatų fasadai ir ilgos aklinos kiemo erdvę ribojančios tvoros; Pylimo gatvės „Miesto“ zonos iš išorės statiniais „apauginta“ miesto gynybinės sienos kontūro išklotinė; užstatymas sakraliniais statiniais, kurių architektūra formuoja kvartalų ir gatvių erdvių estetinį vaizdą; pagrindinių gatvių pastatų plokštuminiai fasadai su atskirus fasadus formuojančiais tūriniais elementais: balkonais, portalais, erkeriais, tūriniais stoglangiais; fasaduose dominuojantis baroko, klasicizmo, eklektikos stilius; pastatų dekoras, kai apatinės dalys dekoruotos gausiau ir išraiškingiau, o viršutinės pastatų dalys – santūriau; šalutinių gatvių pastatų be stilistikos požymių, su atskiriems pastatams būdinga kuklia puošyba fasadai; nesudėtingi, be stilistinių bruožų, su atviromis</p>

	medinėmis galerijomis kiemų fasadai; pastatų horizontalus dalinimas, simetrija su simetrijos ašį paryškinančiu įvažiavimu, įėjimu į namą, balkonu ar nedideliu dekoratyviniu frontonu; asimetrinės kompozicijos kampiniai namai; fasaduose eksponuojami gotikiniai fragmentai; tinkuotų plytų mūro pastatų lygios dvišlaičių ir daugiašlaičių stogų plokštumos, be tūrinių stoglangių, su tinkuotais mūriniais dūmtraukiais ir čerpių bei skardos lakštų danga <...>.
--	---

Įvertinus Vilniaus istorinio centro IVV charakteristikas bei Vilniaus senamiesčio Akte nustatytas vertingąsias savybes, vertybes galima būtų skirstyti į vidinę urbanistinio objekto sandarą nusakančias (vidinis miestovaizdis) ir išorinį vizualinį identitetą formuojančias (išorinis miestovaizdis) (2.5 lentelė).

2.5 lentelė. Vilniaus IVV charakteristikos

A. Senamiesčio išorinis miestovaizdis	<ul style="list-style-type: none"> • panoramos • siluetai • dominantės/ansambliai
B. Senamiesčio vidinis miestovaizdis	<ul style="list-style-type: none"> • perspektyvos • gatvių trasos • gatvių ir aikščių tinklas • istorinių gatvių suformuoti kvartalai • istorinių sklypų ribos
C. Gamtiniai elementai	<ul style="list-style-type: none"> • reljefas • želdynai • hidrografinis tinklas • kultūrinis sluoksnis
D. Pastatų konstrukcijos, architektūrinė raiška, aplinkos elementai	<ul style="list-style-type: none"> • pastatų konstrukcijos ir erdvinis vidaus išdėstymas • išskirtiniai vidaus apdailos elementai, įranga • išorės sienų paviršiai • skirtinga fasadų, durų, langų, stogų apdaila • gatvių ir aikščių grindiniai • inžinerinių konstrukcijų bei transporto infrastruktūros elementai
E. Senamiesčio nematerialusis paveldas	<ul style="list-style-type: none"> • amatų, gyvenimo būdo, kultūros ir meno tradicijos

Modeliuojama „Architektūrinė kalva“ gali daryti poveikį toms Senamiesčio charakteristikoms, kurias kuria ne tik paties Senamiesčio elementai, bet ir artimiausia jo aplinka. Poveikis gali būti daromas išorinio miestovaizdžio atributams – panoramoms, siluetais, dominantėms, – taip pat vidinio miestovaizdžio gatvių perspektyvoms.

Vilniaus senamiesčio **panoramos** ir **siluetai** pasižymi bruožais, kurie būdingi savaimingai, nepertraukiamai besivysčiusiam miestui: organiškas gamtos ir architektūros ryšys, skirtingų tūrių ir formų vertikalų persipynimas su eiliniams pastatais, nemaža atsitiktinumų ir chaotiškumo. Tačiau galima atsekti aiškiai pastebimą vertikalų išsidėstymo trejomis grupėmis dėsnį. Grupės fiksuoja buvusius svarbiausius miesto funkcinius ir kompozicinius centrus – pilį, Jonų bažnyčią ir Rotušės aikštę – į kuriuos vedė pagrindinės gatvės, pagal kurias pastatyti svarbiausi senamiesčio pastatai. Vertikalų koncentravimasis grupėmis siluetai suteikia bangavimą, kuris pasikartoja kalvotame reljefe (Jurkštas 1977, 1994).

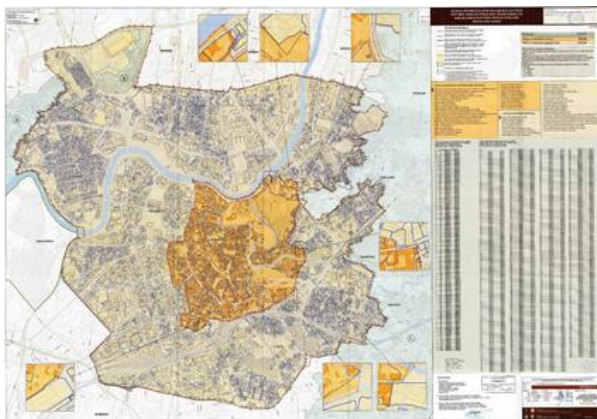
Vilniaus Senamiesčio **panoramos** pasižymi daugiaplaniškumu. Vilniaus senamiesčio Akte ši ypatybė taip pat įvardinta kaip vertybė. Senamiesčio vizualiniai ypatumai, lemiantys panoramų daugiaplaniškumą, priklauso ne tik nuo užstatymo, bet ir nuo žemės reljefo ypatumų. Vilnius turi unikalų kraštovaizdžio išskirtinumą, kurį sąlygoja vietovės topografija. Topografijos ypatumai yra atskleisti geografo A. Basalyko išspausdintame Vilniaus apylinkių geomorfologiniame žemėlapyje (Basalykas 1955), kuriame pavaizduota reljefo kilmė. Vilniaus reljefo charakteris atsispindi ir šių dienų miesto struktūriniame plane.

Vilniaus senamiesčio Akte yra išvardintos visos Senamiesčio vertingos **dominantės**, tačiau dėmesį atkreipti reikėtų į Gedimino pilies kalną su bokštu (Aukštutinę pilį) ir jo aplinką, nes tai – pagrindinė vizualinė ir semantinė Vilniaus dominantė, svarbiausias centro panoraminės apžvalgos taškas. Ji ir turėtų išlikti pagrindine miesto centro dominante, organizuojančia miesto centro erdvinės struktūros kompoziciją. Visais atvejais miesto siluetas ir jo panoramos yra susiję su vizualiniu identitetu. Kadangi esamas identitetas yra vertybė, tai, logiškai mąstant, turėtų galioti mažiausio kišimosi principas. Per didelis naujų elementų kiekis iš esmės keičia silueto kokybę (Daunora *et al.* 2004).

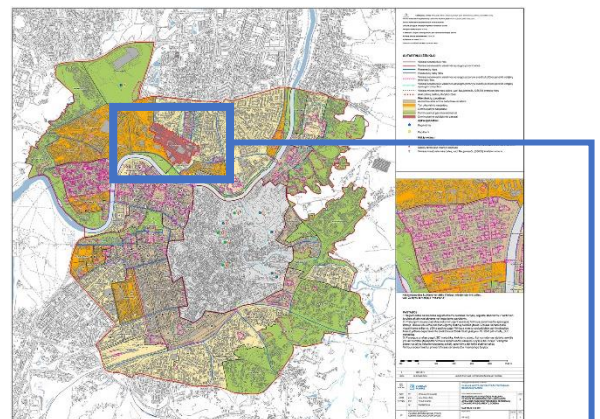
Siūlomo užstatymo tūrinio-erdvinio modeliavimo galimybes ir apribojimus sąlygoja „Architektūrinės kalvos“ teritorijos padėties greta Vilniaus istorinio centro ir iš šios ypatybės kylančios abiejų urbanistinių kompleksų tarpusavio sąveikos, daugeliu atveju suvokiami kaip prioritetingi „Architektūrinės kalvos“ formavimą lemiantys veiksniai. Tik remiantis apribojimų sistema, nepažeidžiant jos esminių sąlygų ir reikalavimų, gali būti formuojama kiekybiniu (pvz., didelio užstatymo aukštingumo) ir kokybiniu (pvz., gyvybinga, estetiška, patogi ir pan.) požiūriais ambicinga „Architektūrinės kalvos“ ir jos gretimųjų aplinka.

2.2.3. Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) vizualinės apsaugos pozonis

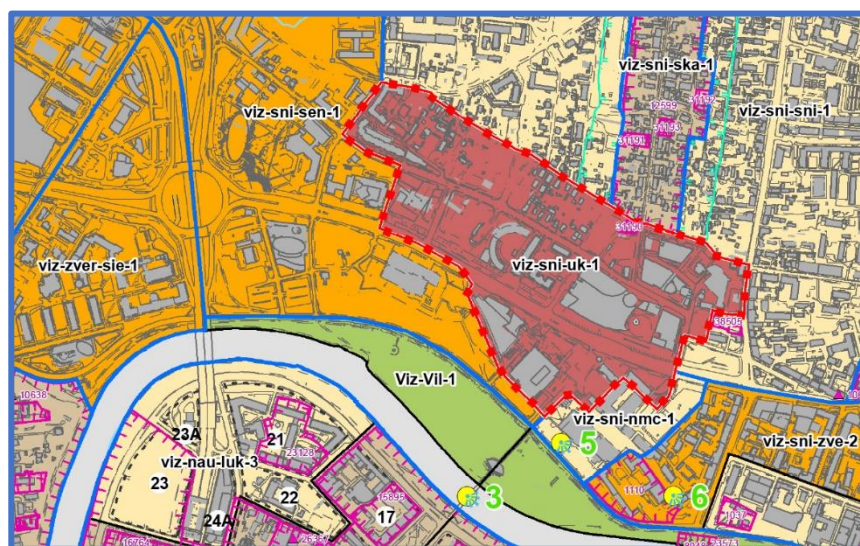
Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) vizualinės apsaugos pozonis (buferinė zona) nustatyta Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiuoju planu – teritorijos ir apsaugos zonos ribų planu, patvirtintu LR Kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. IV-512, apima centrinę miesto dalį, supančią Senamiestį.



a) Vilniaus senamiesčio nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas. Teritorijos ir apsaugos zonos ribų planas. 2010-10-18.



b) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2030 metų. Priemiesčiai – sprendiniai.



c) Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2030 metų. Priemiesčiai – sprendiniai (brėžinio fragmentas).

2.9 pav. Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) vizualinės apsaugos pozonis dokumentuose

Į apsaugos zoną patenka urbanistinės teritorijos (Naujamiesčio, Žvėryno, Antakalnio ir Paupio), kurių ribos įteisintos Kultūros vertybių apsaugos departamento prie Kultūros ministerijos direktoriaus įsakymu Nr. Į-167 „Dėl Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinojo apsaugos reglamento patvirtinimo“. Šnipiškių urbanistinio kompleksinio kultūros paveldo objekto pirmosios dalies (Skanseno – 7,87 ha) ir antrosios dalies (Piromonto – 1,14 ha) teritorijos buvo nustatytos specialiuoju planu ir patvirtintos Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009-06-17 sprendimu Nr. 1-1083 „Dėl Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos dalies – Šnipiškių – nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiojo plano tvirtinimo.

Iš šiaurinės ir pietinės pusių apsaugos zonos riba yra formuojama pagal reljefo analizę. Iš rytinės pusės Vilniaus senamiesčio apsaugos zonos ribos sutampa su koordinuotomis Pavilnio regioninio parko teritorijos ribomis, kurios jau yra skaitmenizuotos. Iš vakarinės pusės apsaugos zona prisiglaudžia prie skaitmenizuotos Karoliniškių kraštovaizdžio draustinio teritorijos. Apsaugos zona ŠV apima ir Šeškinės šlaitų geomorfologinį draustinį. Bendras apsaugos zonos plotas yra 1912,24 ha. Šios zonos ribos yra fiksuotos ir galiojančiame bendrajame plane (2.9 pav., 2.6 lentelė).

2.6 lentelė. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių brėž. „Priemiesčiai – sprendiniai“ reglamentai

Teritorijos dalies žymėjimas (kodas)	viz-sni-uk-1
Pavadinimas	Urbanistinė kalva
Teritorijos tvarkymo prioritetai	Maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose. Aukštybinių pastatų zona – neviršijant maksimalaus esamo zonos aukštingumo ir išlaikant „Urbanistinės kalvos“ principus.
Morfortipas	Perimetrinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į šiaurę nuo Konstitucijos prospekto.
	Perimetrinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į pietus nuo Konstitucijos prospekto.
Užstatymo intensyvumas (UI)	≤ 5
	≤ 5,2
Foninis užstatymo aukštis (F)	25
Didžiausias leistinas pastatų aukštis metrais nuo žemės paviršiaus (D), iki 20 % teritorijos ploto	Nuo 37 iki 130 (detalizuota pagrindiniame brėžinyje)
	85
Esamos vertikalės / planuojamos vertikalės	EV – 76, PV – 85
Vertybės teritorijos kodas NKV registre	25504
Tyrimų privalomumas, kaitos pagrindas	Privalomi archeologiniai tyrimai / Galimas urbanistinės struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, išlaikant „Urbanistinės kalvos“ principus.

Pagrindinis Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) vizualinės apsaugos pozonį reglamentuojantis teisės aktas yra 2005 m. balandžio 19 d. Kultūros paveldo departamento direktoriaus įsakymu Nr. Į-167 patvirtintas „Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas“ (Žin., 2005, Nr. 61-2193) (toliau – Reglamentas) ir nustato Lietuvos Respublikos nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo (Žin., 1995, Nr. 3-37; 2004, Nr. 153-5571) 19 straipsnio 2 dalies 2 punkto bei Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo (Žin., 1993, Nr. 63-1188; 2001, Nr. 108-3902) 19 straipsnio 6 punkto reikalavimų taikymo principus, saugant Vilniaus senamiesčio vertingąsias savybes. Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos tikslas – **saugoti Vilniaus senamiesčio istoriškai susiformavusias panoramas ir siluetus, matomus iš Vilniaus senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimų į senamiestį traktų, taip pat iš Vilniaus bendruoju planu ir kitais teritorijų planavimo dokumentais nustatytų senamiesčio apžiūros vietų pačiame senamiestyje bei jo apsuptyje.**

Laikinoju apsaugos dokumentu yra apibrėžta statybinė veikla apsaugos zonoje:

- Apsaugos zonoje draudžiamas tokių naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas, didinant jų aukštumą ar apimtį, kurie, žiūrint iš senamiesčio gatvių ir aikščių, pagrindinių įvažiavimo traktų bei iš apžiūros vietų:
 - savo aukščiu, apimtimi ar išraiška nustelbtų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, gamtines vertybes – senamiestį supančias kalvas;
 - trukdytų apžvelgti senamiestį ar jo apsaugos zonoje esantį saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę;
 - ne mažiau kaip iki pusės aukščio užstotų senamiestyje ar jo apsaugos zonoje esančią kalvą;
 - keistų senamiesčio siluetą;
 - būtų matomi iš senamiesčio gatvių ir aikščių (šis reikalavimas netaikomas gatvių, ribojančių senamiestį, atveju).
- Planuojamas statyti statinys laikomas nustelbiančiu saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietų:
 - bus iškilęs virš matomo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės;
 - bus matomas saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje ir vizualiai savo apimtimi ar aukščiu konkuruos ar bus didesnis už saugomą kultūros paveldo objektą ar jų grupę.
- **Statinys laikomas matomu saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės artimoje aplinkoje, jeigu, žiūrint iš apžiūros vietos, atstumas/matymo kampas nuo saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės iki statinio bus lygus arba mažesnis už matomą saugomo kultūros paveldo objekto ar jų grupės horizontaliąją dalį/matymo kampą.**
- Matoma saugomo kultūros paveldo objekto dalis yra ta jo dalis, kurios neužstoja kiti statiniai ar reljefas. Želdynais užstojama saugomo kultūros paveldo objekto dalis laikoma matoma šio objekto dalimi.
- Atvejais, nenurodytais Reglamento draudžiamoje dalyje, naujų statinių statymas ar esamų statinių rekonstravimas gali būti leidžiamas, remiantis teritorijų planavimo dokumentų sprendinių poveikio vertinimu.
- Senamiesčio apsaugos zonoje esančių kitų saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijose taikomi šio Reglamento reikalavimai, nustatyti saugomų kultūros paveldo objektų ir vietovių apsaugos reglamentuose ar teritorijų planavimo dokumentuose.

Buvo rengtas specialusis Vilniaus senamiesčio ir jo apsaugos zonos paveldosauginis (tvarkymo) planas. 2012-06-29 Kultūros ministerijos raštu Nr. S2-1673 „Dėl pritarimo Vilniaus senamiesčio paveldotvarkos projekto koncepcijai“ pritarta Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajam planui – paveldotvarkos projekto koncepcijai. Pagal šią koncepciją Šnipiškių teritorijos dalis, priskirta aukštybinių pastatų zonai, gali būti vystoma neviršijant esamo aukštumo, išlaikant „Urbanistinės kalvos“ principus.

2.2.4. Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė

Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės apskaitos dokumentuose nustatytas vertingųjų savybių pobūdis: archeologinis (lemiantis reikšmingumą); istorinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); kraštovaizdžio; memorialinis (lemiantis reikšmingumą svarbus); mitologinis (lemiantis reikšmingumą svarbus). Taip pat yra išskirtos tokios vertingosios savybės:

- 7.2.1.6. vietovei reikšmingo buvusio užstatymo (statinių grupių, kompleksų, ansamblių ir pan.) ar atskirų jo dalių (atskirų statinių) vietos – kultūrinis sluoksnis (Vilniaus senojo miesto su priemiesčiais archeologinėje vietovėje yra susiformavęs įvairaus sodrumo ir storio – kai kur virš 6 m, dažnai kelių horizontų, kultūrinis sluoksnis su medžio ir mūro statinių liekanomis, griuvenomis, grindiniais ir su archeologiniais radiniais; sluoksnis daugelyje vietų apardytas ar net sunaikintas įvairių žemės ir statybos darbų metu, dalis ištirta

įvairių XX a. antros pusės ir XXI a. pradžios archeologinių tyrinėjimų metu); pastatų liekanos <...>; kapai <...>.

- 7.2.1.7. gamtiniai elementai – reljefas (Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinės vietovės reljefas yra ir Vilniaus senamiesčio-1673, U1P, UR1, Vilniaus miesto istorinių dalių, vertingoji savybė; – ; FF Nr. 1-20; TRP; 2018 m.).

2.2.5. *Tarptautinis kultūros paveldo apsaugos imperatyvas*

ICOMOS „Rekomendacijose dėl poveikio Pasaulio kultūros paveldo vertybėms vertinimo“ (toliau tekste – Rekomendacijos) teigiama: „laikoma, kad objektų IVV išlieka tokia pati, kokia buvo įrašymo į sąrašą metu ir yra neginčijama. <...> Tai reiškia, kad **laikui bėgant objektų IVV turi būti išlaikyta apsaugant tas savybes, kurios labiausiai prisideda prie šių objektų IVV.**“

„Poveikio paveldui vertinime esminiu atskaitos tašku tampa išskirtinės visuotinės vertės aprašas (IVVA), kuriame yra išdėstyta, kodėl vertybė laikoma turinti IVV ir kurios objekto savybės šią IVV suteikia“ (ICOMOS 2011: 4).

Pagal Rekomendacijas „Vertinimo procesas iš esmės yra labai paprastas ir turi atsakyti į toliau nurodytus klausimus:

- Kokiam paveldui yra iškilusi grėsmė ir kodėl tai yra svarbu – kaip šis paveldas prisideda prie IVV?
- Kokį poveikį išskirtinei visuotinei vertei gali turėti pasiūlyti pakeitimai ar plėtros darbai?
- Kaip galima šio poveikio išvengti, jį sumažinti, atkurti ar kompensuoti?“ (ICOMOS 2011: 5)

Rekomendacijose pateikiamos nuostatos poveikio nustatymui ir įvertinimui:

- Plėtros ar pokyčių poveikis kultūros paveldui gali būti ir teigiamas, ir neigiamas. Svarbu įvertinti galimą poveikį visiems objekto elementams, ypač tiems elementams, kurie suteikia objektui IVV <...>.
- Tiesioginis poveikis yra tas, kuris atsiranda kaip pirminis siūlomų plėtros darbų ar pokyčių padarinys. Tiesioginis poveikis gali lemti kai kurių ar visų objekto savybių praradimą ar pakeisti visą ar dalį objekto aplinkos, padedančios išryškinti objekto vertę ir reikšmę, sujungti kraštovaizdį veikiančius istorinius ir šiuo metu vykstančius procesus <...>.
- Tiesioginis poveikis, lemiantis objekto savybių praradimą, dažniausiai yra pastovus ir negrįžtamas <...>.
- Tiesioginis poveikis, lemiantis objekto aplinkos pokyčius, gali būti statybų ar plėtros darbų padarinys <...>.
- Netiesioginis poveikis pasireiškia kaip šalutinis statybų ar kitų plėtros darbų padarinys ir gali lemti ir materialius nuostolius, ir objekto aplinkos pakitimus <...> (ICOMOS 2011: 8–9).

Poveikio ar pakeitimų mastas ir dydis gali būti nustatytas įvertinus tai, ar jie yra tiesioginiai ar netiesioginiai, laikini ar nuolatiniai, atkuriami ar negrįžtami. Svarbu įvertinti ir poveikį, kuris juntamas tik veikiant keliems veiksniams kartu, o ne pavieniui. Neatsižvelgiant į tai, kokiam objekto elementui poveikis yra daromas ir kokia yra šio elemento svarba, poveikio mastas gali būti matuojamas pagal toliau nurodytą skalę:

- nėra poveikio;
- nereikšmingas poveikis;
- nežymus poveikis;
- vidutinio dydžio poveikis;
- žymus poveikis.

Bendras poveikis objekto savybei yra nustatomas palyginus poveikio mastą ir tai, koks objekto elementas yra paveikiamas ir kokia to elemento paskirtis bei svarba. Šis poveikis gali būti nustatytas kiekvienai objekto savybei naudojant toliau pateiktą skalę. Matavimo skalėje yra devyni matai, nes poveikis gali būti ir teigiamas, ir neigiamas, ir neutralus (ICOMOS 2011: 9):

- labai naudingas;

- naudingas;
- nežymiai naudingas;
- mažai naudingas;
- neutralus;
- šiek tiek neigiamas;
- nežymiai neigiamas;
- neigiamas;
- labai neigiamas.

Pasiūlymai turi būti įvertinti atsižvelgiant į darbus reglamentuojančią teisinę bazę ir objekto bei jį supančių teritorijų valdymo planus. Projekto mastas, apimtis, panaudojimas ir t.t. turi būti sulyginami su objektui IVV suteikiančiomis vertybėmis ir kitais elementais. Turi būti apsvarstyti tokie klausimai, kaip vaizdo ir panoramos pakitimai, architektūrinio tipo pokyčiai, dydžio ar išvaizdos pasikeitimai, išpildymas, panaudojimas ir atsparumas laiko tėkmei <...>. Dėl plėtros darbų numatomi pokyčiai turi būti įvertinti ir nustatant jų įtaką objekto vientisumui ir autentiškumui <...> (ICOMOS 2011: 10).

Poveikio paveldui vertinimo (PPV) metu turi būti pateikiami galimi principai ir, kai įmanoma, metodai sumažinti ar kitaip kompensuoti bet kokių siūlomų plėtros ar pokyčių vietai ar jos elementams poveikį. Turėtų būti įvertintos bet kurios kitos alternatyvos, įskaitant vietovės ir (arba) vietos pasirinkimą, laiką, trukmę bei išplanavimą. PPV turi būti aiškiai apibrėžta, kaip poveikio sumažinimas paveiks IVV išsaugojimą, taip pat įtraukiant ir išvadas dėl PP vertybės autentiškumo ir vientisumo (ICOMOS 2011: 11).

2.2.6. „Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiančių išorės veiksnių ir sąlygų apibendrinimas

Apibendrinant „Architektūrinės kalvos“ tūrinės-erdvinės kompozicijos formavimo apribojimus, kurie atsiranda dėl kultūros paveldo objektų gretimybių, reikia išskirti vertybes, kurioms yra ir gali būti daroma įtaka formuojant „Architektūrinę kalvą“. **Išskiriamos šios vertybės:**

1. Saugomi fiksuoti vertingi Senamiesčio **panoraminiai vaizdai ir siluetai**.
2. Saugomi tarpusavio **vizualiniai ryšiai** tarp atskirų saugomų teritorijų ir objektų.
3. Saugomos vertingos Senamiesčio **dominantės** – negali būti menkinamas/užgožiamas jų dominavimas panoramose ir siluetuose.
4. Vilniaus panoramoms yra būdingas **daugiaplaniškumas**.
5. Gamtos ir kultūros paveldo **santykis**.
6. Saugomos Senamiesčio **gatvių perspektyvos**.

2.3. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybės ir jų vizualinės pasekmės

„Architektūrinės kalvos“ teritorija šiuo metu jau yra beveik pilnai suformuota. Pagal patvirtintus teritorijos formavimo principus ir parengtus ar rengiamus detaliojo planavimo dokumentų sprendinius neužstatytų struktūrinių vienetų dalis bendrame „Architektūrinės kalvos“ teritorijos plote įvairiais skaičiavimais siekia nuo 11 % iki 28 % (2.7 lentelė). Tokioje situacijoje nebėra poreikio iš esmės keisti Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais nustatytų teritorijos formavimo principų ir pagrindinių parametų, juolab, kad galiojančių „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatos išlieka aktualios (1.3 skyrius). Modeliuojant „Architektūrinės kalvos“ tūrinės-erdvinės plėtotės perspektyvą tikslinga vertinti tik likusių laisvų kvartalų užstatymo galimybes ir tikėtinas vizualines pasekmes.

Vykdam „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių ir jų vizualinių pasekmių vertinimą, atliekami sekantys veiksmai:

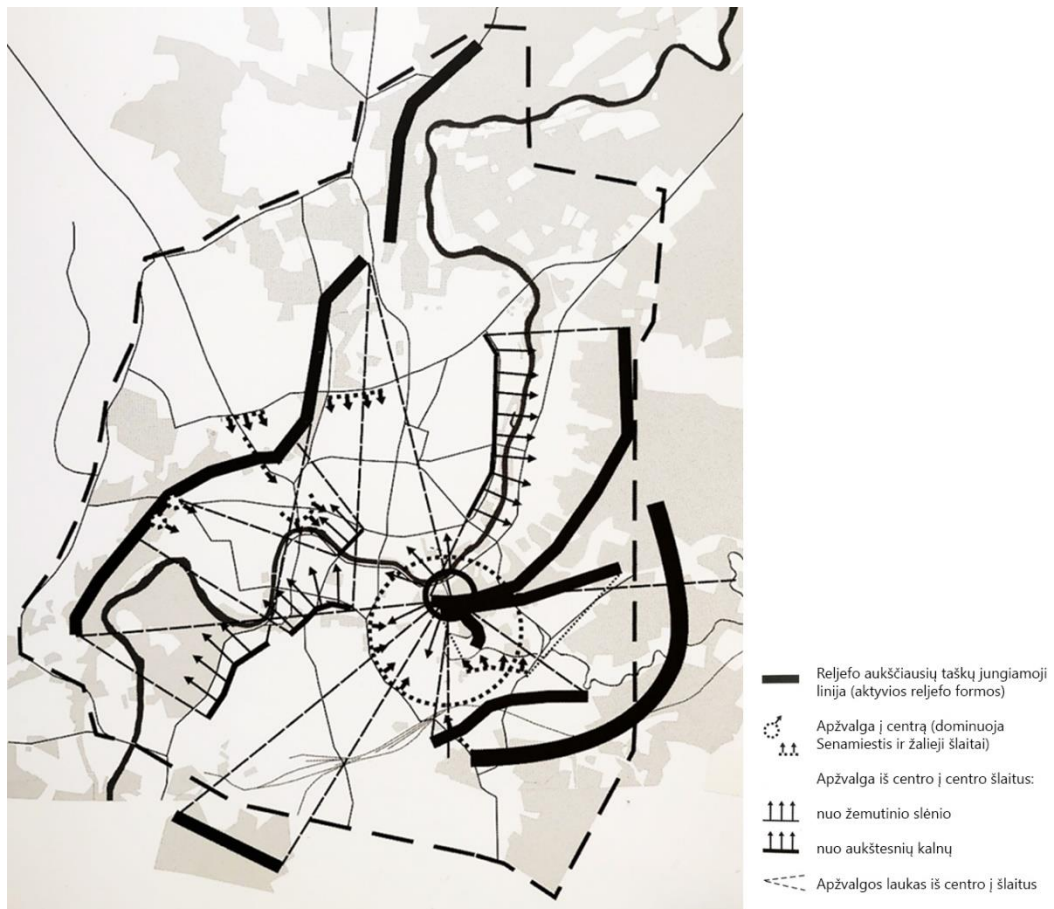
1. Parengiamos vertinimo metodinės nuostatos.

2. Atrenkami vertinimui aktualūs apžvalgos taškai.
3. Sudaromas vizualinių pasekmių vertinimo algoritmas.

Sudarius vertinimo metodiką yra apibūdinamas vertinimo objektas ir atliekamas vertinimas.

2.7 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ formavimo išbaigtumo skaičiavimai

Rodiklis	„Architektūrinės kalvos“ segmentai (teritorijos)	„Architektūrinės kalvos“ segmentų dalys (užstatymo zonos – kvartalai)	Registruoti žemės sklypai (tinkami užstatymui)
Bendras teritorijų plotas (ha)	65,8	27,9	30,0
Neužstatytų teritorijų plotas (ha)	7,2	7,7	5,2
Neužstatytų teritorijų dalis (%)	11,0	27,7	17,2



2.10 pav. Gamtinių elementų vizualiniai kompoziciniai ryšiai (Daujotaitė, Laukaitytė-Malžinskienė 2003).

2.3.1. Vertinimo metodinės nuostatos

A) Gamtinės vietovės sąlygos

Viena iš teritorijos vertinimo sąlygų yra vietovės charakteris. Nagrinėjamu atveju erdvinė Neris slėnio struktūra lemia glaudų ir savitą centro ir atokesnių rajonų **vizualinį ryšį**. Tiek žemutinis horizontas, tiek **Neries slėnio žalieji šlaitai sudaro sąlygas apžvalgai „nuo-į“ ir „iš-į“**. Kompoziciniu ir ekspoziciniu atžvilgiu raiškiausi gamtiniai dariniai atlieka erdvinės struktūros centro bei pacentrių vaidmenį – Gedimino pilies kalnas yra kompozicinis centras, o Trijų Kryžių (Bekešo) kalnas, Šeškinės kalva bei Pamėnkalnio plynaukštė yra kompoziciniai pacentriai. Vietos, nepasižyminčios dideliu vizualiniu-kompoziciniu aktyvumu, bet pasižyminčios geromis apžvalgos galimybėmis, išskiriamos kaip miesto centro ekspozicinės zonos. Prie šių zonų priskiriami Pylimo ir Misionierių gatvių šlaitai, Karoliniškių šlaitai, Ozo aukštumos, Vingio parko, Verkių, Valakampių, Liepkalnio ir Ribiškių aukštumų miškų masyvai, kurie sudaro tolumo plano gamtinį foną (2.10 pav.). Reikšmingiausios miesto centro apžvalgos vietos

išsidėsto Karoliniškių ir Šeškinės kalvyne, kurio ekspozicinis fonas iškyla 70-65 m virš miesto centro slėnio aukščio (absoliutinis aukštis 170-164 m). Pamėnkalnio plynaukštė – aktyvi reljefo forma, miesto centro amfiteatro panoramos ekspozicijoje atveria Šeškinės, Karoliniškių šlaitų apribotą dešiniojo Neries kranto vizualinę erdvę. Pylimo ir Misionierių gatvių šlaitai žymi Senamiesčio ribą (Daujotaitė, Laukaitytė-Malžinskienė 2003).

Šiuo metu Vilniaus miesto panoramose dominuoja įvairaus ekspozicinio aktyvumo erdviniai orientyrai (dominantės, akcentai, subdominantės) ir dažnai išskirtinį vaidmenį kuria gamtinės kompozicinės sistemos elementai. Dėmesį atkreipti reikėtų į **Gedimino pilies kalną su bokštu** (Aukštutinę pilį) ir jo aplinką, nes tai – **pagrindinė vizualinė ir semantinė Vilniaus dominantė**, svarbiausias centro panoraminės apžvalgos taškas. Ji ir turėtų išlikti pagrindine miesto centro dominante, **organizuojančia miesto centro erdvinės struktūros kompoziciją**.

Visais atvejais miesto siluetas ir jo panoramos yra susiję su vizualiniu identitetu. Kadangi esamas identitetas yra vertybė, tai, logiškai mąstant, turėtų galioti mažiausio kišimosi principas. Per didelis naujų elementų kiekis iš esmės keičia silueto kokybę (Daunora *et al.* 2004).



2.11 pav. „Architektūrinės kalvos“ apžvalgos galimybės 3 km spinduliu

B) Matymo sektorius ir vizualiniai barjerai

Panoramų ir siluetaų apžvalgos taškai gali atverti skirtingo pločio matymo sektorius. Taškai, išsidėstę aukščiau (ant kalvų viršūnių ar viršutiniuose pastatų aukštuose) dažniausiai atveria plačias panoramas ir vaizdą galima apžvelgti 360°. Tokių apžvalgos taškų pavyzdžiu gali būti Gedimino kalno pilis bei Šv. Jonų varpinė Vilniuje. Žemesnėse reljefo vietose išsidėstę apžvalgos taškai gali ekspozuoti siauresnio sektoriaus apžvalgas. Panoraminį vaizdą apžvalgos sektoriaus plotį gali riboti įvairūs gamtiniai (reljefas, želdynai) ir antropogeniniai vizualiniai barjerai (pastatai, inžineriniai statiniai).

Vizualinių barjerų gali pasitaikyti ir pačiose panoramose. Jie panoraminuose vaizduose ne siaurina matymo sektorių, o kuria vizualinius „šešėlius“, kitaip sakant, dengia už jų esančius ar atsirasiančius objektus. Vizualiniai „šešėliai“ gali turėti tiek teigiamą, tiek neigiamą poveikį panoramoms ir siluetais. Mokslinėje literatūroje galima

rasti įvardintus veiksnius, kurie gali sukurti prielaidas nepageidaujamo vizualinių „šešėlių“ atsiradimui (Vyšniūnas 2003).

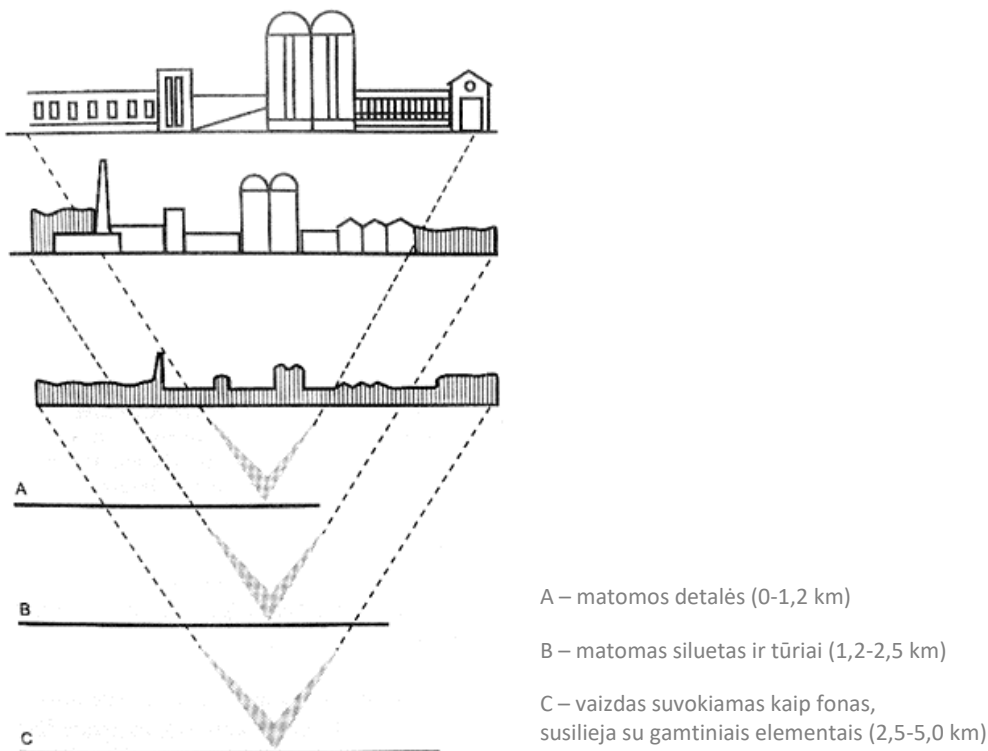
„Architektūrinės kalvos“ apžvalgos galimybes galima patikrinti aktualiaame žiede, nuo teritorijos nutolusiame apie 3 km spinduliu (2.11 pav.).

C) Matomo vaizdo elementų raiška

Nuotolis tarp stebėtojo ir stebimojo objekto yra vienas pagrindinių veiksnių, lemiantis stebimojo objekto vizualinę raišką. Vertinant urbanizuotą kraštovaizdį galima remtis Europos kraštovaizdžio konvencijos dokumentuose (Report... 2017) įtvirtintais kraštovaizdžio vizualinį suvokimą apsprendžiančiais atstumais (2.12 pav.):

- 0-0,5 km – geriausiai suvokiamas vaizdas, jį sudarantys elementai, jų detalės;
- 0,5-1,2 km – iš dalies gerai suvokiamas vaizdas, jį sudarantys elementai, jų detalės;
- 1,2-2,5 km – vaizdas suvokiamas kaip fonas, nebesuvokiamos jį sudarančių elementų detalės;
- 2,5-5,0 km – vaizdas suvokiamas kaip fonas, siluetas.

Šių atstumų pagrindu galima įvertinti iš apžvalgos taškų matomo vaizdo daugiaplaniškumą miesto visumos požiūriu ir „Architektūrinės kalvos“ mastu.

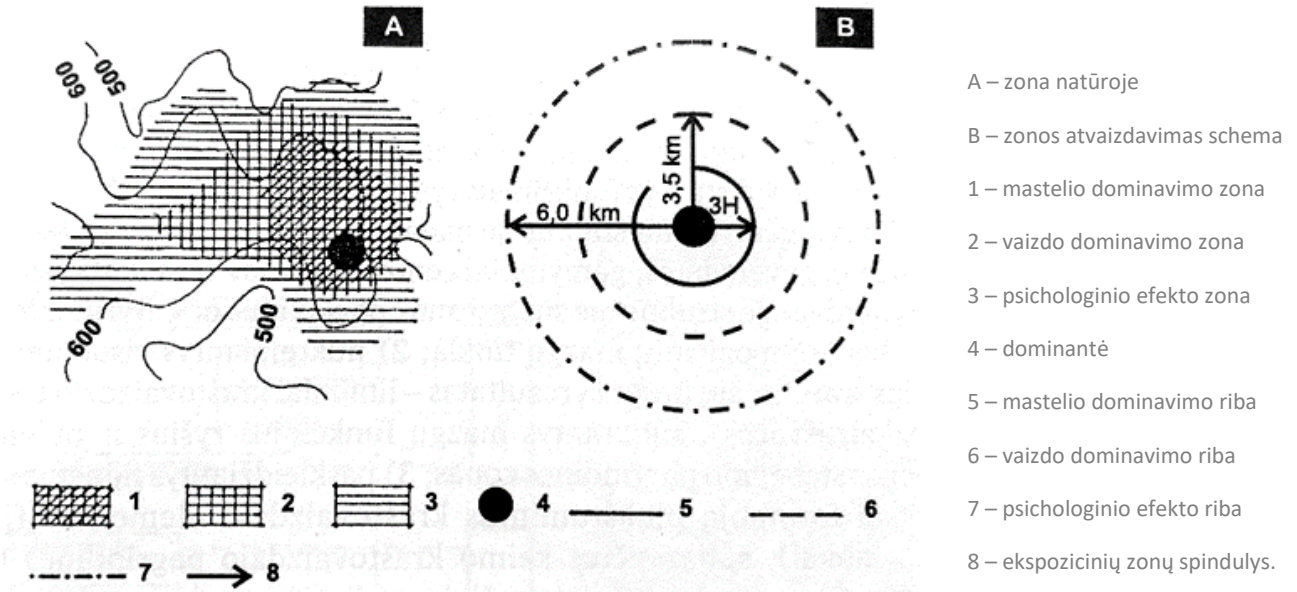


2.12 pav. Matomų objektų raiškos priklausomybė nuo atstumo iki stebėtojo (Šešelgis 1991)

D) Objektų dominavimas ir nustelbimas

Gamtinėje ir urbanizuotoje aplinkoje gali pasitaikyti vaizde dominuojančių objektų. Dominantė gali būti tiek horizontali, tiek vertikali ir yra urbanistinę ar gamtinę struktūrą semantizuojantis objektas. Vertikalia dominante vadinami tie objektai, kurie ne mažiau kaip du kartus viršija foninį objektų aukštį. Ekspozicinėje zonoje galima išskirti mastelio dominavimo, vaizdo dominavimo ir psichologinio efekto ribas (Bučas 2001). Mastelio dominavimo zona nesiekia toliau negu 3 objekto aukščiai. Jei objektai išsidėstę tokiu atstumu vienas nuo kito, jie bus suvokiami, kaip pavienės (atskiros) dominantės. Jei atstumas tarp dominuojančių objektų yra mažesnis nei 3 h (h – objekto aukštis), objektai bus suvokiami grupėmis. Vaizdo dominavimo zona siekia iki 3,5 km. Už šios ribos objektai praranda regimąją raiškumą, susilieja su fonu. Psichologinio efekto zona siekia iki 6,0 km. Toliau objektas, nors ir matomas, tampa beasmene fono dalimi (2.13 pav.).

Objektų nustelbimas panoramose gali būti įvairus – nuo dalinio jų dengimo iki visiško užgožimo. Skirtingose šalyse yra taikomi skirtingi nustelbimo vertinimo parametrai. Jie svyruoja nuo galimo 50 % iki 80 % objekto uždengiamumo. Todėl dažniausiai ši vertinimo priemonė taikoma tikrinant vertingų elementų nustelbimą ir būtų tikslingai naudojama kontekstualumo su Senamiesčiu ir jo vertingais elementais nustatymui (šiuo atveju „Architektūrinės kalvos“ ribos yra apibrėžtos).



2.13 pav. Matomo objekto ekspozicinė zona (Bučas 2001, pagal S. Crowe)

E) Gamtos ir užstatymo santykis panoramose ir siluetoose

Matomas panoraminis vaizdas gali būti labai įvairus – jame gali būti tik gamtiniai elementai, tik antropogeniniai elementai arba ir vieni, ir kiti. Miestų panoramas galima tiesiog vadinti urbanizuoto kraštovaizdžio vaizdais. *Dažnai gamtiniai elementai (reljefas, želdynai) – vienas iš miesto erdvinę struktūrą lemiančių bei formuojančių elementų. Turtinga miesto gamtinė įvairovė yra unikalus, daugiaplanių miestovaizdžio pamatas* (Daunora et al. 2004). Gamtinis fonas gali būti kaip baigtinis vaizdo elementas (paskutinis planas panoramoje) arba kaip vienas iš planų tarp kitų miesto erdvinės struktūros elementų. Tuo tarpu siluete jis gali sudaryti kontrastą antropogeniniams elementams ir tuo pačiu kurti harmoningas skirtingų elementų proporcijas ir santykį vaizde.

Susiklostęs santykis tarp gamtinių elementų ir užstatymo bei kitų antropogeninių elementų ypač miestų panoramose dažnai yra savitas. Prof. J. Bučas vartoja terminą *vizualinio antropogeninio prisotinimo slenkstis*, kurį jis traktuoja kaip skiriamąją ribą tarp dviejų sukultūrinto kraštovaizdžio tipų – kaimo (antropogenizuoto) ir miesto (antropogeninio). *Vizualinio antropogeninio prisotinimo slenkstį nusako teritorijos užklojimas vaizdo dominavimo zonomis (3,5 km)* (Bučas 2001). Urbanizuotoje aplinkoje persikloja daugybė antropogeninių elementų vaizdo dominavimo zonų.

Atsižvelgiant į Vilniaus miesto statusą (sostinę) ir administruojamos teritorijos dydį neįmanoma išlaikyti Vilniaus miesto panoramas tokias, kokias užfiksavo J. Bulhakas ar J. Czechowiczius (Vyšniūnas 2003). Tam, kad būtų įmanoma vertinti ir prognozuoti įtaką gamtos ir užstatymo santykiui ar to santykio kaitą matomose panoramose ir siluetoose, reikia apibrėžti dabartinę situaciją įvardinant, kas dominuoja vaizde ir kokią proporciją sudaro gamtiniai elementai ir užstatymas ir ar tas santykis išlieka / yra vertingas / ar mažai reikšmingas. Ši vertinimo priemonė taikytina kontekstualumui vertinant gamtos ir užstatymo santykį panoramose ir siluetoose.

F) Vertingų objektų tarpusavio vizualiniai ryšiai

Vertingų objektų tarpusavio apžvalgos galimybė kuria vizualinius ryšius, kuriuos reiktų išlaikyti ir saugoti. Viena iš vertingiausių savybių yra vizualinio suvokimo kryptingumas. Sąlygas tokių ryšių atsiradimui formuoja aukščių (altitudžių) skirtumai, kurie priklauso nuo reljefo išraiškimumo ir pastatų aukštimumo. Įtaką vizualiniams ryšiams daro ir atvirų bei užstatytų erdvių santykis.

Integruojant naujus objektus, patenkančius į vizualinių ryšių zoną esamoje urbanistinėje aplinkoje, ir norint išlaikyti esamus vizualinius ryšius, dėmesys turėtų būti kreipiamas projektuojamų pastatų pločio ir aukščio santykiui teritorijoje.



2.14 pav. Vertintų apžvalgos taškų išsidėstymas (taškų numeracija atitinka 2.8 lentelę)

2.3.2. Aktualių apžvalgos taškų atranka

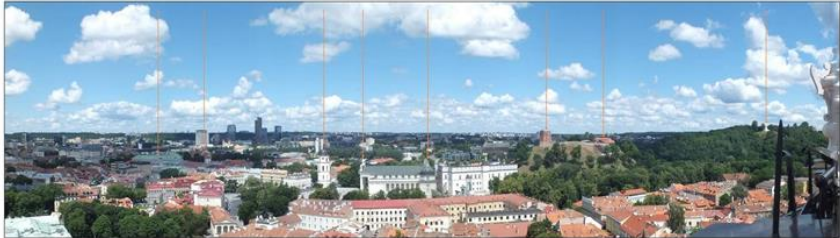


Siekiant įvertinti „Architektūrinės kalvos“ galimo užstatymo vizualines pasekmes buvo atlikta apžvalgos taškų atranka. Iš viso buvo įvertintos 75 apžvalgų vietos (2.14 pav.):






1. Vilniaus Senamiesčio Akte fiksuoti panoramų, siluetų ir gatvių perspektyvų apžvalgos taškai.
2. Vilniaus m. sav. teritorijos bendrajame plane įvardinti miesto apžvalgai reikšmingi taškai.
3. Dokumentuose neįvardinti apžvalgos taškai, iš kurių taip pat atsiveria reikšmingi „Architektūrinės kalvos“ vaizdai miesto panoramose, siluetuose ir gatvių perspektyvose.





Atrankos metu buvo atrinkti 36 potencialiai aktualūs taškai, kurie suskirstyti į **3 kategorijas** (2.8 lentelė):





1. „Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui potencialiai aktualūs taškai.
2. „Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio vertinimui potencialiai aktualūs taškai.
3. Poveikio „Architektūrinei kalvai“ vertinimui potencialiai aktualūs taškai.





2.8 lentelė. Vizualinių pasekmių vertinimui potencialiai aktualūs apžvalgos taškai ir jų kategorijos





Eil. Nr.	Apžvalgos taško (AT) pavadinimas, „Architektūrinės kalvos“ (AK) matomumo sąlygos, aktualumas vertinimui ir vaizdas
„Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui aktualūs taškai	
1	<p>Senamiesčio panorama nuo Šv. Jonų bažnyčios varpinės</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1427 ir 1859 metrai. • Matosi AK visuma; objektas suvokiamas kaip fonas, nebesuvokiamos jį sudarančių elementų detalės. • Aktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui. 
2	<p>Senamiesčio panorama nuo Altarijos kalvyno PV kalvos, vad. Altanos kalnu</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1717 ir 2226 metrai. • AK matosi iš dalies; objektas suvokiamas kaip fonas, nebesuvokiamos jį sudarančių elementų detalės. • Aktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui, tačiau užstatymą užstoja medžiai (užstatymas gali matytis tik nukritus lapams). 
3	<p>Senamiesčio panorama nuo Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 2252 ir 2733 metrai. • AK matosi fragmentiškai; objektas suvokiamas kaip fonas, siluetas. • Aktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui. 





4	<p>Senamiesčio panorama nuo Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 2355 ir 2838 metrai. • Matosi AK visuma; objektas suvokiamas kaip fonas, siluetas. • Aktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui. 
5	<p>Siluetas nuo Išganytojo kalno Š šlaito</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 2057 ir 2511 metrų. • AK matosi iš dalies; objektas suvokiamas kaip fonas, nebesuvokiamos jį sudarančių elementų detalės. • Aktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui. 
6	<p>Siluetas iš PR, nuo Subačiaus g.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 2345 ir 2832 metrai. • AK matosi iš dalies; objektas suvokiamas kaip fonas, siluetas. • Aktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui. 
7	<p>Katedros aikštė</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1125 ir 1576 metrai. • AK matosi fragmentiškai; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Iš dalies aktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui, tačiau precedentas jau yra įvykęs dar 2004 m. (aukštybinis pastatas Europa, Vilniaus miesto savivaldybės pastatas) ir situacija pakitusi negrįžtamai. 
8	<p>Šalia Lapų g. (ties Šv. Nikodemo kapinėmis)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 2500 ir 2906 metrai. • AK matosi fragmentiškai; objektas suvokiamas kaip fonas, siluetas. • Neaktualus AK santykio su Senamiesčiu vertinimui, nes jo suvokiamumą riboja atstumas ir vaizde esantys želdiniai. 





„Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio vertinimui aktualūs taškai	
9	<p>Pilies (Gedimino) kalnas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1053 ir 1543 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui.
	
10	<p>Šeškinės kalvų šlaitai</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 849 ir 1335 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui.
	
11	<p>Šeškinės kalva iš Ozo g. pusės</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 624 ir 1110 metrų. • AK matosi iš dalies; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Iš dalies aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui, nes dubliuoja AT nuo Šeškinės kalvų šlaitų.
	
12	<p>Lukiškių panorama nuo Tauro kalno</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1027 ir 1347 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui.
	





<p>13</p>	<p>Ozo g. viadukas virš Geležinio Vilko g.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1342 ir 1741 metras. • Matosi AK visuma; objektas suvokiamas kaip fonas, nebesuvokiamos jį sudarančių elementų detalės. • Aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui. 
<p>14</p>	<p>Geležinio Vilko tiltas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 367 ir 720 metrų. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui. 
<p>15</p>	<p>Geležinio Vilko g. ties Cedrono upeliu Baltupiuose</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 2628 ir 3019 metrų. • AK matosi iš dalies; objektas suvokiamas kaip fonas, siluetas. • Neaktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui, nes AT per toli, kad būtų suvokiamas kaip objektas. 
<p>16</p>	<p>M. K. Čiurlionio viadukas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 2127 ir 2354 metrai. • Matosi AK visuma; objektas suvokiamas kaip fonas, nebesuvokiamos jį sudarančių elementų detalės. • Aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui. 

17	<p>Žvėryno kalva Paribio g. prieigose</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1018 ir 1499 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui bei santykio su Senamiesčiu vertinimui.
	
18	<p>PC „Akropolis“ stogas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1152 ir 1603 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Neaktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui, nes AT nėra viešai prieinamas.
	
19	<p>Geležinio Vilko g. ties PC Rimi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 559 ir 1032 metrai. • AK matosi fragmentiškai; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Neaktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui.
	
20	<p>Liepkalnis (trasmės pradžia į centro pusę)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 4583 ir 5016 metrų. • Matosi AK visuma; objektas suvokiamas kaip fonas, silueta. • Neaktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui, nes AT per toli, kad būtų suvokiamas kaip objektas.
	

21	<p>Kalnų parko Dainų slėnis</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 1302 ir 1817 metrų. • Matosi AK visuma; objektas suvokiamas kaip fonas, nebesuvokiamos jį sudarančių elementų detalės. • Iš dalies aktualus AK bendramiestinio poveikio vertinimui, nes dalį konteksto dengia medžiai.
	
<p>Poveikio „Architektūrinei kalvai“ vertinimui aktualūs taškai</p>	
22	<p>Baltasis tiltas per Nerį</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 234 ir 531 metras. • Matosi AK visuma; gerai suvokiamas vaizdas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui.
	
23	<p>Aikštė šalia Vilniaus koncertų ir sporto rūmų</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 856 ir 1372 metrai. • AK matosi fragmentiškai; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Neaktualus poveikio AK vertinimui, nes AT prieigose jau susiformavęs užstatymas dengia AK.
	
24	<p>Paribio ir Ukmergės g. sankirtos prieigos</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 859 ir 1337 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui.
	

<p>25</p>	<p>T. Vrublevskio ir Žygimantų g. sankirta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 860 ir 1342 metrai. • AK matosi iš dalies; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Iš dalies aktualus poveikio AK vertinimui, nes dubliuoja AT nuo Karaliaus Mindaugo tilto. 
<p>26</p>	<p>Karaliaus Mindaugo tiltas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 788 ir 1278 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui. 
<p>27</p>	<p>Giedraičių ir Daugėlišio g. sankryža</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 461 ir 632 metrai. • AK matosi iš dalies; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui ir santykiui su paveldo vietoje (Šnipiškių dalimi, vad. Skansenu). 
<p>28</p>	<p>Giedraičių ir S. Fino g. sankryža</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 232 ir 401 metras. • AK matosi iš dalies; gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui ir santykiui su paveldo vietoje (Šnipiškių dalimi, vad. Skansenu). 

<p>29</p>	<p>Šnipiškių aikštė</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 151 ir 324 metrai. • AK matosi iš dalies; gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui. 
<p>30</p>	<p>Vilniaus g. sankryža su Tiltu g. ties Kongresų rūmais</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – 536 ir 882 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui. 
<p>31</p>	<p>Kernavės g. sankirta su Daugėliškių g.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 266 ir 498 metrai. • Matosi AK visuma; gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Neaktualus poveikio AK vertinimui, nes artimiausioje perspektyvoje Kernavės g. priegių užstatymo pobūdis ženkliai keisis ir AK visumos nebesimatys. 
<p>32</p>	<p>Japoniškas sodas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 321 ir 800 metrų. • AK matosi iš dalies; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Iš dalies aktualus poveikio AK vertinimui. 

<p>33</p>	<p>T. Narbuto g. perėja prie Švietimo akademijos st.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 357 ir 827 metrai. • Matosi AK visuma; gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus AK lokalaus poveikio vertinimui. 
<p>34</p>	<p>T. Narbuto ir Saltoniškių gatvių sankirta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 601 ir 1073 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Neaktualus poveikio AK vertinimui, nes dubliuoja AT nuo T. Narbuto g. perėjos prie Švietimo akademijos st. 
<p>35</p>	<p>Lukiškių aikštė (Gedimino pr. ir Aukų g. sankirta)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 694 ir 1010 metrų. • AK matosi fragmentiškai; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Neaktualus poveikio AK vertinimui, nes jo suvokiamumą riboja vaizde esantys želdiniai, be to precedentas jau yra įvykęs dar 2004 m. (aukštybinis pastatas Europa, Vilniaus miesto savivaldybės pastatas) ir situacija pakitusi negrįžtamai 
<p>36</p>	<p>„Green Hall“ parkelis (Upės g. prieigos)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Atstumas iki AK aukštybinės statybos zonos ir jos geometrinio centro – atitinkamai 633 ir 1005 metrai. • Matosi AK visuma; iš dalies gerai suvokiamas objektas, jį sudarantys elementai, jų detalės. • Aktualus poveikio AK vertinimui. 

2.3.3. Vizualinių pasekmių vertinimo algoritmas

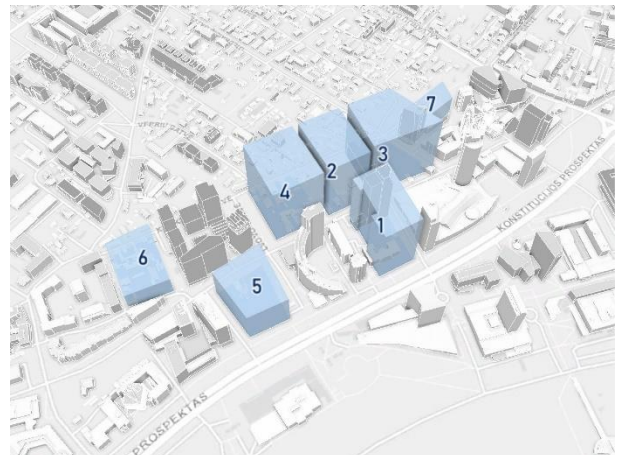
Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais nustatytas esminis „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio **formavimo prioritetas – darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi** – išlieka kaip niekada aktualus. „Architektūrinės kalvos“ išskirtinė padėtis ir vystymo potencialas skatina šios miesto dalies formavimo klausimus spręsti nagrinėjant visumos ir detalių sąveiką, lokalų pavienių objektų poveikį sieti su globalia viso urbanistinio komplekso tūrine-erdvine raiška ir jos poveikiu kontekstui.

„Architektūrinės kalvos“ užstatymo galimybių vizualinių pasekmių vertinimo algoritmas formuojamas integruojant ir atsižvelgiant į:

1. Trijų pagrindinių „Architektūrinės kalvos“ formavimo **principų** – kontekstualumo, integralumo ir daugiaplaniškumo – **išpildymą**.
2. Vertingų Senamiesčio **atributų** – fiksuotų vertingų panoraminių vaizdų ir siluetų, tarpusavio vizualinių ryšių tarp atskirų saugomų teritorijų ir objektų, dominančių dominavimo, panoramų daugiaplaniškumo, gamtos ir kultūros paveldo santykio, saugomų gatvių perspektyvų – **išsaugojimą**.
3. Vertinimą atliekant iš trijų kategorijų taškų:
 - 1) aktualių „Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui;
 - 2) aktualių „Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio vertinimui;
 - 3) aktualių poveikio „Architektūrinei kalvai“ kaip kompleksui vertinimui.



B. „Architektūrinės kalvos“ sprendiniai (AK)



A. Bendrojo plano reglamentas (BP)



C. Galiojančio arba rengiamo detaliojo plano sprendiniai (DP)



D. Užstatymo vizija arba projektiniai pasiūlymai (PP)

2.15 pav. Modeliuojami užstatymo parametru variantai

2.3.4. Vertinamo objekto apibūdinimas

Atlikta „Architektūrinės kalvos“ istorinės raidos ir kaitos tendencijų apžvalga atskleidė ribotus teritorijos vystymo rezervus. Todėl „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo galimybes tikslinga modeliuoti tik iki šiol nesuformuotuose ar šiuo metu formuojamuose teritorijos struktūriniuose vienetuose, t.y. septyniuose kvartaluose arba jų dalyse (2.15 pav.). Šių kvartalų apimtyje įstatomi galimus (žinomus arba svarstomus) jų užstatymo parametrus reprezentuojantys menami tūriai (angl. *building volume, building envelope*):

- A. Vilniaus m. sav. tarybos patvirtinti „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendiniai (AK) – užstatymo zonos ir maksimali jų užstatymo aukščio altitudė.
- B. Galiojančio Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano reglamento parametrai (BP) – į konkrečiai funkciniai zonai nustatyta didžiausią leistiną pastatų aukštį (metrais) nuo žemės paviršiaus iškelti kvartalų tūriai.
- C. Galiojančių arba rengiamų detaliųjų planų sprendiniai (DP) – statybos zonos ir maksimali jų užstatymo aukščio altitudė.
- D. Perspektyviniai konkrečių teritorijų ir žemės sklypų užstatymo parametrai (PP) – užstatymo vizijos ir projektiniais pasiūlymais numatomi formuoti pastatų tūriai.

2.9 lentelė. Nagrinėjamų „Architektūrinės kalvos“ kvartalų užstatymo parametrai variantai

Nr.	Kvartalas (patenkantys žemės sklypai)	Modeliuojami užstatymo parametrai variantai			
		„Architektūrinės kalvos“ sprendiniai (AK)	Bendrojo plano reglamentas (BP)	Galiojančio arba rengiamo detaliojo plano sprendiniai (DP)	Užstatymo vizija arba projektiniai pasiūlymai (PP)
		A	B	C	D
1	Kvartalas Nr. 1 , apribotas Konstitucijos pr., Gegužės 3-osios g., Lvivo g. ir bendruoju planu formuojamo atskirojo želdyno (Konstitucijos pr. 11, Lvivo g. 38)	+	+	+	+
2	Kvartalas Nr. 2 , apribotas Lvivo g. ir Krokuvos g. bei planuojamų jas jungiančių servitutų (Lvivo g. 39, 41, 43, Krokuvos g. 24, 26)	+	+	+	+
3	Kvartalas Nr. 3 , ribojamas Lvivo g. Giedraičių g. ir Krokuvos g. (Giedraičių g. 2, 8)	+	+	–	+
4	Kvartalas Nr. 4 , ribojamas Lvivo g. Kernavės g. ir Krokuvos g. (Lvivo g. 45, 47, 49, 51, 53, Krokuvos g. 28, 30, 32, 34, 36)	+	+	–	–
5	Kvartalas Nr. 5 , ribojamas Konstitucijos pr., Lietuvos Statutų g., Lvivo g. ir planuojamo Kernavės g. tęsinio (Konstitucijos pr. 15A, Lvivo g. 42, 44)	+	+	+	–
6	Kvartalas Nr. 6 , apribotas Lvivo g. ir Krokuvos g. bei jas jungiančių skersgatvių (Lvivo g. 71, 73, 75, 77, Krokuvos g. 52, 54, 56)	+	+	–	–
7	Kvartalo Nr. 7 , esančio tarp Lvivo g., Giedraičių g. ir Krokuvos g., dalis (Lvivo g. 25 šiaurinė dalis)	+	+	+	+

Ne visų modeliuojamų kvartalų ar jų dalių atveju žinomi visi galimi jų užstatymo parametrų variantai (2.9 lentelė). Todėl vertinamose apžvalgose atvaizduojami užstatymo parametrai, apie kuriuos informacija šiuo metu yra viešai pasiekama arba žinoma (t.y. Vilniaus m. sav. administracija tokią informaciją gavo ir pateikė Studijos rengėjams).

2.3.5. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinių pasekmių vertinimas

Vizualinių pasekmių vertinimo principai

Poveikio masto įvardijimui vadovaujamosi 2.2.5 skyrelyje aprašytomis 2011 m. Tarptautinės paminklų ir paveldo vietovių tarybos (ICOMOS) rekomendacijomis „Rekomendacijos dėl poveikio Pasaulio kultūros paveldo vertybėms vertinimo“ (angl. *Guidance on Heritage Impact Assessment for Cultural World Heritage Properties*, toliau tekste – Rekomendacijos).

Vertinant yra įvardijama, ar yra poveikis įvardintoms vertybėms ir ar atliepiama trims „Architektūrinės kalvos“ formavimo principams. Jei poveikis yra, tuomet yra nusakomas to poveikio mastas. Rekomendacijose masto matavimo skalėje yra devyni matai, nes poveikis gali būti ir teigiamas, ir neigiamas, ir neutralus, tačiau rezultato aiškumui darbe naudojamos pagrindinės matavimo kategorijos ir atsisakyta niuansinio matavimo (2.10 lentelė).

2.10 lentelė. Vizualinio poveikio vertinimo skalės

Poveikio pobūdis	Vertinimo skalės	
	ICOMOS Rekomendacijos	Taikoma šiame darbe
Teigiamas	<ul style="list-style-type: none"> • Labai naudingas • Naudingas • Nežymiai naudingas • Mažai naudingas • Neutralus • Šiek tiek neigiamas • Nežymiai neigiamas • Neigiamas • Labai neigiamas 	• Labai naudingas
↑		• Nežymiai naudingas
Neutralus		• Neutralus
↓		• Nežymiai neigiamas
Neigiamas		• Labai neigiamas

Pastaba: reikšmių žymėjimas spalvomis yra šio darbo autorių siūlymas.

Pagrindinės vertinimo nuostatos:

- **Vertinant „Architektūrinės kalvos“ santykį su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais** (žr. 2.11 ir 2.14 lenteles) yra išskiriamas kontekstualumas, kaip svarbiausias „Architektūrinės kalvos“ formavimo principas, kurio dėka galima įvertinti „Architektūrinės kalvos“ įtaką vertingiems Senamiesčio atributams. Vertinama, ar pavyksta ir kaip pavyksta išsaugoti: 1) Senamiesčio panoraminių vaizdų ir siluetaų vientisumą; 2) vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų nepertraukiamumą; 3) Senamiesčio dominančių dominavimą siluete ir panoramose; 4) esamą gamtos ir kultūros paveldo santykį matomame vaizde. Tokio vertinimo, kaip „labai naudingas“ poveikis nėra, nes „Architektūrinė kalva“ Senamiesčio panoramose yra vertinama, kaip konkuruojanti su Senamiesčio dominantėmis. Kaip teigiamas (nežymiai naudingas) poveikis yra vertinamas toks, kai matomuose vaizduose išlieka Senamiesčio dominančių dominavimas ir vaizdas kinta tik pačios „Architektūrinės kalvos“ ribose. Poveikio pobūdis įvardijamas neutraliu tuo atveju, kai nedaroma įtakos esamam susiklosčiusiam užstatymo ir gamtos santykiui vaizde, nes gamtos ir kultūros objektai yra pirmuose vaizdo planuose. Neigiamas poveikis pasireiškia tais atvejais, kai „Architektūrinės kalvos“ užstatymas vaizde priartėja prie Senamiesčio dominančių (pvz., „3 Burės“ yra precedentas, kurio aukštis neturi būti viršytas, o vaizde regimas bokštinių dalių atstumas iki Gedimino pilies negali būti mažinamas) ir nebelieka „Architektūrinės kalvos“ užstatymo žemėjimo jos išorės kryptimi. Kai vizualinis ryšys su žaliaisiais šlaitais išlieka tik už „Architektūrinės kalvos“ ribų, o viduje jo nebelieka, poveikis vertinamas kaip nežymiai neigiamas.
- **Vertinant „Architektūrinės kalvos“ bendramiestinį poveikį Vilniaus miestovaizdžiui** reikšmingi yra „Architektūrinės kalvos“ formavimo kontekstualumo ir daugiaplaniškumo principai (žr. 2.12 ir 2.15 lenteles). Kontekstualumo principo išpildymas vertinamas atsižvelgiant į gamtos ir užstatymo santykio kaitos ir „Architektūrinės kalvos“ silueto formavimą. Teigiamas poveikis kontekstualumui yra įvardijamas

tuomet, kai protarpiais tarp naujų „Architektūrinės kalvos“ pastatų lieka matomas esantis žaliųjų šlaitų fonas ir nauji pastatai formuoja „kalvos“ įvaizdį (daro teigiamą įtaką silueto ir formos išbaigtumui). Neigiamai vertinami tie atvejai, kai ima dominuoti tik „Architektūrinė kalva“ ir užstojamas už jos esantis žaliųjų šlaitų fonas. Taip pat neigiamu poveikiu laikomi atvejai, kai neformuojamas „kalvos“ įvaizdis arba formuojamas neišbaigtas jos vaizdas – šoninėje projekcijoje kuriamas „skardžio“ ir/ar frontalinėje projekcijoje kuriamas „dėžės“ įvaizdis. Daugiaplaniškumo principo išpildymas yra vertinamas atsižvelgiant į galimybę identifikuoti daugiaplanį užstatymo vaizdą „Architektūrinėje kalvoje“ ir jos kontekste. Teigiamai vertinama tuo atveju, jei atsiradus naujam užstatymui išlieka ir labiau išryškėja daugiaplanis „Architektūrinis kalvos“ vaizdas. Neutralus vertinimas rodo, kad nekinta aplinkos užstatymo planų identifikavimo sąlygos. Neigiamai vertinama tuomet, kai dengiami tolimesni „Architektūrinės kalvos“ planai ir/arba tankėjant „Architektūrinės kalvos“ užstatymui nebelieka už jos šiuo metu matomo panoramos tolimesio plano, tačiau išlieka „Architektūrinės kalvos“ daugiaplaniškumas.

- **Vertinant „Architektūrinės kalvos“ kaip komplekso išbaigtumą** dėmesys kreipiamas į integralumo ir daugiaplaniškumo principus (žr. 2.13 ir 2.16 lenteles). Integralumo principo išpildymas yra vertinamas atsižvelgiant į skersinių ir išilginių „Architektūrinės kalvos“ erdvinių kanalų identifikavimą. Poveikis vertinamas kaip teigiamas, kai „Architektūrinės kalvos“ vaizde yra identifikuojami visi ar didesnė dalis erdvinių kanalų. Neigiamai vertinama tuomet, jei erdvinių kanalų neįmanoma identifikuoti. Vertinant daugiaplaniškumo principo išpildymą yra vertinamas poveikis užstatymo daugiaplanio vaizdo identifikavimui pačioje „Architektūrinėje kalvoje“. Vertinant „Architektūrinės kalvos“ formos išbaigtumo atžvilgiu yra reikšminga vertikalųjų padėtis ir aukštis. Poveikis daugiaplaniškumui vertinamas teigiamai tuo atveju, jei užstatymo planai yra pilnai ar iš dalies identifikuojami. Jei naujos vertikalės dėl savo padėties ir aukščio riboja tolimesnių vizualinių planų matymą arba nekuria vaizdo daugiaplaniškumo, tuomet poveikis vertinamas neigiamai.

2.11, 2.12 ir 2.13 lentelėse įvardinami „Architektūrinės kalvos“ atitikties nustatytiems formavimo principams vertinimo kriterijai.

2.11 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimo kriterijai

Vertinimas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai			
	Kontekstualumas			
	Panoraminių vaizdų ir siluetai išsaugojimas	Vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimas	Senamiesčio dominančių dominavimas siluete ir panoramose	Gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimas
Labai naudingas	–	–	–	–
Nežymiai naudingas	Panoramoje išlieka dominančių dominavimas, vaizdas kinta tik pačios AK ribose. Aiškėja AK tūrio / formos visuma. Ryškėja AK kalvos charakteris.	–	Panoramoje išlieka dominančių dominavimas.	–
Neutralus	–	Nedaro įtakos esamam santykiui, nes gamtos ir kultūros objektai yra pirmuose vaizdo planuose.	–	Nedaro įtakos esamam santykiui, nes gamtos ir kultūros objektai yra pirmuose vaizdo planuose.
Nežymiai neigiamas	Nėra AK „laiptavimo“ ir/arba jau yra įvykęs precedentas ir situacija žymiai nepasikeis dėl atsirastųjų kitų bokštų.	Išlieka vizualinis ryšys su žaliaisiais šlaitais už AK ribų. AK ribų viduje vizualinio ryšio su žaliais šlaitais nebelieka.	Nėra AK „laiptavimo“.	Išlieka vizualinis ryšys su žaliaisiais šlaitais už AK ribų. AK ribų viduje vizualinio ryšio su žaliais šlaitais nebelieka.
Labai neigiamas	Viršijami įvykusio precedento (esamo užstatymo) parametrai.	–	Viršijami įvykusio precedento (esamo užstatymo) parametrai.	–

2.12 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio vertinimo kriterijai

Vertinimas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai			
	Kontekstualumas		Daugiaplaniškumas	
	„Kalvos“ silueto formavimas	Gamtos ir užstatymo santykio kaitos vertinimas	Užstatymo planų identifikavimas	
„Architektūrinėje kalvoje“			„Architektūrinės kalvos“ kontekste	
Labai naudingas	Formuojamas išbaigtas „kalvos“ siluetas.	–	–	–
Nežymiai naudingas	Formuoja „kalvos“ įvaizdį, daro teigiamą įtaką silueto ir formos išbaigtumui.	Protarpiais tarp naujų AK pastatų lieka matomas esantis žalioji šlaitų fonas.	Išlieka ir labiau išryškėja daugiaplanis AK vaizdas.	–
Neutralus	–	Įtakos santykiui nedaro, jei nauji aukštybiniai pastatai atsiranda AK zonoje, kurioje galima aukštybinė statyba.	–	Nekeičia aplinkos užstatymo planų identifikavimo sąlygų.
Nežymiai neigiamas	Neformuoja „kalvos“ įvaizdžio (jos silueto ir formos išbaigtumo) arba formuoja nenuoseklų jos vaizdą / šoninėje projekcijoje, kuria „skardžio“ įvaizdį; frontaliroje projekcijoje kuria „dėžės“ įvaizdį.	Ima dominuoti AK; užstojamas už AK esantis žalioji šlaitų fonas.	Dengiami tolimesni AK planai.	Didėjant AK zonos užstatymo tankumui ir intensyvumui, nebelieka už jos šiuo metu matomo panoramos tolimesnio plano, tačiau išlieka vaizdo daugiaplaniškumas prieš AK ir šalia jos.
Labai neigiamas	–	–	–	–

2.13 lentelė. Poveikio „Architektūrinei kalvai“ vertinimo kriterijai

Vertinimas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai		
	Integralumas	Daugiaplaniškumas	
		Erdvinių kanalų identifikavimas	Užstatymo planų identifikavimas
	Vertikalės padėtis		Vertikalės aukštis
Labai naudingas	Erdviniai kanalai identifikuojami.	Aiškiai identifikuojami užstatymo planai.	Aiškiai identifikuojami užstatymo planai.
Nežymiai naudingas	Didesnė dalis erdvinių kanalų identifikuojama.	Iš dalies identifikuojami užstatymo planai.	Iš dalies identifikuojami užstatymo planai.
Neutralus	Įtakos nedaro.	Įtakos nedaro.	Įtakos nedaro.
Nežymiai neigiamas	Didesnė dalis erdvinių kanalų neidentifikuojama.	Riboja tolimesnių planų matymą.	Riboja tolimesnių planų matymą.
Labai neigiamas	Erdviniai kanalai neidentifikuojami.	Nekuriamas vaizdo daugiaplaniškumas.	Nekuriamas vaizdo daugiaplaniškumas.

Vizualinių pasekmių vertinimo rezultatai

„Architektūrinės kalvos“ užstatymo galimybių vizualinių pasekmių vertinimo rezultatai pateikiami 2.14, 2.15 ir 2.16 lentelėse. Vizualinė vertinimo medžiaga (virtualios panoramos ir perspektyvos) pateikiama priede Nr. 1.

2.14 lentelė. Vizualinių pasekmių „Architektūrinės kalvos“ santykiui su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimas aktualiose apžvalgose

Nr.	Apžvalgos taškas	Užstatymo galimybių variantas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai			
			Kontekstualumas			
			Panoraminių vaizdų ir siluetų išsaugojimas	Vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimas	Senamiesčio dominančių dominavimas siluete ir panoramose	Gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimas
1	Senamiesčio panorama nuo Šv. Jonų bažnyčios varpinės	AK	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		BP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
2	Senamiesčio panorama nuo	AK	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		BP	Labai neigiamas	Neutralus	Labai neigiamas	Neutralus

	Altarijos kalvyno PV kalvos, vad. Altanos kalnu		(dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)		(dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	
		DP	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus
		PP	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus
3	Senamiesčio panorama nuo Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Neutralus
		BP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Neutralus
		PP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
4	Senamiesčio panorama nuo Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Neutralus
		BP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Neutralus
		PP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
5	Siluetas nuo Išganytojo kalno Š šlaito	AK	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus
		BP	Eliminavus pavienius želdinius būtų labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
		DP	Eliminavus pavienius želdinius būtų labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus
		PP	Eliminavus pavienius želdinius būtų labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
6	Siluetas iš PR, nuo Subačiaus g.	AK	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 3, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 3, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
		BP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
		DP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 2, Konstitucijos pr. 11, Krokuvos g. 24, 26)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 2, Konstitucijos pr. 11, Krokuvos g. 24, 26)	Neutralus
		PP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
7	Katedros aikštė*	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Neutralus
		BP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
		DP	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus

		PP	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
8	Šalia Lapų g. (ties Šv. Nikodemo kapinėmis)**	AK	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus
		BP	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus
		DP	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus
		PP	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus	Eliminavus pavienius želdinius būtų nežymiai neigiamas	Neutralus

Pastabos: * – vaizde įvykęs precedentas pakeitė situaciją negrįžtamai; ** – objektas matosi iš dalies, nes jo matomumą riboja į vaizdą patenkantys želdiniai (matomumas gali pagerėti priklausomai nuo sezono).

2.15 lentelė. Vizualinių pasekmių „Architektūrinės kalvos“ bendramiestiniam poveikiui vertinimas aktualiose apžvalgose

Nr.	Apžvalgos taškas	Užstatymo galimybių variantas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai			
			Kontekstualumas		Daugiaplaniškumas	
			„Kalvos“ silueto formavimas	Gamtos ir užstatymo santykio kaitos vertinimas	Užstatymo planų identifikavimas	
				„Architektūrinėje kalvoje“	„Architektūrinės kalvos“ kontekste	
9	Pilies (Gedimino) kalnas	AK	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 3, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		BP	Labai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
10	Šeškinės kalvų šlaitai	AK	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		BP	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
11	Šeškinės kalva iš Ozo g. pusės*	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
12	Lukiškių panorama nuo Tauro kalno	AK	Labai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Labai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		PP	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
13	Ozo g. viadukas virš Geležinio Vilko g.	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas
14	Geležinio Vilko tiltas	AK	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
15		AK	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas

	Geležinio Vilko g. ties Cedrono upeliu Baltupiuose**	BP	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas
16	M. K. Čiurlionio viadukas	AK	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Neutralus
		DP	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		PP	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
17	Žvėryno kalva Paribio g. prieigose	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 2, Konstitucijos pr. 11, Krokuvos g. 24, 26)	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
18	PC „Akropolis“ stogas	AK	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		BP	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
19	Geležinio Vilko g. ties PC Rimi	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai neigiamas	Neutralus
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		PP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
20	Liepkalnis (trastos pradžia į centro pusę)**	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Neaktualu vertinimui	Neutralus
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Neaktualu vertinimui	Neutralus
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Neaktualu vertinimui	Neutralus
		PP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Neaktualu vertinimui	Neutralus
21	Kalnų parko Dainų slėnis	AK	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		BP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		DP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
		PP	Nežymiai neigiamas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus

Pastabos: * – apžvalgos taškas yra neaktualus, nes dubliuojamas kitos apžvalgos; ** – vaizdas į objektą neaktualus, nes suvokimą riboja per didelis atstumas.

2.16 lentelė. Vizualinių pasekmių poveikio „Architektūrinei kalvai“ vertinimas aktualiose apžvalgose

Nr.	Apžvalgos taškas	Užstatymo galimybių variantas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai		
			Integralumas	Daugiaplaniškumas	
				Erdvinių kanalų identifikavimas	Užstatymo planų identifikavimas
		Vertikalės padėtis	Vertikalės aukštis		
22	Baltasis tiltas per Nerį	AK	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
		DP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
		PP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
23	Aikštė šalia Vilniaus koncertų ir sporto rūmų*	AK	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui
		BP	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui
		DP	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui
		PP	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui	Neaktualu vertinimui
24	Paribio ir Ukmergės g. sankirtos prieigos	AK	Labai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		BP	Labai naudingas	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 4, Konstitucijos pr. 11)	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 4, Konstitucijos pr. 11)
		DP	Nežymiai naudingas	Labai neigiamas	Labai neigiamas

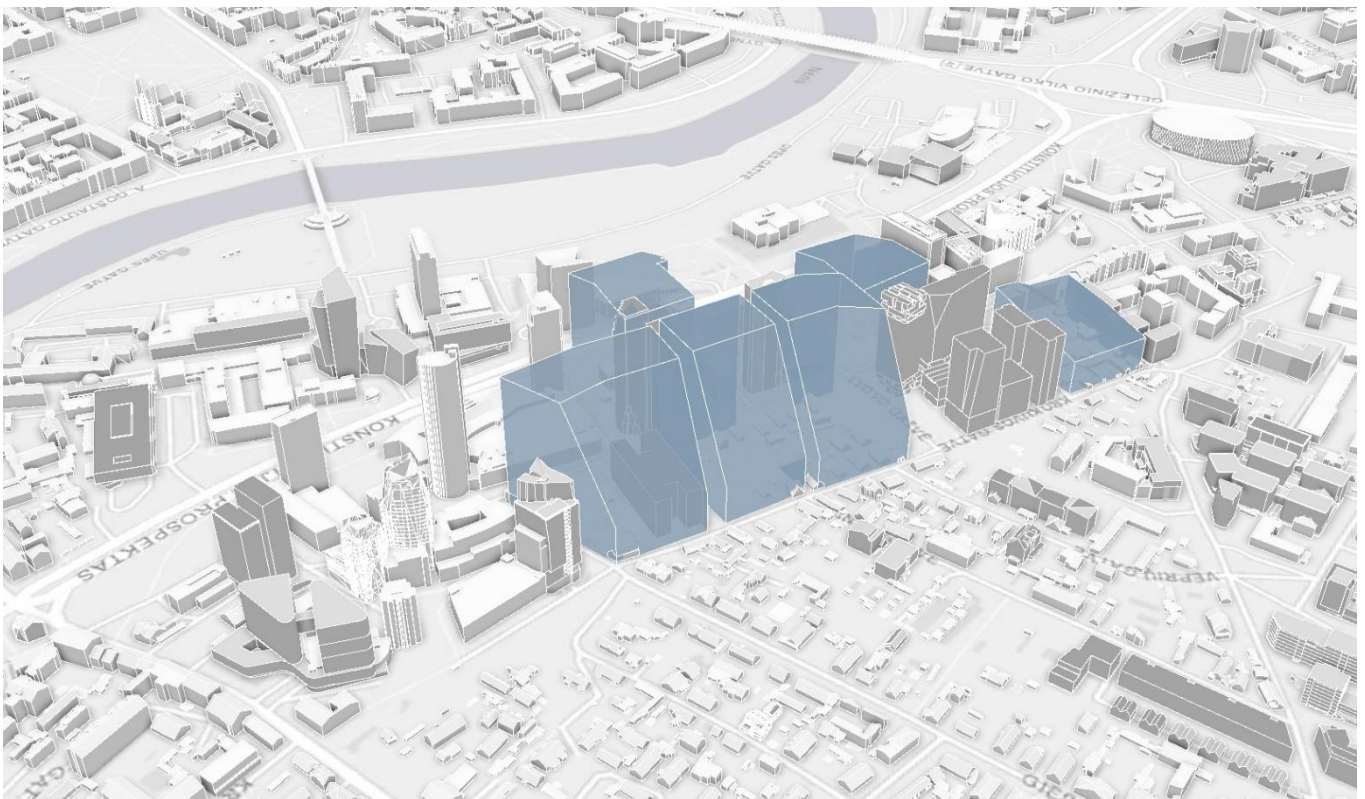
				(dėl kvartalų Nr. 1, 4, Konstitucijos pr. 11)	(dėl kvartalų Nr. 1, 4, Konstitucijos pr. 11)
		PP	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
25	T. Vrublevskio ir Žygimantų g. sankirta***	AK	Neaktualu vertinimui	Labai naudingas	Labai naudingas
		BP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		DP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		PP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
26	Karaliaus Mindaugo tiltas	AK	Neutralus	Labai naudingas	Labai naudingas
		BP	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
		PP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
27	Giedraičių ir Daugėlišio g. sankryža	AK	Labai naudingas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas
		BP	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		PP	Labai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas
28	Giedraičių ir S. Fino g. sankryža	AK	Labai naudingas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas
		BP	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		DP	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		PP	Labai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas
29	Šnipiškių aikštė (nuo pakylos)	AK	Labai naudingas	Nežymiai naudingas	Labai neigiamas
		BP	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas
30	Vilniaus g. sankryža su Tiltu g. ties Kongresų rūmais	AK	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		DP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		PP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
31	Kernavės g. sankirta su Daugėlišio g.**	AK	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		BP	Labai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		DP	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas	Labai neigiamas
		PP	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas
32	Japoniškas sodas	AK	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		PP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
33	T. Narbuto g. perėja prie Švietimo akademijos st.	AK	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
		PP	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
34	T. Narbuto ir Saltoniškių g. sankirta***	AK	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai neigiamas
		DP	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
		PP	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 1, Konstitucijos pr. 11)
35	Lukiškių aikštė (Gedimino pr. ir Aukų g. sankirta)	AK	Neutralus	Neutralus	Neutralus
		BP	Neutralus	Neutralus	Neutralus
		DP	Neutralus	Neutralus	Neutralus
		PP	Neutralus	Neutralus	Neutralus
36	„Green Hall“ parkelis (Upės g. prieigos)	AK	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
		BP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai neigiamas	Labai neigiamas

	DP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
	PP	Neaktualu vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas

Pastaba: * – neaktualus dėl vaizdo fragmentiškumo (matoma nedidelė „Architektūrinę kalvą“ sudarančių objektų dalis); ** – neaktualus, nes teritorijos prieigų užstatymo pobūdis artimiausioje perspektyvoje ženkliai keisis; *** – apžvalgos taškas yra neaktualus, nes dubliuojamas kitos apžvalgos.

„Architektūrinės kalvos“ formavimo iššūkiai ir perspektyvos

„Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinių pasekmių vertinimas parodė, kad dalis iki šiol nesuformuotų teritorijos struktūrinių vienetų yra gana problemiški. Atsižvelgiant į nustatytą „Architektūrinės kalvos“ formavimo principų – kontekstualumo, integralumo ir daugiaplaniškumo – realizavimo galimybes, identifiкуotos kritinės teritorijos dalys, kurias formuojant turi būti taikomos papildomos kontrolės priemonės, taip siekiant išvengti neigiamų pasekmių Vilniaus Senamiesčio vertybėms, Vilniaus centrinės dalies miestovaizdžio darnai ir pačios „Architektūrinės kalvos“ raiškai (2.17 lentelė). Šios dabartiniu metu dar neišvystytos „Architektūrinės kalvos“ zonos daugiausia išsidėsčiusios Krokuvos g. pietinėje išklotinėje ir Konstitucijos pr. šiaurinėje išklotinėje (žr. priedą Nr. 2). Jas plėtojant pagrindinis dėmesys turėtų būti skiriamas, ne atskirų žemės sklypų, bet kompleksiniam teritorijos struktūrinių vienetų – kvartalų – formavimui (taip realizuojant integralumo principą), taip pat ir aukštybinių pastatų (vertikalių) tinkamos padėties paieškai, nuosaikios užstatymo aukščio kaitos ir formos modeliavimui (tokiu būdu realizuojant kontekstualumo ir daugiaplaniškumo principus). Tinkama lokacija „Architektūrinės kalvos“ viršūnei – Lvivo g. aplinka (atkarpoje tarp Giedraičių ir Kernavės gatvių). Formuojant Krokuvos g. ir Konstitucijos pr. prieigas turi būti vadovaujama nusistovėjusiu santykiu su gretimybėmis (Senamiesčiu, Šnipiškėmis bei Šeškinės šlaitais), ieškoma sprendimų respektuoti vertingų urbanistinių audinių (paveldo vietovių) ir struktūrų (paveldo vietovių ir charakteringo užstatymo fragmentų bei erdvių) bruožus, vengiama vizualiniu destruktivumu pasižyminčio kontrastingo užstatymo (pvz., aukščio barjerų).



2.16 pav. Alternatyvus „Architektūrinės kalvos“ užstatymo parametrus iliustruojantis modelis

Reaguojant į aukščiau įvardintus „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo iššūkius, buvo sudarytas alternatyvus likusių nesuformuotų teritorijos struktūrinių vienetų (kvartalų) maksimalų užstatymo aukštį reprezentuojantis erdvinis modelis (2.16 pav.). Juo siekiama konkretizuoti galiojančio Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano reglamente nustatytą didžiausio leistino pastatų aukščio (metrai) nuo žemės paviršiaus parametą, skaidant kvartalus į fiksuoto ir pereinamojo aukščio dalis. Aukščio rodiklis diferencijuotas įvertinant gretimų

kvartalų (išsidėsčiusių ir už „Architektūrinės kalvos“ ribų) didžiausio leistino pastatų aukščio ribines reikšmes, jų kaitos pokyčio vietą siejant su kvartalų ir gatvių erdvių gabaritais⁹.

2.17 lentelė. Kritiniai nustatytų „Architektūrinės kalvos“ (AK) formavimo principų realizavimo atvejai

AK formavimo principai ir vertinimo kriterijai		Kritiniai (probleminiai) atvejai*	Siūlymas	
AK santykis su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais	Kontekstualumas	<ul style="list-style-type: none"> Panoraminių vaizdų ir siluetai išsaugojimas. Senamiesčio dominančių dominavimas siluete ir panoramose. 	<p>Apibrėžtos per didelio ploto BP aukščio zonos, kurios artėjant link Krokuvos g. ir Konstitucijos pr. Nereaguoja į prieigose esančio užstatymo aukštingumą.</p> <p>Panoraminiuose vaizduose neišlaikomas reglamentuotas apsaugos atstumas iki Senamiesčio vertikalių dominančių iš fiksuotų apžvalgos taškų.</p>	<p>Diferencijuoti maksimalaus pastatų aukščio reglamentą šoniniame AK profilyje, formuojant žemėjantį užstatymą Krokuvos g. ir Konstitucijos pr. kryptimis.</p> <p>Išlaikyti reglamentuojamą atstumą, respektuojant dominantės vaidmenį (reikšmę) vaizde.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimas. Gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimas. 	<p>Išlieka vizualinis ryšys su žaliaisiais šlaitais už AK ribų, o AK ribų viduje vizualinio ryšio su žaliais šlaitais nebelieka.</p>	<p>Vizualinio ryšio su žaliaisiais šlaitais išlaikymui AK ribose (viduje) reikalinga modeliuoti ir derinti vertikalių padėtį, gabaritus ir formą.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> AK silueto formavimas. 	<p>Neformuoja „kalvos“ įvaizdžio (silueto ir formos išbaigtumo) arba formuoja neišbaigtą jos vaizdą: 1) šoninėje projekcijoje kuriamas „skardžio“ įvaizdis; 2) frontaliroje projekcijoje kuriamas „dėžės“ įvaizdis.</p>	<p>Siekiant formuoti ir stiprinti AK kaip „kalvos“ įvaizdį, turi būti diferencijuojamas (laiptuojamas) maksimalus pastatų aukštis, numatant žemėjimą („šlaitus“) pietų (Konstitucijos pr.), šiaurės (Krokuvos g.), rytų ir vakarų kryptimis.</p>
AK bendramiestinis poveikis	Kontekstualumas	<ul style="list-style-type: none"> Gamtos ir užstatymo santykio kaitos vertinimas. 	<p>Ima dominuoti AK; užstojamas už AK esantis žaliųjų šlaitų fonas.</p>	<p>Siekiant išsaugoti už AK esančio žaliojo šlaitų fono matumą, turi būti modeliuojama ir derinama vertikalių padėtis, gabaritai ir formos.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Užstatymo planų identifikavimas AK ribose (viduje). 	<p>Dengiami tolimesni AK užstatymo (vizualiniai) planai.</p>	<p>Siekiant daugiaplanės AK raiškos (vizualinio kompleksiško) turi būti modeliuojama ir derinama vertikalių padėtis, gabaritai ir formos.</p>
	Daugiaplaniškumas	<ul style="list-style-type: none"> Užstatymo planų identifikavimas AK kontekste. 	<p>AK pilnai užpildžius pastatais nebelieka už jos šiuo metu matomo panoramos tolimesnio plano, tačiau išlieka vaizdo daugiaplaniškumas prieš AK ir šalia jos.</p>	<p>Siekiant vaizduose išsaugoti tolimesnius planus, reikalinga diferencijuoti (laiptuoti) užstatymo aukštį, numatant žemėjimą („šlaitus“) pietų (Konstitucijos pr.), šiaurės (Krokuvos g.), rytų ir vakarų kryptimis.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Erdvinių kanalų identifikavimas. 	<p>Iš dalies neidentifikuojami erdviniai kanalai.</p> <p>Visai neidentifikuojami erdviniai kanalai.</p>	<p>Siekiant identifikuoti erdvinius kanalus AK ribose (viduje) tikslinga modeliuoti ir derinti vertikalių padėtį, gabaritus ir formą, laikantis teritorijos struktūrinio skaidymo į kvartalus logikos.</p>
Poveikis AK kaip kompleksui	Integralumas	<ul style="list-style-type: none"> Vertikalės padėties įtaka užstatymo planų identifikavimui. 	<p>Ribojamas tolimesnių vizualinių planų matomumas.</p> <p>Nekuriamas vaizdo daugiaplaniškumas.</p>	<p>Siekiant daugiaplanės AK raiškos, turi būti modeliuojama ir derinama vertikalių padėtis, gabaritai ir forma, tam pasitelkiant vertikalių ir jų tarpusavio santykį reguliuojančias taisykles.**</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Vertikalės aukščio įtaka užstatymo planų identifikavimui. 	<p>Ribojamas tolimesnių vizualinių planų matomumas.</p> <p>Nekuriamas vaizdo daugiaplaniškumas.</p>	<p>Siekiant daugiaplanės AK raiškos, turi būti diferencijuojamas (laiptuojamas) užstatymo aukštis, nustatant žemėjimą („šlaito“ zonų formavimą) reguliuojančias taisykles.**</p>
	Daugiaplaniškumas	<ul style="list-style-type: none"> Užstatymo planų identifikavimas AK kontekste. 	<p>AK pilnai užpildžius pastatais nebelieka už jos šiuo metu matomo panoramos tolimesnio plano, tačiau išlieka vaizdo daugiaplaniškumas prieš AK ir šalia jos.</p>	<p>Siekiant vaizduose išsaugoti tolimesnius planus, reikalinga diferencijuoti (laiptuoti) užstatymo aukštį, numatant žemėjimą („šlaitus“) pietų (Konstitucijos pr.), šiaurės (Krokuvos g.), rytų ir vakarų kryptimis.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Erdvinių kanalų identifikavimas. 	<p>Iš dalies neidentifikuojami erdviniai kanalai.</p> <p>Visai neidentifikuojami erdviniai kanalai.</p>	<p>Siekiant identifikuoti erdvinius kanalus AK ribose (viduje) tikslinga modeliuoti ir derinti vertikalių padėtį, gabaritus ir formą, laikantis teritorijos struktūrinio skaidymo į kvartalus logikos.</p>

Pastabos: * – oranžinė spalva žymimi nežymiai neigiamų pasekmių, raudona spalva – labai neigiamų pasekmių atvejai; ** – papildomi aukštybinio užstatymo padėties, gabaritų ir formos parinkimui aktualūs veiksniai yra šešėliuotė, vėjuotumas ir kitos konkrečios AK dalies aplinkos komfortą (mikroklimatą) apibrėžiančios sąlygos.

⁹ Tokia praktika taikoma užsienio šalių, daugiausia Šiaurės Amerikos miestuose. Pavyzdžiui, Toronto miesto aukštybinių pastatų projektavimo gairėse (City of Toronto 2013) aukštų statinių aukštį nustatančios taisyklės atliepia formuojamos vietovės ir jos konteksto urbanistinį charakterį. Daugiafunkcio pobūdžio miesto dalyse esančių kvartalų, išsidėsčiusių tarp daugiaaukščio ir mažaaukščio užstatymo zonų formavimui siūloma taikyti pereinamojo aukštingumo principą, taip siekiant niveliuoti kontrastingą santykį.

Papildomai atliktas šio „Architektūrinės kalvos“ užstatymo galimybių varianto vizualinių pasekmių vertinimas vaizduose, regimuose iš pačių aktualiausių apžvalgos vietų (2.18, 2.19 ir 2.20 lentelės).

2.18 lentelė. Alternatyvaus formavimo galimybių varianto (FG) vizualinių pasekmių „Architektūrinės kalvos“ santykiui su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimas

Nr.	Apžvalgos taškas	Užstatymo galimybių variantas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai			
			Kontekstualumas			
			Panoraminių vaizdų ir siluetų išsaugojimas	Vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimas	Senamiesčio dominančių dominavimas siluete ir panoramose	Gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimas
1	Senamiesčio panorama nuo Šv. Jonų bažnyčios varpinės	FG	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
2	Senamiesčio panorama nuo Altarijos kalvyno PV kalvos, vad. Altanos kalnu	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
3	Senamiesčio panorama nuo Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės	FG	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
4	Senamiesčio panorama nuo Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos	FG	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 1, 3, Konstitucijos pr. 11, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus
5	Silueta nuo Išganytojo kalno Šlaito	FG	Neutralus	Neutralus	Neutralus	Neutralus
6	Silueta iš PR, nuo Subačiaus g.*	FG	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 3, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus	Labai neigiamas (dėl kvartalo Nr. 3, Giedraičių g. 2, 8)	Neutralus

Pastaba: * – neigiamas precedentas (verslo centras „3 Burės“) siluete jau įvykęs, todėl situacija reikšmingai nepagerės.

Vertinimo metu pastebėta, kad didžioji dalis probleminio vertinimo atvejų susiję su nepakankamu „šlaito“ zonų formavimu. Pastarieji „Architektūrinės kalvos“ segmentai kurios tampa kritiniais apžvalgose, reikšmingose Vilniaus Senamiesčio atributų ir jų vertybių suvokimui bei apsaugai (2.18 lentelė).

Pavyzdžiui, lyginant alternatyvų „Architektūrinės kalvos“ užstatymo modelį su bendrojo plano variantu, Senamiesčio panoraminiai vaizdai, siluetai ir dominančių dominavimas išsaugomas, jei kritinėse padėtyse esančiuose kvartaluose būtų formuojamas Krokuvos g. ir Konstitucijos pr. kryptimis žemėjantis užstatymas. Tai teigiamai veikia vaizdus apžvalgose iš Šv. Jonų bažnyčios varpinės ir Altarijos kalvyno. Tačiau žvelgiant iš Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės bei Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos apžvalgos taškų, užstatymo aukštis „šlaito“ ir net „keteros“ tipui priskiriamuose kvartaluose turėtų kisti nuosekliau. Pavyzdžiui, užstatymo žemėjimas galėtų prasidėti anksčiau, kartu mažėjant ir pereinamojo aukščio zonos polinkio kampui („šlaito“ statumui).

Vertinant siluetą apžvalgos taške nuo Išganytojo kalno, Senamiestis išsidėstęs 1-ame vizualiniame plane ir dominuoja vaizde. Šiuo atveju „Architektūrinė kalva“ atsiduria Senamiesčio fone, todėl galimos užstatymo kaitos poveikis vertinamas neutraliai. Siluete iš Subačiaus g. reikšmingiausia Senamiesčio dominantė yra Gedimino pilies

bokštas, kuriam „Architektūrinė kalva“ jau yra tapusi fonu. Kadangi situacija yra pakitusi negrįžtamai, vertinimas išlieka labai neigiamas. Padėtį švelninti galėtų tik griežtas naujo užstatymo ribojimas panoraminėse apžvalgose suvokiamoje Gedimino pilies artimojoje aplinkoje (t.y., išlaikant reglamentuotą minimalų atstumą iki dominantės).

Dauguma „Architektūrinės kalvos“ santykio su Vilniaus Senamiesčiu vertinimui pasitelkiamų apžvalgos taškų išsidėstę aukštesnėse Neries upės slėnio vietose. Tačiau dėl dar aukštesnės Šv. Jonų bažnyčios varpinės altitudės, iš šios pozicijos žalieji slėnio šlaitai matomi kur kas aiškiau ir tampa svarbiu panoraminio vaizdo elementu, net ir „Architektūrinės kalvos“ apžvalgos sektoriuje. Tačiau dėl tankėjančio aukštybinio užstatymo (tai iš dalies iliustruoja vertinamas alternatyvus formavimo galimybių variantas), šio privalumo gali nebelinkti.

2.19 lentelė. Alternatyvaus formavimo galimybių varianto (FG) vizualinių pasekmių „Architektūrinės kalvos“ bendramiestiniam poveikiui vertinimas

Nr.	Apžvalgos taškas	Užstatymo galimybių variantas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai			
			Kontekstualumas		Daugiaplaniškumas	
			„Kalvos“ silueto formavimas	Gamtos ir užstatymo santykio kaitos vertinimas	Užstatymo planų identifikavimas	
				„Architektūrinėje kalvoje“	„Architektūrinės kalvos“ kontekste	
9	Pilies (Gedimino) kalnas	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
10	Šeškinės kalvų šlaitai	FG	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
12	Lukiškių panorama nuo Tauro kalno	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
13	Ozo g. viadukas virš Geležinio Vilko g.	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
14	Geležinio Vilko tiltas	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
16	M. K. Čiurlionio viadukas	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus
17	Žvėryno kalva Paribio g. prieigose	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Nežymiai neigiamas
21	Kalnų parko Dainų slėnis	FG	Nežymiai naudingas	Neutralus	Nežymiai naudingas	Neutralus

Papildomo vertinimo metu taip pat nustatyta, kad diferencijuojant maksimalų užstatymo aukštį, numatant pastatų žemėjimą visomis kryptimis – pietų (Konstitucijos pr.), šiaurės (Krokuvos g.), rytų (Kalvarijų g.) ir vakarų (Linkmenų g.) – gali būti stiprinamas ir pačios „Architektūrinės kalvos“ kaip bendramiestiniu mastu reikšmingo urbanistinio komplekso įvaizdis (2.19 lentelė). Tai turi teigiamą poveikį „kalvos“ silueto formavimui. Nauji aukšti pastatai, atsiradę aukštybinei statybai skirtoje „Architektūrinės kalvos“ dalyje, neturėtų daryti neigiamos įtakos gamtos ir užstatymo santykiui. Vertintas alternatyvus užstatymo galimybių variantas sudarytų sąlygas formuoti „Architektūrinės kalvos“ daugiaplaniam vaizdui. Bet teritorijoje gausėjant pastatų kiekiui, didėjant jos užstatymo tankiui ir intensyvumui, gali mažėti „Architektūrinės kalvos“ erdvumas ir peržvelgiamumas, taip galiausiai prarandant galimybę matyti ir tolimiausią vizualinį planą. Tačiau vaizdo daugiaplaniškumas išliktų suvokiamas priekinėje ir šoninėje „Architektūrinės kalvos“ apžvalgos sektoriaus dalyse.

Alternatyvus užstatymo galimybių modelis taip pat kuria prielaidas sklandžiau realizuoti „Architektūrinės kalvos“ integralumo ir daugiaplaniškumo principus (2.20 lentelė). Teigiamo poveikio gali būti siekiama modeliuojant ir derinant vertikalių padėtis, gabaritus ir formas. Tai labai aktualu artimosiose urbanistinio komplekso apžvalgose, pavyzdžiui, žvelgiant iš Šnipiškių rajone išsidėsčiusių Giedraičių g. sankirtų su S. Fino bei Daugėliško gatvėmis zonų.

2.20 lentelė. Alternatyvaus formavimo galimybių varianto (FG) vizualinių pasekmių poveikio „Architektūrinei kalvai“ vertinimas

Nr.	Apžvalgos taškas	Užstatymo galimybių variantas	„Architektūrinės kalvos“ formavimo principai		
			Integralumas	Daugiaplaniškumas	
			Erdvinių kanalų identifikavimas	Užstatymo planų identifikavimas	
Vertikalės padėtis	Vertikalės aukštis				
22	Baltasis tiltas per Nerį	FG	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
24	Paribio ir Ukmergės g. sankirtos prieigos	FG	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
26	Karaliaus Mindaugo tiltas	FG	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
27	Giedraičių ir Daugėlišio g. sankryža*	FG	Nežymiai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 2, 3, 4)	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 2, 3, 4)	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 2, 3, 4)
28	Giedraičių ir S. Fino g. sankryža*	FG	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 2, 3, 4)	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 2, 3, 4)	Labai neigiamas (dėl kvartalų Nr. 2, 3, 4)
29	Šnipiškių aikštė (nuo pakylės)	FG	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
33	T. Narbuto g. perėja prie Švietimo akademijos st.	FG	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas
36	„Green Hall“ parkelis (Upės g. prieigos)	FG	Neaktuali vertinimui	Nežymiai naudingas	Nežymiai naudingas

Pastaba: * – pokytis iš apžvalgos taško yra nereikšmingas, todėl vertinimas nekinta.

2.4. Skyriaus apibendrinimai

Aukštybinės statybos reglamentavimo patirtys užsienio šalių miestuose

Atsižvelgiant į aukštybinės statybos reglamentavimo užsienio šalių miestuose praktines patirtis, galima išskirti dominuojančius aukštybinės statybos reguliavimo įrankius (priemones) ir aukštybinių pastatų projektavimo reikalavimus. Pastarieji dažniausiai apibrėžiami bendruosiuose ar specialiuosiuose miesto planavimo dokumentuose, akcentuojant, kad turi būti pagrįstas ne tik naujų aukštybinės statybos objektų atsiradimo būtinumas ir aukšta architektūrinė kokybė, bet taip pat detalai vertinamas kiekvieno statinio ar jų grupės poveikis miestovaizdžiui ir jo apžvalgoms, integracija į susiklosčiusį ar numatomą teritorijos urbanistinį audinį.

Pagrindiniai taikomi **aukštybinės statybos reguliavimo įrankiai**:

- Parengiamas ir patvirtinamas **aukštybinės statybos plėtros planas**, kuriuo siekiama švelninti miestovaizdžio kaitą, ribojant nekoordinuotą pavienių aukštybinių pastatų statybą, saugant istorines miesto dalis, gyvenamąsias zonas ir žaliąsias teritorijas (Ciuricho, Paryžiaus, Frankfurto ir Vienos atvejai).
- Aukštybinius pastatus ir jų grupes siekiama **koncentruoti strateginiuose urbanistinio audinio mazguose**, koordinuojant jų erdvinę sklaidą ir siekiant užtikrinti teigiamą poveikį tiek bendramiestiniui, tiek lokaliui mastui (Ciuricho, Londono, Paryžiaus, Frankfurto ir Varšuvos atvejai).
- Nustatomi **reikšmingi apžvalgos taškai** (Ciuricho, Londono, Paryžiaus, Vienos ir Varšuvos atvejai).
- Teisiškai **įtvirtinama miesto vaizdų apsauga**. Perspektyviniai vaizdai skirstomi į įvairias kategorijas: miesto panoramas, perspektyvas (angl. *linear views, river prospects*), miestovaizdžių apžvalgas (angl. *townscape views*) (Ciuricho, Londono, Paryžiaus ir Vienos atvejai), miesto siluetus (Varšuvos atvejis) ir t.t.
- Nustatomi **saugotini vizualiniai koridoriai** (angl. *protected vistas*), jungiantys įvairius apžvalgos taškus su svarbiais orientyrais. Pastarųjų atveju apsauga suteikiama ne tik vaizdai iki orientyro, bet ir jo gretimybėms, įskaitant orientyro foną (Londono, Paryžiaus ir Varšuvos atvejai).

- Jei planuojamas aukštybinis pastatas įtakoja saugomą vaizdą, **vertinamas objekto vizualinis poveikis** (Ciuricho, Londono, Paryžiaus, Varšuvos ir Vienos atvejai).

Aukštybinių pastatų ir jų grupių **projektams keliami kokybiniai reikalavimai:**

- Pavieniai aukštybiniai pastatai ar jų grupės turi funkcionuoti kaip vizualiniai orientyrai (angl. *landmark*) ir harmonizuoti miesto vaizdą (Ciuricho, Londono ir Frankfurto atvejai).
- Konkrečius aukštybinio užstatymo parametrus (vertikalės padėtį ir aukštį, tūrinę kompoziciją, viršūnės formą ir kt.) lemia jų poveikio gretimai aplinkai studijų rezultatai (Ciuricho, Londono, Frankfurto ir Vienos atvejai).
- Akcentuojamos tokios aukštybinio užstatymo kompleksų kiekybinės ir kokybinės charakteristikos, kaip **harmoningas santykis su urbanistiniu kontekstu** (integracija aplinkiniame užstatymo audinyje, sąryšiai su vietovės viešųjų erdvių tinklu, patogus pasiekiamumas viešuoju bei nemotorizuotu transportu ir pan.), **ribotas poveikis vietovės mikroklimatui** (temperatūrai, šešėliuotei, insoliacijai, oro srautų cirkuliacijai, vėjuotumui ir pan.), **daugifunkcis naudojimas** (aukštybinis pastatas kaip „vertikalus miestas“ su komercinėmis bei visuomeninėmis patalpomis pirmuosiuose ir viršutiniuose aukštuose, eksploatuojamu stilobatinės dalies stogu ir pan.), **ilgaamžiškumas** (lankstus vidaus erdvių naudojimas, galimybė esant poreikiui keisti patalpų naudojimo paskirtį; griovimo atveju, pernaudoti statybines medžiagas), **išteklių tausojimas** (energinis efektyvumas, atsinaujinančių energijos šaltinių naudojimas, dalinis apsirūpinimas vietoje generuojama energija, anglies dvideginio emisijų mažinimas, ribotas automobilių stovėjimo vietų skaičius ir kt.) ir kiti reikalavimai (Ciuricho, Paryžiaus, Frankfurto ir Vienos atvejai).

„Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiančios išorės veiksniai ir sąlygos

„Architektūrinė kalva“ kaip aukštybinių pastatų koncentracijos zona, esanti Vilniaus miesto centrinėje dalyje, pasižymi ne tik aukštybinės statybos vystymo potencialu, bet ir patenka į **specialių tūrinės-erdvinės kompozicijos formavimo apribojimų sistemą**. Pastarąją lemia teritorijos išsidėstymas **saugomoje urbanistinėje vietovėje** (Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė) bei Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) **vizualinės apsaugos pozonyje**, taip pat artima **kaimynystė su Vilniaus senamiesčiu** – UNESCO Pasaulio paveldo statusą turinčia vertybe. „Architektūrinės kalvos“ aplinkoje yra ir daugiau kultūros paveldo objekto (pvz., Šnipiškių dalis, vadinama Skansenu). Šios aplinkybės įpareigoja kompleksškai įvertinti „Architektūrinės kalvos“ formavimo sąlygas, kurias kuria Vilniaus m. sav. teritorijos bendrajame plane įtvirtinta kultūros paveldo saugojimo koncepcija ir konkretūs paveldo statusą turintys objektai.

„Architektūrinės kalvos“ tūrinės-erdvinės kompozicijos formavimo apribojimus, kurie atsiranda dėl kultūros paveldo objektų gretimybės, lemia sekančios vertybės:

1. Saugomi fiksuoti vertingi Senamiesčio **panoraminiai vaizdai ir siluetai**.
2. Saugomi tarpusavio **vizualiniai ryšiai** tarp atskirų saugomų teritorijų ir objektų.
3. Saugomos vertingos Senamiesčio **dominantės**, kurių dominavimas panoramose ir siluetuose negali būti menkinamas ar kitaip užgožiamas.
4. Vilniaus panoramoms yra būdingas **daugiaplaniškumas**.
5. Gamtos ir kultūros paveldo **santykis**.
6. Saugomos Senamiesčio **gatvių perspektyvos**.

„Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybės ir jų vizualinės pasekmės

Atlikto „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje galinčio atsirasti naujo užstatymo vizualinio poveikio Vilniaus senamiesčio saugomoms fiksuotoms panoramoms ir siluetams, bendram Vilniaus miesto miestovaizdžiui ir pačios „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso formos išbaigtumui vertinimo rezultatus apibendrinantys teiginiai:

- Vizualinio poveikio vertinimui **yra reikšmingos 3 kategorijų apžvalgos vietos** – „Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais, „Architektūrinės kalvos“

bendramiestinio poveikio ir jos kaip urbanistinio komplekso vertinimui aktualūs apžvalgos taškai (2.17 lentelė). Kiekvieno apžvalgos taško aktualumą lemia šie kriterijai:

- Vilniaus Senamiesčio akte yra fiksuota 12 panoraminių vaizdų ir 3 siluetai. „Architektūrinės kalvos“ santykiui su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui atrinktos 4 panoramos ir 2 siluetai, kuriuose yra matomas tiek Senamiestis, tiek ir „Architektūrinė kalva“. Visi šie vaizdai yra aktualūs. Didžiojoje dalyje Senamiesčio akte fiksuotų gatvių perspektyvų vietų apžvalga orientuota į Senamiesčio vidines erdves, todėl tik 2 perspektyvinės apžvalgos taškuose yra ar gali būti matoma „Architektūrinė kalva“. Tačiau šios lokalaus pobūdžio apžvalgos vertinamos kaip neaktualios, nes precedentas – „Architektūrinės kalvos“ egzistavimas – jau įvykęs (2004 m. iškilo aukštybiniai verslo centai „Europa“ ir Vilniaus miesto savivaldybės pastatai) ir situacija pakitusi negrįžtamai. Kai kada „Architektūrinės kalvos“ matotumą iš dalies riboja esami želdiniai ar jų grupės.

2.21 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ vizualinių pasekmių vertinimui aktualūs apžvalgos taškai

Apžvalgos taškų kategorijos		Aktualūs apžvalgos taškai	
Nr.	Pavadinimas	Nr.	Pavadinimas
I	„Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui aktualūs taškai (6 apžvalgos 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 šlaito
		6	Siluetas iš PR, nuo Subačiaus g.
II	„Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio vertinimui aktualūs taškai (8 apžvalgos 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. priegose
		14	Kalnų parko Dainų slėnis
III	Poveikio „Architektūrinei kalvai“ kaip komplekso vertinimui aktualūs taškai (9 apžvalgos taškai)	15	Baltasis tiltas per Nerį
		16	Paribio ir Ukmergės g. sankirtos priegios
		17	Karaliaus Mindaugo tiltas
		18	Giedraičių ir Daugėliško g. sankryža
		19	Giedraičių ir S. Fino g. sankryža
		20	Šnipiškių aikštė (nuo pakyls)
		21	Vilniaus g. sankryža su Tilto g. ties Kongresų rūmais
		22	T. Narbuto g. perėja prie Švietimo akademijos st.
		23	„Green Hall“ parkelis (Upės g. priegios)

- „Architektūrinės kalvos“ poveikiui bendramiestiniu mastu nustatyti buvo vertintos 13 vietų, iš kurių aktualiausi – 8 apžvalgos taškai. Pastarieji nuo „Architektūrinės kalvos“ teritorijos nutolę panašiu atstumu (0,5–2,0 km) ir yra dviejų tipų: 1) gamtinio pobūdžio, išsidėstę viršutinėje Neries upės slėnio terasoje; 2) antropogeninio pobūdžio, išsidėstę ant aukštesnių viešai prieinamų statinių ir tiltų. Likę šios kategorijos taškai yra iš dalies neaktualūs, nes nėra visuomenei viešai prieinami, arba nuo „Architektūrinės kalvos“ yra nutolę didesniu nei 2 km atstumu, todėl iš jų „Architektūrinė kalva“ nebėra suvokiama kaip objektas, o tik kaip vizualinio fono ar silueto dalis.
- Poveikis „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso raiškiai buvo vertintas iš 15 apžvalgos taškų, iš kurių aktualiausiomis įvardintos 9 apžvalgos vietos. Pastarųjų atranką lėmė šie kriterijai: 1) apžvalgos vietos padėtis Neries upės slėnio žemutinėje terasoje; 2) atstumas iki „Architektūrinės kalvos“ siekia iki 1 km; 3) „Architektūrinė kalva“ regima viename kadre; 4) apžvalgos vieta yra viešo susibūrimo erdvė; 5) apžvalgoje aktualus santykis su paveldo vietove ir objektais. Neaktualiais ir neišpildančiais šių kriterijų apžvalgos taškais laikomi: dubliuojantys panašios apžvalgos galimybes; išsidėstę aplinkoje, kurios esamas užstatymo pobūdis ar numatoma jo kaita trukdys bent iš dalies

suvokti „Architektūrinę kalvą“ kaip visumą; esantys tokiose vietose, iš kurių regimame vaizde jau yra įvykęs precedento (pastato) nulemtas vertingo vizualinio fono pokytis, todėl galimi tolesni užstatymo pokyčiai neturės reikšmingos įtakos apžvalgai; „Architektūrinės kalvos“ apžvelgiamumą riboja lokalūs želdiniai ar jų grupės.

- Atsižvelgiant į nustatytą „Architektūrinės kalvos“ formavimo principų – kontekstualumo, integralumo ir daugiaplaniškumo – realizavimo galimybes, nustatytos **kritinės „Architektūrinės kalvos“ teritorijos dalys, kurias formuojant turi būti taikomos papildomos kontrolės priemonės, taip siekiant išvengti neigiamų pasekmių** Vilniaus Senamiesčio vertybėms, Vilniaus centrinės dalies miestovaizdžio darnai ir pačios „Architektūrinės kalvos“ raiškai. Šios dabartiniu metu dar neišvystytos „Architektūrinės kalvos“ zonos daugiausia išsidėsčiusios Krokuvos g. pietinėje išklotinėje ir Konstitucijos pr. šiaurinėje išklotinėje. Jas plėtojant pagrindinis dėmesys turėtų būti skiriamas, ne atskirų žemės sklypų, bet kompleksiskam teritorijos struktūrinių vienetų – kvartalų – formavimui (taip realizuojant integralumo principą), taip pat ir aukštybinių pastatų (vertikalių) tinkamos padėties paieškai, nuosaikios užstatymo aukščio kaitos ir formos modeliavimui (tokiu būdu realizuojant kontekstualumo ir daugiaplaniškumo principus). Tinkama lokacija „Architektūrinės kalvos“ viršūnei – Lvivo g. aplinka (atkarpoje tarp Giedraičių ir Kernavės gatvių). Formuojant Krokuvos g. ir Konstitucijos pr. prieigas turi būti vadovaujamosi nusistovėjusiu santykiu su gretimybėmis (Senamiesčiu, Šnipiškėmis bei Šeškinės šlaitais), ieškoma sprendimų respektuoti vertingų urbanistinių audinių (paveldo vietovių) ir struktūrų (paveldo vietovių ir charakteringo užstatymo fragmentų bei erdvių) bruožus, vengiama vizualiniu destruktivumu pasižyminčio kontrastingo užstatymo (pvz., aukščio barjerų).
- Įvertinus „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualines pasekmes (1) galiojančio Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano reglamento parametru, (2) Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ formavimo sprendinių, (3) galiojančių arba rengiamų detaliųjų planų sprendinių bei (4) konkrečių žemės sklypų užstatymo vizijų ir projektinių pasiūlymų atžvilgiu, **teikiamos šios likusių neišvystytų „Architektūrinės kalvos“ segmentų** (iki šiol nesuformuotų ar šiuo metu formuojamų teritorijos struktūrinių vienetų – kvartalų) **tūriniam-erdviniam formavimui aktualios įžvalgos**:
 - **numatyti papildomas kontekstualumo principo realizavimą įgalinančias „Architektūrinės kalvos“ formavimo priemones**: (1) „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso vieningo įvaizdžio formavimu ir (2) jo darnaus santykio su vertingomis gretimybėmis (Šnipiškių rajonu) tikslingu kūrimu;
 - **patikslinti Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintuose „Architektūrinės kalvos“ sprendiniuose ir/ar bendrajame plane nustatytą maksimalaus užstatymo aukščio reglamentą**, ypatingą dėmesį skiriant iki šiol nesuformuotų ar šiuo metu formuojamų „Architektūrinės kalvos“ kvartalų atvejams, taip siekiant valdyti naujo užstatymo parametrus ir poveikį jautriam urbanistiniam ir gamtiniam kontekstui;
 - **parengti „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistemą išplečiančias bei teritorijos plano struktūros vystymą bei tūrinę-erdvinę raišką koordinuosiančias taisykles** (reikalavimus), atliepančias tiek gerąją tarptautinę aukštybinės statybos reguliavimo praktiką, tiek „Architektūrinės kalvos“ formavimo poreikius.

3. TŪRINIO-ERDVINIO FORMAVIMO GAIRĖS

Vilniaus m. sav. tarybos 2009-2010 metais patvirtintais dokumentais – Konceptcija, Studija I ir Studija II – įtvirtintos „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatos, nepaisant jų praktinio taikymo iššūkių, išlieka vertingos bei aktualios net ir dabartinių teritorijos raidos procesų kontekste. Atsižvelgiant į tai, kad iki šiol nesuformuotų „Architektūrinės kalvos“ segmentų (kvartalų) užimamas plotas sudaro santykinai nedidelę visos Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintais dokumentais planuotos teritorijos dalį, o pats aukštybinės statybos plėtros rezervas „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje yra ribotas ir baigtinis, **siūloma tęsti „Architektūrinės kalvos“ tūrinį-erdvinį formavimą vadovaujantis patvirtintomis ir šiame darbe susistemintomis esminėmis nuostatomis** (3.1 lentelė). Kadangi lig šiol aukštybinės statybos kompleksų vystymo procesuose pasitaikydavo nesklandumų, kiekvieno iš likusių nesuformuotų struktūrinių vienetų (kvartalų) planavimo, projektavimo ir statybos (įskaitant esamų objektų rekonstravimą) atveju **turi būti užtikrinta, kad atnaujinta „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema bus taikoma pilna apimtimi**. Pilnos apimties „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema sudaro: prioritetas, aspektai, principai, priemonės, sprendiniai (parametrai) ir reikalavimai (taisyklės). Toliau šiame skyriuje pateikiamas ir paaiškinamas atskirų nuostatų sistemos elementų peržiūrėtas, patikslintas ir, esant poreikiui, papildytas turinys bei jų tarpusavio sąsajos (3.1-3.6 skyriai). Papildomai pateikiamos „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vykdomų aukštybinės statybos projektų rengimo ir vertinimo rekomendacijos (3.7 skyrius).

3.1 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistemos pokyčiai

Nuostatų sistemos elementai	Nuostatų sistema		Pastabos
	Esama	Siūloma	
Prioritetas	1	1	Tęsiama
Aspektai	3	3	Tęsiama (tikslinamos formuluotės)
Principai	3	3	Tęsiama (tikslinamos formuluotės)
Priemonės	5	6	Tęsiama (papildoma ir tikslinamos formuluotės)
Sprendiniai (parametrai)*	–	–	Tęsiama (užstatymo parametrai tikslinami likusiose nesuformuotuose segmentuose).
Reikalavimai (taisyklės)*	–	–	Sudaromas nuostatų sistemą papildantis ir išplečiantis reikalavimų (taisyklių) sąrašas.

Pastaba: * – sprendimų ir reikalavimų kiekis nekonkretizuotas.



3.1 pav. Vilniaus senamiesčio panorama nuo Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės (<https://kvr.kpd.lt/>)

3.1. Formavimo prioritetas

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 (3.1 pav.). Todėl „Architektūrinė kalva“ tiek kaip visuma (urbanistinis kompleksas), tiek 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 pridėtinę vertę 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 architektūrinės ambicijos ir išorinis objektų išskirtinumas yra labiau išimtis nei taisyklė.



3.2 pav. Pagrindiniai „Architektūrinės kalvos“ formavimą veikiantys išorės veiksniai

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 (3.2 pav.):

1. **Pagrindinės Senamiesčio dominantės – Gedimino pilies bokšto – artimosios aplinkos (apžvalgos sektorius)**¹⁰, regimos iš Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės ir kitų Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos zonoje fiksuotų apžvalgos vietų, **apsauga** ribojant aukštybinių pastatų statybos galimybę, objektų padėtį ir parametrus „Architektūrinės kalvos“ teritorijos rytinėje dalyje (centrinio ir šiaurinio ruožo rytiniuose sektoriuose – papėdės ir šlaito zonose).
2. **Poreikis užtikrinti Šeškinės-Ozo kalvų apybraižą ir sąlytį su Baltupių rajono miestovaizdžiu**, ypač stebint nuo Tauro kalno apžvalgos aikštelės, ribojant aukštybinių pastatų statybos galimybę, objektų padėtį ir

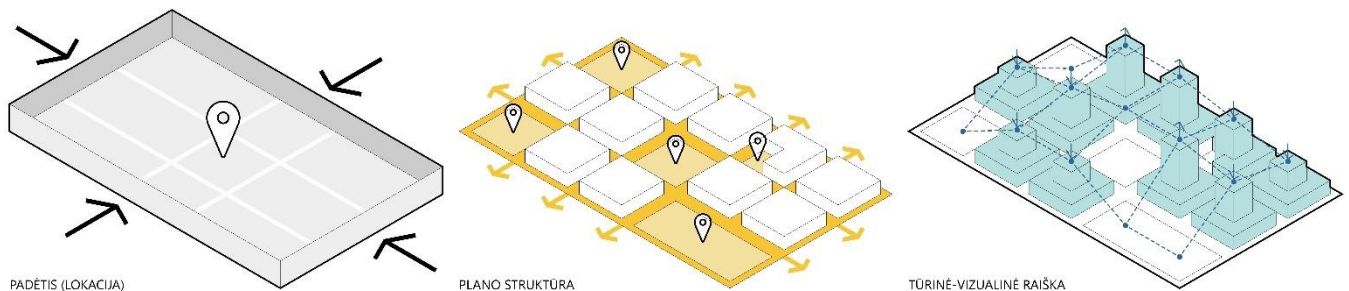
¹⁰ Kultūros paveldo objekto artimoji aplinka suvokiama kaip iš apžvalgos taško brėžiamo skritulio sektoriaus užimama teritorija, kai kampas tarp sektorių ribojančių spindulių prilygsta trimis iš apžvalgos taško regimo kultūros paveldo objekto matymo kampo dydžiams.

parametrus „Architektūrinės kalvos“ teritorijos vakarinėje dalyje (pietinio, centrinio ir šiaurinio ruožo vakariniuose sektoriuose – papėdės ir šlaito zonose).

3. **Kitų Senamiesčio dominančių¹¹ artimosios aplinkos (apžvalgos sektorių)**, regimos iš Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelės ir kitų Subačiaus ir Maironio gatvių sankirtos zonoje fiksuotų apžvalgos vietų, **apsauga**, ribojant aukštybinių pastatų statybos galimybę, objektų padėtį ir parametrus „Architektūrinės kalvos“ teritorijos pietiniame ir centriname (jų centriniuose ir vakariniuose sektoriuose) ir kituose į dominančių artimąją aplinką patenkančiuose ruožuose.
4. **Šnipiškių dalies, vad. Skansenu, ir kitų mažaukščio istorinio užstatymo fragmentų kontrastingo santykio su esamais ir planuojamais aukštybinės statybos kompleksais niveliavimas** ribojant aukštybinių pastatų padėtį (atitraukiant aukštybines vertikales nuo Krokuvos g. pietinės išklotinės) ir parametrus „Architektūrinės kalvos“ teritorijos šiaurinėje dalyje (šiaurinio ruožo centrinio sektoriaus kvartaluose).

3.2. Formavimo aspektai

„Architektūrinė kalva“ – urbanistinis kompleksas, kurio charakterį lemia teritorijos padėties ypatumai, istoriškai susiklostę bei tikslingai suformuoti plano struktūros bruožai ir aplinkos tūrinė-erdvinė kompozicija (3.3 pav.). Šie aspektai yra pagrindiniai vietovės fizinės struktūros sluoksniai, kuriuos veikiant teritorija gali būti kryptingai formuojama, o, susiklosčius poreikiui, ir transformuojama.



3.3 pav. „Architektūrinės kalvos“ fizinės struktūros sluoksniai (aspektai)

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 ar net dominuojančio urbanistinio komplekso įvaizdžiui.

Plano struktūra

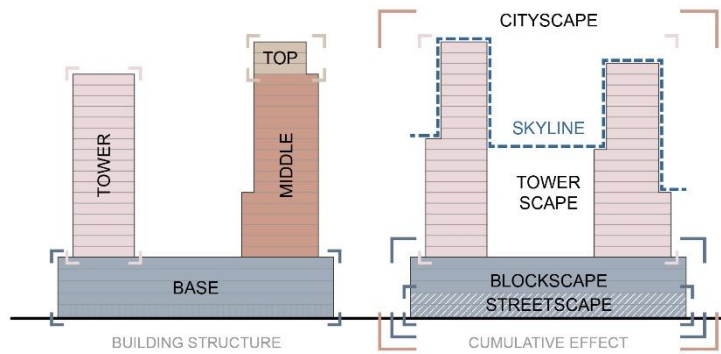
Formuojant teritorijos **planinę struktūrą** sprendžiami bendrieji jos urbanistinio audinio, susidedančio iš **užstatymo ir urbanistinių bei gamtinių erdvių tinklo**, uždaviniai. Užstatytų ir atvirųjų zonų santykis, fizinių ryšių (gatvių ir kitų susisiekimo tinklo elementų) rišlumas, urbanistinių viešųjų erdvių tipologija ir hierarchija, kvartalu 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 kompleksiško stilobatinių (horizontalių) ir bokštinių (vertikalių) tūrių kompozicijos**. Aukštybinių kompleksų ir jų dalių **suminis poveikis urbanizuotos vietovės charakteriui yra daugialypis** (3.4 pav.). Jis priklauso ne tik nuo maksimalaus vertikalio aukščio – dažniausiai akcentuojamo šios tipologijos pastatų fizinio parametro. Aukštybinio komplekso stilobatinės (angl. *base*) bei

¹¹ Žvelgiant nuo Subačiaus g. apžvalgos aikštelės „Architektūrinės kalvos“ teritoriją skrodžia Šv. Stanislovo ir Šv. Vladislovo arkikatedros bazilikos su varpine, Šv. Mykolo bažnyčios, Šv. Onos ir Šventųjų Pranciškaus Asyžiečio, Bernardino Sieniečio bažnyčios bei kai kurių kitų Senamiesčio ar jam gretimų (Šv. Arkangelo Rapolo bažnyčios) dominančių apžvalgos sektoriai.

bokštinių (angl. *tower*) dalių gabaritai, bokštinių dalių padėtis kvartalo ribų arba stilobato užstatymo linijų, taip pat kitų vertikalios raiškos objektų atžvilgiu, bokšto forma (pvz., viršūnės išraiškingumas), ypač aukštybinio užstatymo koncentracijos zonose veikia tiek gretimą gatvės erdvę (angl. *streetscape*), tiek turi įtakos lokaliai vietos įvaizdžiui (angl. *placescape*) bei platesniam miestovaizdžiui (angl. *cityscape*). Bendramiestinio poveikio valdymui svarbus tampa taikomas pastatų aukščio kontrolės būdas, o lokaliai poveikiui – aukštybinio pastato tūrio bei jo prieigų formavimo reikalavimai. Tad „Architektūrinės kalvos“ tūrinis-erdvinis formavimas bei vizualinės raiškos koordinavimas turėtų būti **grindžiamas urbanistinio komplekso kaip visumos suvokimu**¹², t.y. pavienių objektų parametrus lemia bendrieji teritorijos formavimo principai ir jų sisteminiai sąryšiai.



3.4 pav. Aukštybinių pastatų sandaros ir suminio poveikio ypatumai

3.3. Formavimo principai

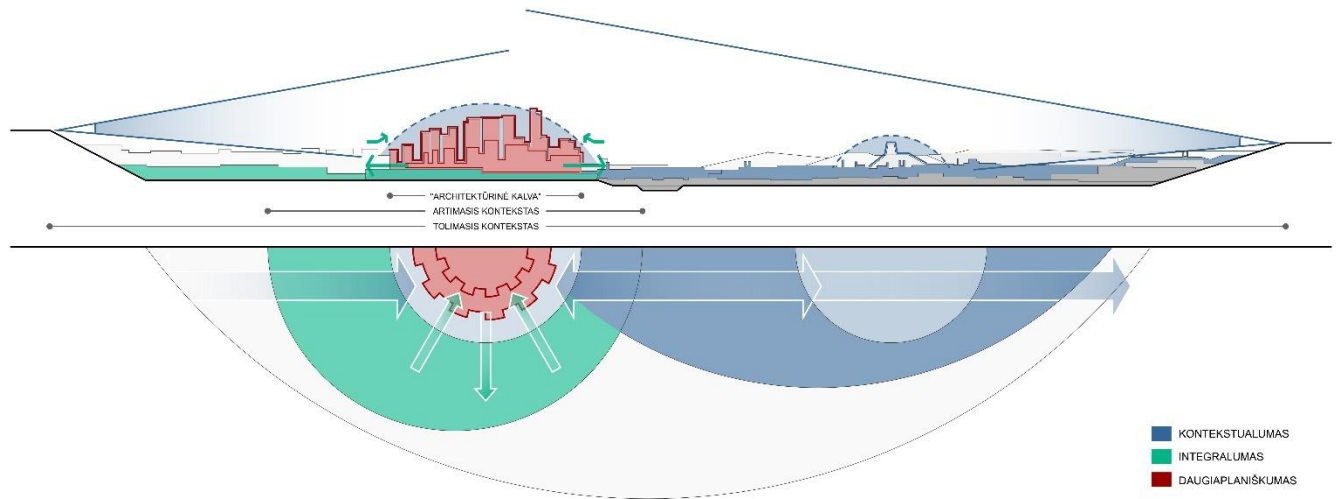
„Architektūrinės kalvos“ kaip aukštybinių pastatų koncentracijos zonos, išsidėsčiusio Vilniaus miesto centrinėje dalyje, Neries upės dešiniajame krante, tūrinio-erdvinio formavimo galimybes lemia ne tik pačios teritorijos raidos problemos bei vidinio erdvinio organizavimo poreikiai. „Architektūrinės kalvos“ vystymo sąlygas diktuoja išskirtinis urbanistinis kontekstas, dėl kurio vietovės formavimo programa turi apimti tiek bendruosius (pvz., efektyvus ir integruotas urbanistinis audinys), tiek specifinius (pvz., Vilniaus istoriniam centrui būdingos daugiaplanės vizualinės raiškos apsauga) uždavinius. Nustatyti **formavimo principai, kaip esminiai „Architektūrinės kalvos“ aplinkos kokybinio formavimo tikslai**, sąlygojantys tiek vietovės tūrinį-erdvinį charakterį, tiek darnų jos santykį su jautriu gamtiniu ir urbanistiniu kontekstu, **kuria prielaidas koordinuoti kompleksiško teritorijos vystymo iššūkių spendimą** (3.5 pav.). Jų praktinis taikomumas pasireiškia tuo, kad principai gali tapti įvairių „Architektūrinės kalvos“ formavimo siūlymų (vizijų, projektų ir pan.) vertinimo kriterijais, nes perteikia siektinus visos vietovės ir jos segmentų (pvz., kvartalų) planinės struktūros ir tūrinės-erdvinės raiškos bruožus. Būdami integruota „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistemos dalimi, principai veikia ir kaip kontrolės (vertinimo), ir kaip pridėtinės vertės (teigiamą poveikį pačiai teritorijai ir jos kontekstui – Senamiesčiui, centrinei daliai ir visam Vilniaus miestui) leidžiantys kurti įrankiai.

Kontekstualumas

„Architektūrinės kalvos“ formavimo išorines sąlygas lemia jos padėtis Vilniaus miesto centrinėje dalyje, Neries upės slėnio apatinėje terasoje bei Vilniaus Senamiesčio kaimynystėje (patenka į Senamiesčio vizualinės apsaugos pozonį). Šie urbanistiniai, gamtiniai ir kultūriniai veiksniai yra pagrindinės „Architektūrinės kalvos“ konteksto dedamosios. **Tikslas plėtoti ir užtikrinti darnų santykį su vertingomis gretimybėmis realizuojamas nustatant „Architektūrinės kalvos“ teritorinę aprėptį** (fiksuojant aiškias teritorijos ribas) bei urbanistinio komplekso idėjoje ir pavadinime, pasitelkiant „kalvos“ metaforą, **semantiškai užkoduojuojant esmines vietovės galutinės fizinės formos** (išoriškai suvokiamo vizualinio įvaizdžio – kalvos įspūdžio) **ir net sandaros** (vidinės struktūros elementų – papėdės, šlaito ir keteros) **charakteristikas**.

¹² Šis požiūris artimas *holizmo* filosofijai, visumą laikančiai pirmine ir viršesne jos dalių atžvilgiu. Vadovaujantis šiuo požiūriu, „Architektūrinė kalva“ gali būti traktuojama kaip urbanistinė sistema, kurios funkcionavimas negali būti paaiškintas vien jos sudėtinių dalių savybėmis (pvz., aukštybinių pastatų), tuo labiau bandant tolesnį teritorijos formavimą grįsti jau įvykusiais precedentais. Pati „Architektūrinės kalvos“ koncepcija kaip pirminė jos visumą apibrėžusi urbanistinė vizija yra tokia būseną, kurios link turi būti siekiama kaupti teritorijos vystymą.

Kontekstualumas tampa pagrindiniu „Architektūrinės kalvos“ ir jos aplinkos santykį reguliuojančiu principu, kuriančiu prielaidas šį šiuolaikiška dvasia alsuojantį (aukštybinė statybą, komercinė veikla ir pan.) ir globaliomis ambicijomis pasižyminti (centrinis verslo rajonas su jame sutelktomis pagrindinėmis verslo organizacijomis ir valdžios institucijomis) urbanistinį kompleksą, kaip tik vieną iš Vilniaus „kalvų“, įterpti jautriame Vilniaus miesto centrinės dalies miestovaizdyje.



3.5 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo principų sąveika

Integralumas

„Architektūrinės kalvos“ artimąjį kontekstą kuria Šnipiškių ir kitų besiribojančių Vilniaus miesto dalių gretimybė, taip pat atvirosios Neries krantinių erdvės ir kitapus upės esančio Naujamiesčio žemutinės terasos urbanistinis audinys. Labai sparčius pokyčius patiriantis Šnipiškių rajonas su kai kur vis dar mažaaukščio istorinio užstatymo dominuojamais kvartalais (pvz., Giedraičių g. aplinkoje) tampa esminiu „Architektūrinės kalvos“ erdvinio ir funkcinio sąryšingumo iššūkiu. **Tikslas didinti ir užtikrinti „Architektūrinės kalvos“ integralumą artimojo urbanistinio konteksto atžvilgiu realizuojamas teritorijos planinės struktūros organizavimui pasitelkiant Šnipiškių rajono istorinio gatvelių tinklo pagrindu sukonstruotą erdviųjų (vizualinių) koridorių sistemą.** Pastaroji, papildyta „Architektūrinės kalvos“ ribas žyminčių bei teritoriją rytų-vakarų kryptimi kertančių gatvių (Konstitucijos pr., Lvivo g., Krokuvos g. ir Upės g.) koridoriais, tampa svarbiu vietovės struktūravimo ir urbanistinės kompozicijos formavimo įrankiu.

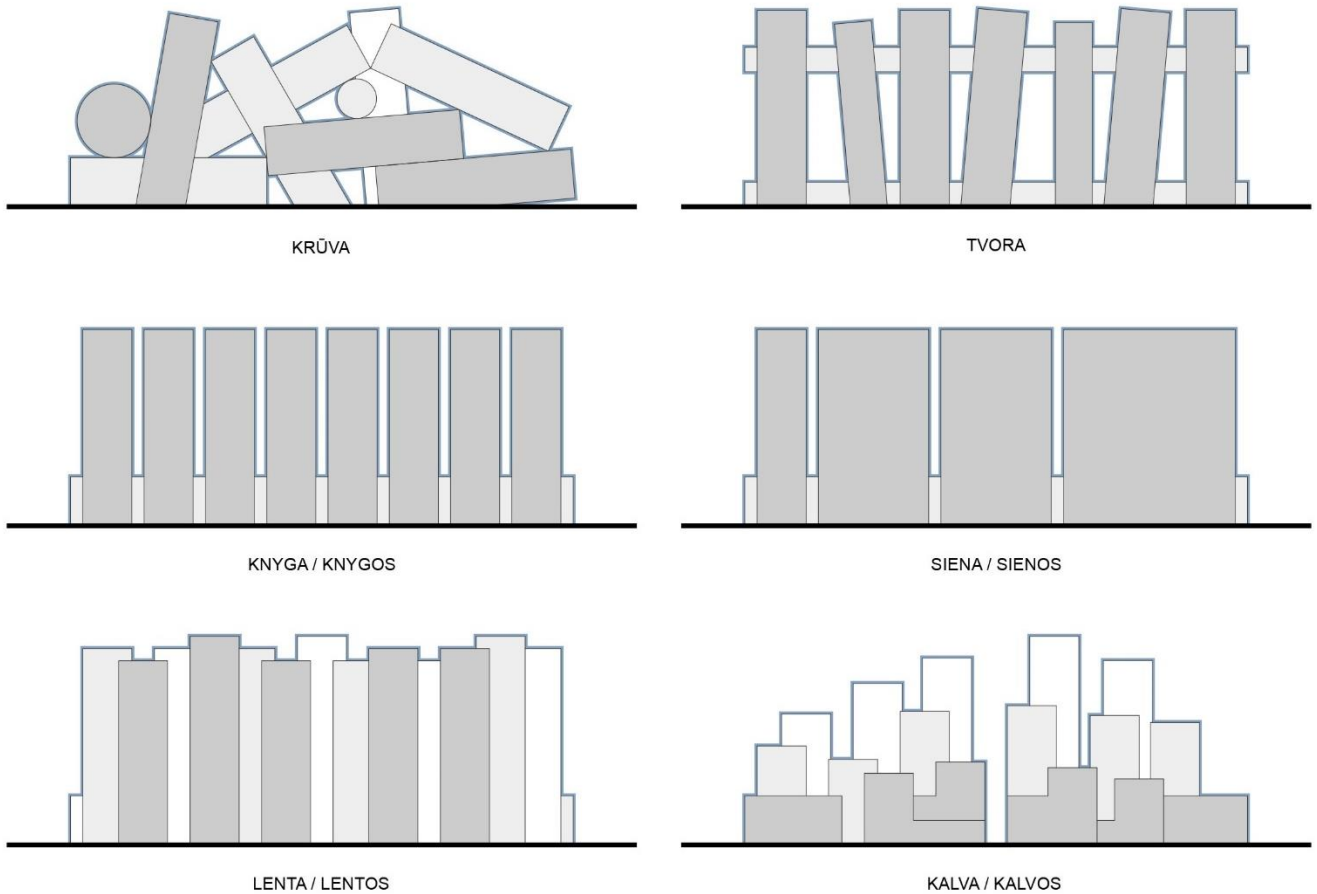
Integralumas tampa pagrindiniu „Architektūrinės kalvos“ ir jos artimosios aplinkos sąveiką reguliuojančiu principu, kuriančiu prielaidas formuoti ne tik racionalų, bet iš savitą vietovės urbanistinį audinį, t.y. su gretimybėmis tampriai susietą kvartalų struktūrą, urbanistinių viešųjų erdvių ir želdynų tinklą, rišlią susisiekimo infrastruktūrą. Tokiomis savybėmis pasižyminti plano struktūra yra pagrindas efektyvesniam teritorijos naudojimui ir užstatymui (veikia kaip teritoriją organizuojantis erdvinis tinklelis).

Daugiaplaniškumas

Daugiaplaniai panoraminiai vaizdai yra pripažinti viena iš Vilniaus Senamiesčio vertybių. Šią Senamiesčio ir jį supančios regimosios aplinkos vizualinės raiškos ypatybę lemia tiek vietovės topografinės sąlygos, tiek istoriškai susiklostęs užstatymo charakteris. Vilniaus Senamiesčio kaimynystėje išsidėsčiusios ir į jo vizualinės apsaugos pozonį patenkančios „Architektūrinės kalvos“ tikėtinas dominavimas miesto istorinio branduolio ir visos centrinės dalies panoraminuose vaizduose, taip pat ir lokaliuose apžvalgose turi būti tikslingai švelninamas, tam pasitelkiant urbanistinio komplekso vizualinį kompleksumą užtikrinančias priemones. **Tikslas formuoti „Architektūrinės kalvos“ daugiaplanį įvaizdį realizuojamas pasitelkiant teritorijos užstatymo struktūros parametrus (pvz., vertikalių padėčių ir gabaritų) diferencijuojančių išilginių ir skersinių kreivių sistemą.**

Daugiaplaniškumas tampa pagrindiniu „Architektūrinės kalvos“ vizualinę raišką reguliuojančiu principu, kuriančiu prielaidas teritoriją formuoti ne kaip pavienių aukštybinių pastatų „kratinį“, bet vieningą urbanistinę kompoziciją (3.6 pav., žr. atvejį „kalva / kalvos“), praturtinančią miesto centrinės dalies charakterį naujais

atspalviais, tuo pačiu nedarant neigiamos įtakos Senamiesčio atributams ir vertybėms. Pavyzdžiui, iš įvairių, taip pat ir artimųjų apžvalgos vietų suvokiamu teritorijos užstatymo planiškumu, o žvelgiant kai kuriais rakursais – ir peržvelgiamumu (pvz., vaizde identifikuojami foninis ar net tolimesni vizualiniai planai), apžvalgose regimu „kalvos“ formą imituojančiu dinamišku siluetu.



3.6 pav. Aukštybinių pastatų zonos įvaizdis (vizualinės raiškos galimybės)

3.4. Formavimo priemonės

Teritorijos struktūravimas

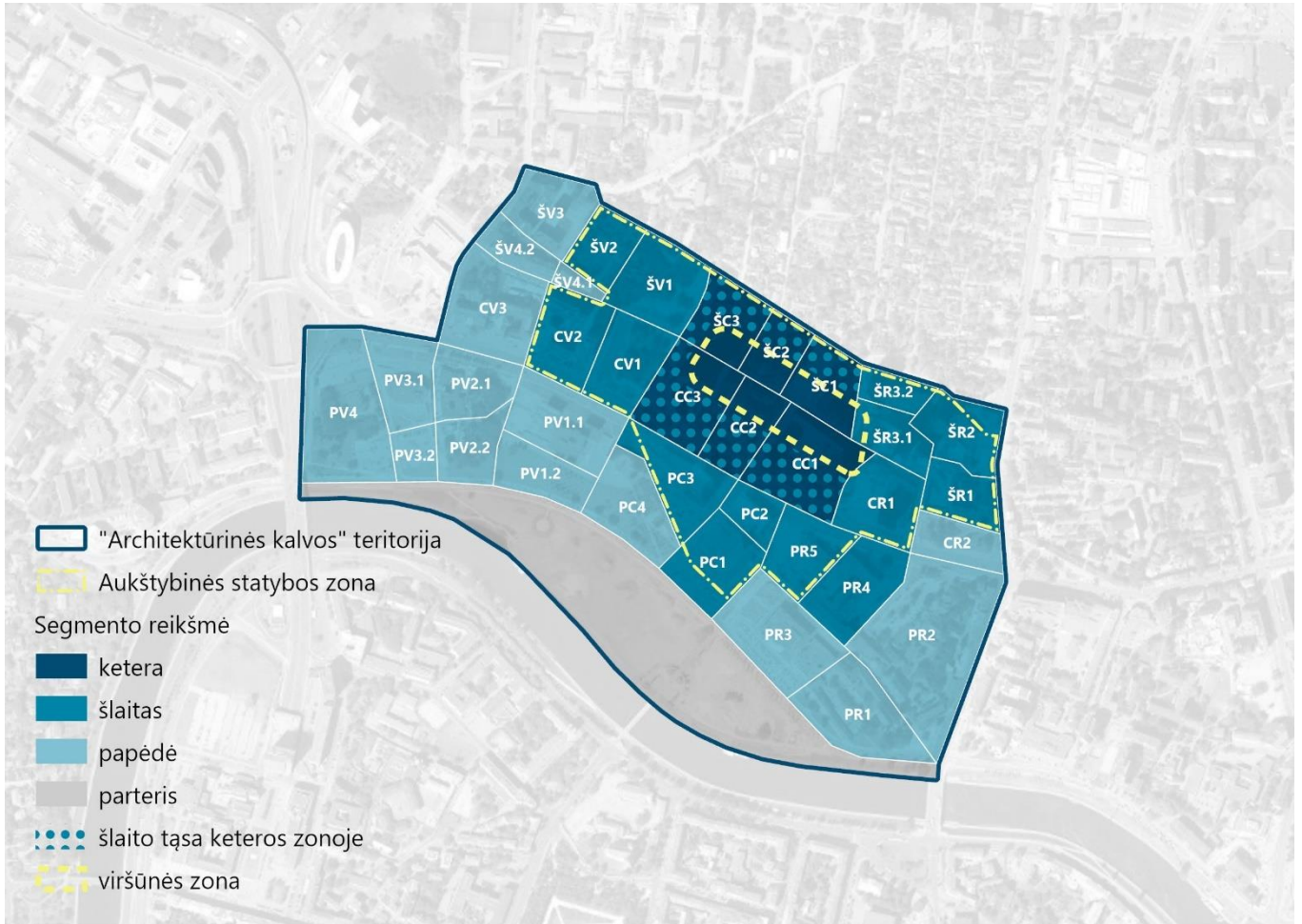
Teritorijos ribų identifikavimas ir struktūravimas yra pagrindinės priemonės, kuriomis „Architektūrinės kalvos“ zonoje realizuojamas kontekstualumo principas. Teritorijos skaidymas į 4 ruožus (parterį, pietinį, centrinį ir šiaurinį) ir 3 sektorius (rytinį, centrinį ir vakarinį)¹³, leidžia jos ribose išskirti individualius segmentus (kvartalus), turinčius skirtingą reikšmę formuojant „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso įvaizdį (3.7 pav.). Tarp 31 išskirtų kvartalų¹⁴, 12 priskirti „papėdės“ (aukštybinė statyba negalima ir ribojama), o 13 – „šlaito“ tipui (užstatymo aukščio kaitos zonos). Likę 6 kvartalai priskiriami „keteros“ tipui.

Atsižvelgiant „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinio poveikio vertinimo (2.3.5 skyrius, 2.17 lentelė) metu nustatytus teritorijos užstatymo parametrų ir jų vizualinių pasekmių koordinavimui kritinius teritorijos segmentus (Konstitucijos pr. šiaurinę ir Krokuvos g. pietinę išklotines), modeliuojant „keteros“ tipo kvartalų užstatymo galimybes, arčiau Konstitucijos pr. ir Krokuvos g. išsidėsčiusiose dalyse turi būti taikomos papildomos priemonės, užtikrinančios sklandų užstatymo aukščio mažėjimą Senamiesčio / Naujamiesčio (Konstitucijos pr. išklotinėje) ir Šnipiškių (Krokuvos g. išklotinėje) kryptimis. Numatyti užstatymo aukščio mažėjimą

¹³ „Architektūrinės kalvos“ struktūriniais vienetams identifikuoti sudaromas kodas, kurio pirmoji raidė nurodo ruožą, antroji – sektorį, o skaitmuo – kvartalo numerį.

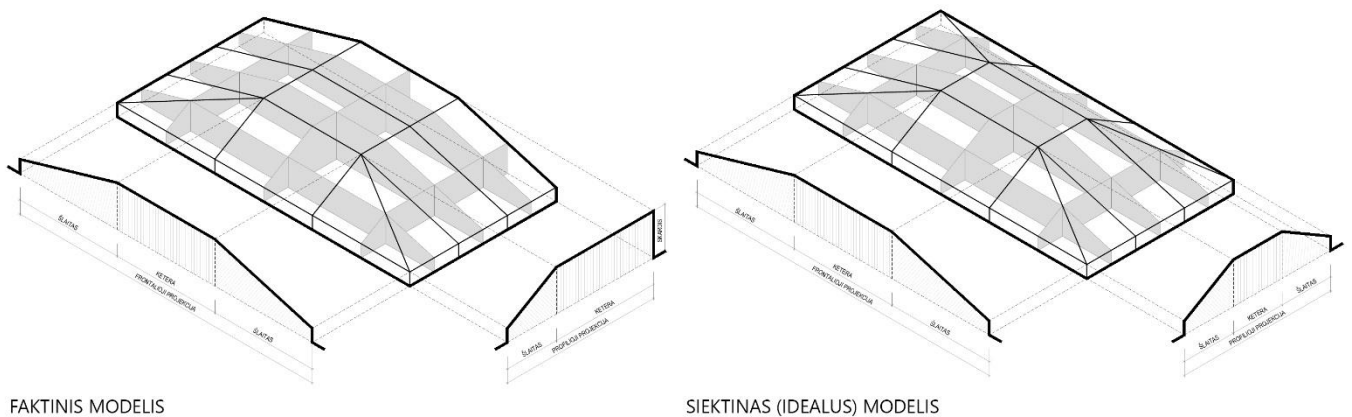
¹⁴ 5 kvartalai (PV1, PV2, PV3, ŠR3 ir ŠV4) papildomai skaidomi į smulkesnes dalis.

rekomenduojama ir „keteros“ tipo kvartalų dalyse, esančiose Kernavės g. rytinėje išklotinėje. Tokiu būdu „Architektūrinės kalvos“ viršūnė – aukščiausių pastatų grupė – formuotina abipus Lviso gatvės, atkarpoje tarp Giedraičių iki Kernavės gatvių.



3.7 pav. „Architektūrinės kalvos“ teritorijos struktūravimas

Patikslinta struktūrinė logika sudaro sąlygas siekti visapusiškai išbaigtos „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso formos, kuriai būdingos visos sudėtinės „kalvos“ dalys – ketera (viršūnė), šlaitas ir papėdė (3.8 pav.). Pastarosios taptų suvokiamos žvelgiant įvairiais rakursais.

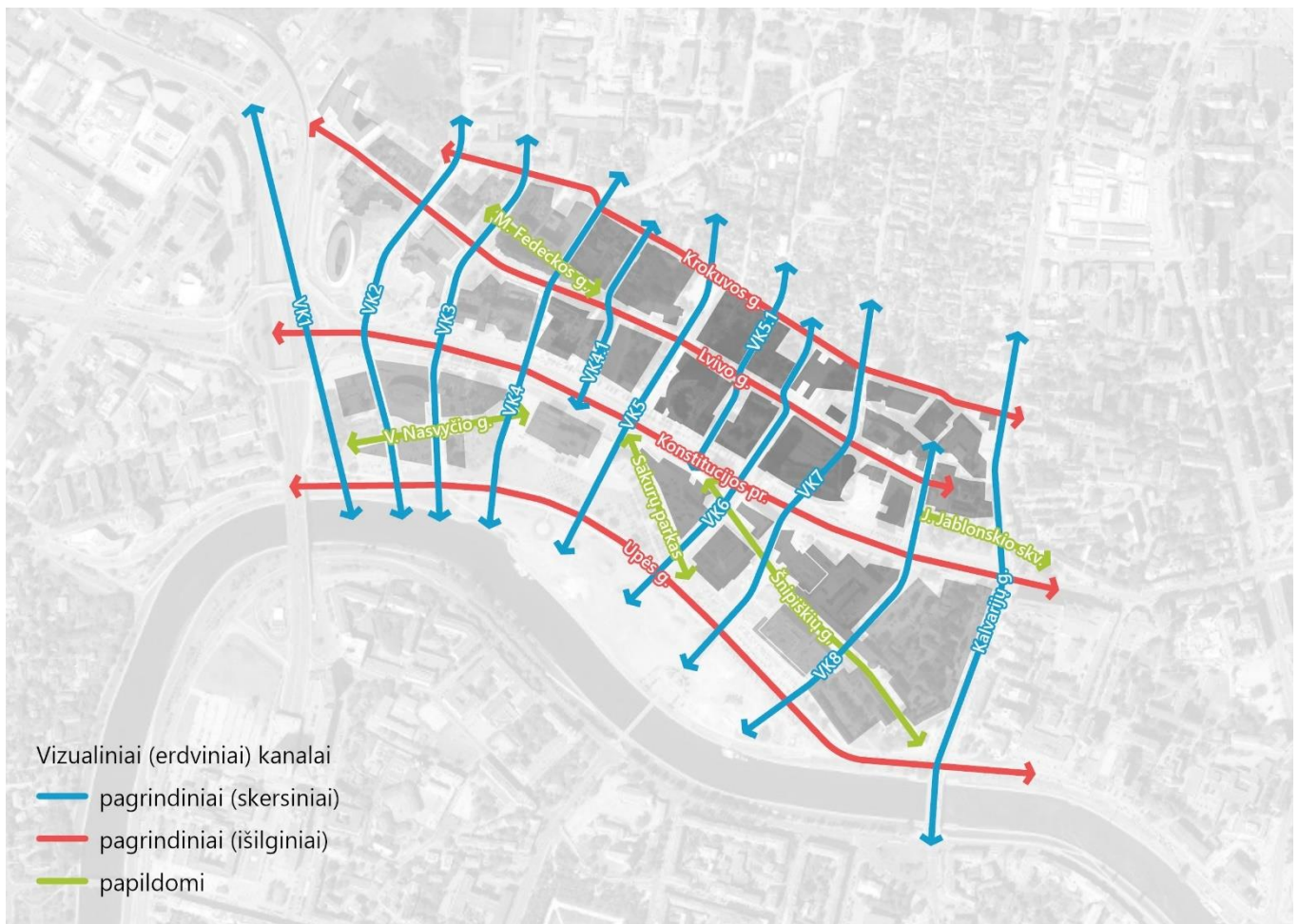


3.8 pav. Siektinas „Architektūrinės kalvos“ trimatės formos modelis

Vizualiniai (erdviniai) kanalai

Vizualinių (erdvinių) kanalų tinklas yra pagrindinė priemonė, pasitelkiama „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje realizuoti integralumo principą. Vizualiniai (erdviniai) kanalai skirstomi į pagrindinius (skersinius ir išilginius) bei papildomus (3.9 pav.).

Pagrindiniai-skersiniai vizualiniai (erdviniai) kanalai atitinka nustatytuosius Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais patvirtintuose „Architektūrinės kalvos“ teritorijos formavimą reglamentuojančiuose dokumentuose (Konceptijoje, Studijoje I ir Studijoje II). Dauguma jų yra gretimo Šnipiškių rajono urbanistinį audinį formuojančių gatvių ir gatvėlių tęsiniai. Dalis skersinių kanalų dėl jau įvykusių precedentų (pvz., verslo centrų „Europa“, „Artery“ ir kitų realizuotų projektų) šiuo metu gali funkcionuoti tik kaip vizualiniai ryšiai¹⁵. Nesant galimybės jų atkurti, tokių vizualinių (erdvinių) kanalų įprasminimo „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje (užstatymo struktūroje ir viešųjų erdvių tinkle) turi būti siekiama kitomis urbanistinėmis ir architektūrinėmis priemonėmis.



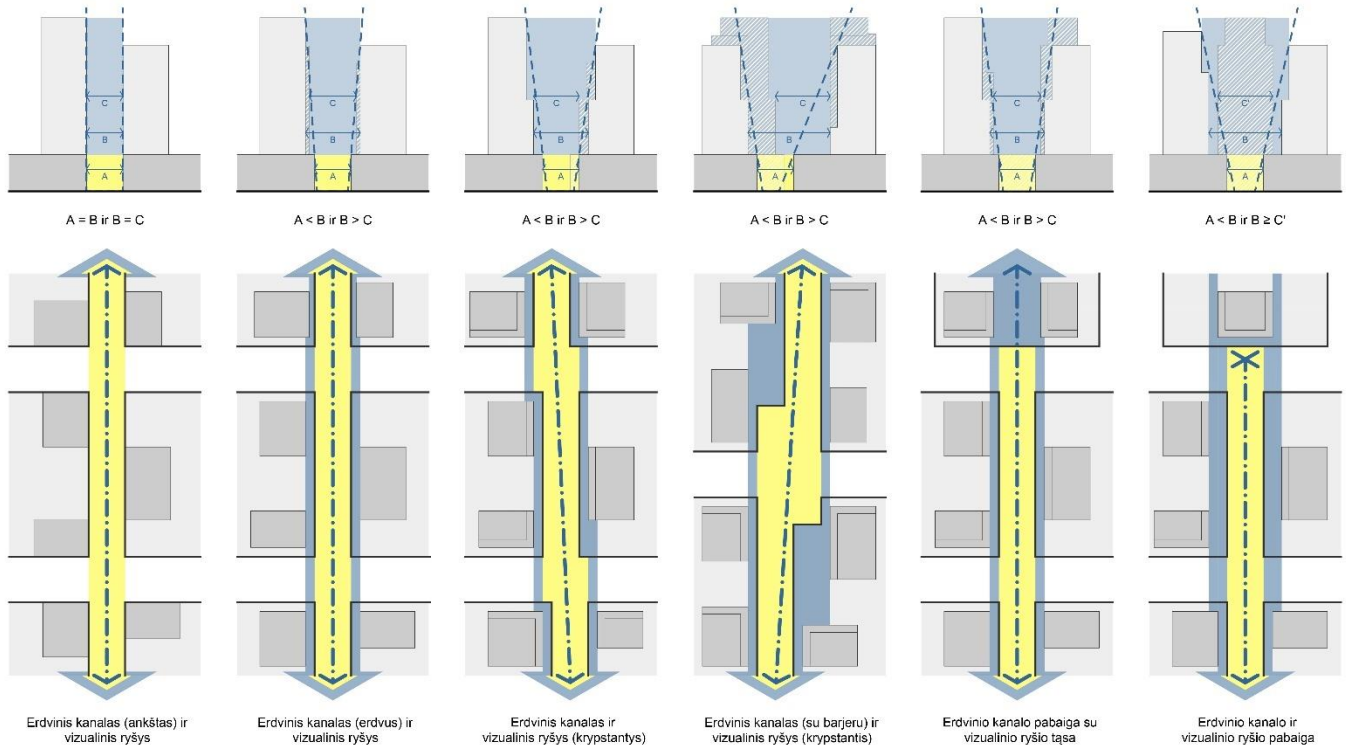
3.9 pav. Vizualiniai kanalai „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje

Pagrindiniai-išilginiai vizualiniai (erdviniai) kanalai sutampa su teritoriją rytų-vakarų kryptimi kertančių gatvių koridoriais, žyminčiais ir formuojančiais „Architektūrinės kalvos“ struktūrinių ruožų ribas.

Papildomi kanalai numatomi „Architektūrinės kalvos“ teritorijos sektorius įvairiomis kryptimis kertančių trumpų erdvių koridorių (vidinių gatvėlių ir pėsčiųjų traktų) pagrindu. Jų gausiausia pietiniame ruože (Šnipiškių g. pasažas, pėsčiųjų takas tarp Sakurų parko ir Swedbank būstinės, V. Nasvyčio g.). Centriniam ir šiauriniame „Architektūrinės kalvos“ ruožuose numatyta tik po vieną atvejį (Lvivo g. atkarpa greta J. Jablonskio skvero ir M. Fedeckos g.). Šių smulkesnių erdvių struktūrų pagrindu susiklostę vizualiniai ryšiai tęsiasi už jų ribų ir kuria netikėtas aukštybinių pastatų, Neries upės ir kitų atvirųjų erdvių bei jas supančio užstatymo apžvalgas.

¹⁵ Dėl šios priežasties pakoreguota 7-ojo vizualinio kanalo (Baltasis tiltas – Giedraičių g.) trajektorija. Problemišku laikytinas ir 8-asis vizualinis kanalas, kurio realizavimą Neries upės kryptimi riboja esamas užstatymas Konstitucijos pr. 12 ir Upės g. 9 (VCUP) sklypuose.

VIZUALINIŲ KANALŲ ERDVĖS GABARITŲ UŽTIKRINIMAS



3.10 pav. Vizualinių kanalų erdvės gabaritų užtikrinimo būdai

(A – erdvinio kanalo plotis stilobato (foninio užstatymo) lygyje; B – erdvinio kanalo plotis aukštybinio užstatymo (bokštų) lygyje; C – vizualiai neblokuojamas erdvinio kanalo plotis (rekomenduojama, kad $C \geq 0,7 \times B$); C' – vizualiai blokuojamas erdvinio kanalo plotis)

Vizualiniai (erdviniai) kanalai tampa suvokiami juos įtvirtinus vietovės urbanistiniame audinyje. Todėl jie taikytini ir 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 (3.10 pav.). Vizualiniam kanalui daugiau erdvės suteikia bokštų atitraukimas nuo stilobatinės dalies užstatymo linijos, bokštų silueto laiptavimas ir kiti architektūriniai sprendimai¹⁶. Jei vizualinio (erdvinio) kanalo kryptis kinta, regėjimo linija (angl. *sightline*) turėtų būti užtikrinama judant abiem kryptimis. Tokiu atveju erdvinio barjero zonoje gali būti koreguojamas stilobatinės dalies užstatymas (pvz., žemės lygyje formuojamos *mikroerdvės*), atitinkamai didinamas erdvinio kanalo plotis bokštų lygyje. Pagrindiniai vizualiniai (erdviniai) kanalai gali būti sustabdomi tik išskirtiniais atvejais. Net ir nutrūkus erdviniam kanalui, vizualinis ryšys turėtų būti tęsiamas, kreipiamas arba užbaigiamas išskirtinės architektūrinės kokybės dominante – vietoženkliais (angl. *landmark*).

Aukščio kontrolės kreivės

Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais patvirtintuose „Architektūrinės kalvos“ formavimą reglamentuojančiuose dokumentuose (Konceptijoje, Studijoje I ir Studijoje II) maksimalus užstatymo aukštis skirtinguose teritorijos segmentuose diferencijuotas pasitelkiant aukštingumo kreives (frontalioje projekcijoje) ir linijas (šoninėje projekcijoje). Atsižvelgiant į šių priemonių taikymo prieštaras¹⁷ bei nustatytą ribotą „Architektūrinės kalvos“ vystymo teritorinį rezervą¹⁸, patikslintas maksimalaus užstatymo aukščio modeliavimo ir reguliavimo principas.

¹⁶ Toronto miesto aukštybinių pastatų projektavimo gairėse (City of Toronto 2013) rekomenduojama bokštines aukštybinio užstatymo kompleksų dalis nuo stilobatinės dalies krašto atitraukti bent 3 metrus, tarp atskirų bokštų išlaikyti minimalų 25 metrų atstumą, o patį bokštą kas 5 aukštus pajavairinti tūrio skaidymu (atitraukimu, įtraukimu ir pan.).

¹⁷ Siekiant pagrįsti naujo aukštybinio užstatymo parametrus, dažniausiai naudotasi maksimalaus užstatymo plano (keteros) kreive, kuri piką (aukščiausią altitudę) pasiektų dabartinio ŠC1 kvartalo ribose (3.7 pav.). Numatomo užstatymo vizualinį poveikį vertinant tik frontalioje apžvalgoje (nuo Tauro kalno), dažnai nebuvo atsižvelgiama į „Architektūrinės kalvos“ formavimo principus realizuojančius ir užstatymo parametrus patikslinančius sprendinius (pvz., aukštybinių pastatų padėtį, užstatymo tipologiją ir rodiklius).

¹⁸ Likę nesuformuoti CC2, CV1, ŠC1, ŠC2, ŠC3 ir ŠV2 kvartalai. Pusėje jų jau vykdomi planavimo arba projektavimo darbai.

Aukščio kontrolės kreivių skaičius ir padėtis yra iš esmės peržiūrėti (3.11 pav.). Kreivės neturi nustatytos užstatymo maksimalios (ribinės) altitudės. Jos yra priemonė, nurodanti nagrinėjamo „Architektūrinės kalvos“ struktūrinio vieneto (kvartalo) užstatymo parametrų koordinavimo poreikį ir aukščio kontrolės sąlygas. Skersinės kreivės parodo su kuriuo piečiau ar šiauriau esančiu kvartalu, o išilginės – su kuriuo rytuose ar vakaruose esančiu kvartalu ar jo dalimi turi būti derinami formuojamo užstatymo aukščio parametrai. Kiekvienas „Architektūrinės kalvos“ struktūrinis vienetas (kvartalas) turi bet po vieną jį kertančią skersinę kreivę. Daugelis centrinio ir šiaurinio ruožo kvartalų turi po dvi juos kertančias išilgines kreives. Kreivės identifikuojamos suteikiant kodą, kuriame raidė nurodo „Architektūrinės kalvos“ ruožą (išilginėms kreivėms) arba sektorių (skersinėms kreivėms), o skaitmuo – kreivės numerį.



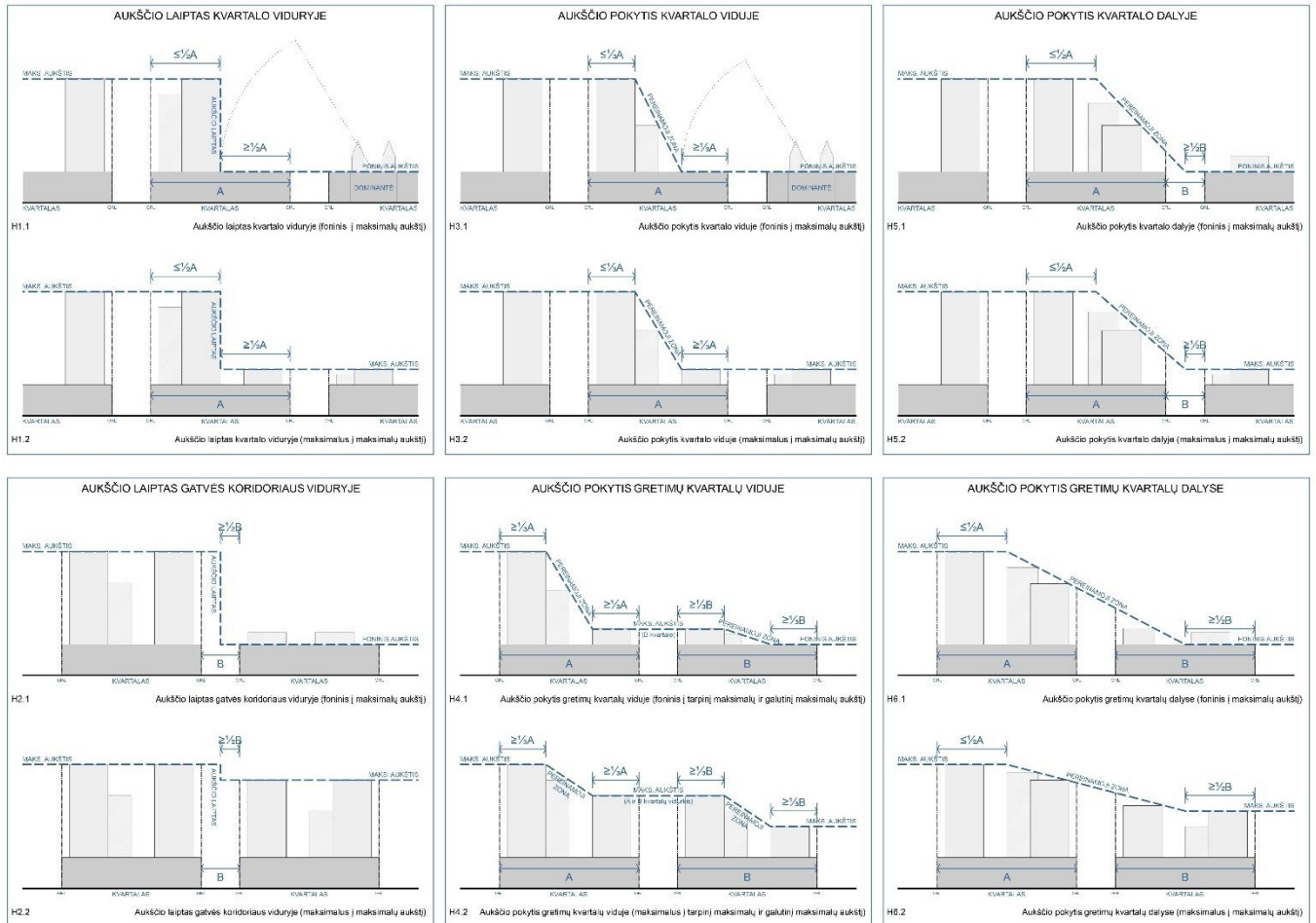
3.11 pav. Aukščio kontrolės kreivės „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje

Išilginės kreivės skirtos diferencijuoti užstatymo aukštį atskirų „Architektūrinės kalvos“ segmentų (kvartalų) viduje, taip siekiant formuoti atpažįstamą „kalvos“ siluetą (su aiškia „papėde“, „viršūne“ ir į visas puses besileidžiančiais „šlaitais“) bei daugiaplanį urbanistinio komplekso vaizdą. Išilginės kreivės skirtos reguliuoti:

- PR1 kreivė – reguliuoti Upės g. šiaurinės išklotinės užstatymo aukštį ir charakterį;
- PR2 kreivė – reguliuoti Konstitucijos pr. pietinės išklotinės užstatymo aukštį ir charakterį;
- CR1 kreivė – reguliuoti Konstitucijos pr. šiaurinės išklotinės užstatymo aukštį ir charakterį;
- CR2 kreivė – reguliuoti Lvivo g. pietinės išklotinės užstatymo aukštį ir charakterį;
- SR1 kreivė – reguliuoti Lvivo g. šiaurinės išklotinės užstatymo aukštį ir charakterį;
- SR2 kreivė – reguliuoti Krokuvos g. pietinės išklotinės užstatymo aukštį ir charakterį.

Iki šiol neišvystytiems „Architektūrinės kalvos“ struktūriniam vienetais (kvartalams) ar jų grupėms gali būti parinktas tinkamiausias užstatymo aukščio kaitos modeliavimo būdas (3.12 pav.). Aukščio laiptavimu grįsti būdai (pvz., H1.2 ir H2.2) atitinka bendrojo plano reglamento taikymui būdingą užstatymo aukščio reguliavimą, tačiau

laikytini netinkamais kritinėse „Architektūrinės kalvos“ dalyse. Išskyrus situacijas, kuriose būtinas griežtas aukščio ribojimas (pvz., kultūros paveldo objektų ar charakteringo užstatymo fragmentų apsaugos zonose), tačiau nekreipiant dėmesio į taip galimai susiformuosiantį kontrastingą užstatymo santykį (pvz., H1.1, H2.1 ir H3.1). Likę būdai iliustruoja kitus aukščio kaitos reguliavimo variantus, kuriais siekiama formuoti nuosaikesnį pastatų aukštėjimą ar žemėjimą (H5.1, H5.2, H6.1 ir H6.2), taip pat užtikrinti vieningesnį vizualinio (erdvinio) koridoriaus charakterį (H3.2, H4.1 ir H4.2) „Architektūrinės kalvos“ kvartaluose, priskirtuose „šlaito“ ar „keteros“ tipui.

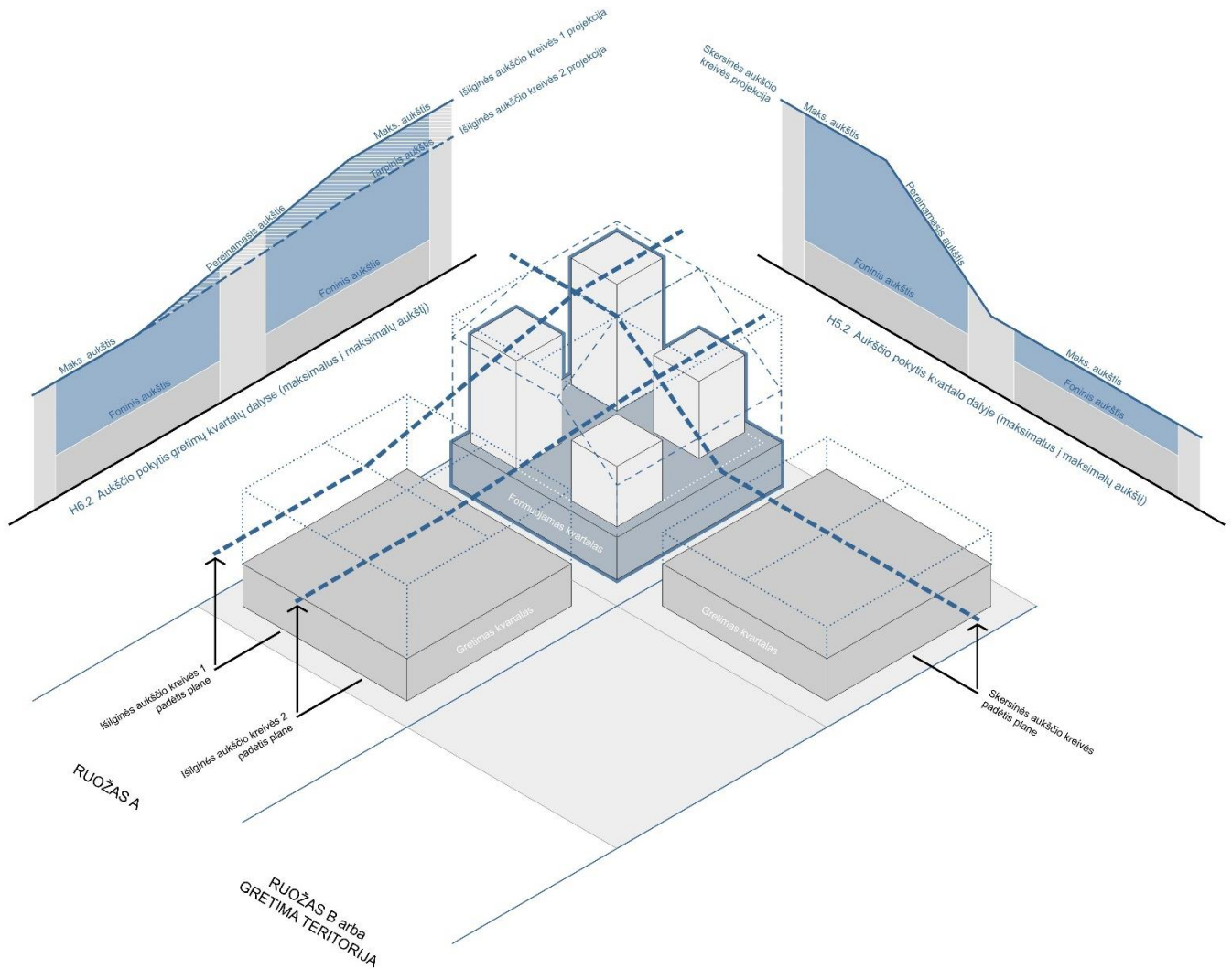


3.12 pav. Užstatymo aukščio kaitos modeliavimo būdai

Atsižvelgiant į bendrojo planu funkcinėms zonoms, į kurias patenka konkretus nagrinėjamas bei jam gretimi kvartalai, nustatytą vyraujančią („foninį“) pastatų aukštį ir/arba didžiausią leistiną pastatų aukštį nuo žemes paviršiaus¹⁹, transformavus šiuos rodiklius į absoliutes altitudes (tikslų aukštį metrais virš jūros lygio), sudaromas maksimalias galimybes iliustruojantis menamas užstatymo tūris (3.13 pav.). Pastarojo pagrindu toliau modeliuojami pastatų tūriai, kurių vizualinės pasekmės gali būti vertinamos žvelgiant iš fiksuotų apžvalgos taškų.

Aukščio kontrolės kreivės, jų pagrindu suformuotuose maksimalų aukštį reprezentuojančiuose menamuose tūriuose modeliuojant kvartalų užstatymo parametrus, taip pat veikia kaip priemonė, užtikrinanti kompleksiską ir daugiaplanį visos „Architektūrinės kalvos“ ir atskirų jos fragmentų charakterį. Pastarasis, dėl iš stebėtojo pozicijos regimo nuosekliai tolstančio ir kylančio pastatų aukščio turėtų būti suvokiamas tiek frontaliuose, tiek šoninėse apžvalgose. Skirtingi užstatymo aukščio kaitos modeliavimo būdai (3.12 pav.) ir jų kombinacijos vieno kvartalo ribose kuria sąlygas formuoti bent vieną (H1.1, H1.2, H2.1, H2.2, iš dalies H3.1 ir H3.2) ir daugiau nei du (H4.1, H4.2, H5.1, H5.2, H6.1 ir H6.2) vizualiai suvokiamus pagrindinius užstatymo planus (artimesnėje ir tolimesnėje kvartalo išklotinėse). Papildomi tarpiniai vizualiniai planai gali būti kuriami skaidant aukštybinių pastatų tūrius.

¹⁹ Modeliuojant konkretaus „Architektūrinės kalvos“ segmento (kvartalo) užstatymo galimybes, rekomenduojama išbandyti ne tik bendrojo plano funkcinėms zonų reglamente, bet ir Vilniaus m. sav. tarybos nutarimais patvirtintų dokumentų (Konceptijos, Studijos I ir Studijos II) sprendinių reglamentų lentelėse nurodytus užstatymo rodiklius (minimalią ir maksimalią altitudes).



3.13 pav. Užstatymo aukščio kaitos modelio taikymas maksimalaus aukščio diferencijavimui formuojamame kvartale

3.5. Formavimo sprendimai

Aiškiai apibrėžtos „Architektūrinės kalvos“ ribos sudaro sąlygas sprendimų etape koncentruotis į vidinę teritorijos organizacinę logiką, kvartalų struktūros ir urbanistinių viešųjų erdvių tinklo formavimą bei užstatymo parametrų reguliavimą. Pagrindinis siūlymų brėžinys, reglamentas ir modelis pateikiami 4, 5 ir 6 prieduose.

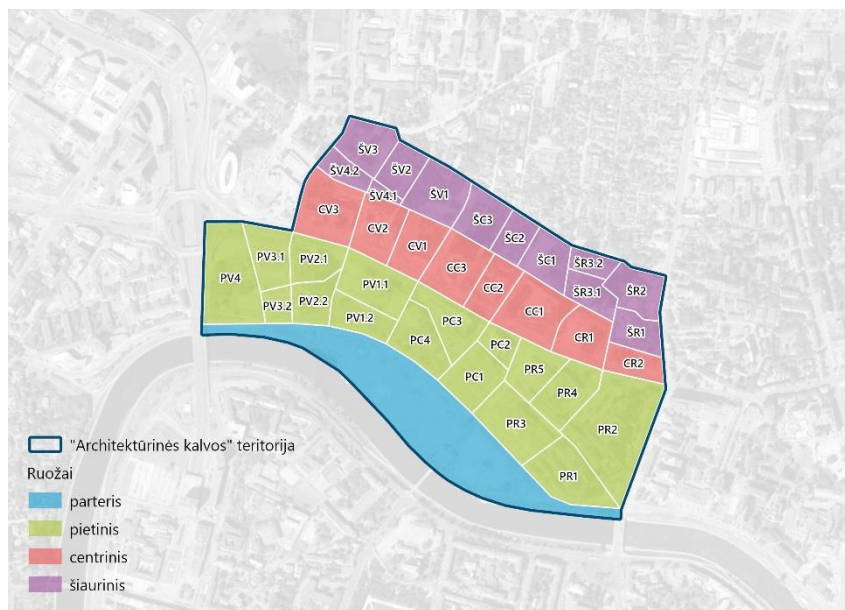
Teritorijos ribos ir struktūravimo logika

„Architektūrinės kalvos“ teritorijos ribos nustatytos Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais patvirtintuose dokumentuose – Konceptijoje, Studijoje I ir Studijoje II. Teritorija išsidėsčiusi tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Daugėlišio, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių. Siekiant sklandžiau koordinuoti „Architektūrinės kalvos“ vystymą, teritorija skaidoma į ruožus, sektorius ir segmentus (3.14 pav.).

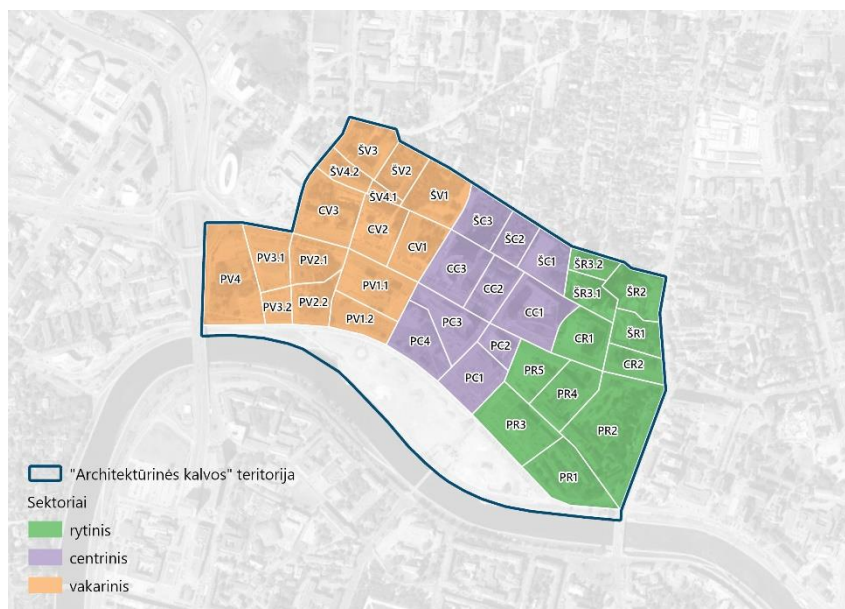
„Architektūrinės kalvos“ struktūroje numatyti keturi ruožai, kurių ribos sutampa su išilginiais vizualiniais (erdviniais) kanalų ašimis. Parteris išsidėstęs tarp Neries upės ir Upės g. Pietinio ruožo ribas žymi Upės g. ir Konstitucijos pr., centrinio ruožo – Konstitucijos pr. ir Lvivo g., o šiaurinio – Lvivo g., Krokuvos g. ir Daugėlišio g. atkarpa iki Linkmenų g. „Architektūrinės kalvos“ teritoriją į tris sektorius skaido 5-asis (Kernavės g. ašis) ir 7-asis (Baltojo tilto ir Giedraičių gatvės ašys) skersiniai vizualiniai (erdviniai) koridoriai.

Segmentai ir jų dalys, atsižvelgiant į jų padėtį ir reikšmę „Architektūrinės kalvos“ kaip urbanistinio komplekso įvaidžio formavimui, skirstomi į „papėdės“ (12 segmentų), „šlaito“ (13 segmentų) ir „keteros“ (6 segmentai) tipus. Aukštybinė statyba galima „šlaito“ ir „keteros“ tipo segmentuose. „Keteros“ tipo segmentai numatomi tik centriniam ir šiauriniame teritorijos ruožuose, jų centriniuose sektoriuose.

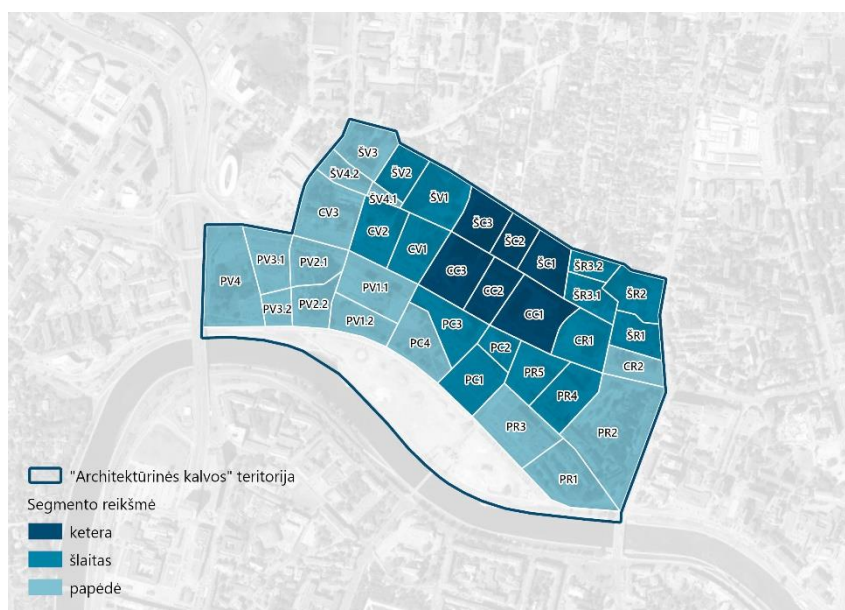
Ruožai



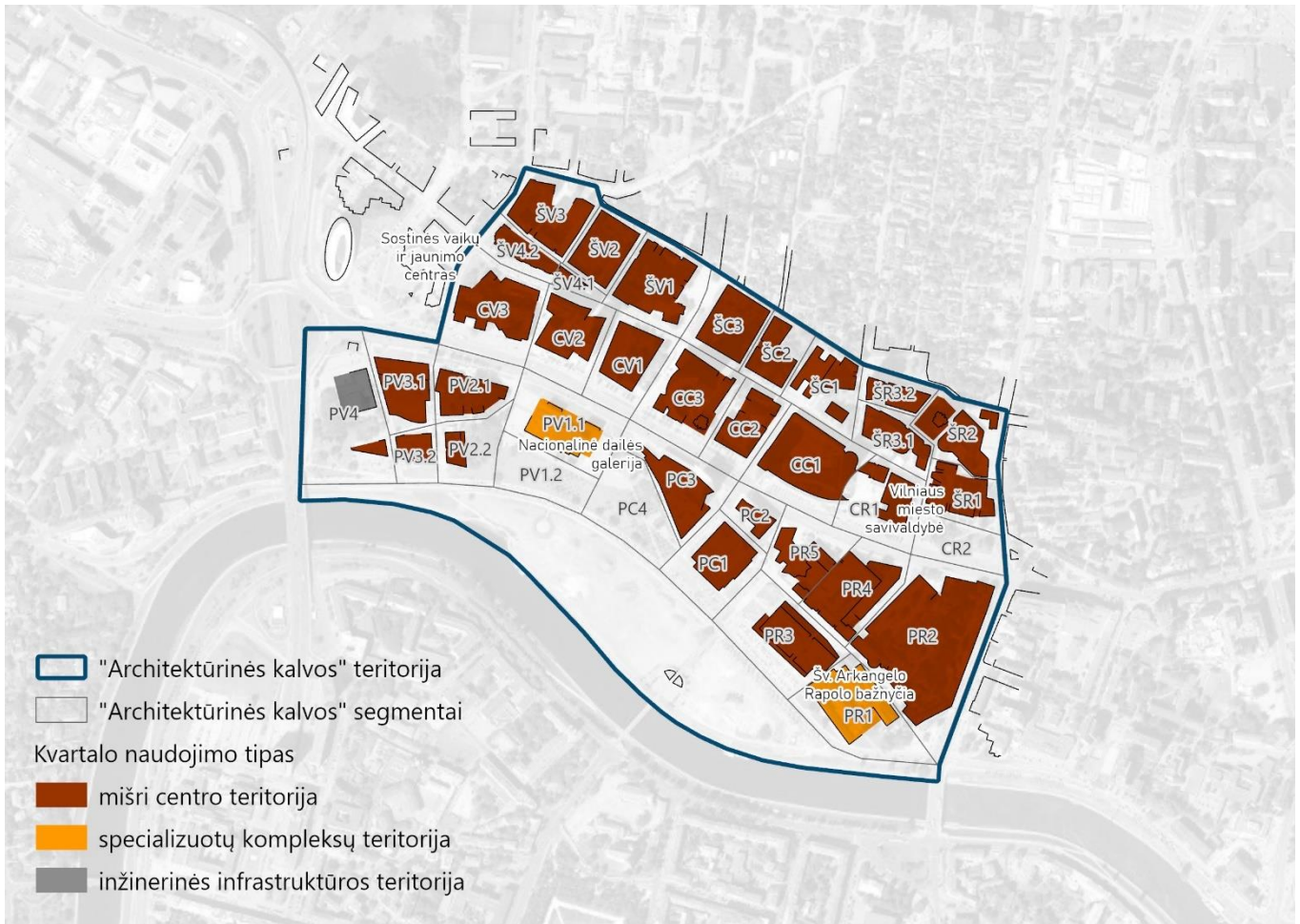
Sektoriai



Segmentai



3.14 pav. Siūloma „Architektūrinės kalvos“ struktūravimo logika



3.15 pav. Siūloma formuoti kvartalų struktūra ir jų paskirtis (teritorijos naudojimo tipas)

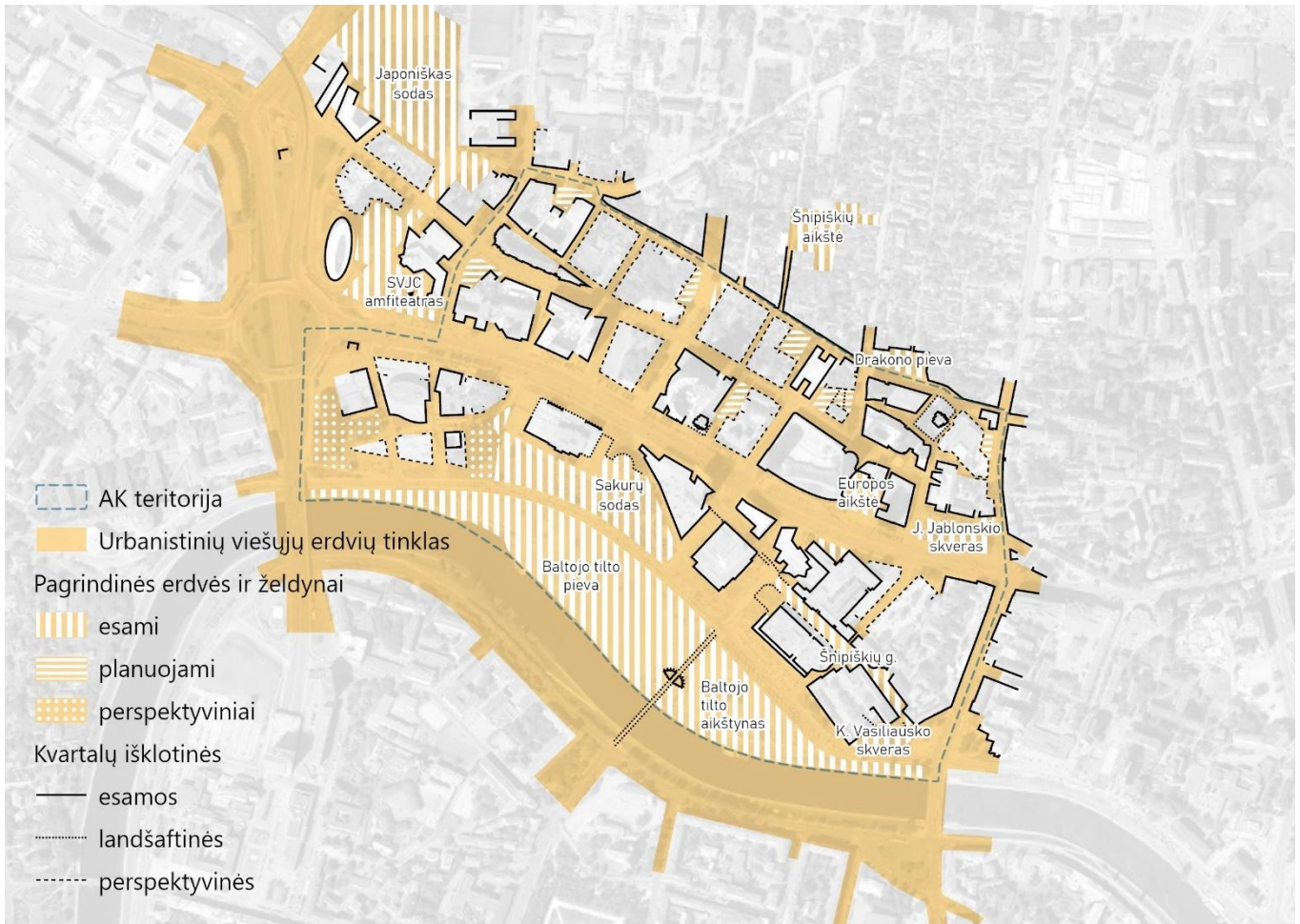
Kvartalų struktūra ir naudojimas

Kvartalų audinys sudaro „Architektūrinės kalvos“ teritorijos plano struktūros pagrindą (3.15 pav.). Kvartalai yra atskiruose segmentuose šiuo metu susiformavusio arba perspektyvinio užstatymo zonos. Jų ribos atitinka esamas bei galimas užstatymo linijas ir formuoja urbanistinių viešųjų erdvių išklotines – vizualinių (erdvinių) kanalų ribas stilobatinės (foninio užstatymo) dalies lygyje. Tipinis kvartalo plotas „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje siekia apie 0,8 ha (apie 90 m vidutinį kvartalo kraštinės ilgį), o vidutinis – 0,6 ha (apie 75 m vidutinį kvartalo kraštinės ilgį).

Dėl riboto teritorinės plėtros „Architektūrinėje kalvoje“ rezervo ir stebimos aukštybinės statybos kompleksų architektūrinių tendencijų kaitos²⁰, kvartalų užstatymo morfologijos (užstatymo formos dėsningumų) sprendimai nekonkretizuojami. Tačiau pagal iki šiol besiklosčiusią teritorijos užstatymo logiką, ir toliau skatintinas esminius perimetrinio užstatymo bruožus tenkinantis stilobatinių dalių su virš jų išdėstytais varijuojančio aukščio vertikalios raiškos tūriais (bokštais) užstatymo tipas.

Atsižvelgiant į galiojančio Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendinius, siūloma didžiojoje dalyje kvartalų numatyti mišrų centro teritorijų naudojimo tipą, tokiu būdu sudarant sąlygas „Architektūrinėje kalvoje“ kaip didelio užstatymo tankio ir intensyvumo teritorijoje formuoti daugiavoniam naudojimui, su centrinėmis funkcijoms vykdyti reikalingais administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatais bei gyvenamąja aplinka (pirmenybę teikiant šiuolaikiškos gyvenamosios miesto centrinėje dalyje būsto modeliams) ir bendram naudojimui skirtomis aukštos kokybės viešosiomis erdvėmis. Teritorijoje išsiskiria du specializuotų kompleksų atvejai – Vilniaus Šv. Arkangelo Rapolo bažnyčios ir jėzuitų vienuolyno statinių ansamblis (PR1 segmentas) bei Nacionalinės dailės galerija (PV1.1 segmentas). Pietinio ruožo vakarinėje dalyje (PV4 segmente) išlieka esama inžinerinės infrastruktūros teritorija.

²⁰ Pavyzdžiui, Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintų Konceptijos, Studijos I ir Studijos II sprendiniuose pagrindiniu užstatymo tipu laikytas perimetrinio stilobato su aukštybiniais akcentais kvartalo vidinėje struktūroje modelis taip ir neįsitvirtino.



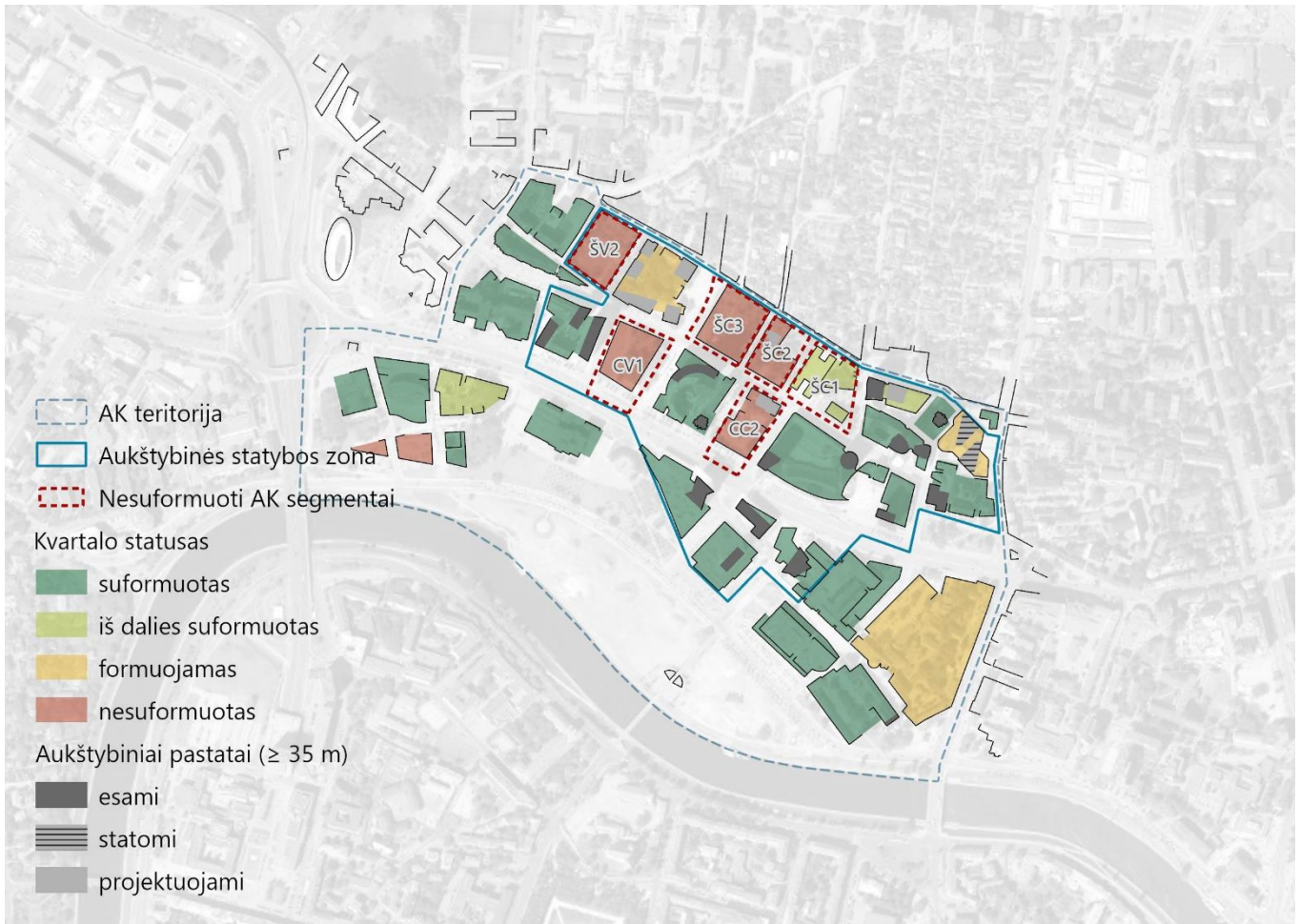
3.16 pav. Siūlomas formuoti urbanistinių viešųjų erdvių tinklas

Urbanistinių viešųjų erdvių tinklas ir tipologija

Urbanistinių viešųjų erdvių tinklas yra svarbus „Architektūrinės kalvos“ plano struktūros elementas (3.16 pav.), užtikrinantis sklandų teritorijos funkcionavimą (patogesnes susisiekimo sąlygas), skirtingų dalių sąryšingumą (pasiekiamumą) ir kartu su užstatymu kuriantis individualų vietovės charakterį. Šiuo metu teritorijoje dominuoja plačios Neries upės atvirosios erdvės ir pagrindinių gatvių koridoriai (Konstitucijos pr.). „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje ir jos prieigose paskutiniaisiais metais buvo įrengta ir bendruomenei atverta daug naujų miesto viešųjų erdvių (Drakono pieva, Neries krantinės ir Baltojo tilto prieigos, Japoniškas sodas ir Šnipiškių aikštė), pastatytos arba rekonstruotos Šnipiškių rajono gatvių erdvės (Kernavės g., Giedraičių g. ir S. Fino g.). Dėmesys skiriamas ir visuomeninių bei komercinių pastatų aplinkos humanizavimui (Vilniaus m. sav. pastato prieigos, Konstitucijos pr. koridorius).

Siūlomas formuoti urbanistinių viešųjų erdvių ir želdynų tinklas sudarytas atsižvelgiant į susiklosčiusią vizualinių (erdvinių) kanalų sistemą, galimus erdvių gabaritus (stilobatinių dalių lygyje) bei esamų, planuojamų ir perspektyvinių bendro naudojimo erdvių padėtį. Numatytas urbanistinių viešųjų erdvių užimamas plotas ilgalaikėje perspektyvoje turėtų ne tik nemažėti, bet dar ir didėti. Siekiant gausinti „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje viešam lankymui pritaikytų urbanistinių ir gamtinių erdvių kiekį, rekomenduojama neapsiriboti vien tradiciniais erdvių tipais (aikštė, gatvė, skveras, parkas ir t.t.), bet vietovės urbanistiniame audinyje taikyti inovatyvius viešų ir pusiau viešų erdvių formavimo sprendimus (pvz., užstatymo linijas pajvairinančios mikroerdvės (kurdonerai), vidiniai kvartalų kiemai ir komercinių pastatų atriumai, pasažai, eksploatuojami stogai, terasos ir net aukštybinių pastatų viršutiniai aukštai, atveriantys vaizdingas Vilniaus Senamiesčio ir miesto centrinės dalies apžvalgas).

Gatvių koridorių ir kitų intensyvaus užstatymo apsuptyje esančių ar formuojamų urbanistinių viešųjų erdvių atveju turėtų būti papildomai vertinamas fizinis erdvės plotis ir ją supančio užstatymo vyraujantis (foninis) aukštis. Siekiant rekomenduojamo 1:1 santykio, nuo kvartalo perimetro (užstatymo linijos) turėtų būti atitraukiami ne tik bokštai, bet ir stilobatinės pastato dalies viršutiniai aukštai.



3.17 pav. Užstatymo struktūros kaitos potencialas „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje

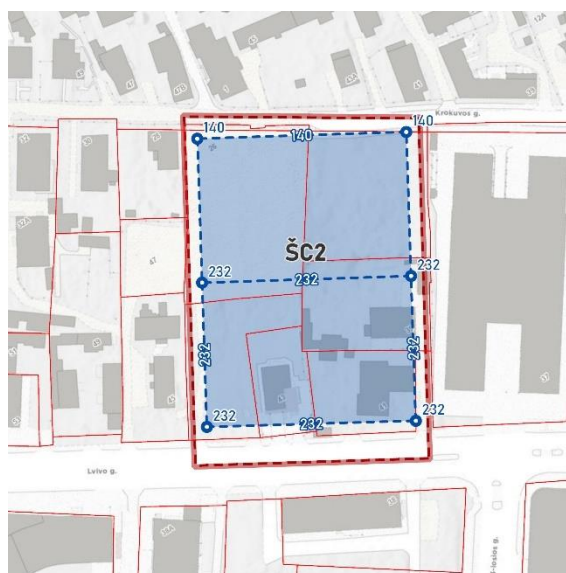
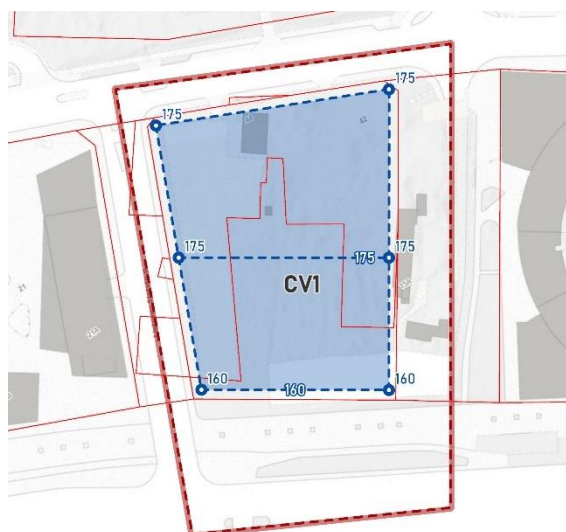
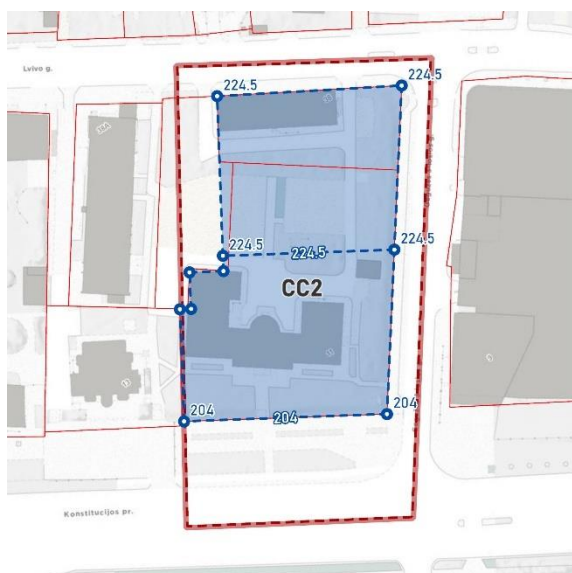
Užstatymo struktūros parametrai

„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje šiuo metu dominuoja kvartalai (3.17 pav.), kuriuose užstatymo struktūra jau suformuota, iš dalies suformuota (kvartalo dalyje planuojama statyti naujus ar rekonstruoti esamus pastatus) arba formuojama (vykdomi statybos darbai arba patvirtinti statybą leidžiantys dokumentai). Nesuformuoti arba iš dalies suformuoti struktūriniai vienetai, kuriuose atsirasiantis naujas aukštybinis užstatymas turės reikšmingą poveikį „Architektūrinės kalvos“ formai ir visai urbanistinio komplekso tūrinei-erdvinei raiškai, yra centriniame ruože išsidėstę CC2 ir CV1, bei šiauriniame ruože esantys ŠC1, ŠC2, ŠC3 ir ŠV2 kvartalai. Darant prielaidą, kad likusiose teritorijos dalyse galimi tik nežymūs užstatymo struktūros pokyčiai, užstatymo parametrai peržiūrimi ir tikslinami tik atrinktuose „Architektūrinės kalvos“ segmentuose.

Pasitelkiant galiojančiu Vilniaus m. sav. teritorijos bendroju planu aktualiems „Architektūrinės kalvos“ segmentams nustatytus užstatymo rodiklius, aukščio kontrolės kreivėms taikant H5.2 ir H6.2 užstatymo aukščio kaitos modeliavimo būdus²¹ (3.12 pav.), sudarytas maksimalų užstatymo aukštį (altitudes) ir jo skirtumus nagrinėjamuose kvartaluose iliustruojantis tūris (3.18 pav.). Detali informacija apie šį sprendimą pateikiama 5 ir 6 prieduose.

Maksimalus pastatų aukštis yra vienintelis apibrėžtas užstatymo struktūros parametras (sprendimas), todėl galutinė pastatų tūrių kompozicija ir gabaritai nustatomi konkrečiau „Architektūrinės kalvos“ segmento apimtyje modeliuojant ir derinant stilobatinių dalių gabaritus, vertikalių (bokštų) padėtis, matmenis ir formą. Siekiant tinkamiausio rezultato (pvz., užstatymo daugiaplaniškumo), papildomai turi būti taikomos vertikalių padėčių stilobato atžvilgiu ir tarpusavyje sureguliuojančios taisyklės ir kiti reikalavimai (3.6 skyrius).

²¹ H5.2 taikytas modeliuojant šiaurinio ruožo kvartalų santykį su kitapus Krokuvos g. esančiais mažaukščio užstatymo dominuojamais Šnipiškių rajono kvartalais, o H6.2 – centrinio ruožo kvartalų santykiui su pietinio ruožo kvartalais modeliuoti, taip pat užstatymo aukščio kaitos tarp gretimų šiaurinio ruožo kvartalų nuoseklumui užtikrinti.



- Segmenta riba ir indeksas
- NTR sklypų ribos
- Maksimalaus užstatymo aukščio tūrio viršūnė ir jos altitudė
- Maksimalaus užstatymo aukščio tūrio kraštinė ir jos altitudė

3.18 pav. Siūlomas diferencijuotas maksimalus užstatymo aukštis nesuformuotuose „Architektūrinės kalvos“ segmentuose

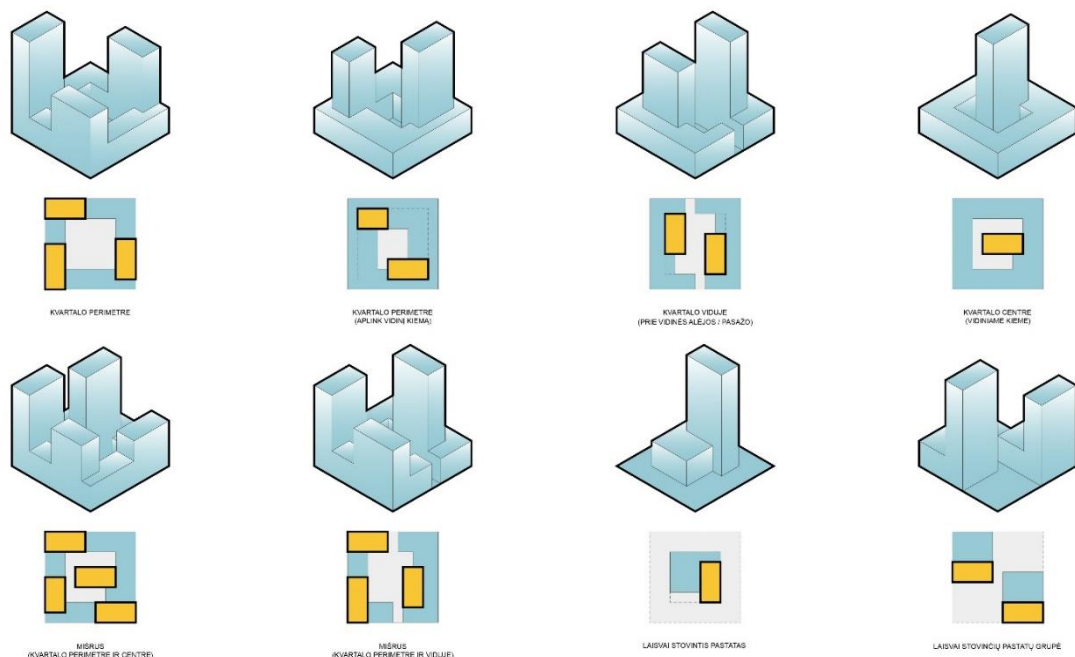
3.6. Reikalavimai (taisyklės)

Reikalavimai (taisyklės) yra svarbi „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo atnaujintos nuostatų sistemos dalis. Jie tiesiogiai veikia projektinius sprendinius – kelia jų pridėtinę vertę tiek lokaliu, tiek bendramiestiniu mastu. Reikalavimai grupuojami pagal jų ryšį su konkrečiais vietovės fizinės struktūros sluoksniais (aspektais) bei tikslinį sprendinių punktą. Informacija apie reikalavimų sąveiką su likusiomis „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatomis (prioritetu, principais ir priemonėmis) pateikiama 7 priede.

Teritorijos struktūra

Smulčiausias teritorinis vienetas – kvartalas. Smulčiausias „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio modeliavimo ir formavimo struktūrinis vienetas yra kvartalas. Visuose „Architektūrinės kalvos“ ir jos dalių užstatymo galimybes nagrinėjančiuose darbuose (galimybių studijose, architektūrinuose ir urbanistiniuose konkursuose, detaliuosiuose planuose, projektiniuose pasiūlymuose ir pan.) turi būti vertinamas ne tik konkrečios projektuojamos vietos (pvz., žemės sklypo ar jų grupės), bet ir į šioje Studijoje apibrėžtas projektuojamam objektui aktualaus „Architektūrinės kalvos“ segmento (kvartalo) ribas patenkančių kitų teritorijų (žemės sklypų) vystymo galimybės. Todėl rekomenduojama lokalų siūlymų poveikį vertinti aktualaus „Architektūrinės kalvos“ segmento (kvartalo ir jam gretimų urbanistinių viešųjų erdvių) kontekste.

„Architektūrinė kalva“ yra „kalva“. Pagrindinių „Architektūrinės kalvos“ struktūrinių dalių plėtojimas yra neatskiriama nuo tikslo formuoti vieningą šio urbanistinio komplekso įvaizdį. Teritorijos vystymo idėją nuo pradžios lydinti „kalvos“ metafora įpareigoja siekti tokios teritorijos užstatymo formos, kuri, žvelgiant įvairiais rakursais, siluete leistų identifikuoti „papėdės“, „šlaito“ ir „keteros“ zonas. Todėl kiekvienas teritorijos struktūrinis vienetas, įvertinus jo padėtį, turi būti formuojamas atsižvelgiant į jo reikšmę urbanistinio komplekso įvaizdžiui.



3.19 pav. Kvartalų užstatymo morfologija (galimos vertikalių (bokštų) kiekio ir padėties variacijos)

Kvartalų (užstatymo) 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 – naudojimo. Apie 60-90 metrų kraštinės ilgį siekiantys taisyklingos (kvadrato, stačiakampio ar kito taisyklingo keturkampio) formos kvartalai savo vidinėje struktūroje gali talpinti skirtingas vertikalių (bokštų) kompozicijas. Pastarosios gali varijuoti užstatymo tankiu, aukštybinių pastatų padėtimi ir aukščiu (3.19 pav.). Kvartalo tūrinė-erdvinė konfigūracija modeliuojama ir parenkama atsižvelgiant į jo padėtį teritorijoje ir iš to kylantį poreikį formuoti „Architektūrinės kalvos“ įvaizdį bei įvertinus 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. Aukštybinių pastatų gabaritai ir išdėstymas lemia jų vizualinį (pvz., užstojamas dangaus vaizdas, ribojamas natūralus apšvietimas ir pan.) ir fizinį poveikį aplinkiniam užstatymui ir miesto viešosioms erdvėms. Siekiant išvengti neigiamo poveikio ar jį sumažinti, tikslinga reguliuoti bokštinių dalių plotą ir tarpusavio padėtį (3.20 pav.). Rekomenduojama riboti „Architektūrinėje kalvoje“ projektuojamų naujų aukštybinės statybos kompleksų bokštinių dalių aukšto plotą, siekiant, kad visų aukštesnių nei 60 m nuo žemės paviršiaus pastatų atveju jis neviršytų 750 m² (orientaciniai pastato gabaritai – 25 × 30 m). Šis rodiklis apskaičiuojamas kaip visų virš stilobatinės dalies iškylančių aukštų plotų vidurkis (skaičiuojant išorinės sienos kontūrą, bet neįtraukiant balkonų ir lodžijų ploto). Minimalus aukštybinių dalių atitraukimas nuo stilobato užstatymo linijos – 3 m. Atstumas tarp atskirai stovinčių bokštinių dalių (įtraukiant pastatą ir visus jo elementus, t.y. balkonų, lodžijas ir pan.) – ne mažiau kaip 25 m. Išimtis galima tuo atveju, jei arčiau esantys bokštai yra tame pačiame sklype, ženkliu varijuojančio aukščio ir sujungti fizine jungtimi, kuri naudojama tiesioginiam susisiekimui tarp jų (kabančiu tiltu ir pan.).



3.20 pav. Vertikalių gabaritai ir išdėstymas kvartaluose

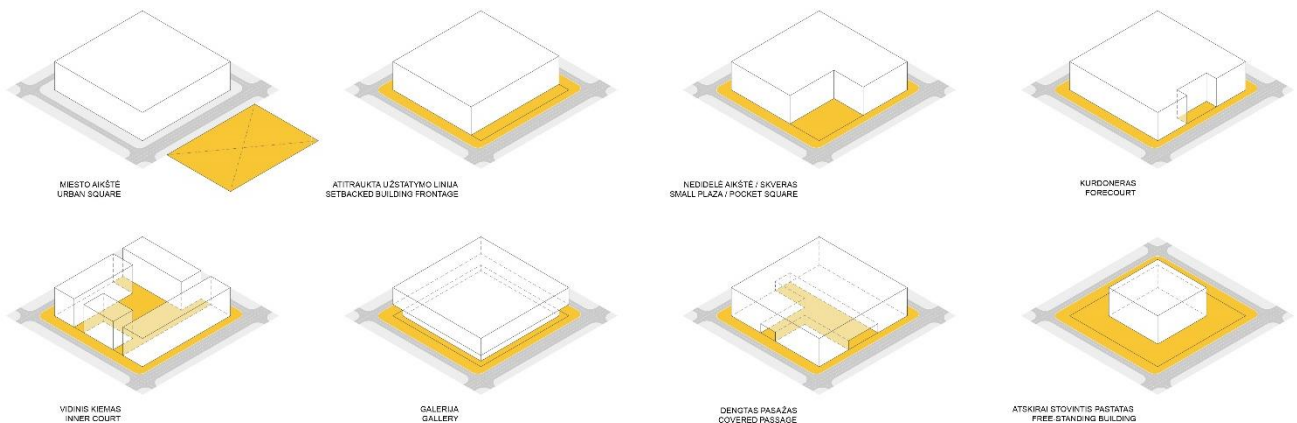
Funkcinė įvairovė. Šiuolaikiniai aukštybiniai pastatai yra urbanistiniai kompleksai, santykinai mažame plote (kvartale ar jo dalyje) koncentruojantys didelę veiklų įvairovę. Gyvybingi komerciniai (prekybos) arba visuomeniniai (kultūros) pirmieji aukštai, suaktyvinantys gretimas miesto viešąsias erdves, bendrojo naudojimo patalpos kitose pastatų dalyse, eksploatuojami stilobatinių dalių stogai, visuomenei atviros erdvės viršutiniuose aukštuose, biurų ploto lankstumas ir/ar plati būstų tipologija paverčia aukštybinės statybos objektus vertikaliomis kaimynijomis. Todėl kiekvienas „Architektūrinėje kalvoje“ plėtojamas projektas turi prisidėti prie daugiaviečio teritorijos charakterio, vertinant jo sprendinius tiek horizontaliu (žemės ir lauko erdvių naudojimo įvairovės), tiek vertikaliu (vidaus patalpų paskirties įvairovės) požiūriu.

Kvartalų aptarnavimas ir transporto priemonių statymas. Aukštybinės statybos kompleksai, ypač jei jų pirmuosiuose aukštuose vykdoma mažmeninė prekyba (pvz., prekybos centras) ar kitos komercinės veiklos (pvz., viešbutis), reikalauja dedikuotų techninių ir aptarnavimo zonų (pvz., transformatorinės, komunalinių paslaugų punktai, šiukšlių konteineriai, aptarnavimo rampos, transporto privažiavimo keliai, stovėjimo aikštelės ir kt.). Rekomenduojama atskirame „Architektūrinės kalvos“ struktūriniame vienetė statomų aukštybinių ir kitų pastatų aptarnavimą organizuoti bendrai – vidinėse privažiuojamosiose (pagalbinėse) gatvelėse ir kiemo erdvėse (3.20 pav.). Šis reikalavimas taikytinas ir įvažiavimams į požemines bei antžemines automobilių saugyklas. Kvartalo išorėje gali būti numatomos tik keleivių išlaipinimo zonos ar kitos laikino sustojimo vietos.

Siekiant keisti „Architektūrinės kalvos“ teritorijos lankytojų judumo įpročius, kartu didinant viešojo transporto paslaugų prieinamumą, skaitmenizuojant automobilių saugyklą ir aikštelių valdymą, rekomenduojama požeminėse ir antžeminėse aikštelėse numatomą automobilių stovėjimo vietų skaičių sumažinti iki Vilniaus m. sav. nustatyto minimumo. Dabartinių automobilių saugyklų plotą panaudoti, o naujų saugyklų plotą projektuoti pritaikant kitų tvaresnių transporto priemonių laikymui, paverčiant juos multimodalinio susisiekimu ir paslaugų mazgais. Pavyzdžiui, įrengiant lengvai pasiekiamas ir nuo oro sąlygų apsaugotas dviračių saugyklas bei plėtojant susijusią paslaugų infrastruktūrą (dirbtuves, įkrovimo aikšteles, dušus ir pan.).

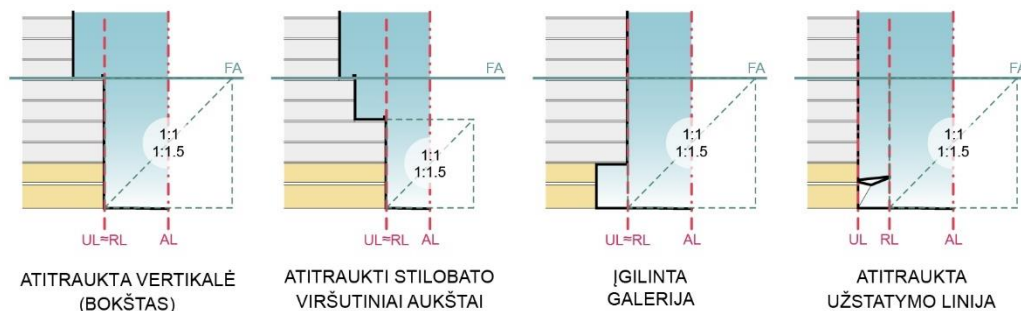
Urbanistinės viešosios erdvės

Objekto integracija vietovės viešųjų erdvių tinkle. Tinkamas aukštybinės statybos komplekso stilobatinės (foninio užstatymo) dalies formavimas yra esminis objekto integracijos vietovės urbanistiniame audinyje garantas. Siekiant kelti projektuojamų objektų pridėtinę vertę vietovei, didinti objektų ir jų lokalaus urbanistinio konteksto sąveiką, modeliuojant „Architektūrinės kalvos“ segmento (kvartalo) tūrinio-erdvinio formavimo galimybes, turi būti kreipiamas dėmesys komplekso kaimynystėje ir vidinėje struktūroje esamų ir siūlomų formuoti miesto viešųjų bei kitų viešam lankymui skirtų erdvių (taip pat ir vidinių patalpų) sąveikai. Užstatymo linijos atitraukimas, galerijų, smulkių „kišenių“ erdvių (aikščių, skverų, kurdonerų ir pan.) formavimas gatvės perimetre, kvartalo kiemo erdvių atvėrimas ir dengtų pasažų formavimas yra tik maža dalis galimų sprendimų (3.21 pav.). Todėl kiekvienas projektas (naujos statybos ar rekonstrukcijos) turi pasiūlyti aiškią ir argumentuotą viešosios aplinkos (angl. *public realm*) aukštybinės statybos komplekso vidinėje struktūroje ir gretimbėse formavimo strategiją ir sprendinius.



3.21 pav. Stilobatinės dalies integracijos vietovės urbanistinių viešųjų erdvių tinkle galimybės

Urbanistinių viešųjų erdvių gyvybingumas ir kokybė. Aplink „Architektūrinėje kalvoje“ esančius aukštybinius pastatus formuojamos atvirosios erdvės turi būti suvokiamos kaip sudėtinės miesto viešųjų erdvių tinklo dalys, pritaikytos įvairioms naudotojų grupėms, suprojektuotos intensyviai lankymui ir naudojimui. Erdvių gyvybingumas užtikrinamas aktyvuojant aplinkinio užstatymo pirmuosius aukštus (pvz., vykdant prekybą), numatant galimybę jose organizuoti įvairius renginius, įrengiant viešojo meno objektus ir pan. Erdvės turi būti pritaikytos judėjimui pėsčiomis, dviračiais ir kitomis nemotorizuotomis priemonėmis be kliūčių (rekomenduojamas pėsčiųjų judėjimo erdvės plotis – 6 m). Erdvės – gausiai apželdintos ir taip prisideda prie bioįvairovės vietovėje skatinimo. Jose taikomi šiuolaikiški tvarios vandentvarkos sprendimai.



3.22 pav. Galimi gatvės erdvės profilio variantai (siektinas aukščio ir pločio santykis – nuo 1:1 iki 1:1,5; AL – gatvės ašinė linija; RL – gatvės raudonoji linija; UL – užstatymo linija; FA – foninis (vyraujantis) pastatų aukštis)

Gatvės erdvės profilis. Optimalus aplinkoje vyraujančio (foninio) pastatų aukščio ir jais apribotos gatvės erdvės pločio santykis turėtų svyruoti intervale nuo 1:1 iki 1:1,5 (3.22 pav.). Vilniaus m. sav. teritorijos bendroju planu „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje numatyto apie 25 metrus (6-7 aukštai) siekiančio vyraujančio (foninio) užstatymo atveju gatvės erdvės plotis turėtų siekti nuo 25 iki 30 metrų. Kai šis santykis netenkinamas (fizinės erdvės plotis yra mažesnis nei aplinkinio užstatymo aukštis), optimalus santykis gali būti pasiektas 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 galerijos erdvės gylis – 3 m, aukštis – 6 m), atviri pirmieji aukštybinės statybos kompleksų stilobatinių dalių aukštai (rekomenduojamas ne mažesnis kaip 4,5 m aukštis). Tokiu būdu pirmųjų aukštų zonos tampa gatvių ir kitų miesto viešųjų erdvių tęsiniais.

Aplinkos (mikroklimato) komfortas žemės lygyje. Aukštybiniai pastatai dėl savo padėties ir gabaritų gali lemti reikšmingus momentinius ir net ilgalaikius aplinkos komforto sąlygų pokyčius juos supančiose atvirose erdvėse. „Architektūrinėje kalvoje“ projektuojant aukštybinius pastatus privalo būti modeliuojama ir vertinama jų įtaka oro tėkmei (ventiliacijai), siekiama užtikrinti tinkamą vėjo komforto lygį pastato prieigose, vengiama neigiamo poveikio vietovės temperatūriniam fonui, nepageidaujamo šešėlio pagrindinėse viešosiose erdvėse ir ant aplinkinių pastatų, išgaubtų formų ir reflektivių fasadinių medžiagų sąlygojamo žmonėms bei gyvūnams pavojingo akinimo. 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 užstatymo aukštis gali ir turi varijuoti, priklausomai nuo nagrinėjamo struktūrinio vieneto (kvartalo) padėties ir reikšmės urbanistinio komplekso kaip visumos įvaizdžiui. Aukštybinės statybos zonoje, vadovaujantis Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano sprendiniais ir nuoseklių pastatų aukščio kitimą reguliuojančiais principais, rekomenduojama modeliuoti ir formuoti įvairaus aukštingumo pastatų kompozicijas, kurių parametrai nustatomi vertinant esamą ir/ar būsimą (reglamentuotą bendroju planu) urbanistinį kontekstą. Aiškesniam užstatymo tūrinės-erdvinės kompozicijos principų taikymui pagrįsti siūloma įvesti daugiau vertikalios raiškos pastatus identifikuojančių kategorijų. Aukštais pastatais galėtų būti vadinamos visos dominantės ir akcentai, kurie esamą arba nustatytą vyraujančią (foninį) aukštį viršija 1,5 ir daugiau kartų. Aukštybiniais pastatais ir toliau vadinami 35 ir daugiau metrų virš žemės paviršiaus iškilę pastatai, o labai aukštais (dangoraižiais) – 60 m ir aukštesni objektai.

Užstatymo intensyvumas. Vilniaus m. sav. teritorijos bendroju planu (BP) funkcinėms zonoms nustatytos užstatymo intensyvumo (UI) rodiklio reikšmės šia Studija nekeičiamos. UI rodiklio reikšmės turi būti konkretizuojamos rengiant kvartalų urbanistinio formavimo galimybių studijas ir įteisinamos pastarųjų rezultatų (išvadų) pagrindu rengiamuose teritorijų planavimo dokumentuose (detalesniuose planuose), teikiamos kaip būtinosios vykdomų architektūrinių konkursų sąlygos.

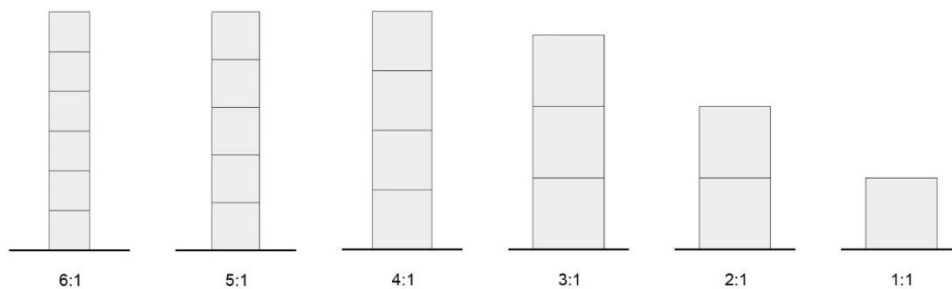
Užstatymo intensyvumo didinimas. Siekiama tikslinti Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano (BP) sprendinių aiškinamojo rašto 59 punktą, kuriuo numatoma galimybė „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje (aukštybinės statybos zonoje) BP numatytas užstatymo intensyvumo (UI) ir užstatymo tankio (UT) reikšmes didinti ne daugiau kaip 2 kartus, jeigu tai pagrindžiama kompoziciniais motyvais ir atitinka esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumus, kai konkrečios tarpinės UI ir UT reikšmės nustatomos rengiant vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentus (TPD). Rekomenduojama tinkamai pagrindus leisti didinti BP numatytas UI reikšmes tik „Architektūrinės kalvos“ keteros zonos kvartaluose: viršūnės zonoje – ne daugiau kaip 2 kartus, o likusiose keteros kvartalų dalyse – ne daugiau kaip 1,6 kartus. Taip pat siūloma leisti galimybę didinti UI rodiklio reikšmę šlaito zonos kvartaluose, kuriuose tik tokiu būdu galima suformuoti nuoseklesnį „šlaito“ įspūdį, bet ne daugiau kaip 1,3 kartus.

Sprendinių tvarumas. „Architektūrinėje kalvoje“ planuojami aukštybinės statybos kompleksai ir kiti pastatai turi būti projektuojami vadovaujantis gerosiomis tvarios statybos praktikomis, principais ir reikalavimais. Atsižvelgiant į tikėtiną reikšmingą šių objektų poveikį vietovės raidai, užstatymo galimybių modeliavimo ir projektavimo metu turi būti vertinama su pačiu aukštybiniu pastatu ir jo įtaka urbanistiniam kontekstui susijusių ekologinių, ekonominių ir socialinių kriterijų visuma. Aukštybiniai pastatai turi tenkinti aukštesnius energinio efektyvumo standartus, būti aprūpinami iš atsinaujinančių energijos šaltinių, esant galimybei, dalis pastato funkcionavimui reikalingos energijos turėtų būti generuojama vietoje, taip mažinant anglies dvideginio emisijas. Siekiant teigiamo poveikio miesto aplinktai rekomenduojama taikyti inovatyvius „žaliuosius“ sprendimus²².

²² Pavyzdžiui, apželdintais fasadais didinti aplinkinių bendro naudojimo erdvių patrauklumą, pastatų išorėje (fasado ir stogo plokštumose) numatyti „ekologines“ nišas vabzdžių ir smulkių gyvūnų (pvz., paukščių) prieglaudai.

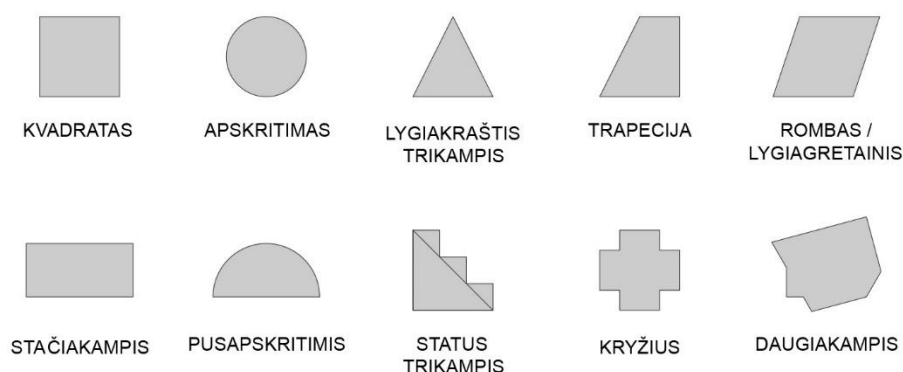
Užstatymo charakteris (pastatų architektūra)

Vertikalės proporcija (bokšto aukščio ir pločio santykis). Vilniaus Senamiesčio panoraminėse apžvalgose matomų bažnyčių bokštų aukščio ir pločio santykis siekia apie 4:1 (pvz., Šv. Jonų bažnyčios varpinė – 4,4:1, Katedros varpinė – 3,8:1). Tokia proporcija suteikia šioms dominantėms stiprią vertikalią raišką. „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje projektuojamoms vertikalėms (aukštybinės statybos kompleksų bokštiniams dalims) pritaikius šį dėsningumą, optimalaus 25 m pločio bokšto aukštis turėtų siekti apie 100 m. Pavyzdžiui, verslo centro „Europa“ bokšto aukštis yra 129 m, o projekcijos plotis – apie 30 m, todėl aukščio ir pločio proporcija – apie 4,3:1. Tačiau 95 m aukštį siekiančio „Artery“ verslo centro proporcija – tik 2,1:1. Siūloma diferencijuoti „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje projektuojamiems aukštiems ar aukštybiniams pastatams taikomą aukščio ir pločio santykį (3.23 pav.). Siekiant vertikalios aukščiausiųjų pastatų raiškos, ypač perspektyvoje atsirasiančių „keteros“ zonos kvartaluose, rekomenduojama: aukštesniems kaip 75 m pastatams taikyti 4:1 proporciją, o didesniems kaip 100 m – 5:1 ir dar siauresnį profilį kuriantį santykį.



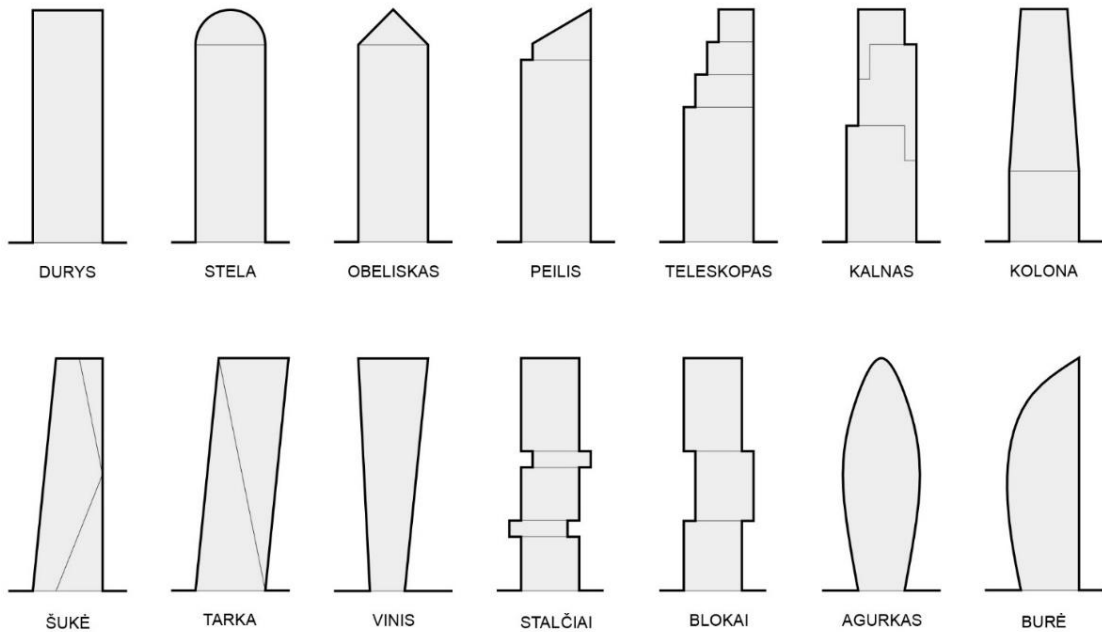
3.23 pav. Vertikalės (bokšto) aukščio ir pločio santykio variacijos

Vertikalės (bokšto) plano konfigūracija ir siluetas. Pagrindiniai aukštybinio pastato tūrio charakterį lemiantys veiksniai yra bokšto plano konfigūracija ir siluetas. Paprastesnes plano konfigūracijas (kvadrato, stačiakampio, apskritimo ir pan.) bokštai pasižymi monumentalesne ir stabilesne tūrio kompozicija (3.24 pav.). Dinamiška tūrio kompozicija būdinga mažiau taisyklingo (trikampio, daugiakampio ir pan.) plano bokštams. Siekiant užtikrinti „Architektūrinės kalvos“ darnų santykį su aplinkiniu urbanistiniu kontekstu, rekomenduojama „šlaito“ tipui priskirtuose struktūriniuose vienetuose (kvartaluose) projektuojamuose bokštuose taikyti taisyklingos formos plano konfigūraciją. Labiau dinamiškos tūrio kompozicijos bokštus rekomenduojama telkti „keteros“ tipo kvartaluose, su didžiausia koncentracija „Architektūrinės kalvos“ viršūnės zonoje.



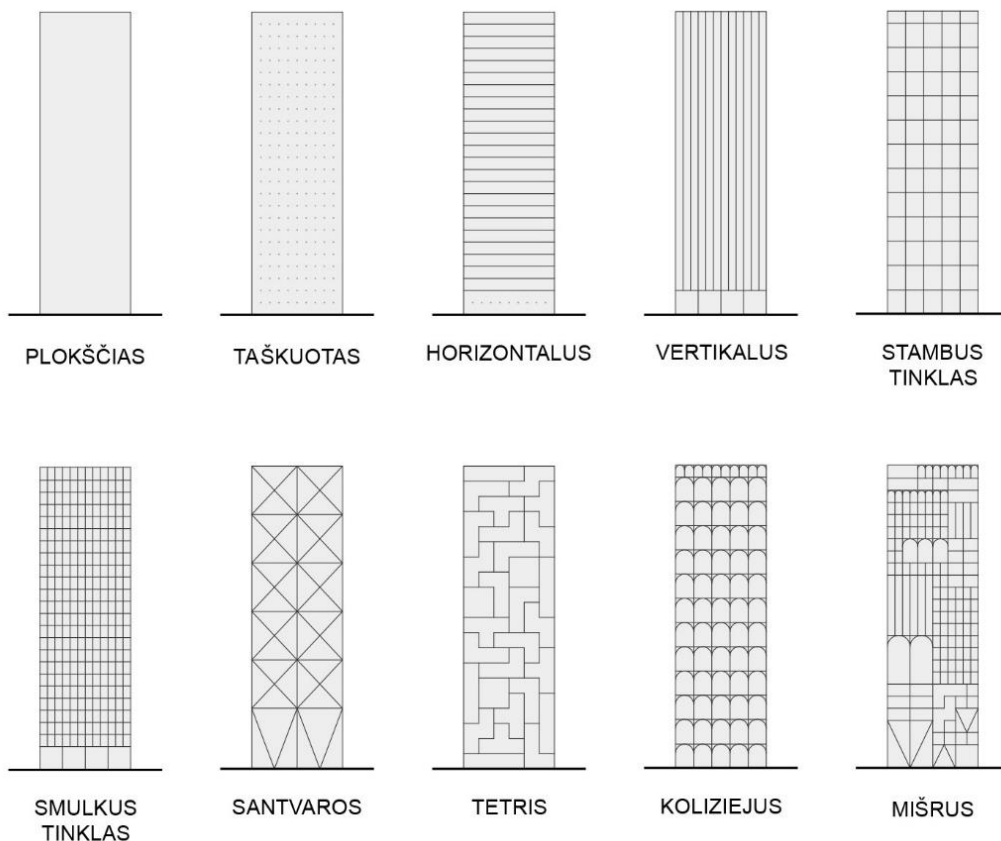
3.24 pav. Vertikalės (bokšto) plano konfigūracijos atvejai

Siluetas yra bendramiestinėse ir lokaliuose apžvalgose gerai suvokiamas aukštybinio pastato bruožas (3.25 pav.), iš dalies priklausantis nuo pasirinktos bokšto plano konfigūracijos. „Architektūrinėje kalvoje“ projektuojamų aukštybinių pastatų tūris turėtų būti komponuojamas taip, kad jo siluete būtų galima identifikuoti tris dalis: stilobatą, bokšto vidurinę ir viršutinę dalis. Aiškiai vizualiai atpažįstamą viršūnę turi turėti visi „Architektūrinės kalvos“ keteros zonoje projektuojami aukštybiniai pastatai. Ypatingas dėmesys viršutinės pastato dalies formai ir išraiškai turi būti skiriamas projektuojant „viršūnės“ zonoje atsirasiančius objektus. Visoje „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vengtini tokie objektai, kurių siluetai būdingas kompozicinis nestabilumas (pvz., svyrimas, siaurėjimas žemyn ir pan.).



3.25 pav. Vertikalės (bokšto) silueto galimi atvejai

Vertikalės (bokšto) fasadinė išraiška. Aukštybinio pastato vizualinį charakterį didžia dalimi lemia jo fasado sąskaida (3.26 pav.) bei medžiagiškumas (įskaitant medžiagų koloritą). Fasado sprendimai turėtų sietis su bendrąja pastato tūrio kompozicija. Jie gali atliepti pagrindinius pastato struktūros elementus (stilobatą, bokštą ir viršūnę) arba atspindėti kito pobūdžio pastato tūrio konstravimo logiką (pvz.: vidinę organizaciją su atvirais pirmaisiais aukštais ir kitomis bendro naudojimo erdvėmis kituose pastato lygiuose). Vengtina praktika – visoms aukštybinio pastato fasadinėms plokštumoms taikyti vienodą sprendimą, taip juos paverčiant monotoniškais ir „apatiškais“ supančios aplinkos atžvilgiu.



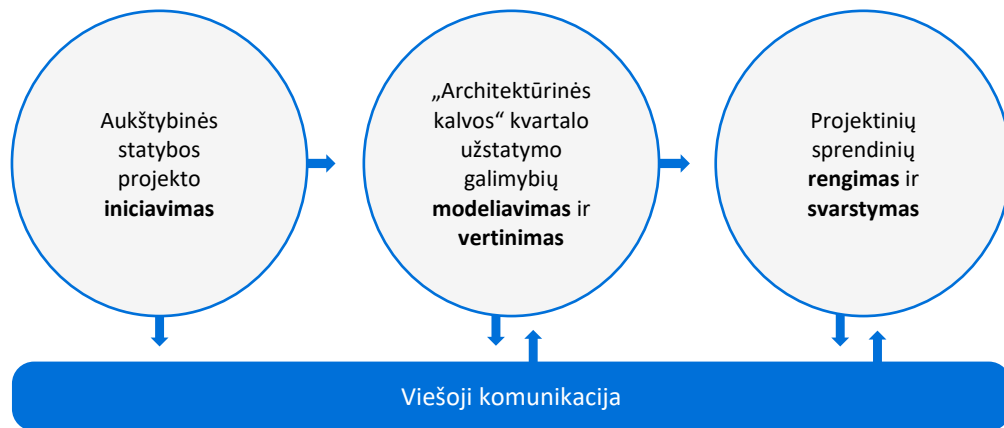
3.26 pav. Vertikalės (bokšto) fasadinės išraiškos galimi atvejai

Siekiant „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje projektuojamų aukštybinių pastatų kompleksiškos išraiškos, rekomenduojama objekto išorinio įvaizdžio sprendimus semantiškai susieti su Vilniaus miesto arba regiono architektūrine tradicija, derinti prie aplinkinio konteksto (užstatymo mastelio, dominuojančio medžiagiškumo ir pan.), tikrinti sprendimų poveikį aplinkinėse viešosiose erdvėse (pvz., gretimos gatvės vaizduose), taip pat fiksuotose apžvalgos vietose, jei įmanoma, vertinti sprendimų raišką skirtingų metų laikų (sezonų) sąlygomis. Turėtų būti vengiama tokios pastato fasadinės išraiškos, kuri išbalansuotų objekto mastelį ar kitaip maskuotų aukštybinį pastatą arba jo dalis, trukdytų suvokti jo tipologiją ar paskirtį.

Dėmesys turi būti skiriamas ir pastato dirbtinio apšvietimo sprendimams. Pastaraisiais gali būti siekiama pabrėžti dominuojančius aukštybinio pastato architektūros bruožus. Tačiau šiame procese turėtų būti įvertintas šviesos taršos lygis, poveikis aplinkinėms viešosios erdvėms ir poreikis jas papildomai apšviesti.

3.7. Projektų rengimo ir vertinimo rekomendacijos

„Architektūrinės kalvos“ teritorijoje rengiamiems aukštybinės statybos projektams atnaujinta tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema turi būti taikoma pilna apimtimi. „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatos aktualios visiems projektų rengimo etapams (3.27 pav.): projekto iniciavimui; galimybių modeliavimui ir vertinimui; projektinių sprendinių rengimui ir svarstymui. Visus šiuos etapus turi lydėti nuosekli ir efektyvi komunikacija tarp visų procese dalyvaujančių interesų grupių ir, bendrai žvelgiant, su visa miesto bendruomene.



3.27 pav. Aukštybinės statybos projektų rengimo eiga

Aukštybinės statybos projekto iniciavimas

Iniciavimo etapas yra vienas svarbiausių tiek pačio aukštybinės statybos projekto sėkmei, tiek siekiant „Architektūrinės kalvos“ kaip idėjos tęstinumo ir viso urbanistinio komplekso išbaigtumo. Šiuo atveju aktualu, kad „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje nekilnojamą turtą įsigyjantys ar jau valdantys investuotojai, jų pasitelkiami konsultantai, architektai ir kitos procese dalyvaujančios pusės būtų supažindintos ir susipažinusios²³ su nustatytomis Neries upės dešiniajame krante išsidėsčiusios teritorijos formavimo sąlygomis ir apribojimais, vienodai suprastų jiems tenkančias atsakomybes bei vėliau gebėtų prie jų prisiderinti.

Viešąjį interesą iniciavimo ir kitų projekto rengimo etapų metu tiesiogiai atstovauja Vilniaus miesto savivaldybės administracija, taip pat kitos projekto rengimą kontroliuojančios valstybės ir savivaldybės lygmens institucijos. „Architektūrinės kalvos“ formavimo prioritetas – darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi – nusako pagrindinę urbanistinio komplekso formavimo kryptį. Todėl iš anksto turi būti komunikuojama, kad „Architektūrinė kalva“ nėra tik architektūrinių ambicijų poligonas, o 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 galimai

²³ Šiam tikslui pasiekti gali būti rengiami NT vystytojams, konsultantams, architektams ir kitiems proceso dalyviams skirti mokymai, kuriuose dalyviai supažindinami su „Architektūrinės kalvos“ raidos aktualijomis ir tendencijomis, teritorijai taikoma jos tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema, detalai aptariant visus jos punktus ir jų įtaką ketinamo vystyti nekilnojamojo turto objekto atžvilgiu.

pareikalaus papildomų laiko ir finansinių resursų (pvz., dėl poreikio modeliuoti kvartalų formavimo galimybes, vertinti jų poveikį ir pan.), kad pasiekti rezultatai atitiktų šios išskirtinės Vilniaus miesto 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 (tam pasitelkiant ir aukštybinių pastatų sklaidą kitose miesto dalyse), 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 (pvz., nustatytų formavimo gairių neatitinkančių projektų), rekomenduojama Vilniaus m. sav. administracijos atsakingiems padaliniais imtis proaktyvių „Architektūrinės kalvos“ vystymo galimybių modeliavimo veiklų. Pavyzdžiui, inicijuoti „Architektūrinės kalvos“ struktūrinių dalių, kurių vystymo lūkesčiai ir planai dar nėra viešai žinomi, žvalgomasias urbanistines studijas, kurių išvadų pagrindu būtų formuluojama Vilniaus m. sav. administracijos pozicija dėl atskirų „Architektūrinės kalvos“ teritorijos struktūrinių vienetų (kvartalų) vystymo galimybių. Šie analitinio pobūdžio darbai gali būti vykdomi kaip atskiri užsakymai arba atliekami kitų Vilniaus m. sav. projektų apimtyje (kaip papildomos rengėjams keliamos užduotys).

Užstatymo galimybių modeliavimas ir vertinimas

Užstatymo galimybių modeliavimas sukuria sąlygas, vadovaujantis nustatytomis „Architektūrinės kalvos“ formavimo gairėmis, kompleksiskai nagrinėti atskirų jos struktūrinių vienetų (kvartalo) urbanistinio formavimo parametrus ir, vertinant galimą jų poveikį gretimybėms (Šnipiškių rajonui), Senamiesčiui bei miesto centrinei daliai, koordinuoti visos „Architektūrinės kalvos“ teritorijos įvaizdžio kaitą.

Kvartalo užstatymo galimybės turi būti modeliuojamos ir vertinamos iki teritorijos detaliojo plano rengimo pradžios²⁴. Parengtos galimybių studijos medžiaga vėliau gali tapti sudėtine detaliojo plano medžiagos dalimi, išsamiau argumentuojanti ir pagrindžianti planuojamos teritorijos (kvartalo) koncepcijos siūlymus bei konkretizuotus sprendinius.

Visos galimybių studijos metu vertinamos kvartalo užstatymo galimybių alternatyvos ir/ar variantai turi būti sudaromi vadovaujantis „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema (jos pilna apimtimi, t.y. prioritetu, aspektais, principais, priemonėmis, sprendimais ir reikalavimais). Užstatymo galimybių modeliai turi iliustruoti apibendrintus, bet artimus realiems pastatams užstatymo tūrius (stilobatinės dalies gabaritus, vertikalių (bokštų) padėtį ir aukštį).

Jei kvartalą sudarantys žemės sklypai ir kiti nekilnojamojo turto vienetai yra valdomi kelių savininkų, jų plėtojimo galimybės nagrinėjamos bendrai – kvartalo lygiu. Tokiu būdu sudaromos sąlygos skirtingoms interesų grupėms susitarti, drauge spręsti infrastruktūrinius (teritorijos aptarnavimas, automobilių statymas ir pan.) ir kitus uždavinius.

Nagrinėjamo kvartalo užstatymo galimybes iliustruojantys trimačiai modeliai naudojami siekiant įvertinti tikėtiną aukštybinės statybos kompleksų vizualinį poveikį. Vertinimas atliekamas vadovaujantis žemiau nurodytais punktais:

- 1) poveikis vertinamas į „Architektūrinę kalvą“ ir projektuojamą objektą joje žvelgiant iš trijų kategorijų apžvalgos taškų (2.21 lentelė):
 - „Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui aktualių apžvalgos taškų (6 taškai);
 - „Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio vertinimui aktualių apžvalgos taškų (8 taškai);

²⁴ Pasitaiko atvejų, kai pavienio sklypo užstatymo galimybės nagrinėtos architektūrinio konkurso būdu (pvz., Krokuvos g. 26, Lvivo g. 59), vėliau siekiant jas įteisinti rengiamu teritorijos detaliuoju planu, kurio sprendinių tinkamumas nėra išsamiau patikrintas. „Architektūrinėje kalvoje“ plėtojamų aukštybinės statybos projektų rengimo seka turėtų būti tokia: 1) kvartalo užstatymo parametrų galimybių studija; 2) detalusis planas; 3) architektūrinis konkursas; 4) projektiniai pasiūlymai.

- poveikio „Architektūrinei kalvai“ kaip kompleksui vertinimui aktualių apžvalgos taškų (9 taškai).
- 2) analizuojant vizualinį poveikį vadovaujama šioje Studijoje taikyta vertinimo sistema ir kriterijais, atliepiančiais „Architektūrinės kalvos“ formavimo principus – kontekstualumą, integralumą ir daugiaplaniškumą;
- 3) apibendrinant vizualinio poveikio vertinimo rezultatus, pirmenybė teikiama vertinimo išvadai, apibūdinančiai objekto vizualines pasekmes „Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais vertinimui aktualiuose apžvalgos taškuose;
- 4) jei galutinėse vertinimo išvadose nustatomi neigiamo poveikio atvejai, tokio vertinimo sulaukęs užstatymo modelis turi būti koreguojamas ir vertinamas pakartotinai arba pripažįstamas netinkamu ir šalinamas iš tolesnio nagrinėjimo.
- 5) tinkamu tolesniam nagrinėjimui (detaliojo plano koncepcijos siūlymų ir konkretizuotų sprendinių rengimui) gali būti pripažintas kvartalo užstatymo parametrų modelis, įvertintas kaip turintis teigiamą (labai arba nežymiai naudingą) arba neutralų poveikį.

Pagal atrinktą užstatymo galimybių modelį rengiami kvartalo detaliojo plano sprendiniai (nustatytos statybos zonos, statybos linijos ir/ar ribos, skirtingų reglamentų ribos bei teritorijos reglamento turinys) turi perteikti vertintiems kiek įmanoma artimesnius užstatymo parametrus. Vengtina praktika, kai detaliojo plano sprendiniuose užstatymo galimybės reglamentuojamos per daug laisvai, dėl ko prarandama galimybė atpažinti dominuojančius kvartalo tūrinio-erdvinio formavimo principus ir sprendimus, prognozuoti jų vizualines pasekmes²⁵.

Projektinių sprendinių rengimas ir svarstymas

„Architektūrinės kalvos“ struktūrinio vieneto (kvartalo) užstatymo galimybių modeliavimo ir vertinimo rezultatai – atrinktas tinkamiausias ir perspektyviausias teritorijos vystymo tūrinis-erdvinis modelis – konkrečiais aukštybinio pastato projektiniais sprendiniais gali virsti tik Vilniaus m. sav. nustatyto būdu²⁶ – rengiant tarptautinį architektūrinį-urbanistinį konkursą. Atitiktis šioje Studijoje apibrėžtoms „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatomis (įskaitant siekį, kad naujo objekto vizualinis poveikis būtų teigiamas ar bent neutralus) turi būti įtraukta kaip vienas iš konkursui pateiktų projektų vertinimo kriterijų.

Rekomenduojama rengti kelių etapų konkursus, kurių metu pirma atrenkamos galimybių modeliavimo metu nustatyto „Architektūrinės kalvos“ struktūrinio vieneto (kvartalo) užstatymo modelio parametrus išpildančios geriausios architektūrinės idėjos arba koncepcijos, o vėlesniuose konkurso etapuose konkretizuojami ir detalizuojami urbanistinio, architektūrinio ir landšafto projektavimo siūlymai. Tokio pobūdžio konkursai sudaro sąlygas išsamesniam pateiktų projektų sprendinių vertinimui ir platesnei informacijos sklaidai (proceso viešumui).

Kaip sudėtinė konkursinio pasiūlymo medžiagos dalis turi būti pateikiamas skaitmeninis objekto modelis. Pastarasis turi atitikti projektinių pasiūlymų įtraukimui į geoportalą „3D Vilnius“ keliamus reikalavimus. Pateikti konkursinių projektų sprendinius iliustruojantys skaitmeniniai modeliai talpinami geoportalo „3D Vilnius“ polapyje, skirtame Vilniaus mieste architektūrinių konkursų būdu rengiamų projektų sprendinių pristatymui, apžvalgai ir preliminariam vertinimui.

Pabrėžtina, kad organizuojant kelių etapų architektūrinius konkursus, preliminarus²⁷ projektų vizualinių pasekmių vertinimas turi būti atliekamas visiems po pirmojo etapo atrinktiems ir tolesniuose konkurso etapuose konkretizuojamiems projektams. Nagrinėjant atrinktų projektų vizualinį poveikį turėtų būti vadovaujama šioje Studijoje taikyta vertinimo sistema ir principais, taip užtikrinant vertinimo metodiškumą, kriterijų suderinamumą

²⁵ Atsižvelgiant į tai, kad kvartalo užstatymo galimybių modeliavimo metu nagrinėjamas sudarytų trimačių užstatymo modelių tikėtinas vizualinis poveikis ir pagal šio vertinimo išvadas atrenkamas tinkamiausias užstatymo parametrų variantas, užstatymo tūrių abstraktus reglamentavimas detaliojo plano sprendiniuose yra beprasmis. Tokio laisviau reglamentuotų detaliojo plano sprendinių (statybos zonos sutapdintos su planuojamos teritorijos ar jos juridinių dalių (sklypų) ribomis, statybos zonų parametrai neperteikia kintančio užstatymo aukščio ir pan.) pagrindu atsirasiančio aukštybinio pastato vizualinių pasekmių vertinimo išvada gali būti kardinaliai skirtinga nuo galimybių studijos metu atlikto vertinimo rezultatų.

²⁶ Galiojančio Vilniaus m. sav. teritorijos bendrojo plano aiškinamojo rašto 57 punkte nurodoma, kad „aukštybinių pastatų architektūriniai sprendimai parenkami architektūrinių konkursų būdu“ (Vilniaus... 2021a: 14).

²⁷ Preliminarus vizualinių pasekmių vertinimas apima virtualių panoraminių vaizdų iš šioje Studijoje nustatytų aktualiausių fiksuotos apžvalgos taškų (2.21 lentelė) parengimą ir jų pirminį vertinimą (vertinimo lentelių sudarymą).

ir išvadų pagrįstumą. Vizualinių pasekmių vertinimą turėtų atlikti nepriklausomi nekilnojamojo kultūros paveldo ir/arba urbanistikos srities ekspertai. Atlikto vizualinio poveikio vertinimo medžiaga turi būti naudojama atrenkant konkurso laimėtoją – geriausią architektūrinį projektą.

Konkursą laimėjusio projekto pagrindu rengiamiems konkrečiam aukštybinio pastato projektiniams sprendiniams, kaip sudėtinė derinimui teikiamos ir viešinamos 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 išvados²⁸. Šios ataskaitos rengime turi dalyvauti nepriklausomi nekilnojamojo kultūros paveldo ir/arba urbanistikos srities ekspertai.

Derinimui ir tvirtinimui pateiktas aukštybinio pastato projektas derinamas įprasta tvarka. Rekomenduojama, kad informacija apie derinimui teikiamą projektą būtų viešinama taikant papildomas priemones (pvz., viešą pristatymą ir/ar pranešimą, informacinius standus savivaldybės patalpose ir projekto vietoje), tokiu būdu sudarant galimybę su projektu bei jo sprendiniais, įskaitant jų atitiktį nustatytoms „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatoms, susipažinti platesnę visuomenę, kultūros paveldo specialistų ir architektų bendruomenės narius.

²⁸ Išsamus vizualinių pasekmių vertinimas apima virtualių panoraminių vaizdų iš šioje Studijoje nustatytų aktualiausių fiksuotos apžvalgos taškų (2.21 lentelė) bei papildomų apžvalgos vietų parengimą ir vertinimą (vertinimo metodikos paaiškinimą, vertinimo lentelių sudarymą ir vertinimo išvadų parengimą). Vertinimo išvadose neturėtų būti neigiamą poveikį rodančių atvejų. Išskirtiniu atveju, jei labai ar nežymiai neigiamas poveikis atsiradęs dėl anksčiau įvykusių precedentų, turi būti siekiama paaiškinti, kaip teikiamo projekto sprendiniais siekiama tokią situaciją (ją pagerinti arba bent nebloginti).

APIBENDRINIMAI IR IŠVADOS

1. Pradinės „Architektūrinės kalvos“ idėjos virsmas dabartiniu urbanistiniu kompleksu tęsiasi jau nebe pirmą dešimtmetį. Reikšmingą postūmį teritorijos fizinių parametų apibrėžimui turėjo Vilniaus m. sav. patvirtintų bendrųjų, specialiųjų, detaliųjų planų ir kitų dokumentų sprendiniai. Tačiau pagrindiniai dokumentai, kuriais nustatyti bendrieji „Architektūrinės kalvos“ formavimo principai ir parametrai yra trys Vilniaus m. sav. tarybos 2009-2010 m. laikotarpiu patvirtinti dokumentai: 1) Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir Kalvarijų gatvės detaliojo plano koncepcija (TPDR Reg. Nr. T00055518); 2) Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studija (TPDR Reg. Nr. T00060333); 3) Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studijos II etapas (TPDR Reg. Nr. T00060397).
2. Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais patvirtintų „Architektūrinės kalvos“ formavimą reglamentuojančių dokumentų turinys reikalauja papildomo susisteminimo. Tačiau likęs ribotas teritorijos vystymo rezervas nesudaro prielaidų iš esmės keisti jos tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų. Todėl net ir dabartinių raidos tendencijų kontekste **„Architektūrinės kalvos“ formavimo bendrasis prioritetas, pagrindiniai principai ir net didžioji dalis parametų nepraranda aktualumo.** Sėkmingas visuomenės ir statytojų lūkesčių valdymas tikėtinas tuomet, kai toliau laikantis patvirtintos logikos, ją papildžius šiuolaikiniais urbanizuotos miesto aplinkos kokybės kriterijais, būtų tęsiamas „Architektūrinės kalvos“ formavimas, grindžiant jį visiems suprantama, bet išskirtinio teritorijos konteksto (pvz., Vilniaus senamiesčio gretimybės) padiktuota nuostatų sistema.
3. Aukštybinės statybos reglamentavimo užsienio šalių miestuose praktinių patirčių apžvalga leido išskirti dominuojančius aukštybinės statybos reguliavimo įrankius (priemonės) ir aukštybinių pastatų projektavimo reikalavimus. Šios nuostatos dažniausiai apibrėžiamos bendruosiuose ar specialiuosiuose miesto planavimo dokumentuose. Juose akcentuojama, kad **turi būti aiškiai pagrindžiamas ne tik naujų aukštybinės statybos objektų atsiradimo būtinumas, bet taip pat detalai vertinamas kiekvieno statinio ar jų grupės poveikis miestovaizdžiui ir jo apžvalgoms, integracija į susiklosčiusį ir planuojamą teritorijos urbanistinį audinį.** Plačiausiai taikomi aukštybinės statybos reguliavimo įrankiai yra miesto vaizdų apsauga (nustatomos reikšmingos apžvalgos vietos ir iš jų regimų vaizdų vertingosios charakteristikos) bei aukštybinių pastatų koncentravimas kruopščiai atrinktose miesto dalyse arba strateginiuose mazguose. Dažniausiai akcentuojamos aukštybinio užstatymo kompleksų kiekybinės ir kokybinės charakteristikos yra harmoningas santykis su urbanistiniu kontekstu, ribotas poveikis vietovės mikroklimatui, daugiafunkcis naudojimas, ilgaamžiškumas ir išteklių tausojimas.
4. **„Architektūrinė kalva“, kaip aukštybinių pastatų koncentracijos zona, esanti Vilniaus miesto centrinėje dalyje, pasižymi ne tik aukštybinės statybos vystymo potencialu, bet ir patenka į specialių tūrinės-erdvinės kompozicijos formavimo apribojimų sistemą.** Pastarąją lemia teritorijos išsidėstymas saugomoje urbanistinėje vietovėje (Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinė vietovė) bei Vilniaus istorinio centro (Senamiesčio) vizualinės apsaugos pozonyje, taip pat artima kaimynystė su Vilniaus senamiesčiu – UNESCO Pasaulio paveldo statusą turinčia vertybe. „Architektūrinės kalvos“ aplinkoje yra ir daugiau kultūros paveldo objekto (pvz., Šnipiškių dalis, vadinama Skansenu). Šios aplinkybės įpareigoja kompleksiskai įvertinti „Architektūrinės kalvos“ formavimo sąlygas, kurias kuria Vilniaus m. sav. teritorijos bendrajame plane įtvirtinta kultūros paveldo saugojimo koncepcija ir konkretūs paveldo statusą turintys objektai.
5. Atliktas „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje galinčio atsirasti naujo užstatymo variantų, sudarytų vadovaujantis Vilniaus m. sav. tarybos sprendimais patvirtintais originaliais teritorijos formavimo sprendiniais, bendrojo plano reglamentu, detaliųjų planų sprendiniais ir rengiamų projektų parametrais, vizualinio poveikio vertinimas parodė, kad **yra reikšmingos 3 kategorijų apžvalgos vietos: „Architektūrinės kalvos“ santykio su fiksuotomis Vilniaus Senamiesčio panoramomis ir siluetais, „Architektūrinės kalvos“ bendramiestinio poveikio ir jos kaip urbanistinio komplekso vertinimui aktualūs apžvalgos taškai.** Identifikuotos kritinės „Architektūrinės kalvos“ teritorijos dalys, kurias formuojant turi būti taikomos papildomos kontrolės priemonės. Šios neišvystytos arba iš dalies išvystytos „Architektūrinės kalvos“ zonos išsidėsčiusios Krokuvos g. pietinėje ir Konstitucijos pr. šiaurinėje išklotinėje. Jas plėtojant pagrindinis dėmesys turėtų būti skiriamas, ne atskirų žemės sklypų, bet kompleksiskam teritorijos struktūrinių vienetų (kvartalų) formavimui, aukštybinių pastatų (vertikalių) tinkamos

padėties paieškai, nuosaikios užstatymo aukščio kaitos ir formos modeliavimui. Formuojant Krokuvos g. ir Konstitucijos pr. prieigas turi būti vadovaujamosi nusistovėjusiu santykiu su gretimybėmis (Senamiesčiu, Šnipiškėmis bei Šeškinės šlaitais), ieškoma sprendimų respektuoti vertingų urbanistinių audinių (paveldo vietovių) ir struktūrų (paveldo vietovių ir charakteringo užstatymo fragmentų bei erdvių) bruožus, vengiama vizualiniu destruktyvumu pasižyminčio kontrastingo užstatymo.

6. Iki šiol nesuformuotų „Architektūrinės kalvos“ segmentų (kvartalų) užimamas plotas sudaro santykinai nedidelę visos Vilniaus m. sav. tarybos patvirtintais dokumentais planuotos „Architektūrinės kalvos“ teritorijos dalį, todėl aukštybinės statybos plėtros rezervas teritorijoje yra ribotas ir baigtinis. Siūloma tęsti „Architektūrinės kalvos“ tūrinį-erdvinį formavimą vadovaujantis susisteminta ir atnaujinta urbanistinio komplekso tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema. Kiekvieno iš struktūrinių vienetų (kvartalų) planavimo, projektavimo ir statybos atveju turi būti užtikrinta, kad atnaujinta „Architektūrinės kalvos“ formavimo nuostatų sistema bus taikoma pilna apimtimi. **Pilnos apimties „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sistema sudaro: prioritetas, aspektai, principai, priemonės, sprendiniai (parametrai) ir reikalavimai (taisyklės).** Papildoma nuostatų sistemos dalimi laikytinos aukštybinės statybos projektų rengimo ir vertinimo rekomendacijos.
7. Esminis ir vienintelis „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio **formavimo prioritetas** – darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi. Pripažįstant, kad teritorijos geografinė padėtis, erdvinė struktūra ir vizualinė raiška yra glaudžiai susijusi su supančiu urbanistiniu ir gamtiniu kontekstu, visa „Architektūrinė kalva“ kaip urbanistinis kompleksas ir jį sudarantys struktūriniai vienetai turi būti formuojami nepažeidžiant Vilniaus istorinio branduolio ir jo aplinkos atributų ir vertingųjų savybių. Tokioje kompleksiškoje situacijoje formuojant „Architektūrinę kalvą“ pirmenybė teikiama urbanistinei tradicijai, architektūrinių sprendimų jautrumui ir nuosaikumui.
8. Pagrindiniai „Architektūrinės kalvos“ **fizinės struktūros sluoksniai (aspektai)**, kuriuos veikiant vietovė gali būti kryptingai formuojama ir transformuojama yra jo padėtis (teritorinė aprėptis), plano struktūra ir tūrinė-erdvinė kompozicija. Aiški teritorijos ribų apibrėžtis kuria prielaidas „Architektūrinės kalvos“ kaip savarankiškos urbanistinės ląstelės formavimuisi ir funkcionavimui. Plano struktūros ypatumai lemia „Architektūrinės kalvos“ vidinį struktūrinį vientisumą bei integracijos platesniame urbanistiniame kontekste mastą. Tūrinės-vizualinės raiškos koordinavimas sudaro sąlygas „Architektūrinės kalvos“, kaip urbanistinio komplekso, formavimuisi, jo daugialypio poveikio artimajam ir tolimajam kontekstui valdymui.
9. Esminiai „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio **formavimo principai** – kontekstualumas, integralumas ir daugiaplaniškumas – veikia kaip aplinkos kokybinio formavimo tikslai. Kontekstualumas reguliuoja „Architektūrinės kalvos“ santykį su vertinga vizualine apsuptimi, integralumas – urbanistinio komplekso sąveiką su artimuoju kontekstu, o daugiaplaniškumas – pačio objekto vizualinę išraišką. Principai gali būti pasitelkiami ir kaip įvairių teritorijos formavimo siūlymų (vizijų, projektų ir pan.) vertinimo kriterijai.
10. Kontekstualumo principas realizuojamas kaip pagrindinę **formavimo priemonę** pasitelkiant teritorijos struktūravimą. Patikslinta struktūrinė logika sudaro sąlygas siekti visapusiškai išbaigtos „Architektūrinės kalvos“ formos su jai būdingomis keteros, šlaito ir papėdės zonomis. Integralumo principą įgyvendinantis vizualinių (erdvinių) kanalų tinklas taikytinas formuojant kvartalų struktūrą, viešųjų erdvių tinklą bei reguliuojant užstatymo charakterį. Daugiaplaniškumo principą atliepanti aukščio kontrolės kreivių sistema diferencijuoja užstatymo parametrus skirtinguose teritorijos segmentuose bei pagrindinių erdvių kanalų išsklotinėse.
11. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio **formavimo sprendimai** apima vidinę teritorijos organizacinę logiką, kvartalų struktūros ir urbanistinių viešųjų erdvių tinklo formavimą bei užstatymo parametrų reguliavimą:
 - „Architektūrinės kalvos“ **vidinėje struktūroje** išskirti keturi ruožai (parteris, pietinis, centrinis ir šiaurinis), trys sektoriai (rytinis, centrinis ir vakarinis) ir 31 segmentas. Atsižvelgiant į jų padėtį ir reikšmę urbanistinio komplekso įvaidžio formavimui, jie skirstomi į „papėdės“ (12 segmentų), „šlaito“ (13 segmentų) ir „keteros“ (6 segmentai) tipus. Maksimalaus užstatymo aukščio mažėjimas numatomas ir „keteros“ tipo kvartalų dalyse (Konstitucijos pr. arba Krokuvos g. kryptimis). Tokiu būdu „Architektūrinės kalvos“ viršūnė – aukščiausių pastatų grupė – formuotina abipus Lvivo gatvės, atkarpoje tarp Giedraičių iki Kernavės gatvių.

- Siūlomas **kvartalų audinys** sudaro „Architektūrinės kalvos“ teritorijos plano struktūros pagrindą ir perteikia atskiruose segmentuose susiklosčiusio arba perspektyvinio užstatymo zonas, esamas ir galimas užstatymo linijas, formuoja urbanistinių viešųjų erdvių išklotines. Dominuojančia kvartalų užstatymo forma laikomas perimetrinio užstatymo bruožas tenkinantis stilobatinių dalių su virš jų išdėstytais varijuojančio aukščio vertikaliomis raiškoms būdingais (bokštais) morfotipais. Didžiojoje dalyje kvartalų numatomas mišrus centro teritorijų naudojimo tipas, tokiu būdu sudarant sąlygas „Architektūrinėje kalvoje“ formuoti daugiavoniam naudojimui su centrinėmis funkcijoms vykdyti reikalingais administracinės, kultūros, mokslo paskirties pastatais bei gyvenamąją aplinką ir bendram naudojimui skirtomis aukštos kokybės viešosiomis erdvėmis.
 - Siūlomas formuoti **urbanistinių viešųjų erdvių ir želdynų tinklas** sudarytas atsižvelgiant į susiklosčiusią vizualinių (erdvinių) kanalų sistemą, galimus erdvių gabaritus bei esamų, planuojamų ir perspektyvinių bendro naudojimo erdvių padėtį. „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje viešam lankymui pritaikytų urbanistinių ir gamtinių erdvių kiekis gali būti gausinamas taikant šiuolaikiškus viešų ir pusiau viešų erdvių formavimo sprendimus (pvz., užstatymo linijas pajvairinančios mikroerdvės (kurdonerai), vidiniai kvartalų kiemai, visuomeninių ir komercinių pastatų atriumai, pasažai, eksploatuojami stogai, terasos, aukštybinių pastatų viršutiniai aukštai, atveriantys vaizdingas Vilniaus Senamiesčio ir miesto centrinės dalies apžvalgas).
 - Vadovaujantis pozicija, kad likusiose nesuformuotuose arba iš dalies suformuotuose kvartaluose galintis iškilti aukštybinis užstatymas turės reikšmingą poveikį „Architektūrinės kalvos“ urbanistinio komplekso formai ir tūrinei-erdvinei raiškai, peržiūrėti galimi šių kvartalų užstatymo parametrai. Vyraujantis (foninis) ir maksimalus pastatų aukštis yra vieninteliai tikslinami **užstatymo struktūros** rodikliai, apskaičiuoti pasitelkiant užstatymo aukščio kaitos modeliavimo būdus. Galutinė pastatų tūrių kompozicija ir gabaritai nustatomi konkrečiau „Architektūrinės kalvos“ segmento apimtyje modeliuojant ir derinant stilobatinių dalių gabaritus, vertikalių (bokštų) padėtį, matmenis ir formą.
12. Reikalavimai (taisyklės) – svarbi „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo atnaujintos nuostatų sistemos dalis. Reikalavimai tiesiogiai veikia projektinius sprendinius – kelia jų pridėtinę vertę tiek lokaliai, tiek bendramiestiniu mastu. Reikalavimai skirstomi į grupes pagal jų ryšį su konkrečiais vietovės fizinės struktūros sluoksniais (aspektais) bei tikslinį sprendinių punktą: teritorijos struktūra, kvartalų (užstatymo) struktūra ir naudojimas, urbanistinės viešosios erdvės, užstatymo parametrai ir užstatymo charakteris.
13. „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vykdomų aukštybinės statybos projektų rengimo ir vertinimo rekomendacijos aktualios visiems projektų rengimo etapams: projekto iniciavimui; galimybių modeliavimui ir vertinimui; projektinių sprendinių rengimui ir svarstymui. Visus šiuos etapus turi lydėti nuosekli ir efektyvi komunikacija tarp visų procese dalyvaujančių interesų grupių, įskaitant ir visą miesto bendruomenę.
14. Šios Studijos rezultatas – atnaujintos „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo gairės – gali būti realizuojamos keliais būdais:
- Studijos rezultatus tvirtinant Vilniaus m. sav. administracijos direktoriaus arba tarybos lygiu ir šio sprendimo pagrindu vertinant kiekvieną teritorijoje rengiamą projektą atskirai. Šiuo atveju atsakomybė tinkamai sukoordinuoti viso urbanistinio komplekso ir atskirų jo segmentų tūrinį-erdvinį formavimą tenka už teritorijų planavimą, architektūrą, kultūros paveldo apsaugą ir statybų priežiūrą atsakingiems Vilniaus m. sav. administracijos struktūriniais padaliniais ir specialistams. Taip pat reikalingos papildomos viešumo procedūros, kad apie „Architektūrinės kalvos“ teritorijoje vykstančius pokyčius ir procesus būtų tinkamai informuojama visuomenė.
 - Studijos rezultatų pagrindu parengti vietovės lygmens teritorijų planavimo dokumentą (savivaldybės dalies bendrąjį planą). Šiuo atveju „Architektūrinės kalvos“ kiekybinis vystymas būtų iš dalies pristabdomas tokio dokumento rengimo laikotarpiui, siekiant tinkamai reglamentuoti teritorijos užstatymo ir kitus parametrus, numatyti priemones aukštybinės statybos objektų poveikio valdymo priemones. Nors „Architektūrinės kalvos“ kiekybinis vystymasis būtų iš dalies pristabdytas, tai neribotų teritorijos kokybinių pokyčių masto (pvz., viešųjų erdvių humanizavimo ir atnaujinimo).

INFORMACIJOS ŠALTINIAI

Monografijos, studijos, metodiniai leidiniai ir kitos publikacijos

Basalykas, A. 1955. Vilniaus miesto ir jo apylinkių geomorfologiniai bruožai, *Geografija* 1: 33–45.

Biuro Architektury i Planowania Przestrzennego Urzędu m.st. Warszawy. 2008. Czyli o Warszawskich wieżowcach. *Krajobraz Warszawski* Nr. 95. Prieiga internete: <https://architektura.um.warszawa.pl/documents/12025039/22479504/KW_095_S.pdf>.

Bučas, J. 2001. *Kraštotvarkos pagrindai*. Kaunas: Technologija.

Burdett, R., et al. 2002. *Tall Buildings in London: Vision of the Future or Victims of the Past?* London: London School of Economics.

City of Toronto. 2013. *Tall Building Design Guidelines*. Prieiga internete: <<https://www.toronto.ca/wp-content/uploads/2018/01/96ea-cityplanning-tall-buildings-may2013-final-AODA.pdf>>.

City of Vienna. 2014. *High-Rise buildings: strategies for the planning and evaluation of high-rise projects*. Vienna: Municipal Department 21, District Planning and Land Use. Prieiga internete: <<https://www.digital.wienbibliothek.at/wbrup/download/pdf/4007769>>.

Daujotaitė, I. M; Laukaitytė-Malžinskienė, G. I. 2003. Vilniaus miesto centro urbanistinei kompozicijai turintys įtakos Neris slėnio gamtinės morfostruktūros ypatumai, *Urbanistika ir architektūra* 27(4): 155–162.

Daunora, Z. J. et al. 2004. *Vilniaus miesto vizualinio identiteto apsauga ir plėtros principai*. Vilnius: Technika.

DEGW. 2002. *London's Skyline, Views and High Buildings*. London: Greater London Authority.

Direction de L'Urbanisme. 2020. *Paris et son PLU. Ville de Paris*. Prieiga internete: <http://dematads-mod.paris.fr/public/20201201_Livre%20PLU_internet_bp.pdf>.

Drėma, V. 1991. *Dingęs Vilnius*. Vilnius: Vaga.

Firley, E.; Gimbal, J. 2011. *The Urban Towers Handbook*. Chichester: Wiley.

Historic England. 2022. *Historic England Advice Note 4: Tall Buildings*. Prieiga internete: <<https://historicengland.org.uk/images-books/publications/tall-buildings-advice-note-4>>.

Hochhausentwicklungsplan 2024 (Fortschreibung). Stadtplanungsamt Frankfurt am Main, 2024. Prieiga internete: <<https://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/show.php?ID=24414&psid=3c653ccj7nmjjolaii859qsuc4>>.

ICOMOS. 2011. *Guidance on Heritage Impact Assessments for Cultural World Heritage Properties*. International Council on Monuments and Sites. Prieiga internete: <https://www.iccom.org/sites/default/files/2018-07/icomos_guidance_on_heritage_impact_assessments_for_cultural_world_heritage_properties.pdf>.

Jurkštas, V. 1977. Vilniaus senamiesčio tūrinė-erdvinė kompozicija, *Architektūros paminklai* IV: 36–60.

Jurkštas, V. 1994. *Senamiesčių regeneracija. Aplinkos harmonizavimo problema*. Vilnius: Technika, 1994.

Kowalczyk, R., et al. 2013. Politics, History, and Height in Warsaw's Skyline, *CTBUH Journal* 2013(3): 32–37.

Lietuvos viešbutis Vilniuje. Architektūros ir urbanistikos tyrimo centras. Prieiga internete: <<https://autc.lt/architekturos-objektas/?id=1403>>.

Mayor of London. 2012. *London View Management Framework*. London: Greater London Authority. Prieiga internete: <<https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/implementing-london-plan/london-plan-guidance-and-spgs/london-view-management>>.

Miškinis, A. 1991. *Lietuvos urbanistika: istorija, dabartis, ateitis*. Vilnius: Mintis.

Report „Towards a grammar for European landscapes“. 2017. European landscape convention CEP-CDCPP 9th Council of Europe conference on the European landscape convention. Council of Europe, Palais de l'Europe, Strasbourg.

Saint-Pierre, C., *et al.* 2010. Case study of mixed-use high-rise location at the Greater Paris scale, *WIT Transactions on Ecology and the Environment* 129: 251–262.

Stadt Wien. 2002. *High-Rise Buildings in Vienna*. Wien: Stadt Wien.

Stadt Zürich. 2001. *Hochhäuser in Zürich: Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten*. Hochbaudepartement der Stadt Zürich Amt für Städtebau. Prieiga internete: <https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/bewilligungen_und_beratung/beratungsangebot/planung/hochhaus_faltblatt.html>.

Stadt Zürich. 2022. *Richtlinien für die Planung und Beurteilung von Hochhausprojekten*: Fassung für die öffentliche Auflage. Amt für Städtebau, Raumentwicklung & Architektur. Prieiga internete: <<https://www.stadt-zuerich.ch/hbd/de/index/projekte-themen/planung/hochhaus.html>>.

Šešelgis, K. 1991. *Aplinkos apsauga*. Vilnius: Mokslas.

Vilniaus miesto planai. 2016. Sudarytoja B. R. Vitkauskienė; rengėjos: I. Tamošiūnienė, B. R. Vitkauskienė, A. Žilevičiūtė. Vilnius: Lietuvos nacionalinis muziejus.

Vyšniūnas, A. 2003. Aukštybinių pastatų išdėstymo reglamentavimo Vilniaus miesto centriniame rajone metodiniai principai, *Urbanistika ir architektūra* 27(4): 137–154.

Teritorijų planavimo dokumentai, urbanistiniai projektai ir tyrimai

Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepcija, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2006 m. birželio 28 d. sprendimu Nr. 1-1231.

Aukštybinių pastatų išdėstymo specialiojo plano koncepcijos papildymas, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. birželio 18 d. sprendimu Nr. 1-550.

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos ketvirtosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas, 2020-06-29 Nr. KPD-VL-1301/3, skirtas Vilniaus senojo miesto ir priemiesčių archeologinei vietai (u. k. 25504).

Kultūros paveldo departamento prie Kultūros ministerijos pirmosios nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos aktas, 2023-10-10 Nr. KPD-RM-2014/29, skirtas Vilniaus senamiesčiui (u. k. 16073).

Pasaulinio paveldo objekto – kultūros paminklo U1P – Vilniaus istorinio centro apsaugos zonos laikinasis apsaugos reglamentas, patvirtintas Kultūros vertybių apsaugos departamento prie LR Kultūros ministerijos direktoriaus 2005 m. balandžio 19 d. įsakymu Nr. Į-167, *Žin.*, 2005, Nr. 61-2193.

Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir Kalvarijų gatvės detaliojo plano koncepcija, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. balandžio 1 d. sprendimu Nr. 1-949.

Teritorijos tarp Geležinio Vilko, Žalgirio, Kalvarijų gatvių ir Neries upės raidos programa, patvirtinta Vilniaus miesto tarybos 2005 m. sausio 19 d. sprendimu Nr. 1-661.

Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studija, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2009 m. liepos 15 d. sprendimu Nr. 1-1133.

Teritorijos tarp Konstitucijos prospekto, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studija, II etapas, Teritorijos tarp Lvovo, Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių urbanistinių parametų studija, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2010 m. balandžio 28 d. sprendimu Nr. 1-1523.

Teritorijos tarp Lvovo, Kernavės, Krokuvos ir Giedraičių gatvių detaliojo plano koncepcija, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2008 m. liepos 18 d. sprendimu Nr. 1-602.

Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštybiniams pastatams statyti schema, patvirtinta Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2004 m. sausio 21 d. sprendimu Nr. 1-224.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų, patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007-02-14 sprendimu Nr. 1-1519 (Reg. Nr. 010011001881 Vilniaus miesto savivaldybės teritorijų

planavimo dokumentų registre). Prieiga internete: <<https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/vilniaus-miesto-bendrasis-planas/bendras-planas-iki-2015-m/>>.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. 2021a. Aiškinamasis raštas. Prieiga internete: <<https://vilnius.lt/lt/miesto-pletra/vilniaus-miesto-savivaldybes-teritorijos-bendrojo-plano-sprendiniai/>>.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. 2021b. Sprendiniai. Sprendinių paaiškinamoji medžiaga. 3.4. Nekilnojamasis kultūros paveldas. 3.4.1. Saugojimo koncepcija. Prieiga internete: <<https://vilnius.lt/lt/miesto-pletra/vilniaus-miesto-savivaldybes-teritorijos-bendrojo-plano-sprendiniai/>>.

Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas. 2021c. Nekilnojamasis kultūros paveldas. Vilniaus senamiesčio (16073) teritorijos urbanistinių struktūrų prioritetinių tvarkymo reglamentų schema. Prieiga internete: <<https://vilnius.lt/lt/miesto-pletra/vilniaus-miesto-savivaldybes-teritorijos-bendrojo-plano-sprendiniai/>>.

Vilniaus senamiesčio – kultūros paminklo (unikalus kodas 16073, buvęs U1P) apsaugos specialiojo plano – teritorijos ir apsaugos zonų ribų planas, Žin., 2010 Nr. 126-3472.

Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas Kultūros vertybių registre: 16073) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas, patvirtintas Kultūros ministro 2010 m. spalio 18 d. įsakymu Nr. ĮV-512. Prieiga internete: <<http://www.kpd.lt/index.php?mact=News,cntnt01,detail,0&cntnt01articleid=2005&cntnt01returnid=213>>.

Kiti šaltiniai

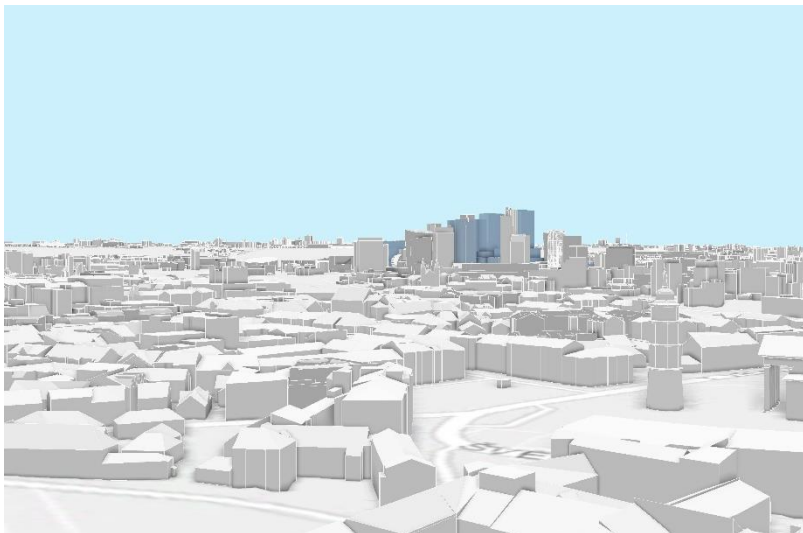
Vilniaus istorinio centro išskirtinės visuotinės vertės aprašas, patvirtintas 2013 m. UNESCO pasaulio paveldo komiteto sprendimu Nr. 37 COM 8E 37-oje UNESCO Pasaulio paveldo komiteto sesijoje.

Dijokienė, D.; Filipavičienė, G.; Bugenienė, S. 2020. *Vilniaus miesto bendrojo plano keitimo sprendinių poveikio Vilniaus istoriniam centrui, UNESCO Pasaulio paveldo objektui, ekspertinis vertinimas*. 2020 m. liepos mėn. 15 d., Vilnius.

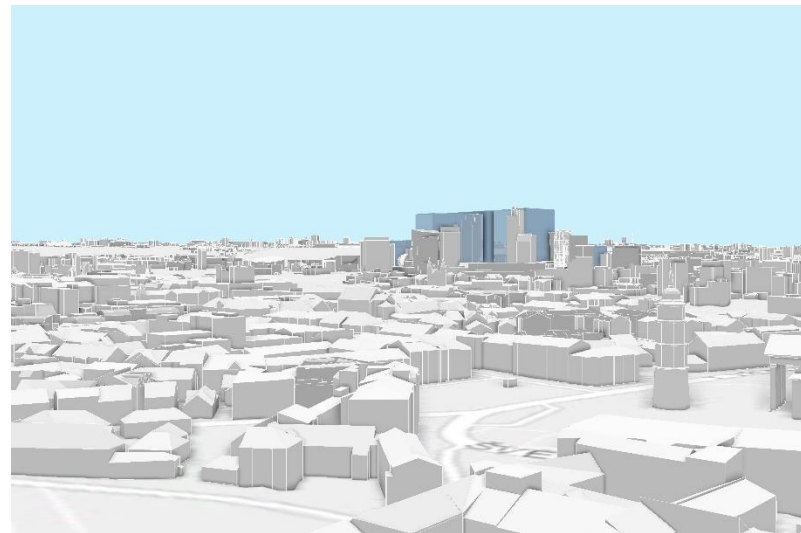
PRIEDAI

- 1 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinių pasekmių vertinimo medžiaga
- 2 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vertinimo rezultatus apibendrinanti medžiaga
- 3 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio vizualinių pasekmių vertinimo medžiaga
- 4 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų pagrindinis brėžinys
- 5 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo reglamento lentelė
- 6 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo modelis
- 7 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų tarpusavio ryšiai

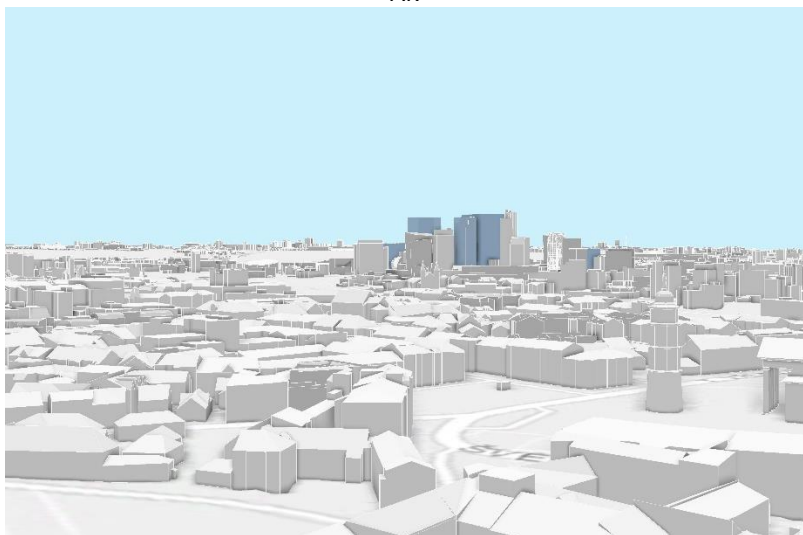
1 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vizualinių pasekmių vertinimo medžiaga



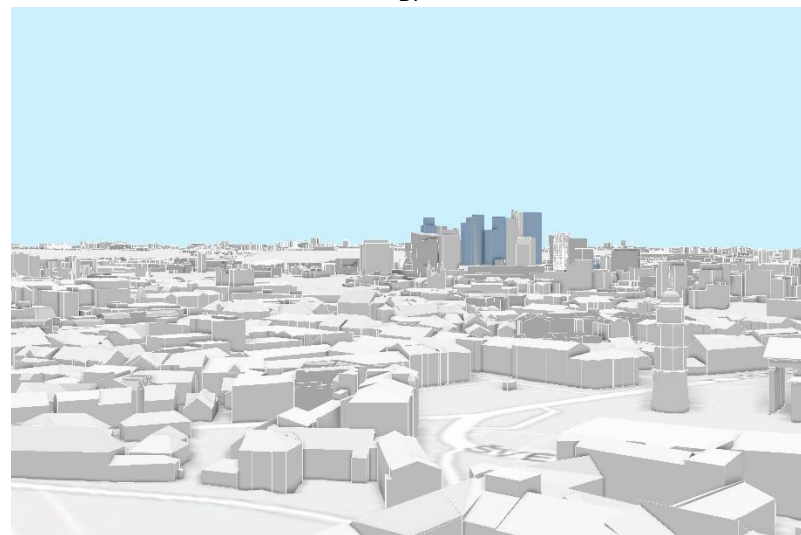
AK



BP



DP



PP

P1.1 pav. Šv. Jonų bažnyčios varpinė (apžvalgos taškas Nr. 1)



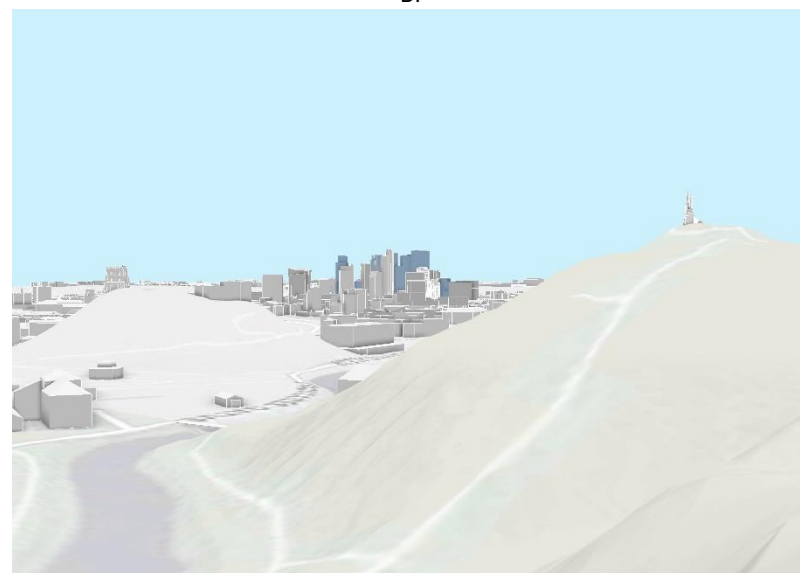
AK



BP

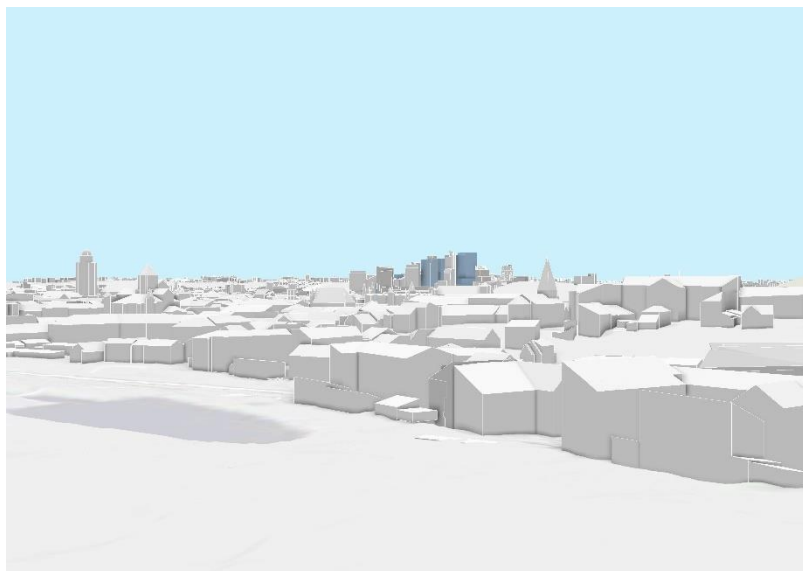


DP

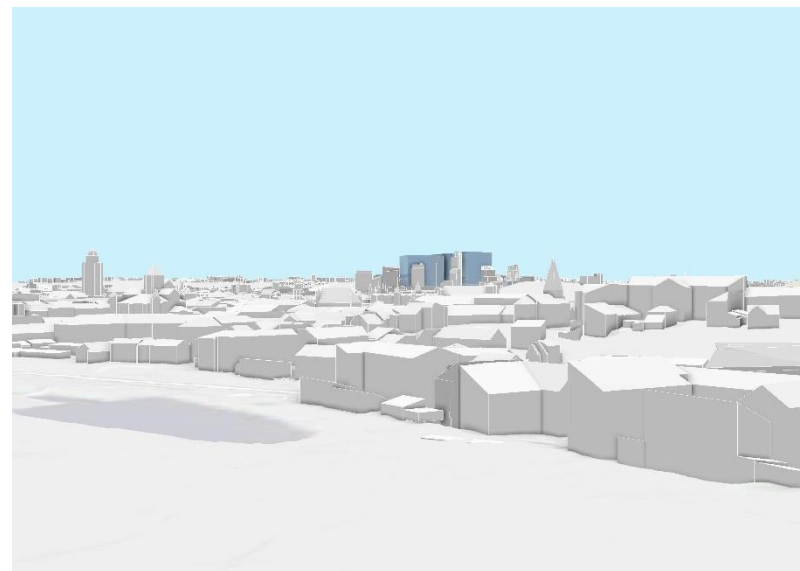


PP

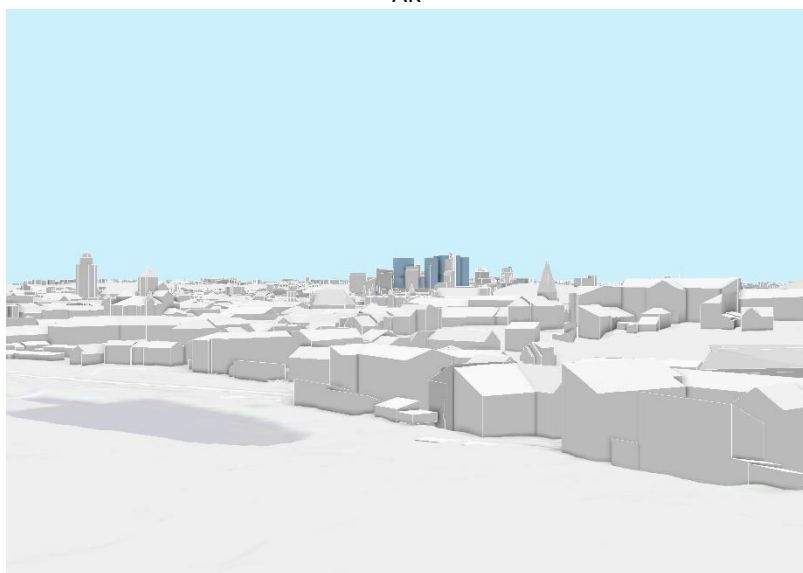
P1.2 pav. Altarijos kalvyno PV kalva, vad. Altanos kalnu (apžvalgos taškas Nr. 2)



AK



BP

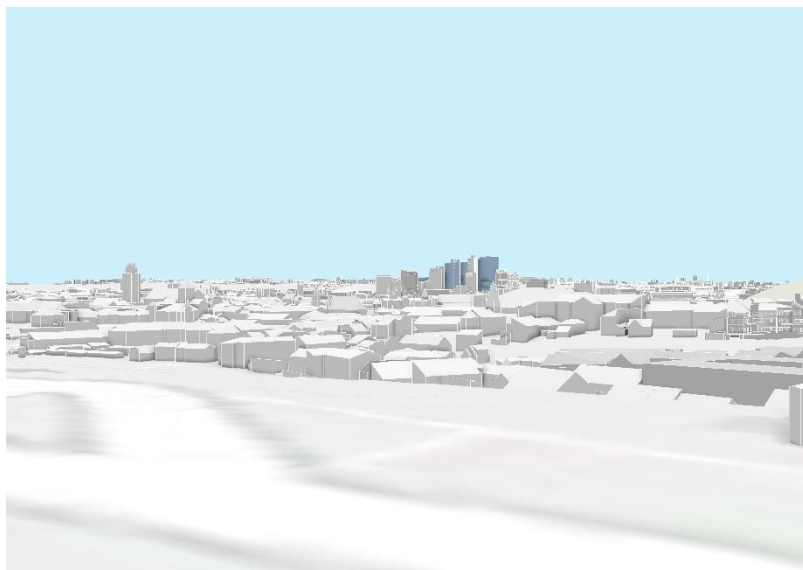


DP

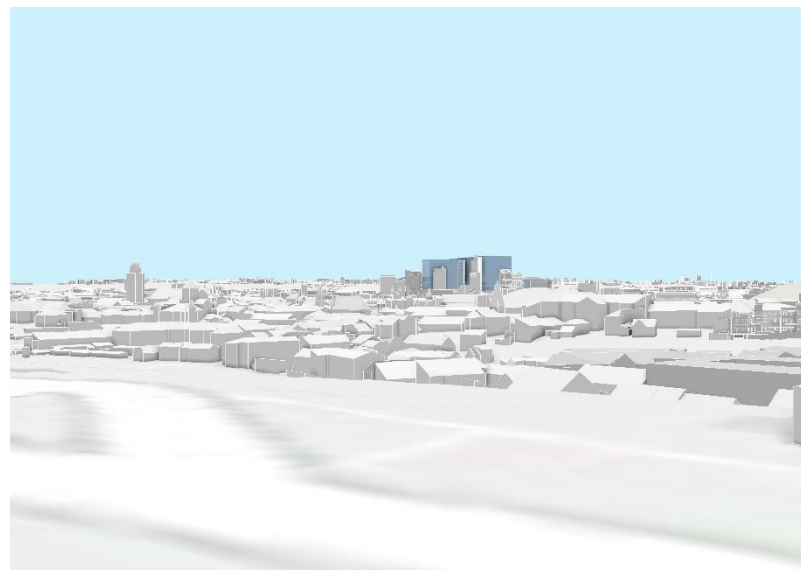


PP

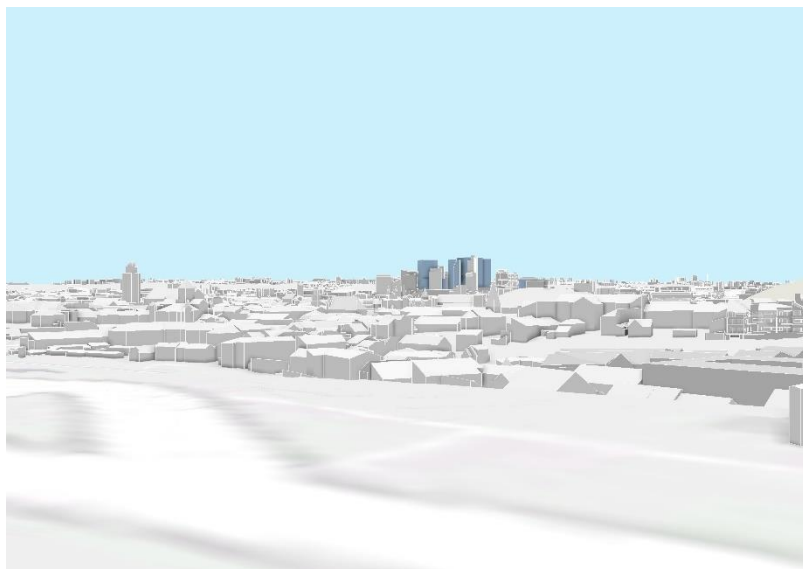
P1.3 pav. Apžvalgos aikštelė Subačiaus gatvėje (apžvalgos taškas Nr. 3)



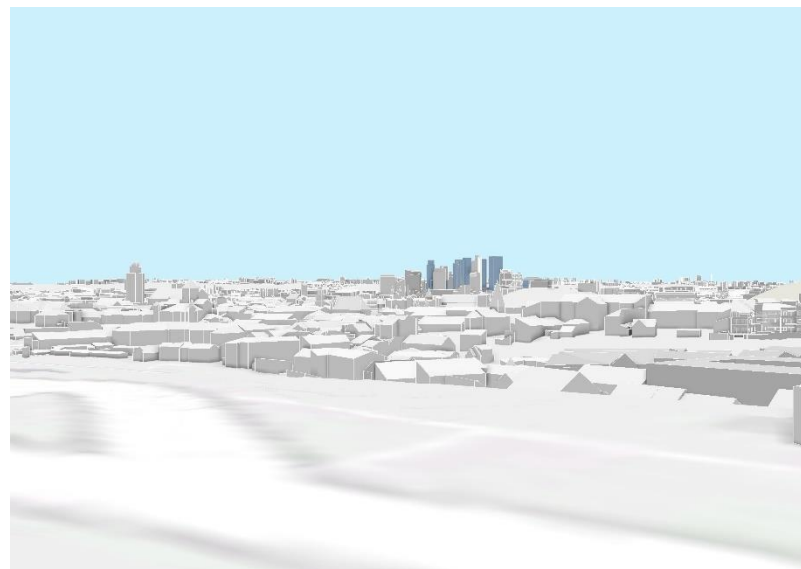
AK



BP

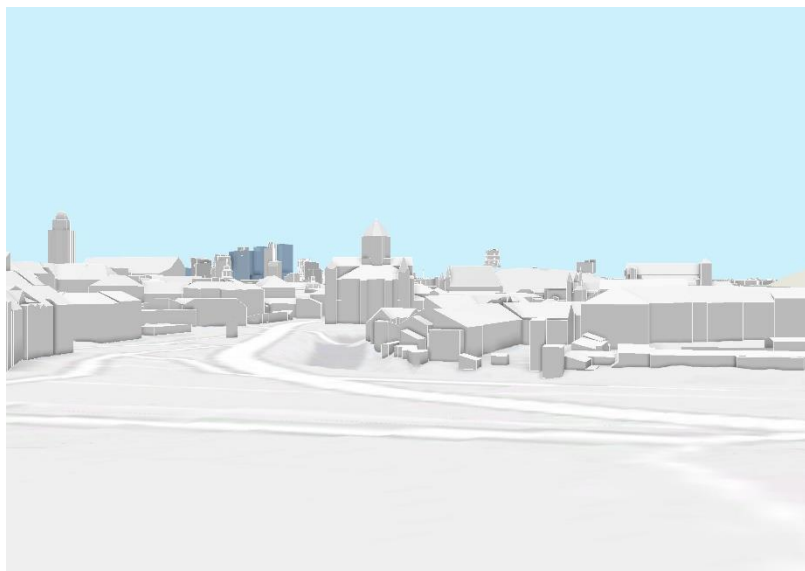


DP

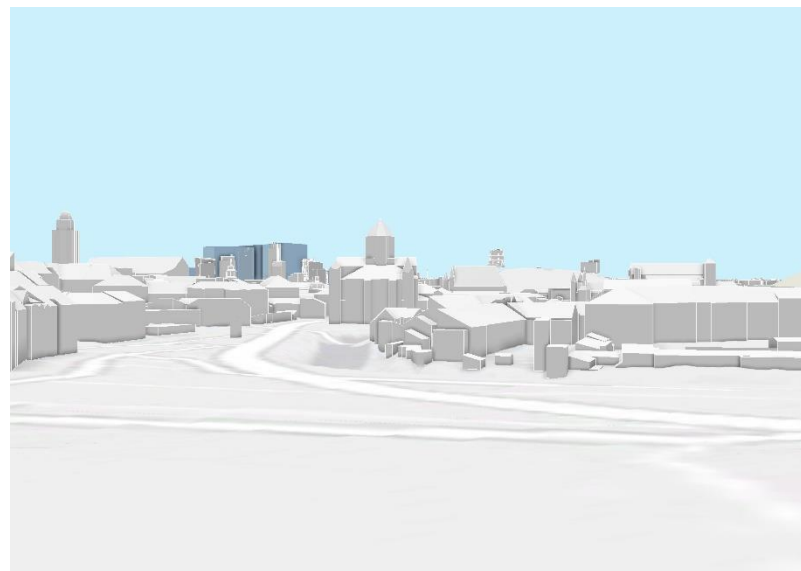


PP

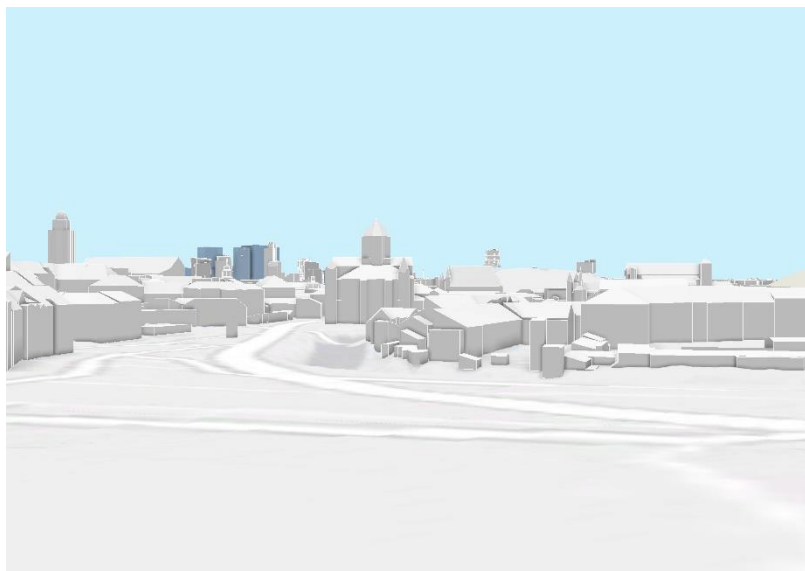
P1.4 pav. Subačiaus ir Maironio gatvių sankirta (apžvalgos taškas Nr. 4)



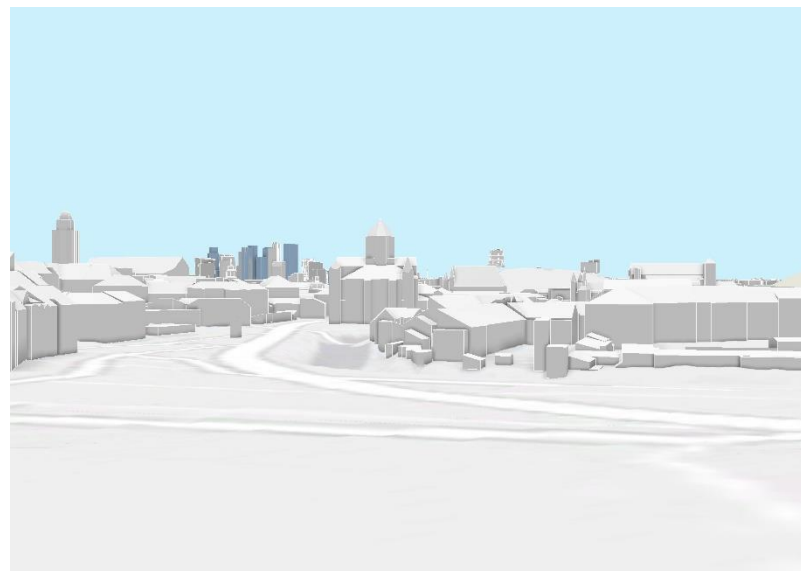
AK



BP

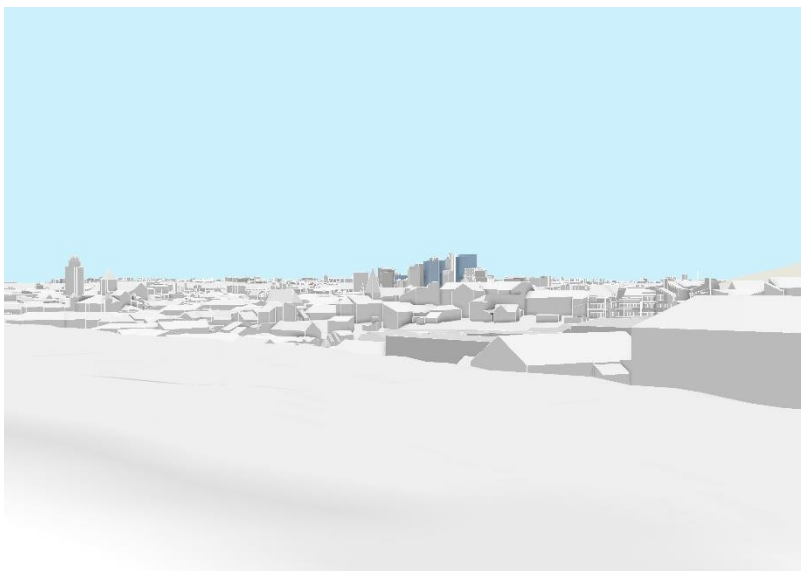


DP

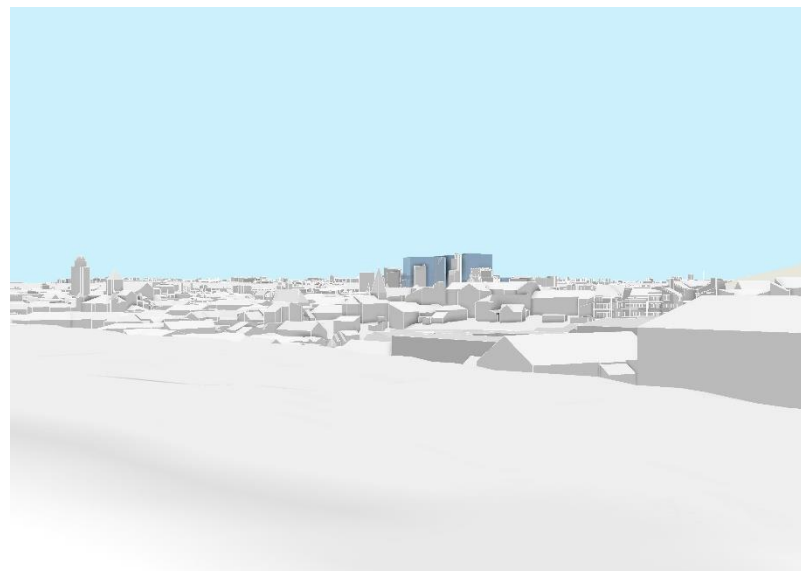


PP

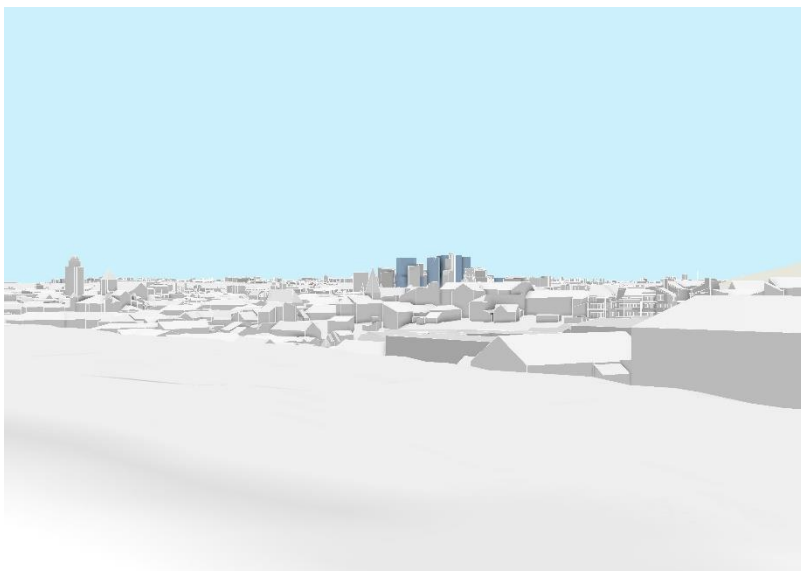
P1.5 pav. Siluetas nuo Išganytojo kalno Š šlaito (apžvalgos taškas Nr. 5)



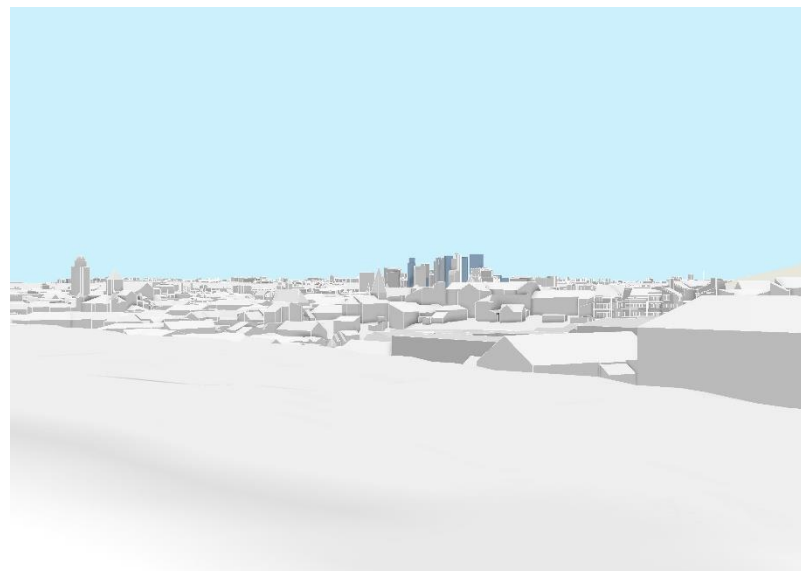
AK



BP

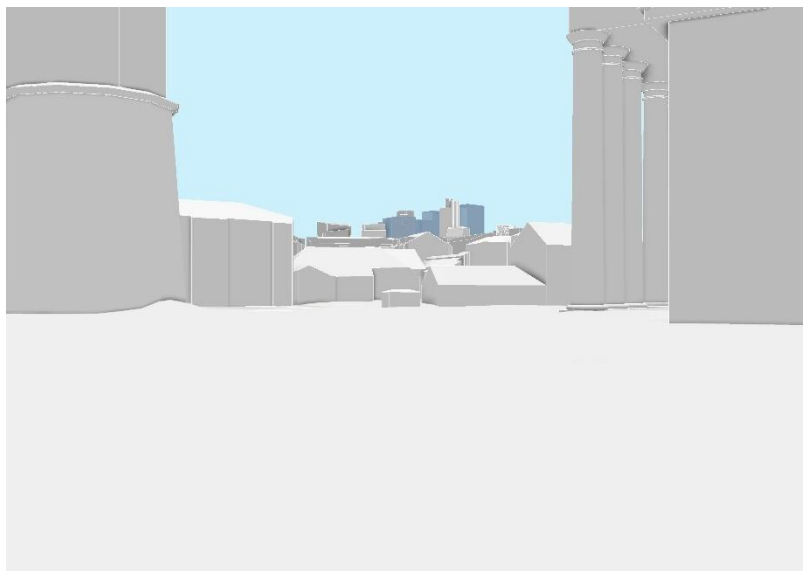


DP



PP

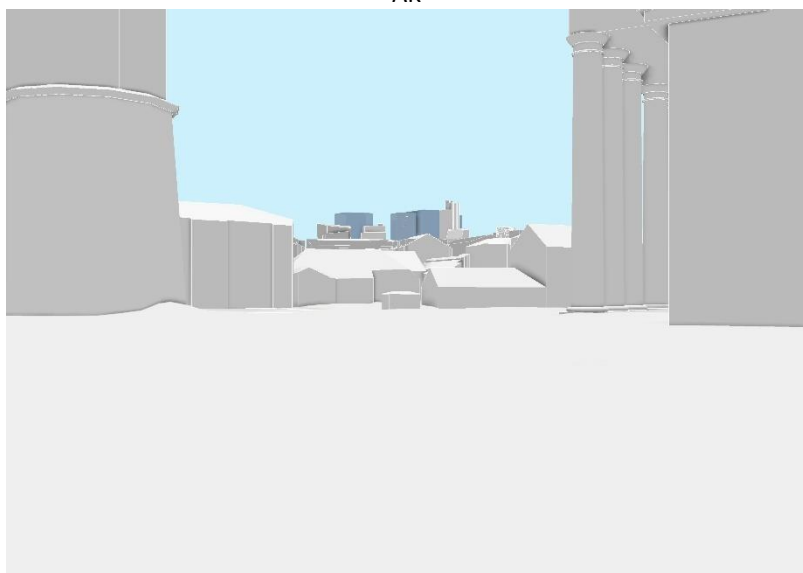
P1.6 pav. Siluetas iš PR, nuo Subačiaus g. (apžvalgos taškas Nr. 6)



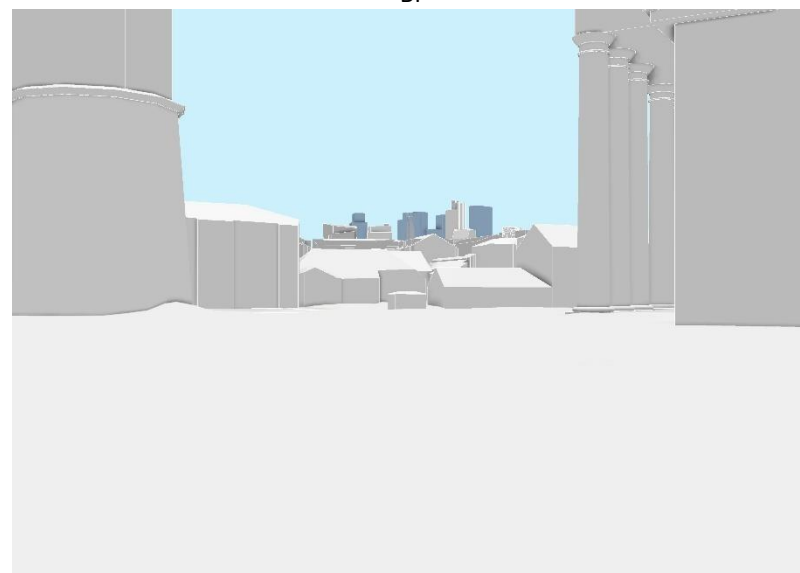
AK



BP



DP

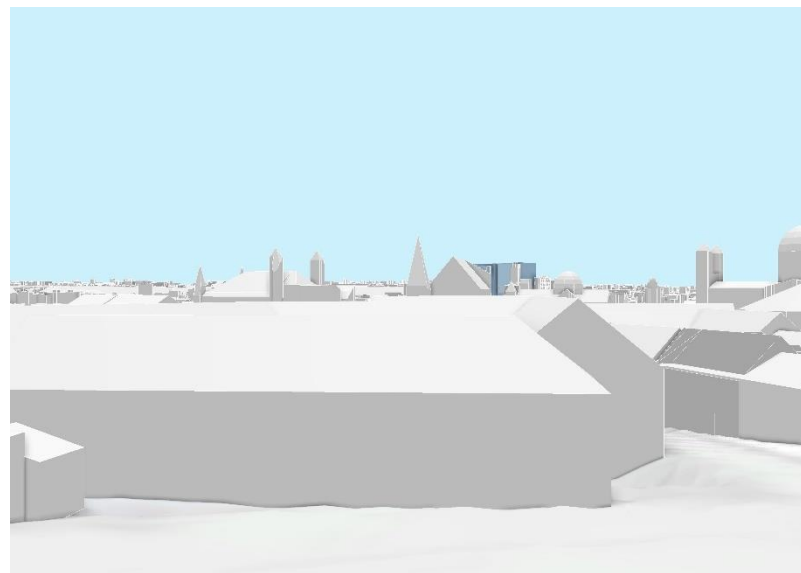


PP

P1.7 pav. Katedros aikštė (apžvalgos taškas Nr. 7)



AK



BP



DP

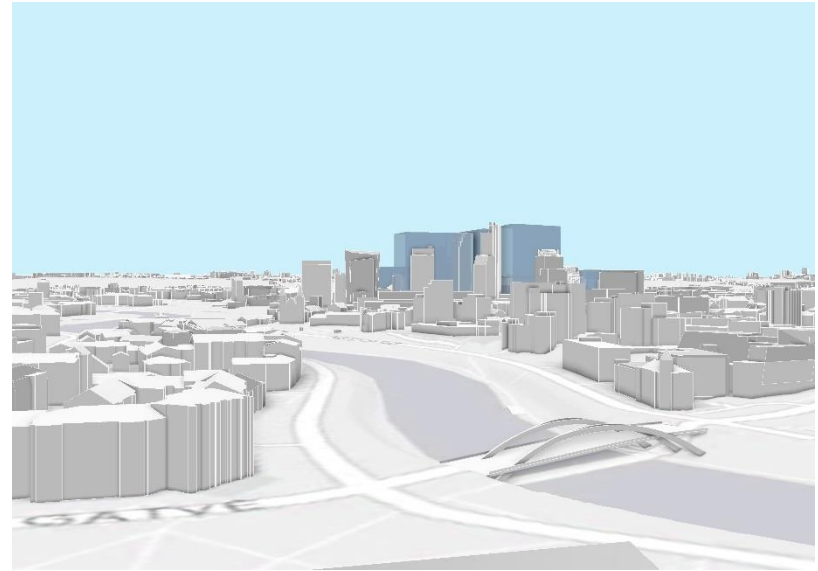


PP

P1.8 pav. Šalia Lapų g. (ties Šv. Nikodemo kapinėmis) (apžvalgos taškas Nr. 8)



AK



BP

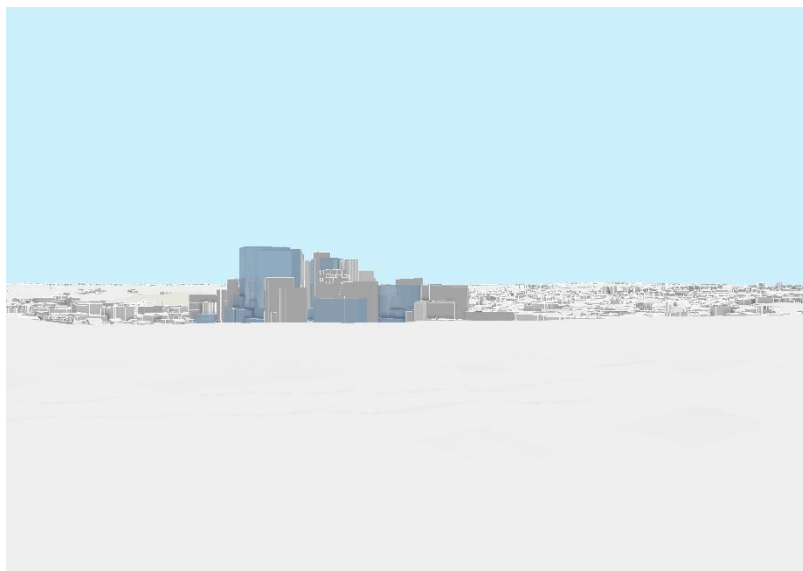


DP

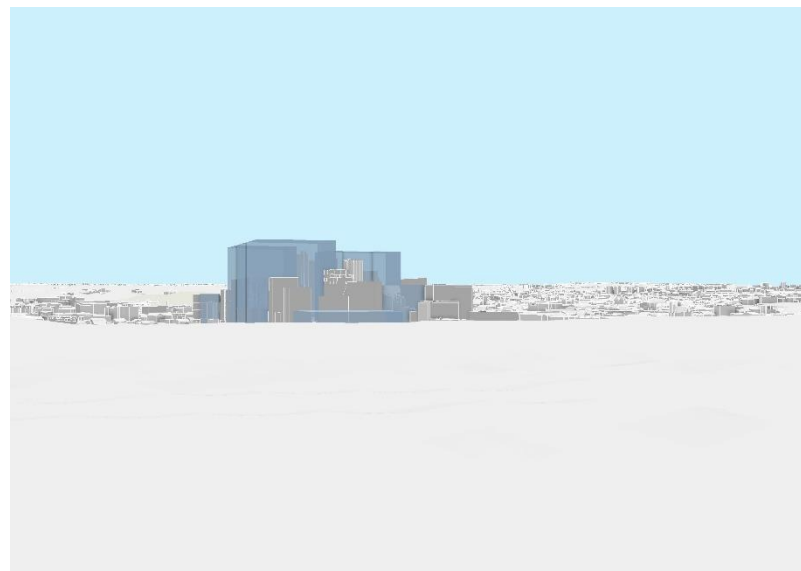


PP

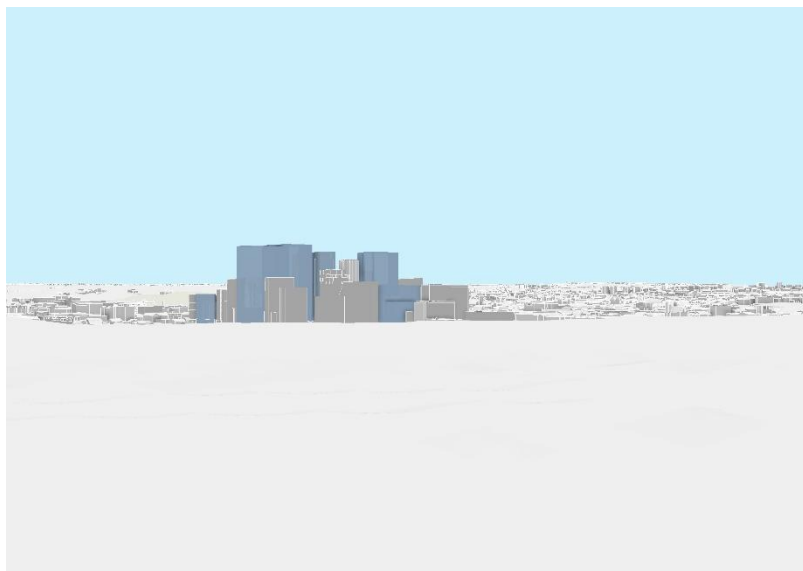
P1.9 pav. Pilies (Gedimino) kalnas (apžvalgos taškas Nr. 9)



AK



BP

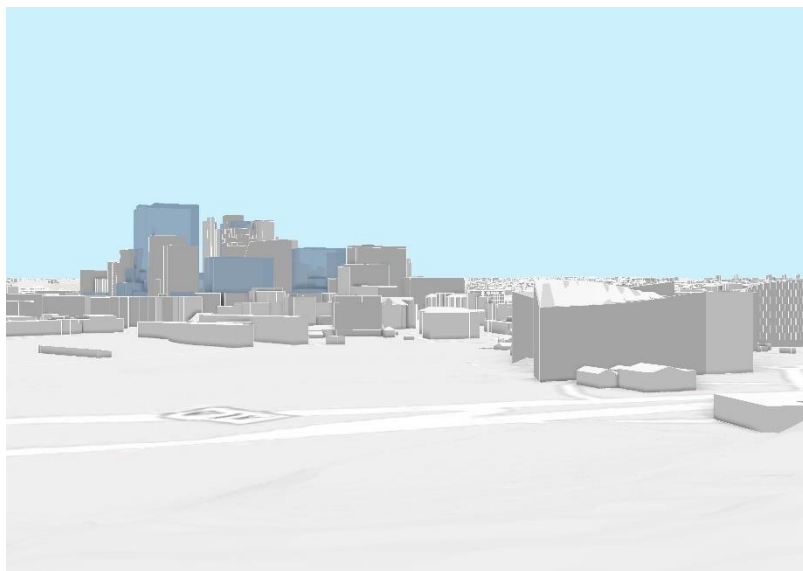


DP

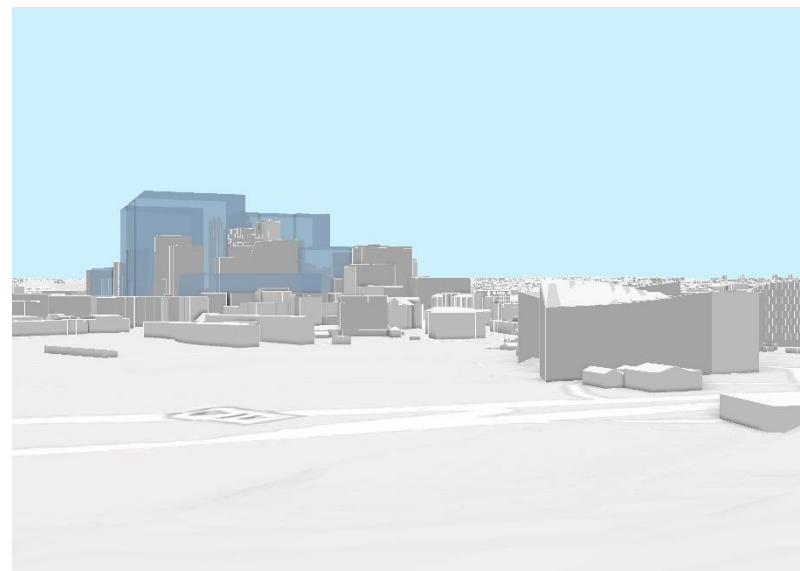


PP

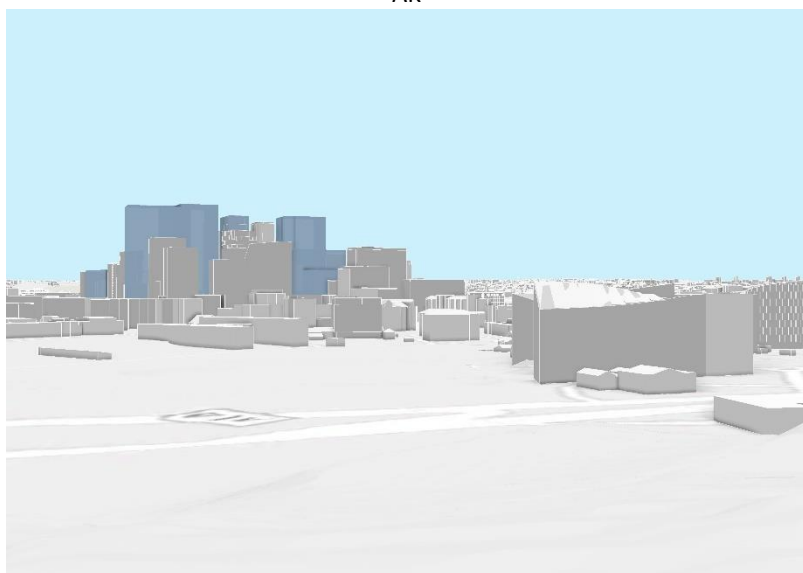
P1.10 pav. Šeškinės kalvų šlaitai (apžvalgos taškas Nr. 10)



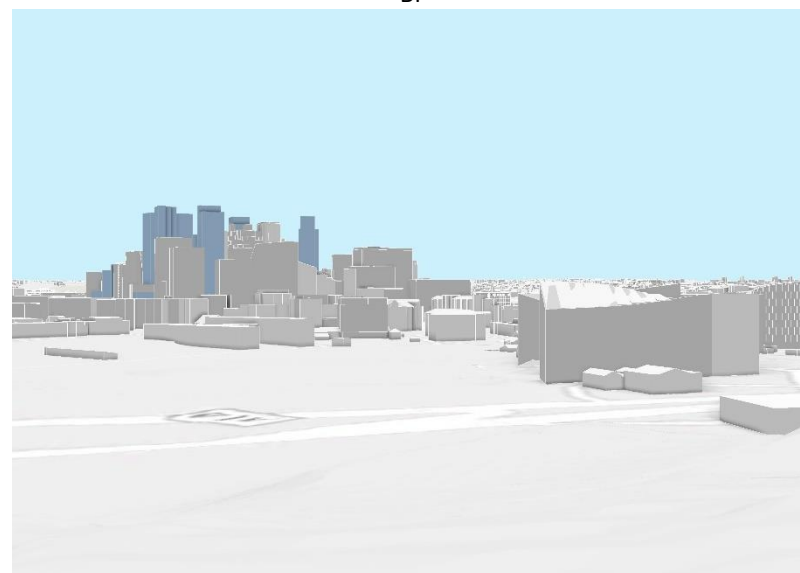
AK



BP

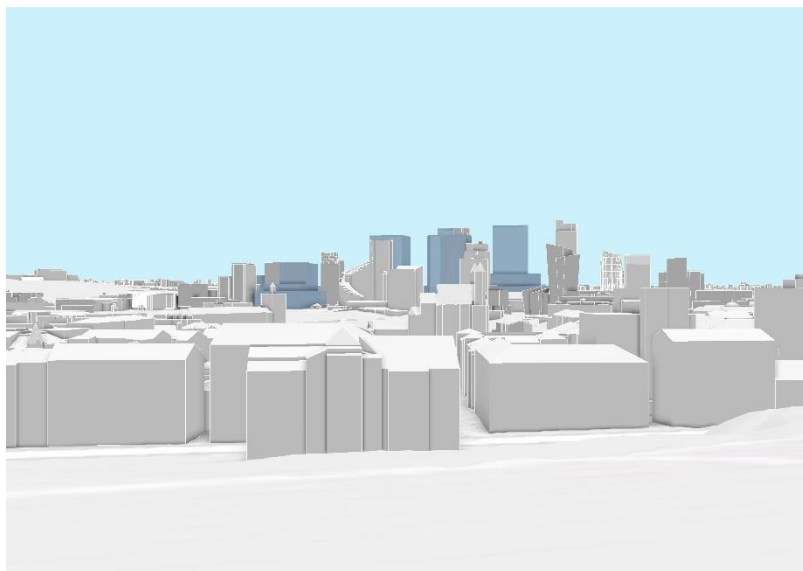


DP

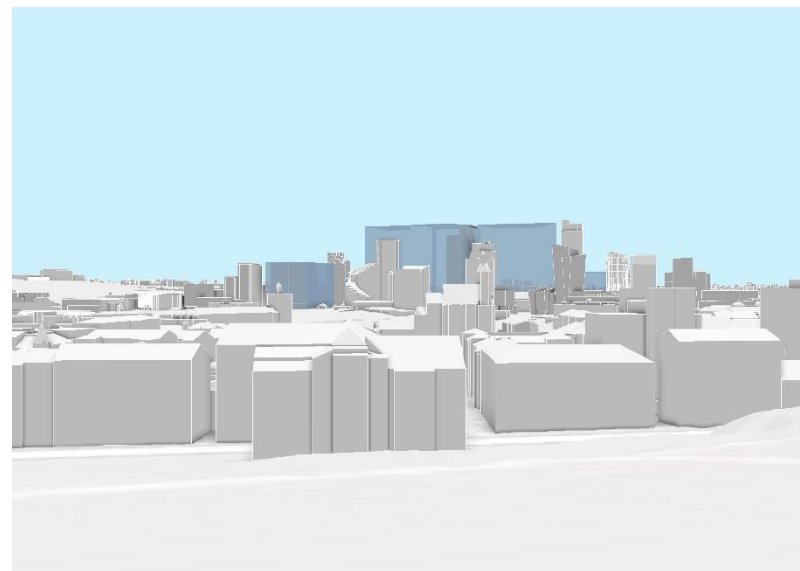


PP

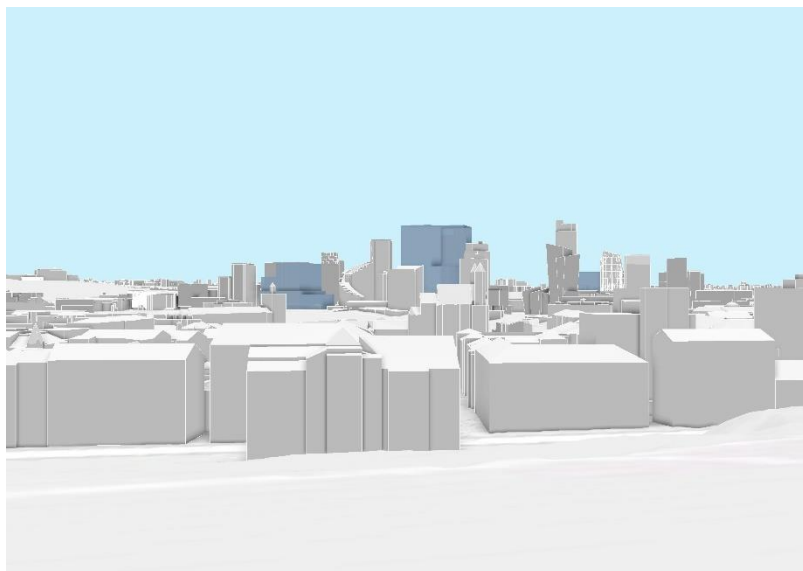
P1.11 pav. Šeškinės kalva iš Ozo g. pusės (apžvalgos taškas Nr. 11)



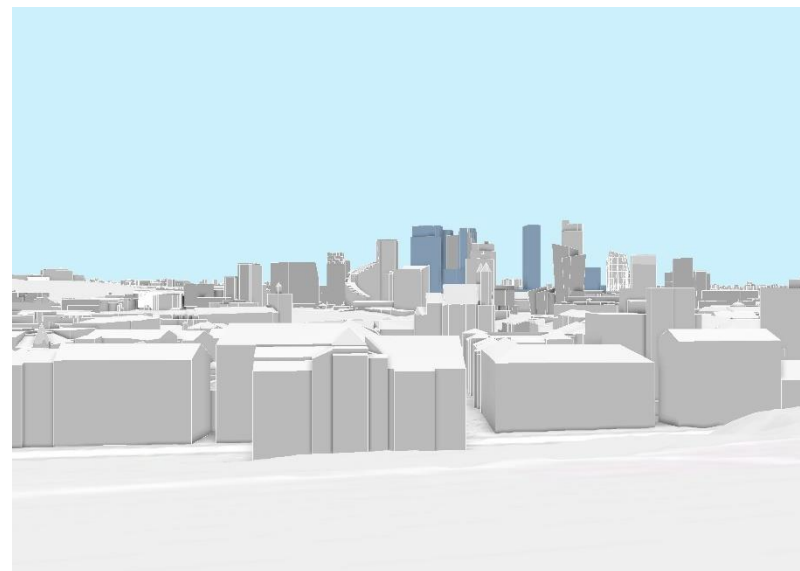
AK



BP

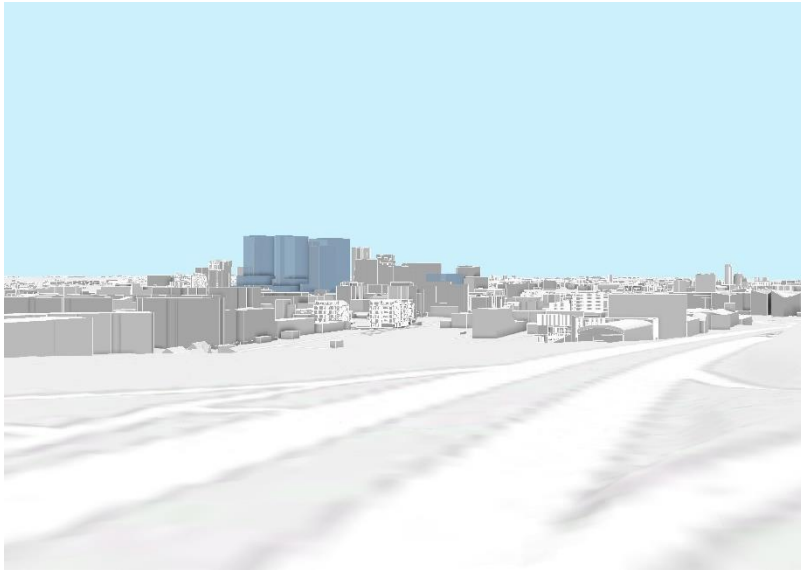


DP

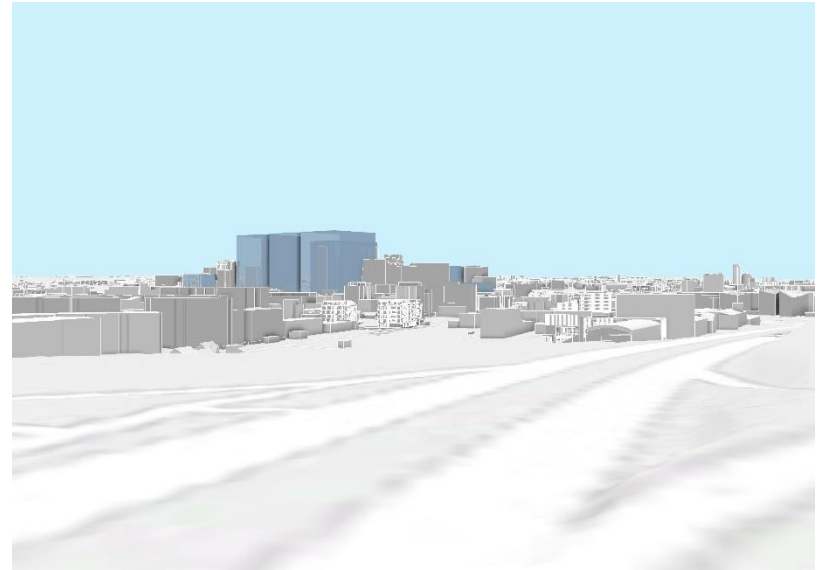


PP

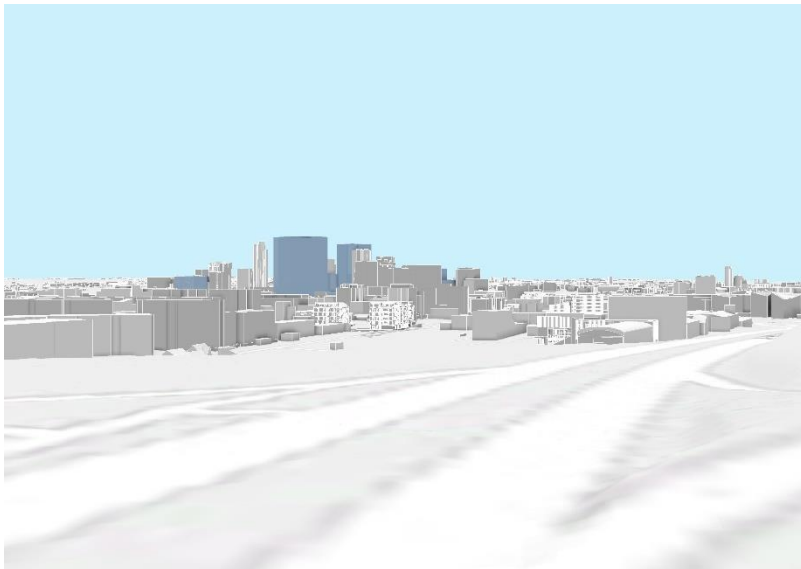
P1.12 pav. Lukiškių panorama nuo Tauro kalno (apžvalgos taškas Nr. 12)



AK



BP

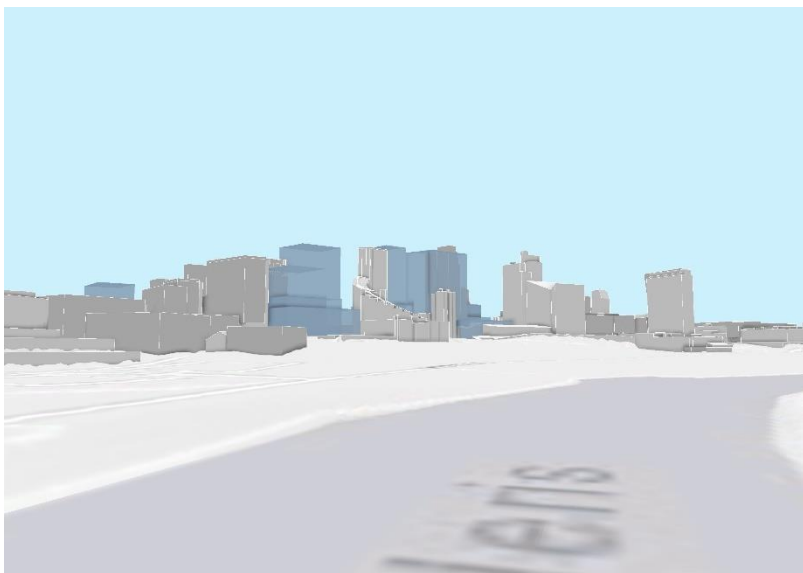


DP

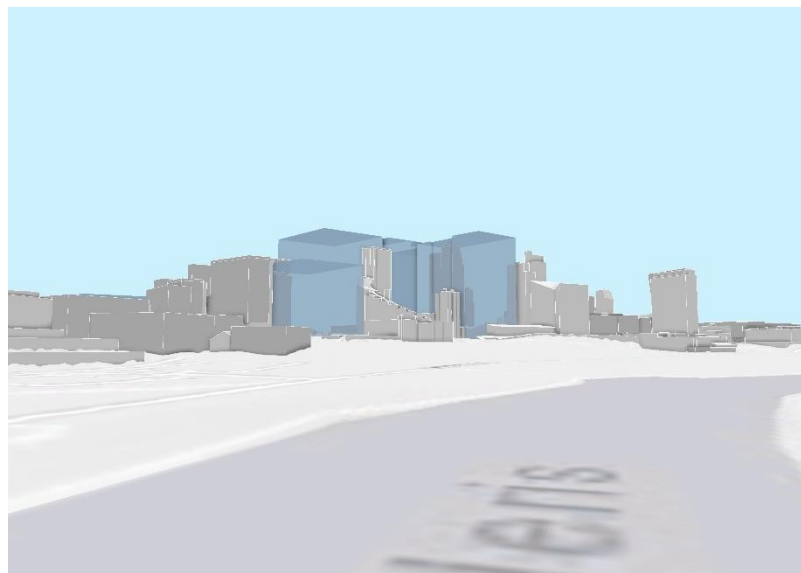


PP

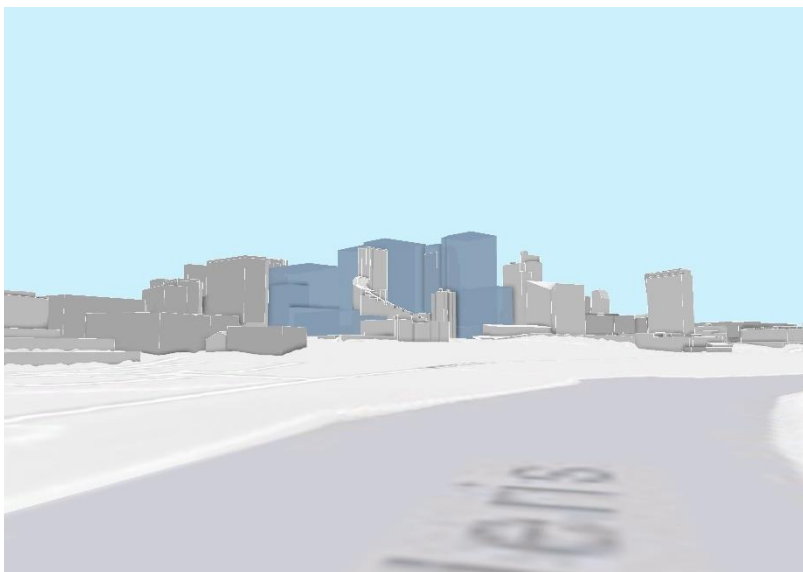
P1.13 pav. Ozo g. viadukas virš Geležinio Vilko g. (apžvalgos taškas Nr. 13)



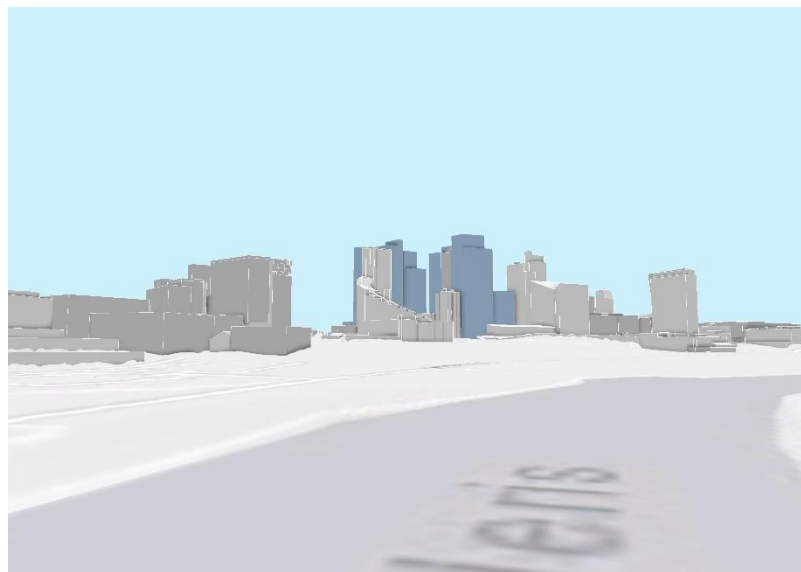
AK



BP

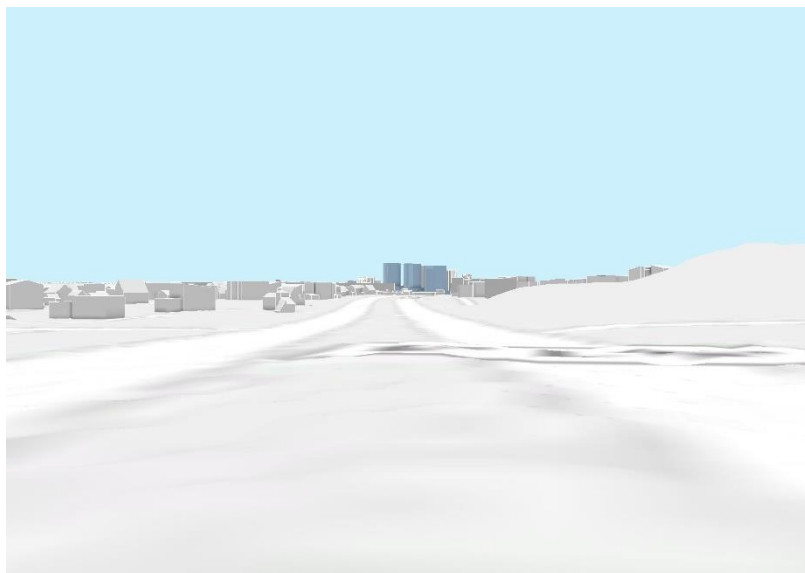


DP

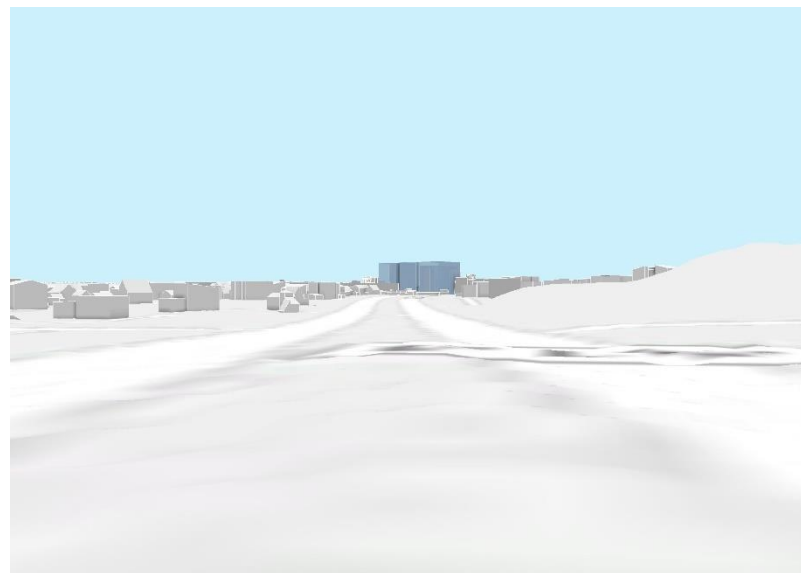


PP

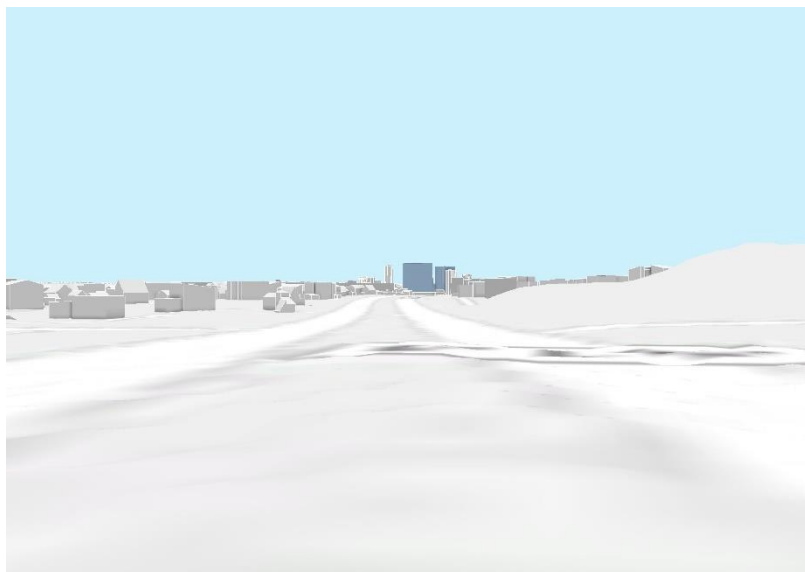
P1.14 pav. Geležinio Vilko tiltas (apžvalgos taškas Nr. 14)



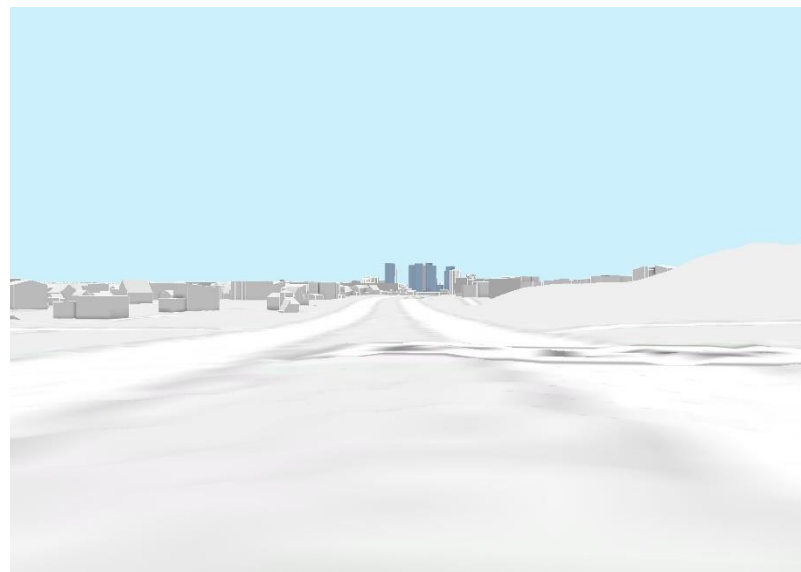
AK



BP

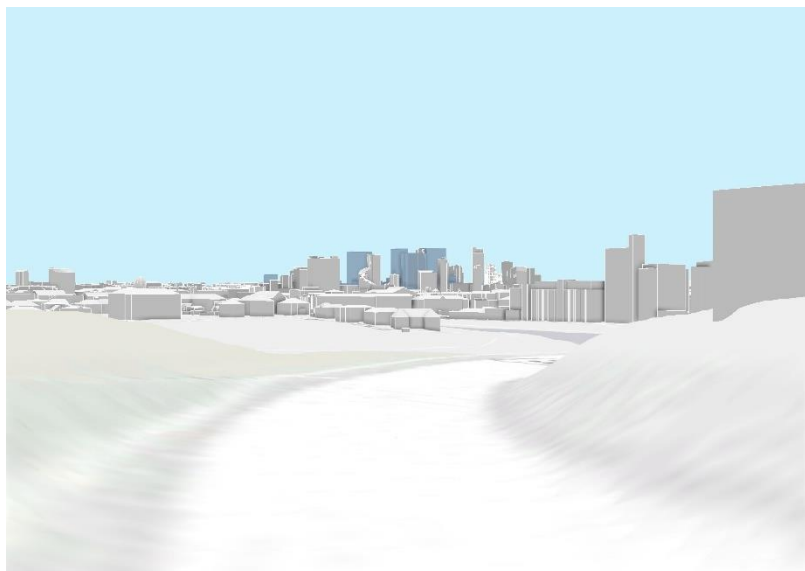


DP



PP

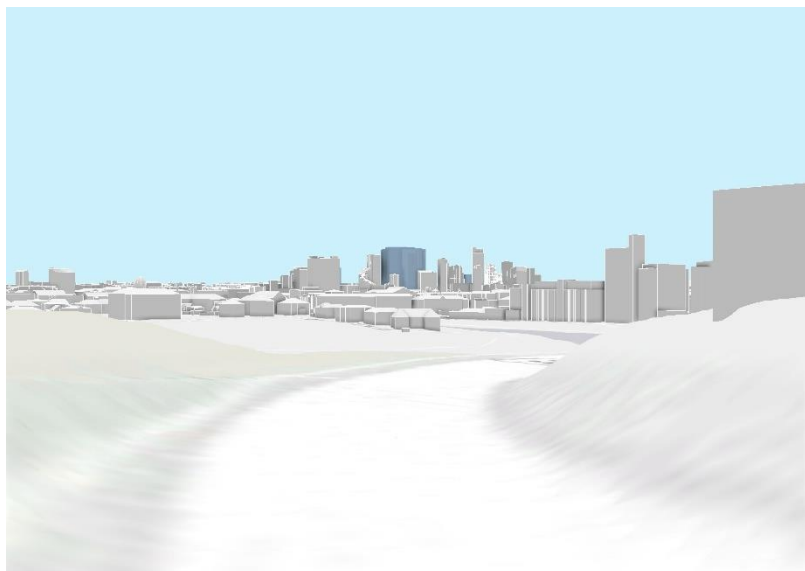
P1.15 pav. Geležinio Vilko g. ties Cedrono upeliu Baltupiuose (apžvalgos taškas Nr. 15)



AK



BP

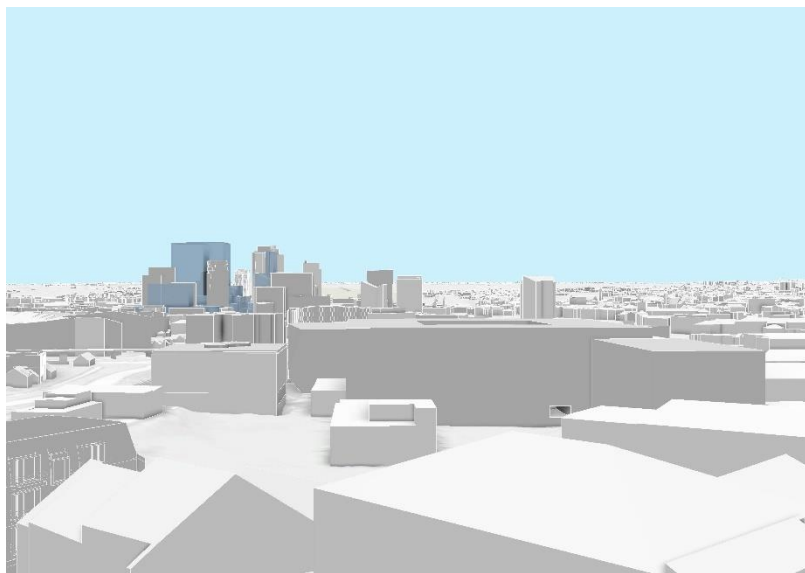


DP

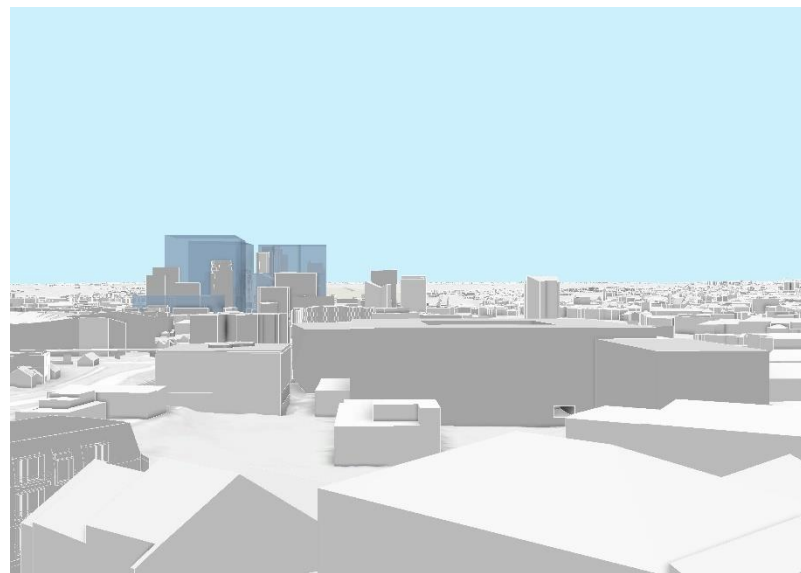


PP

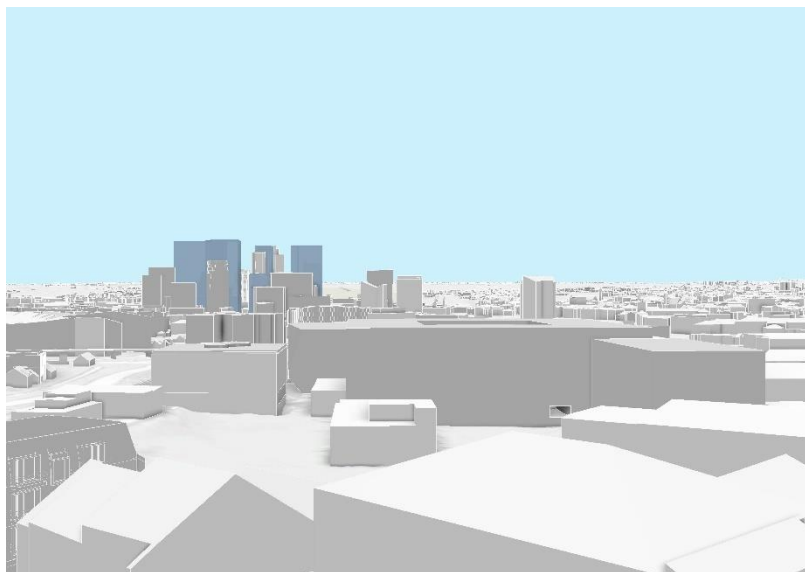
P1.16 pav. M. K. Čiurlionio viadukas (apžvalgos taškas Nr. 16)



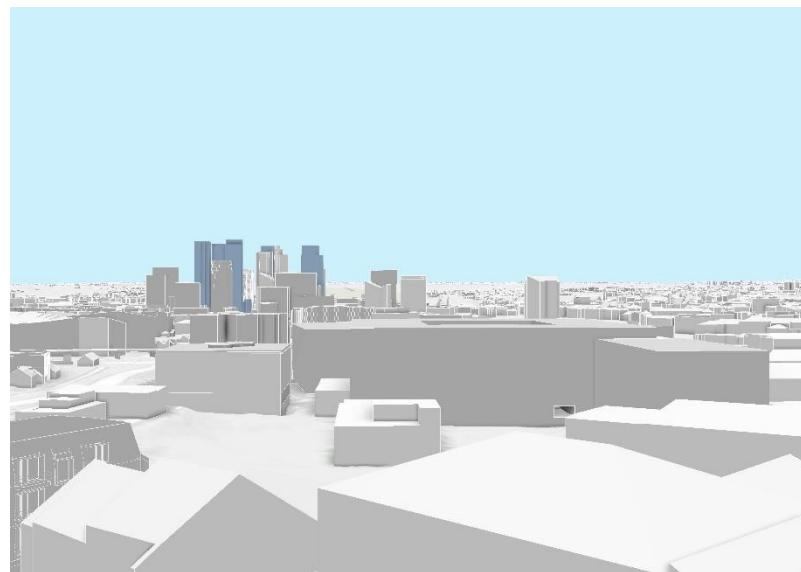
AK



BP



DP

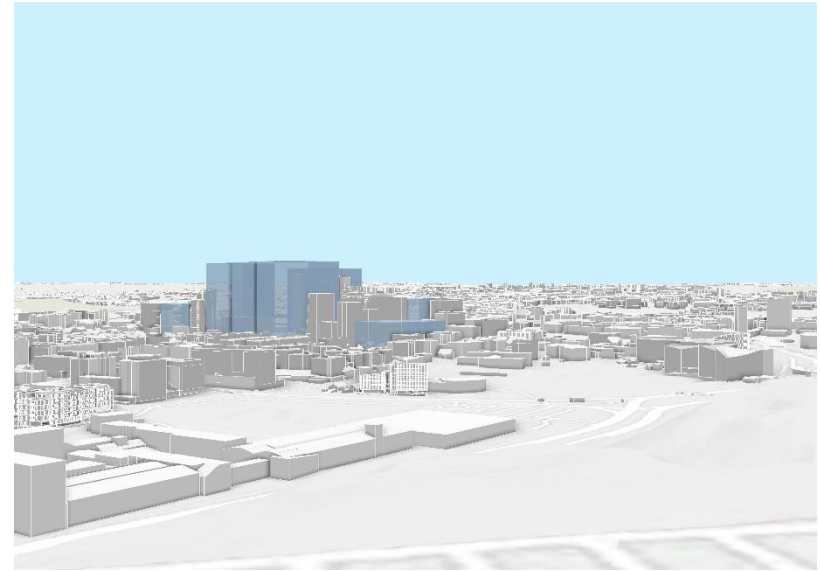


PP

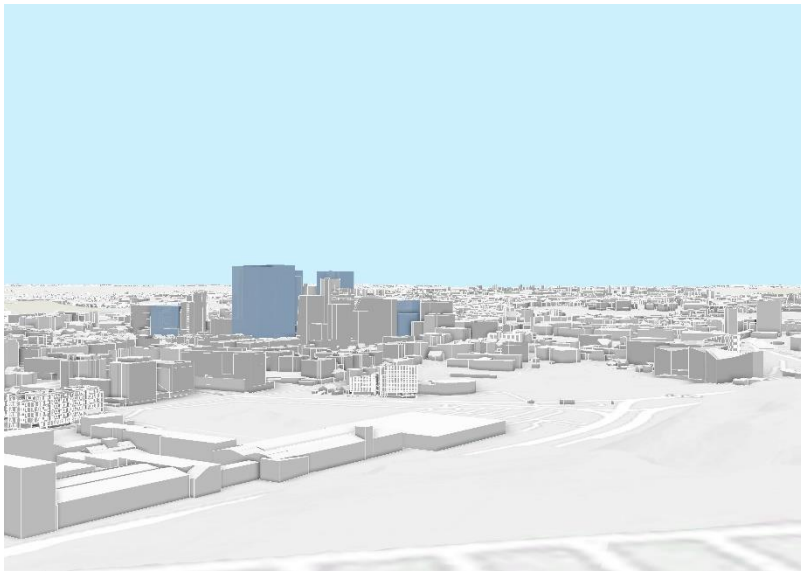
P1.17 pav. Žvėryno kalva Paribio g. prieigose (apžvalgos taškas Nr. 17)



AK



BP

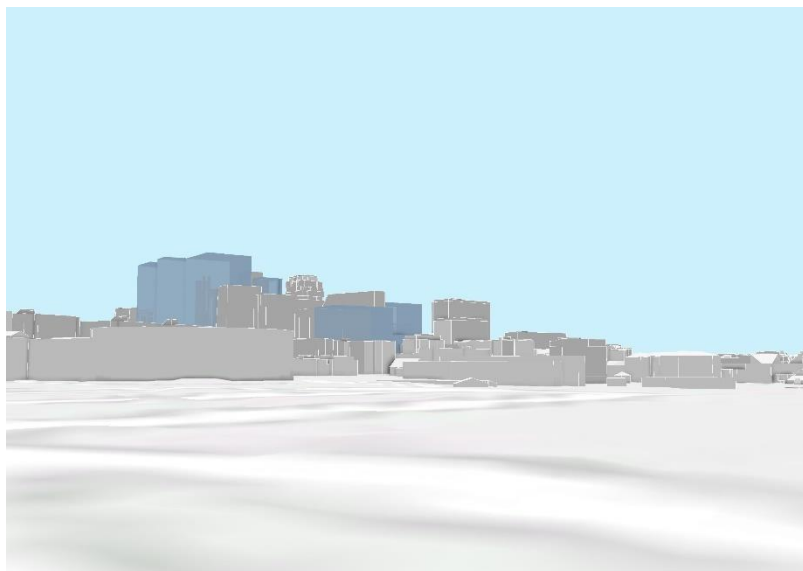


DP

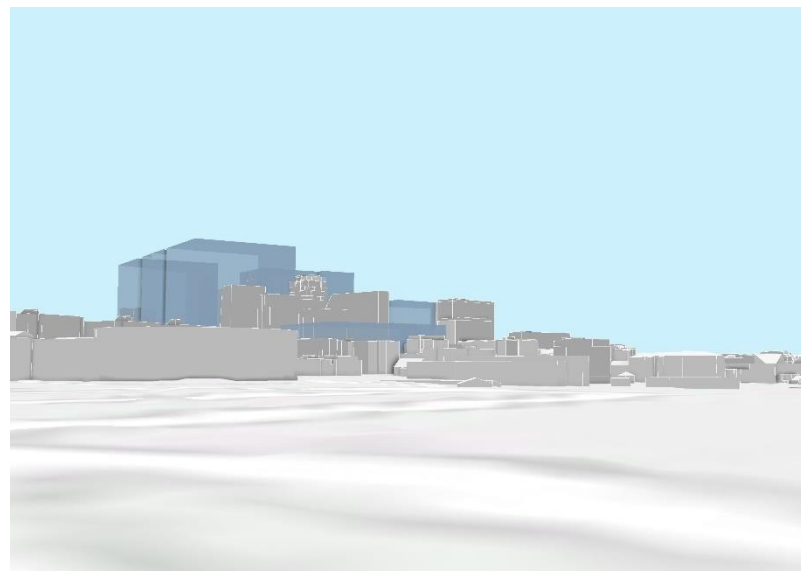


PP

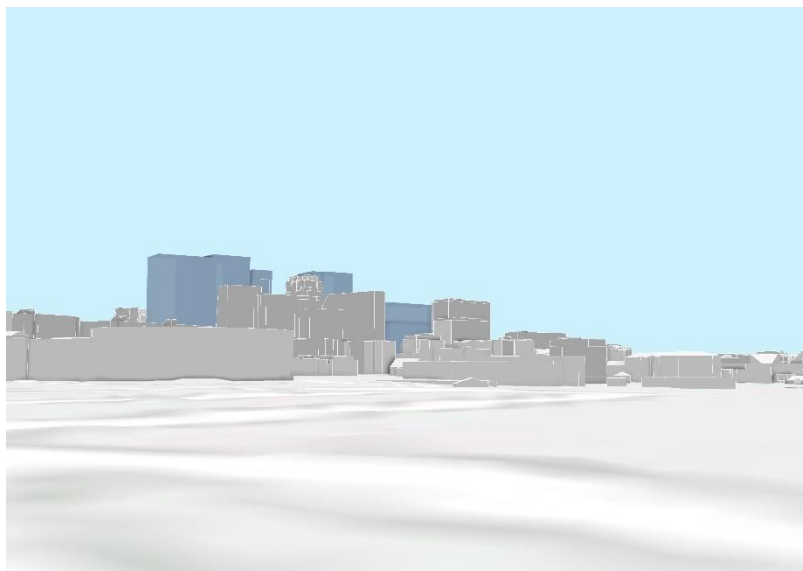
P1.18 pav. PC „Akropolis“ stogas (apžvalgos taškas Nr. 18)



AK



BP

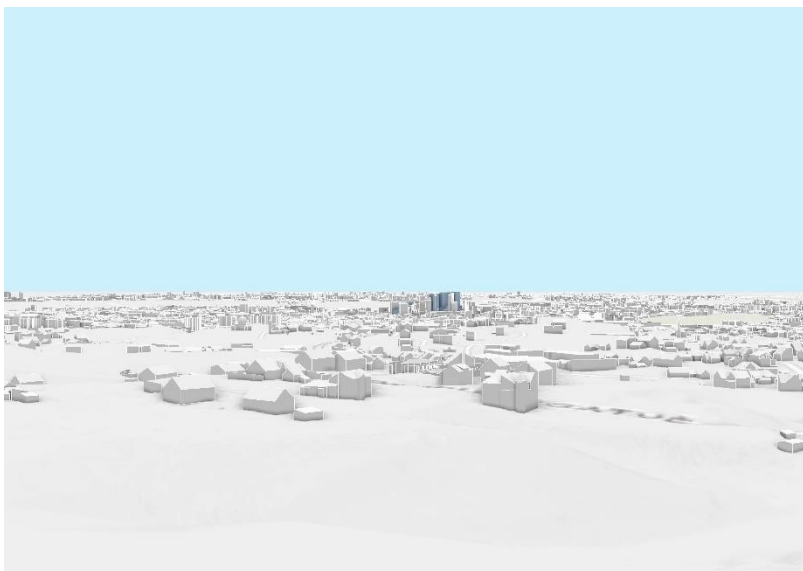


DP

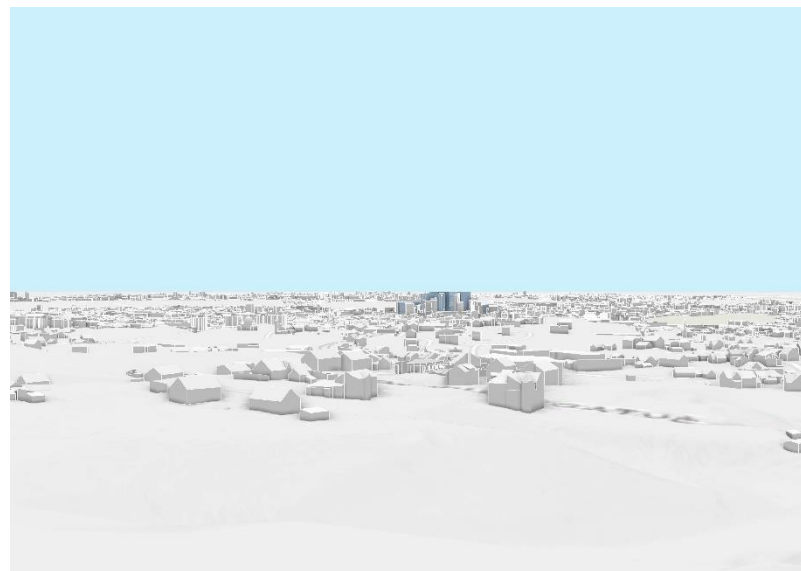


PP

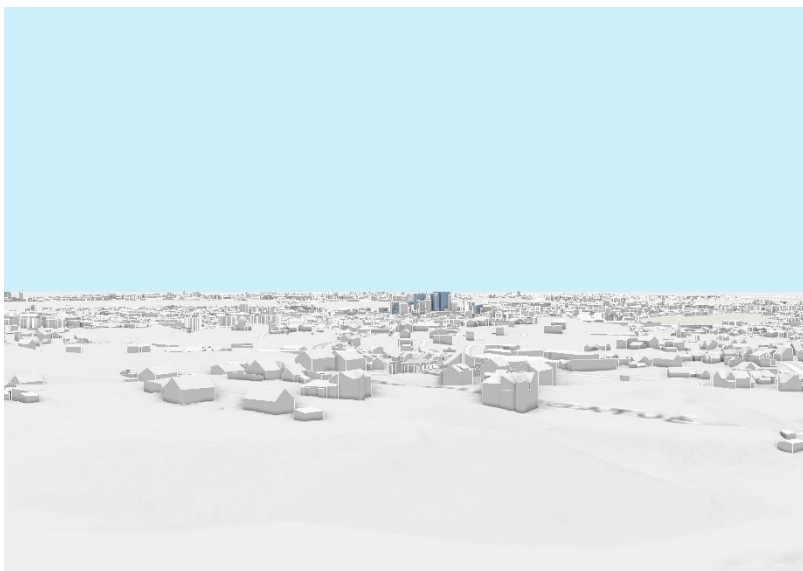
P1.19 pav. Geležinio Vilko g. ties PC Rimi (apžvalgos taškas Nr. 19)



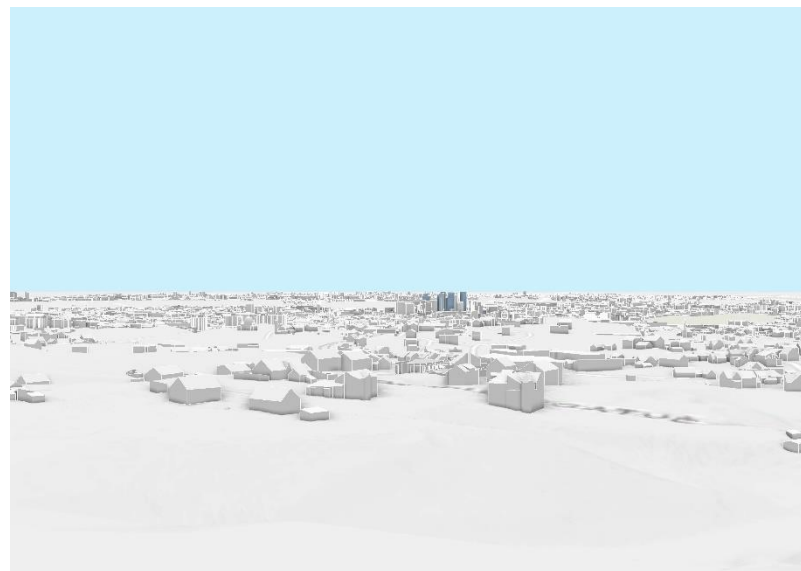
AK



BP



DP

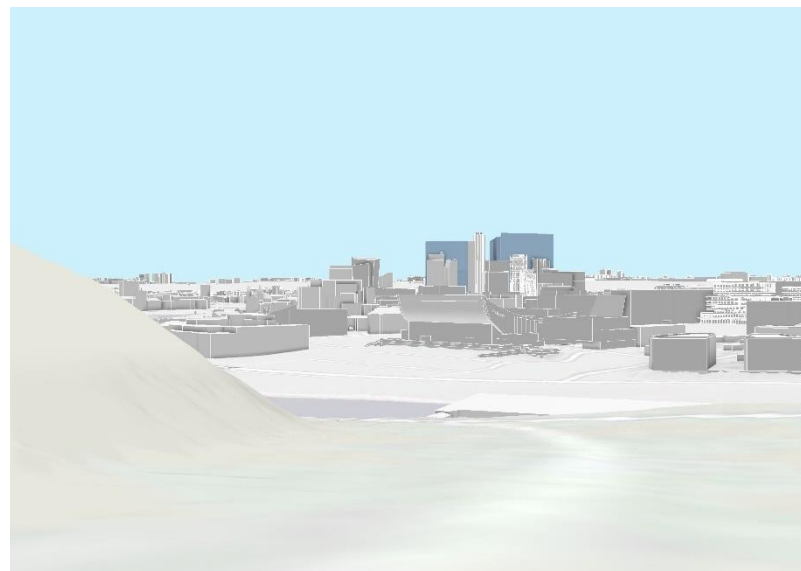


PP

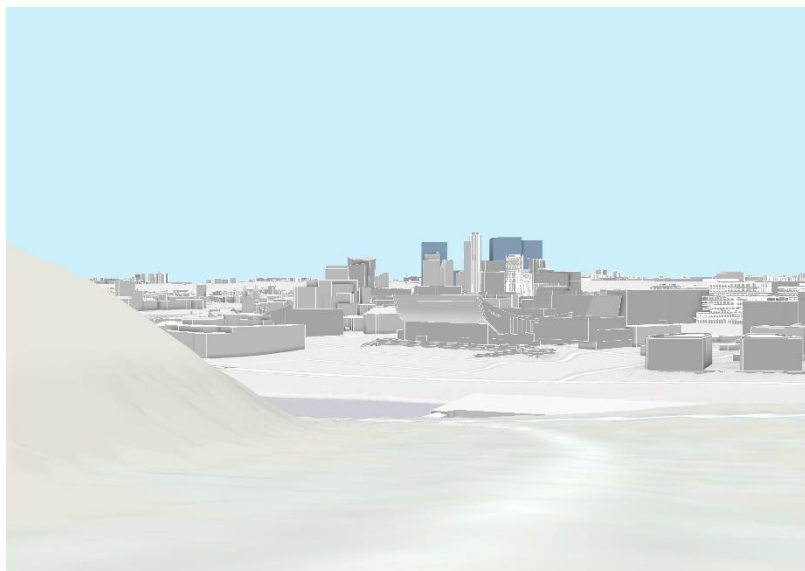
P1.20 pav. Liepkalnis (trasos pradžia į centro pusę) (apžvalgos taškas Nr. 20)



AK



BP

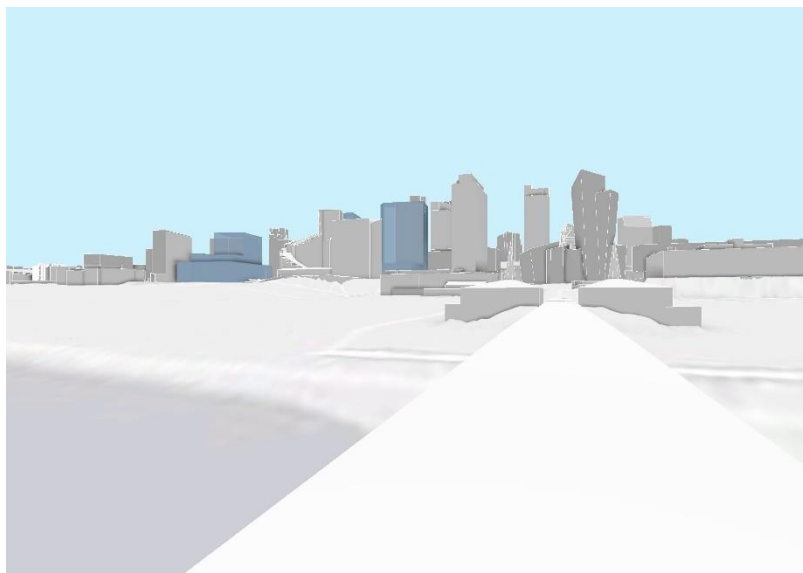


DP

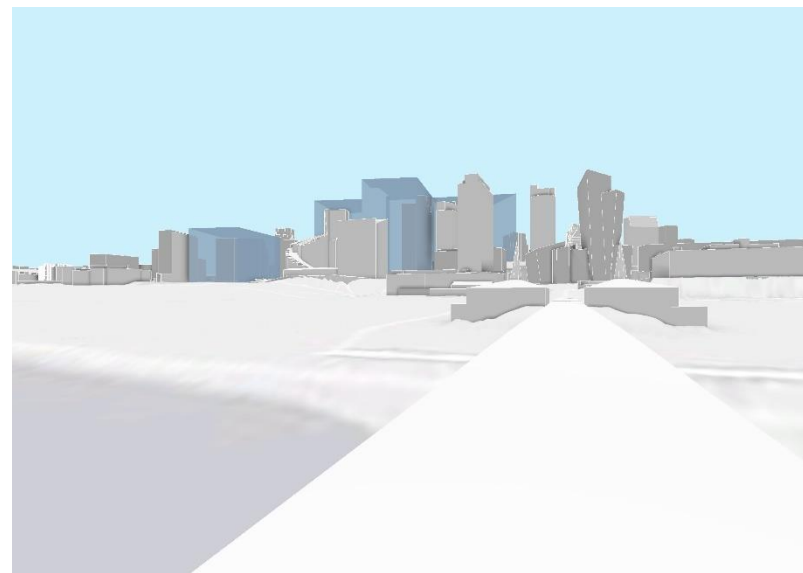


PP

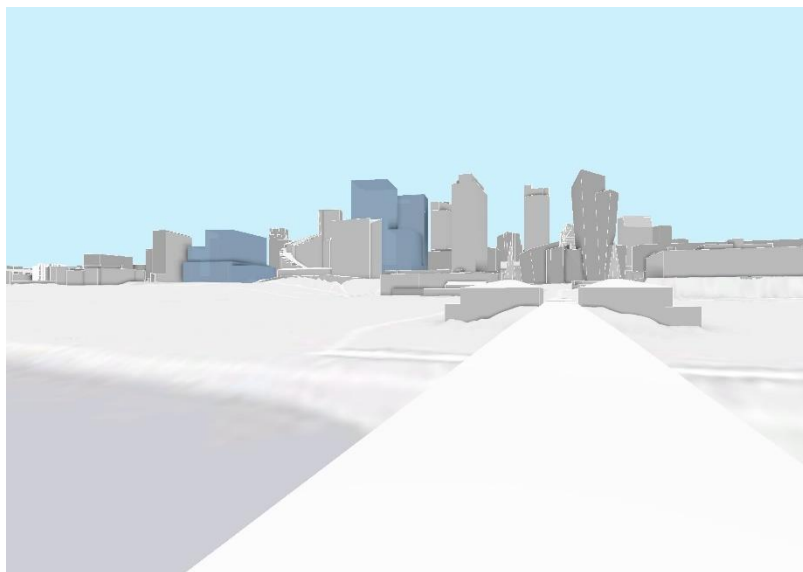
P1.21 pav. Kalnų parko Dainų slėnis (apžvalgos taškas Nr. 21)



AK



BP

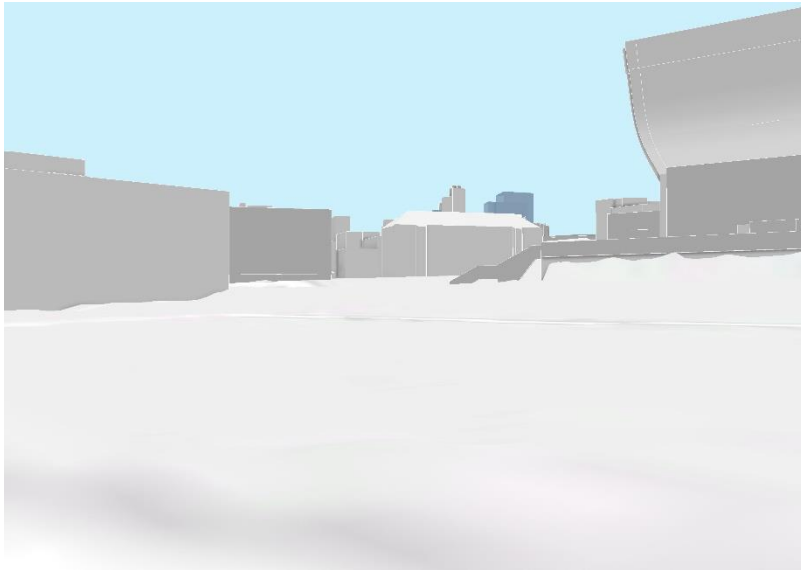


DP

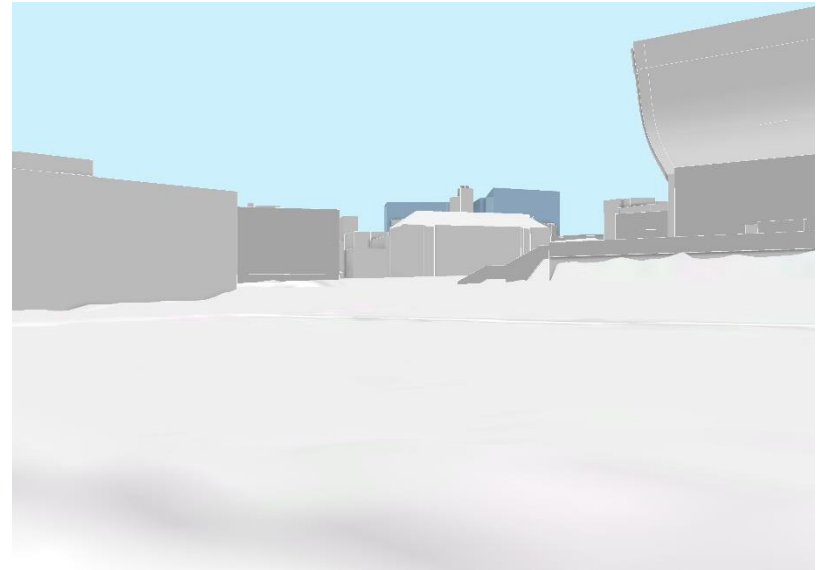


PP

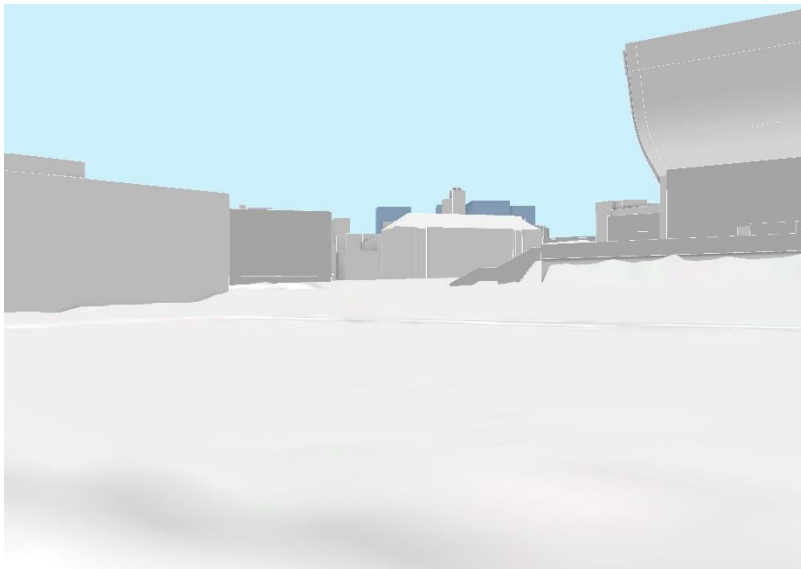
P1.22 pav. Baltasis tiltas per Nerį (apžvalgos taškas Nr. 22)



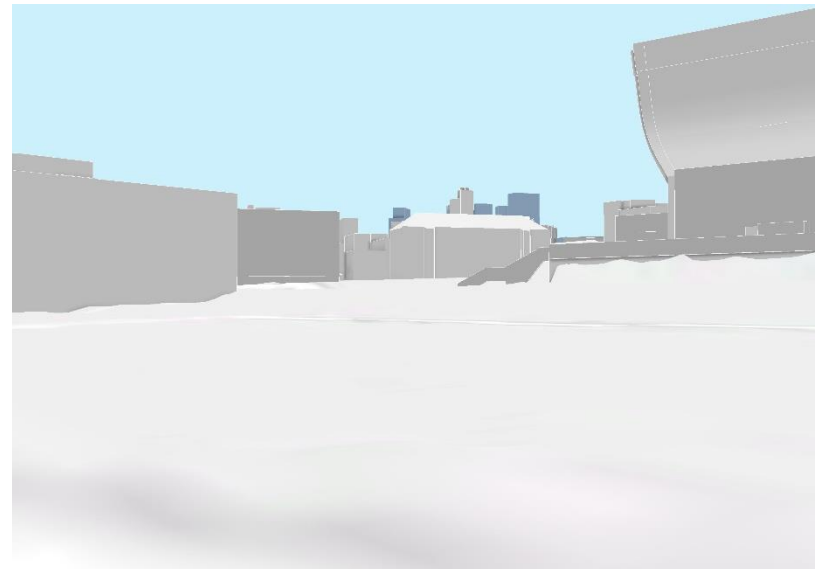
AK



BP

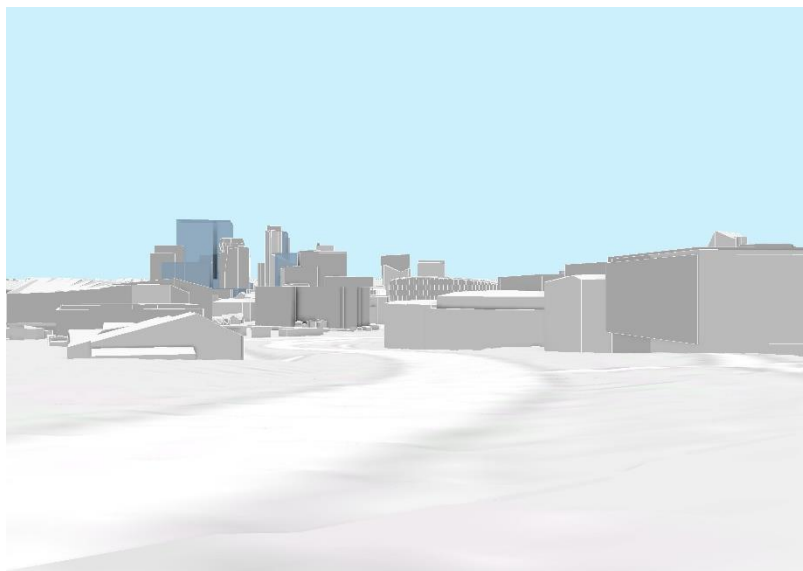


DP

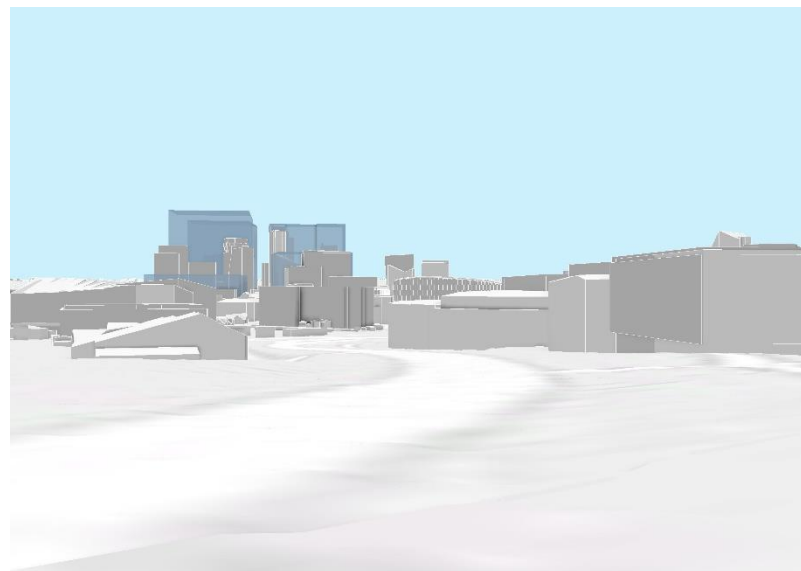


PP

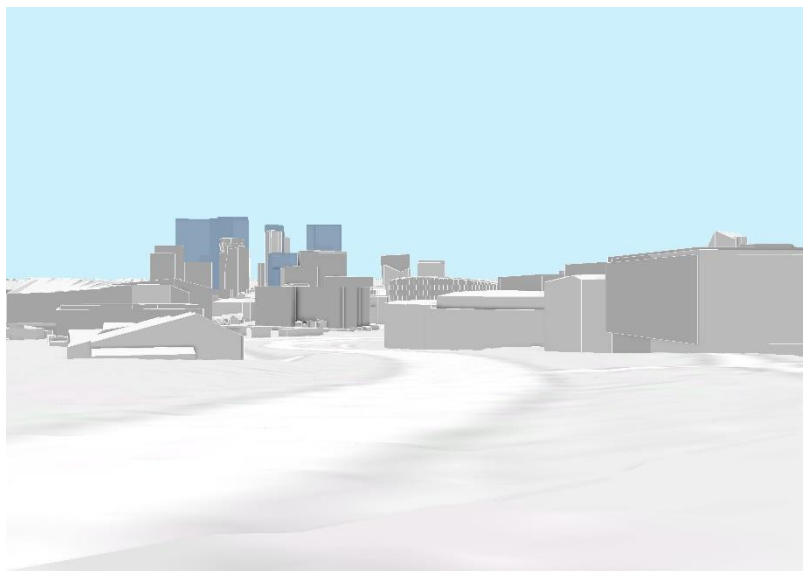
P1.23 pav. Aikštė šalia Vilniaus koncertų ir sporto rūmų (apžvalgos taškas Nr. 23)



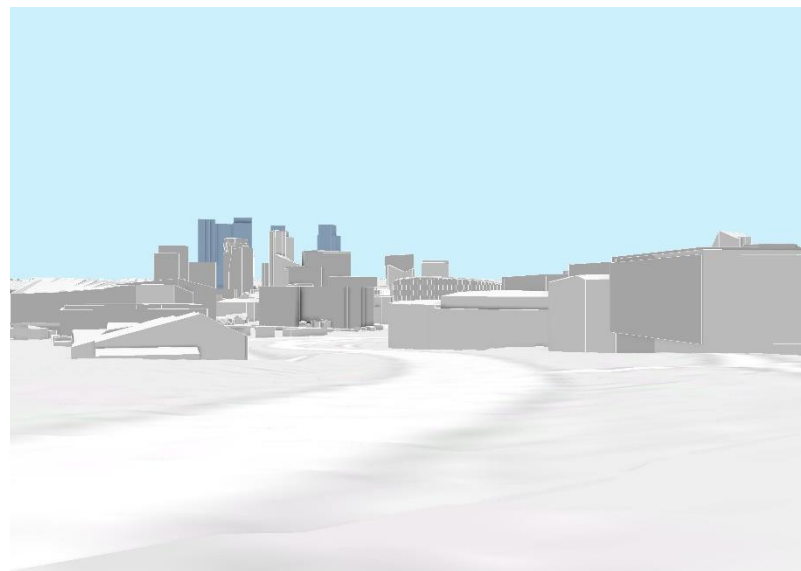
AK



BP

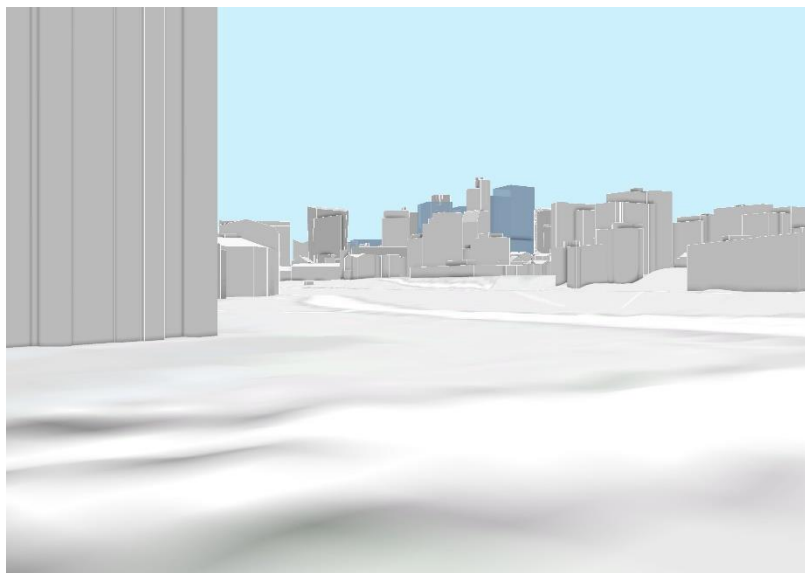


DP

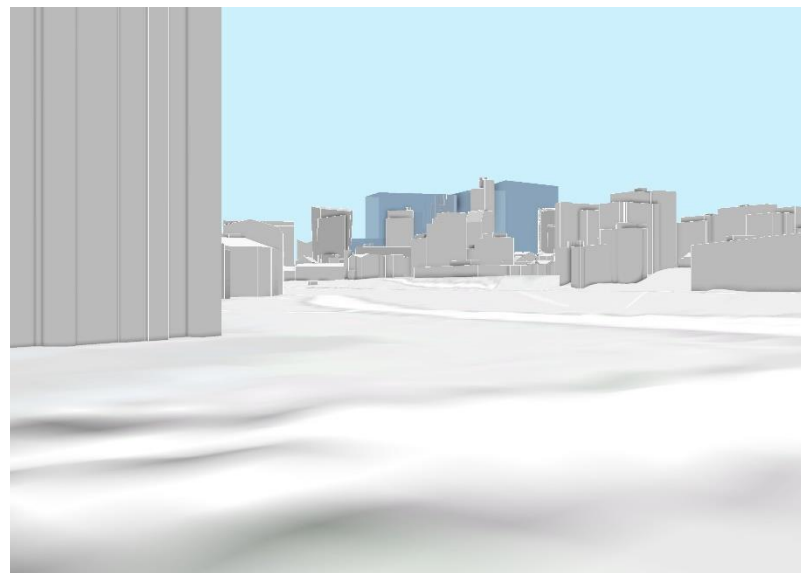


PP

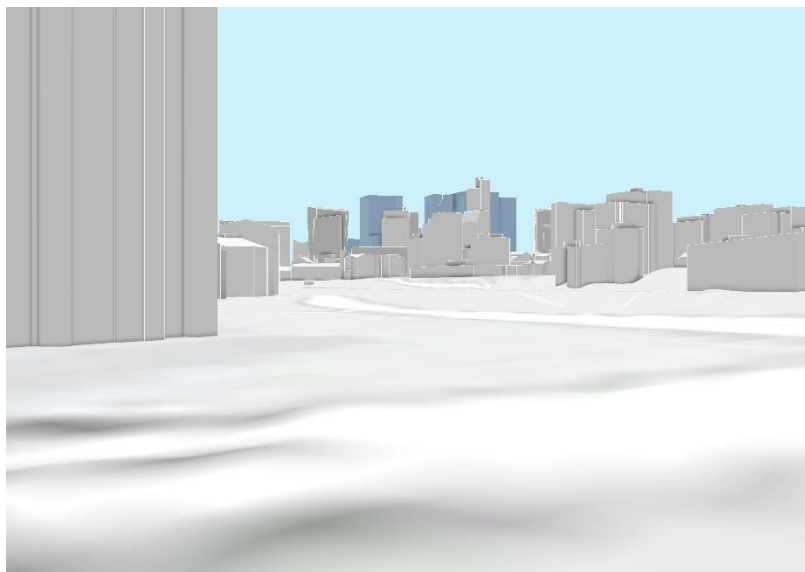
P1.24 pav. Paribio ir Ukmergės g. sankirtos prieigos (apžvalgos taškas Nr. 24)



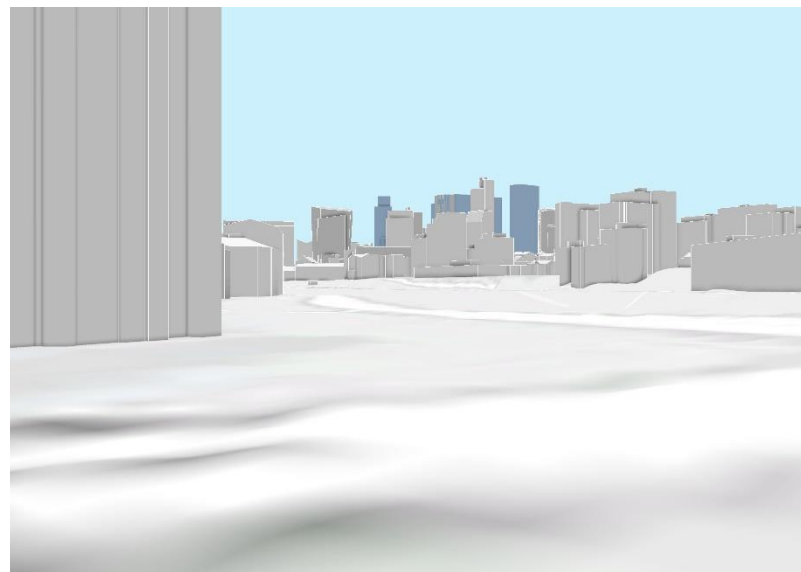
AK



BP

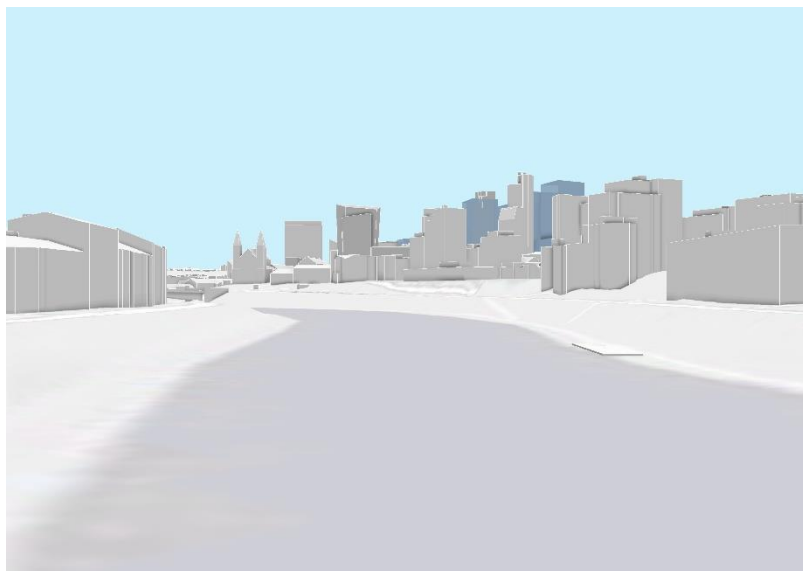


DP



PP

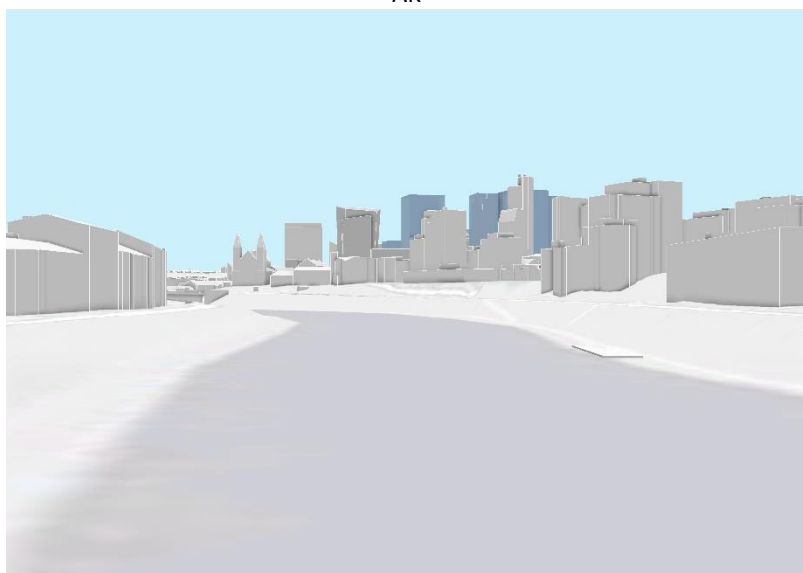
P1.25 pav. T. Vrublevskio ir Žygimantų g. sankirta (apžvalgos taškas Nr. 25)



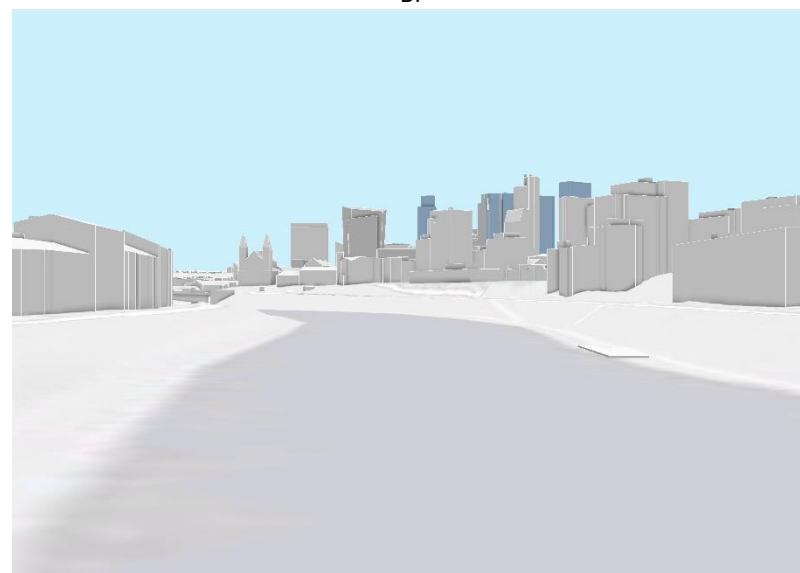
AK



BP

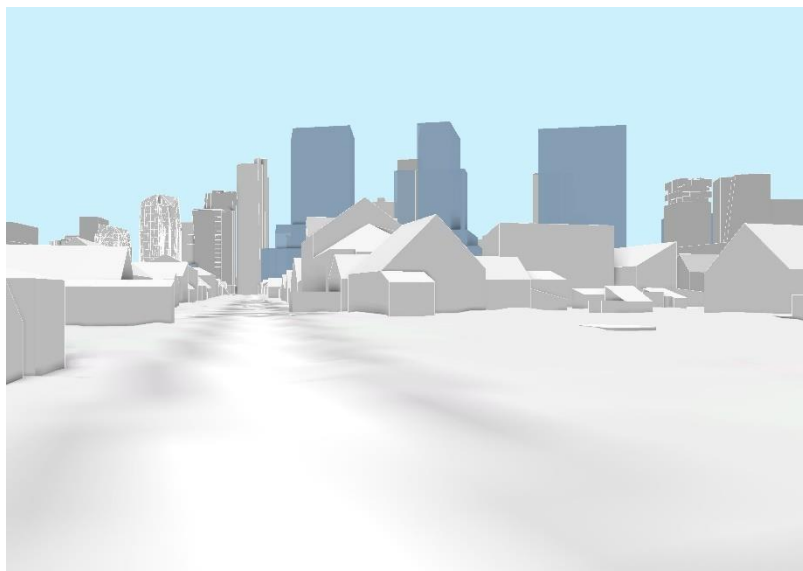


DP

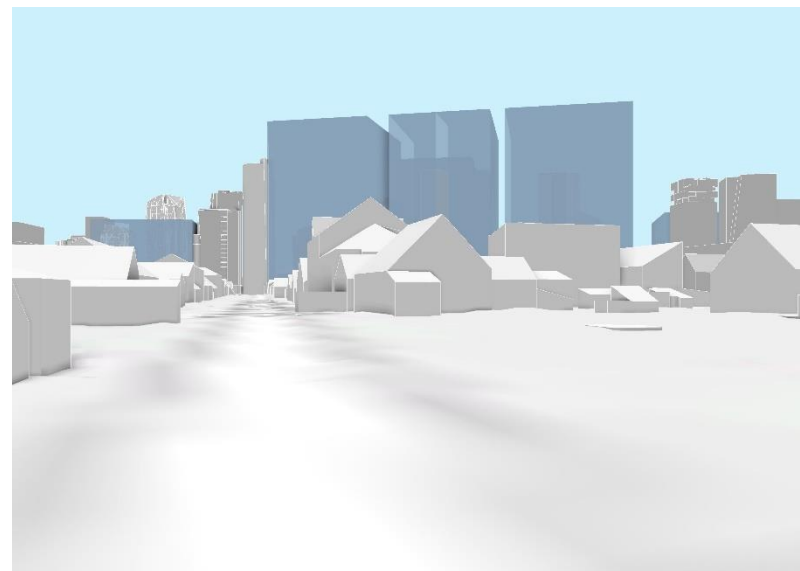


PP

P1.26 pav. Karaliaus Mindaugo tiltas (apžvalgos taškas Nr. 26)



AK



BP

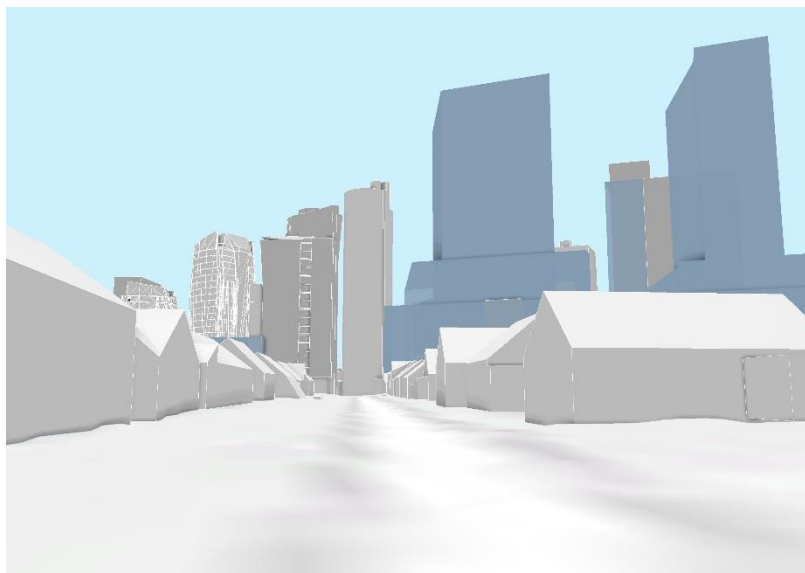


DP

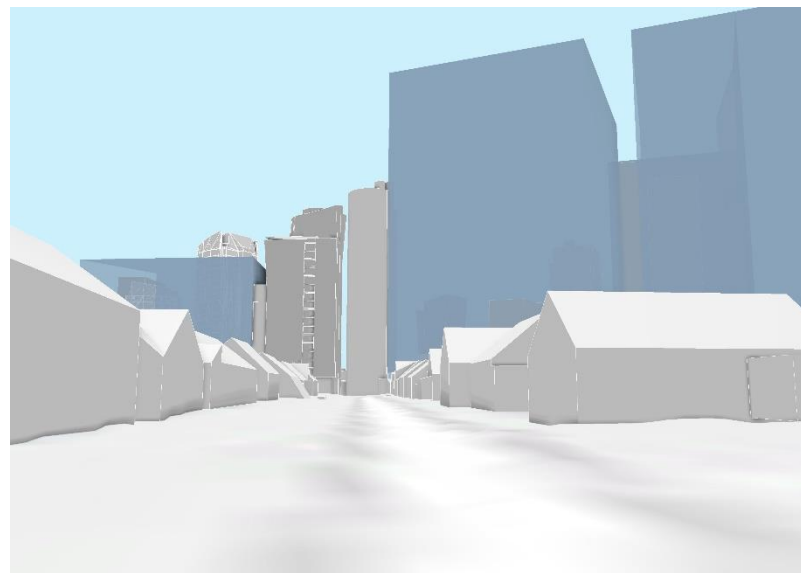


PP

P1.27 pav. Giedraičių ir Daugėlišio g. sankryža (apžvalgos taškas Nr. 27)



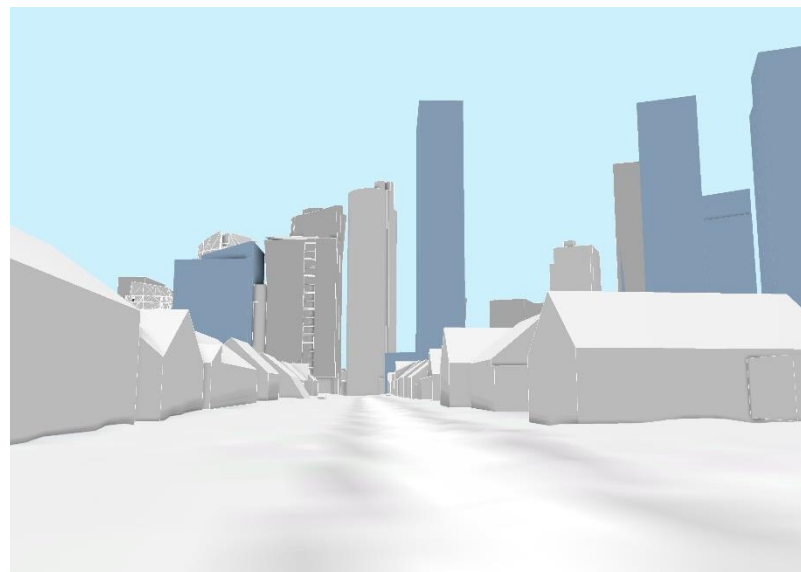
AK



BP

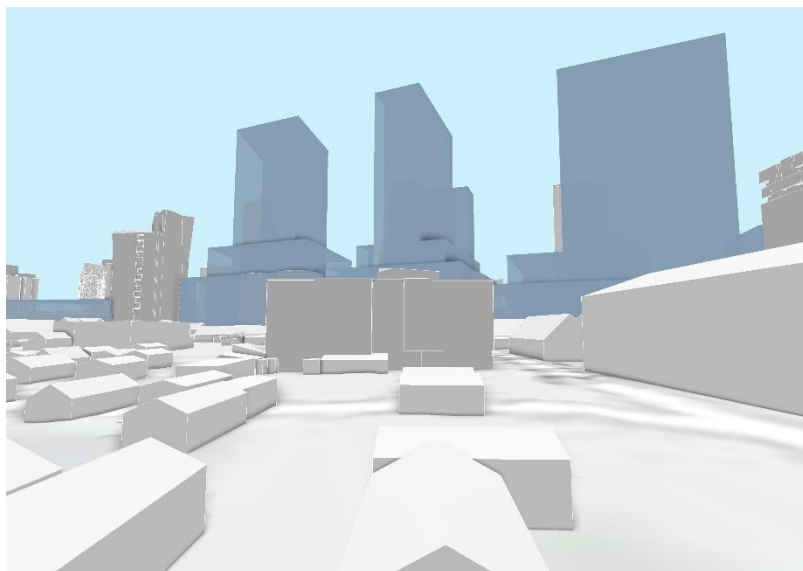


DP

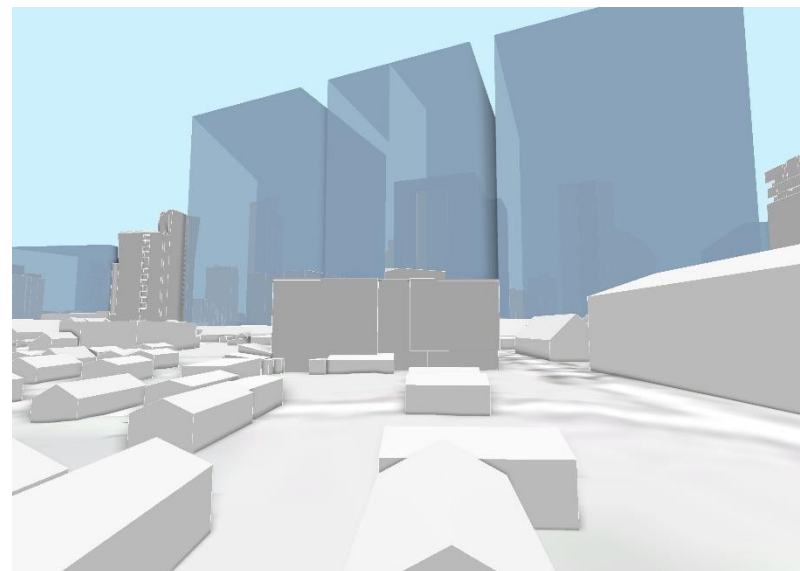


PP

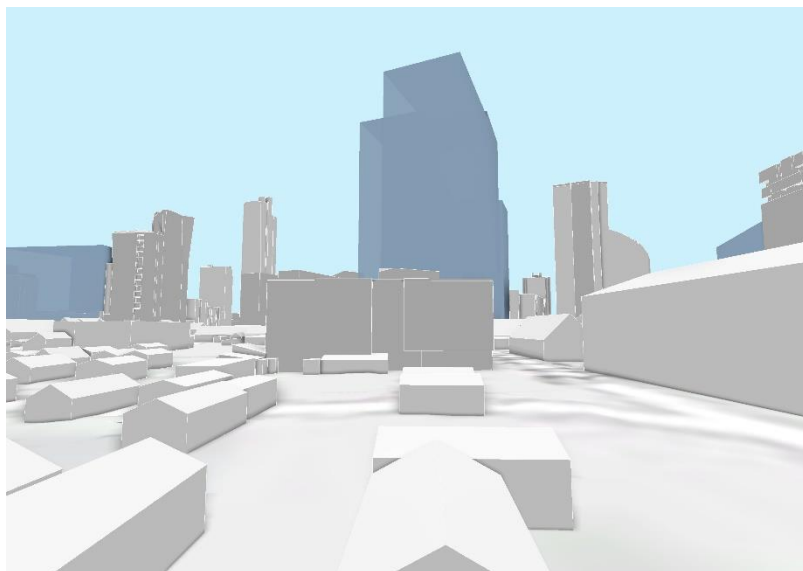
P1.28 pav. Giedraičių ir S. Fino g. sankryža (apžvalgos taškas Nr. 28)



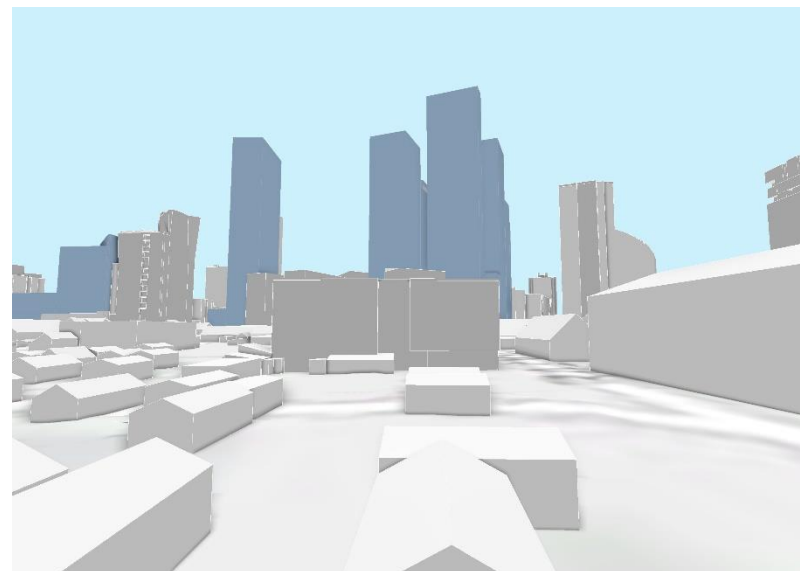
AK



BP

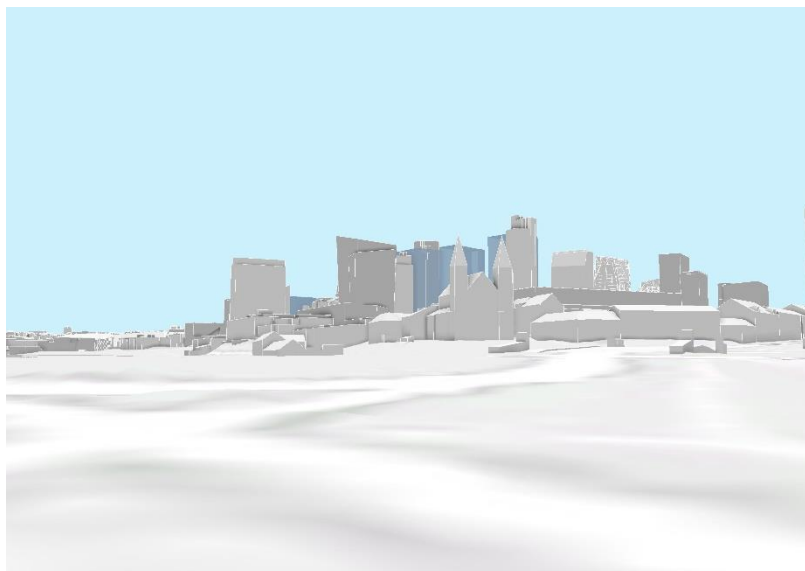


DP

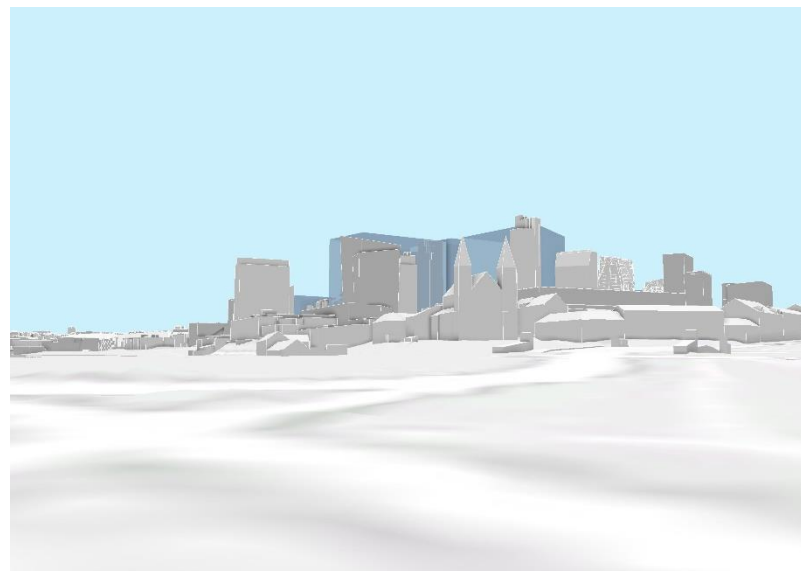


PP

P1.29 pav. Šnipiškių aikštė (apžvalgos taškas Nr. 29)



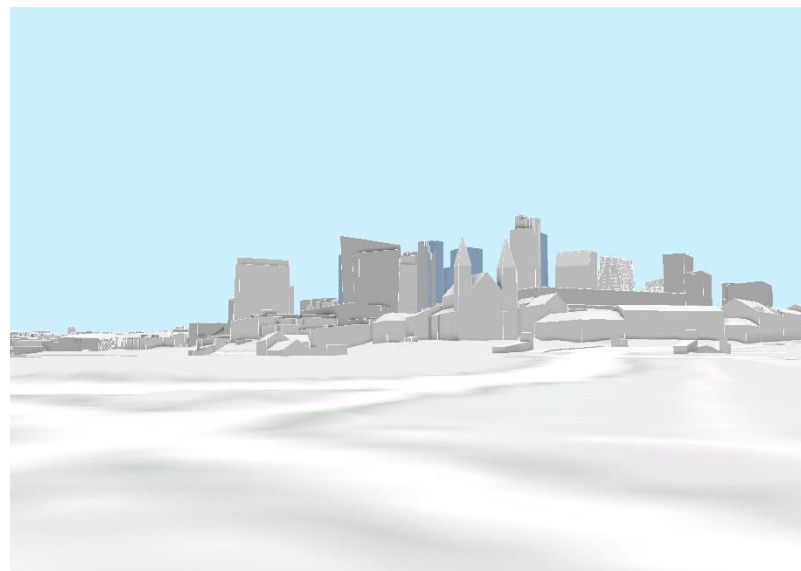
AK



BP

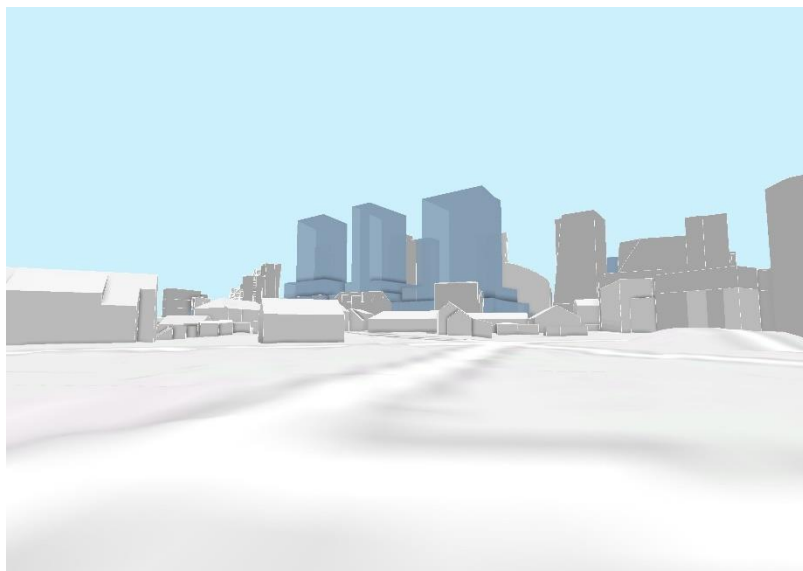


DP

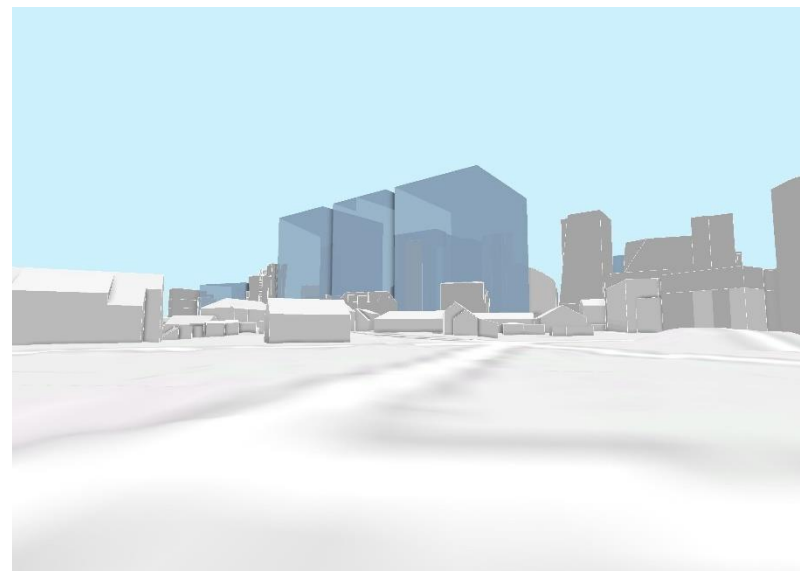


PP

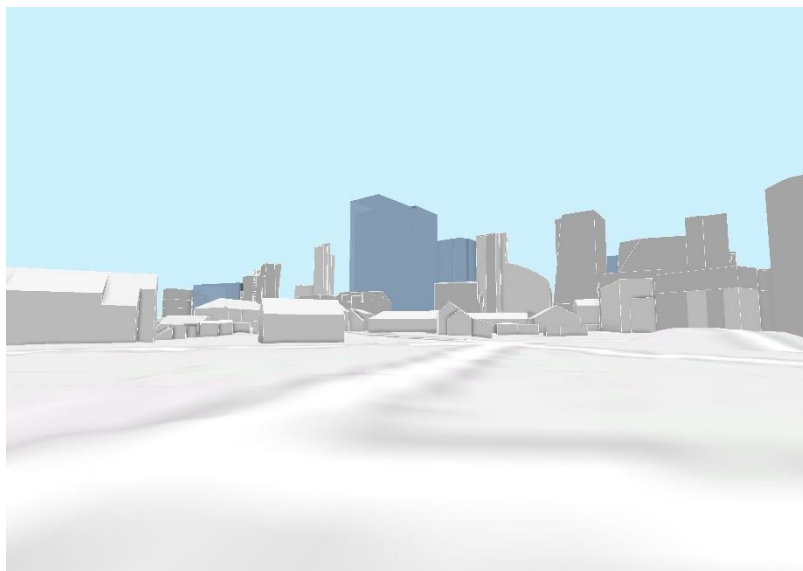
P1.30 pav. Vilniaus g. sankryža su Tilto g. ties Kongresų rūmais (apžvalgos taškas Nr. 30)



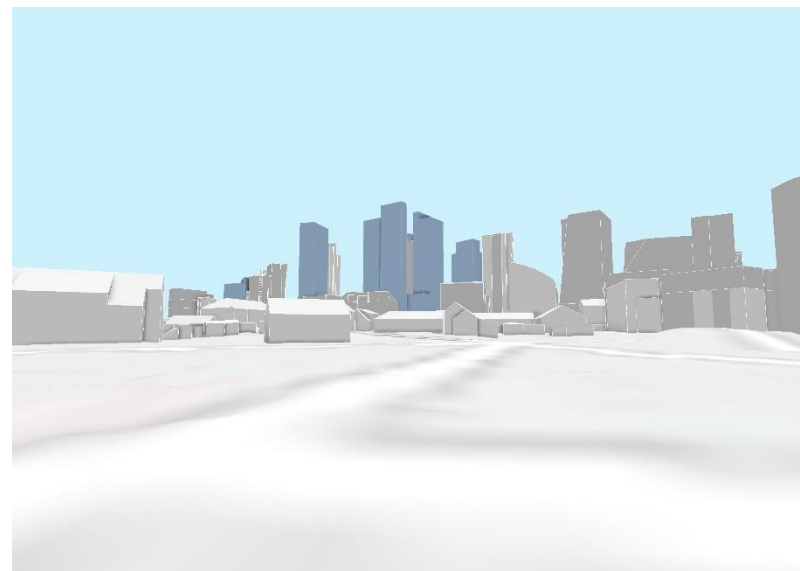
AK



BP

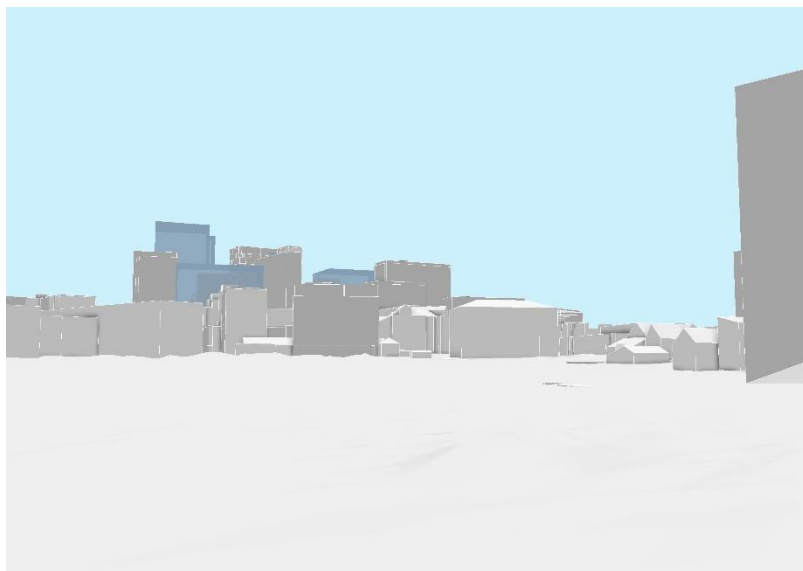


DP

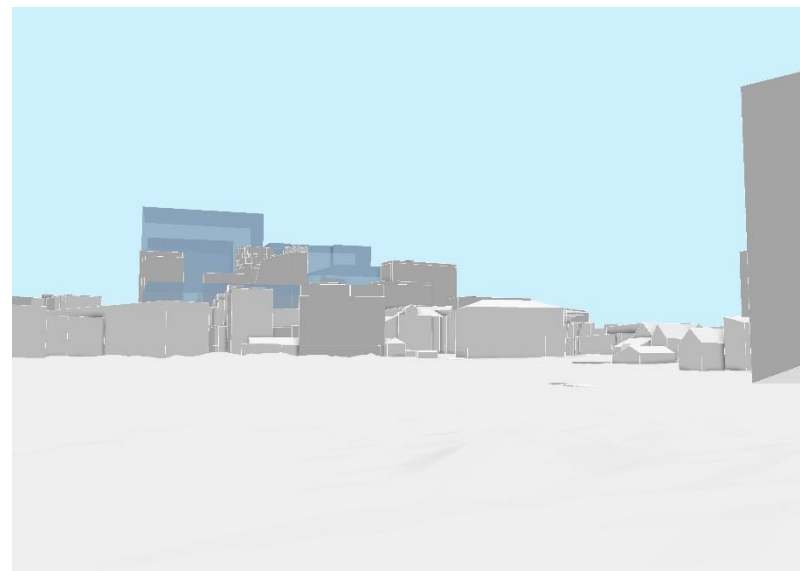


PP

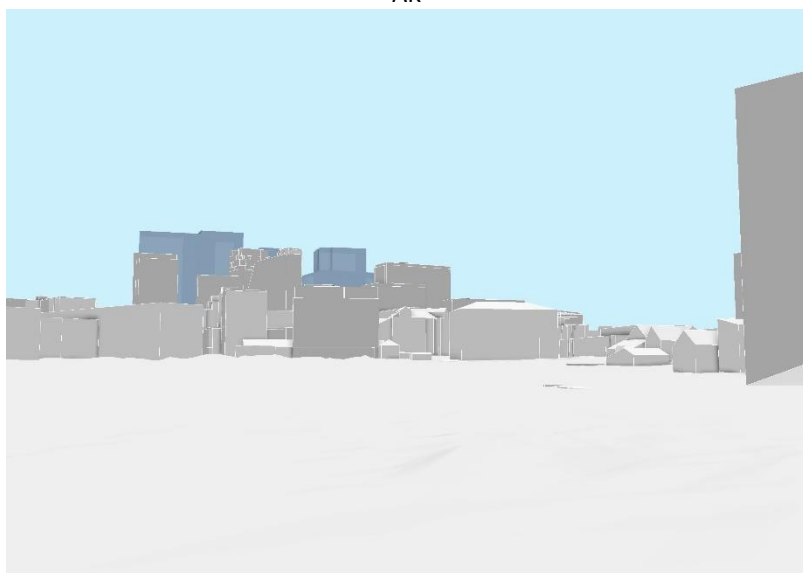
P1.31 pav. Kernavės g. sankirta su Daugėlišio g. (apžvalgos taškas Nr. 31)



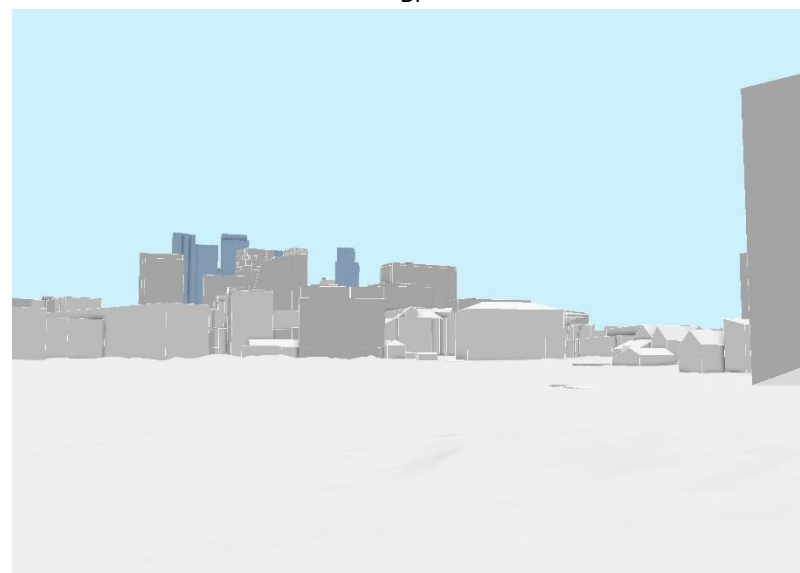
AK



BP

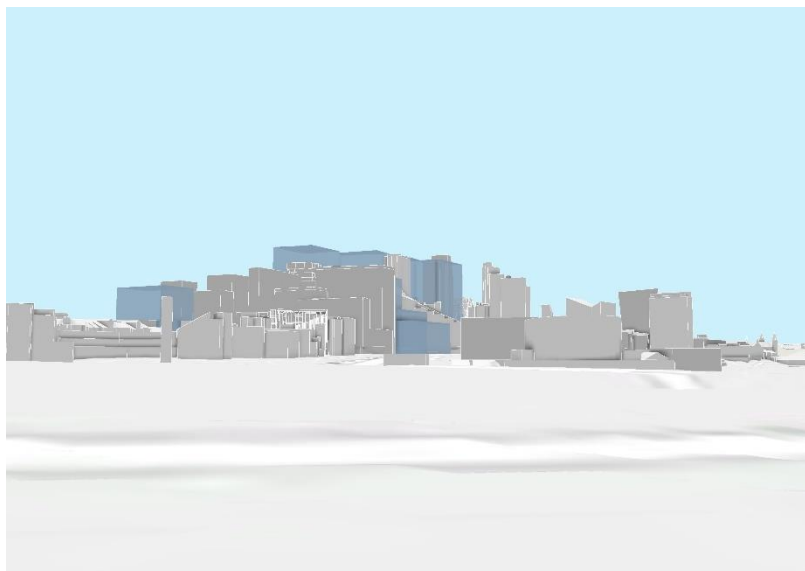


DP

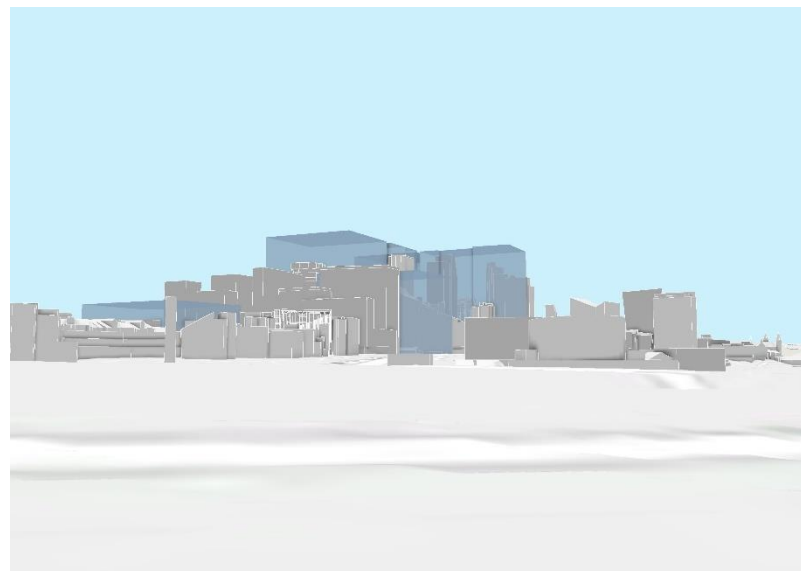


PP

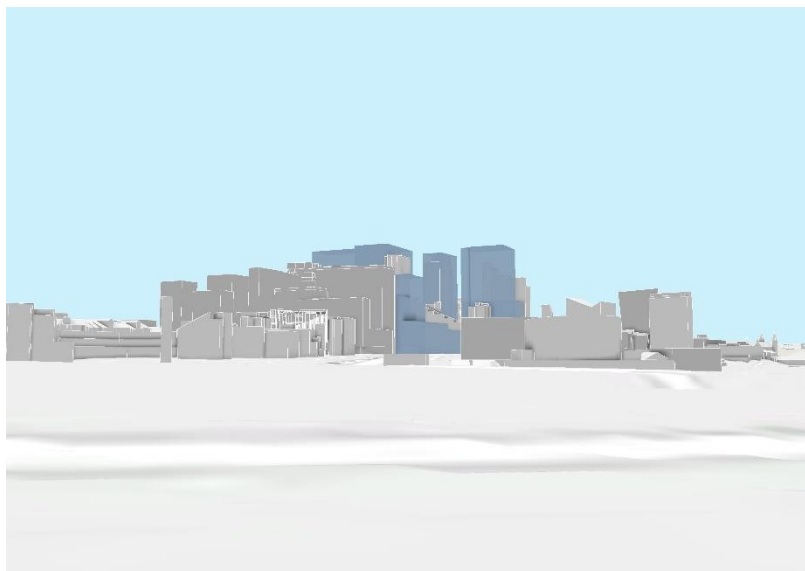
P1.32 pav. Japoniškas sodas (apžvalgos taškas Nr. 32)



AK



BP

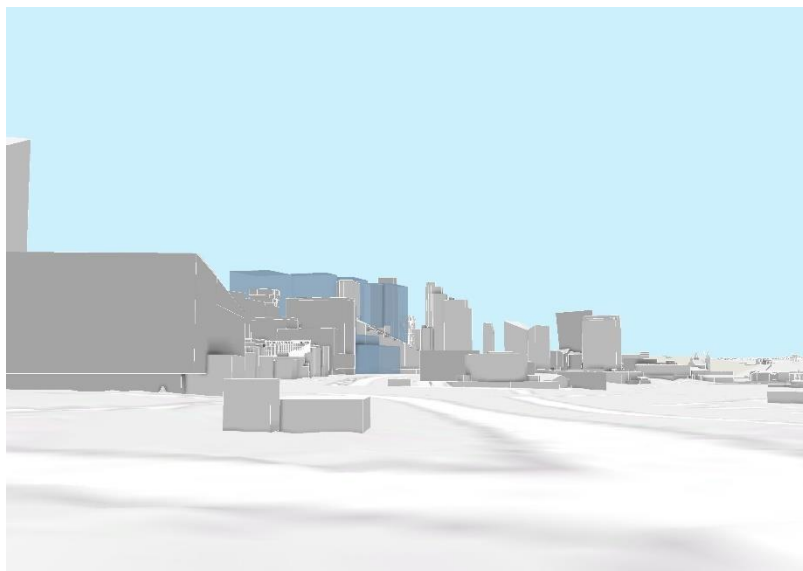


DP

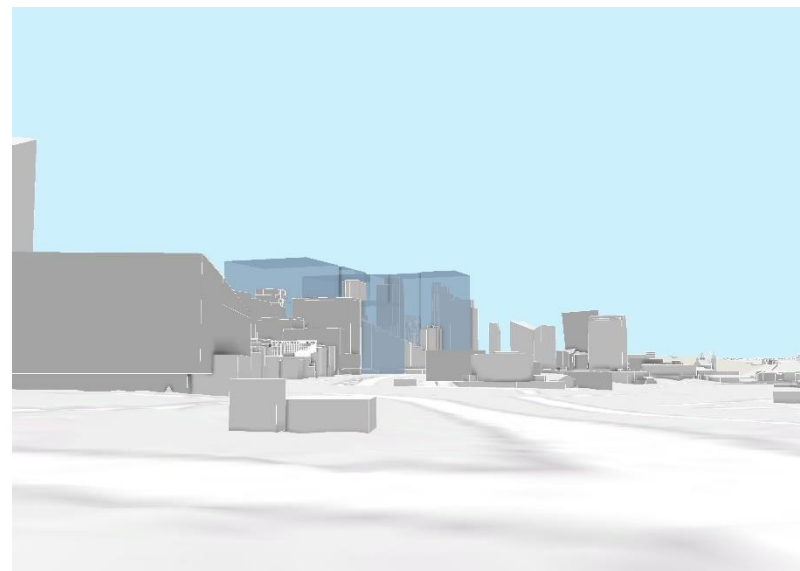


PP

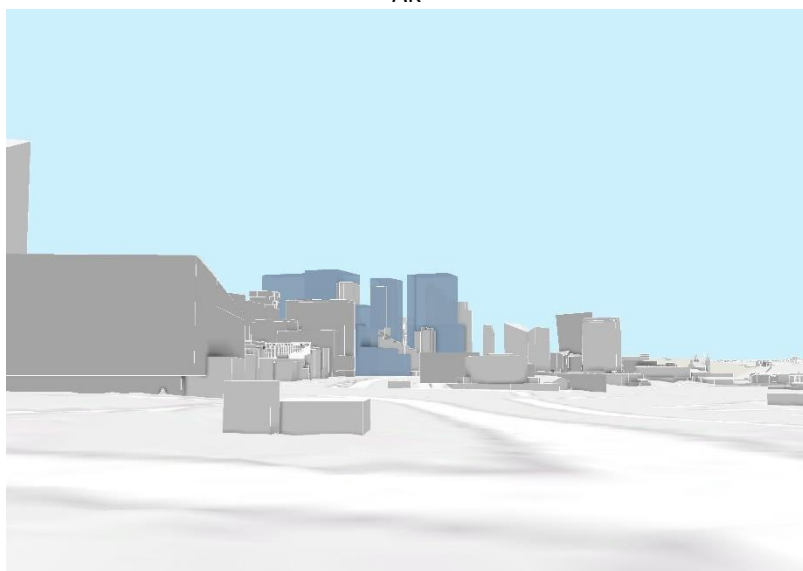
P1.33 pav. T. Narbuto g. perėja prie Švietimo akademijos st. (apžvalgos taškas Nr. 33)



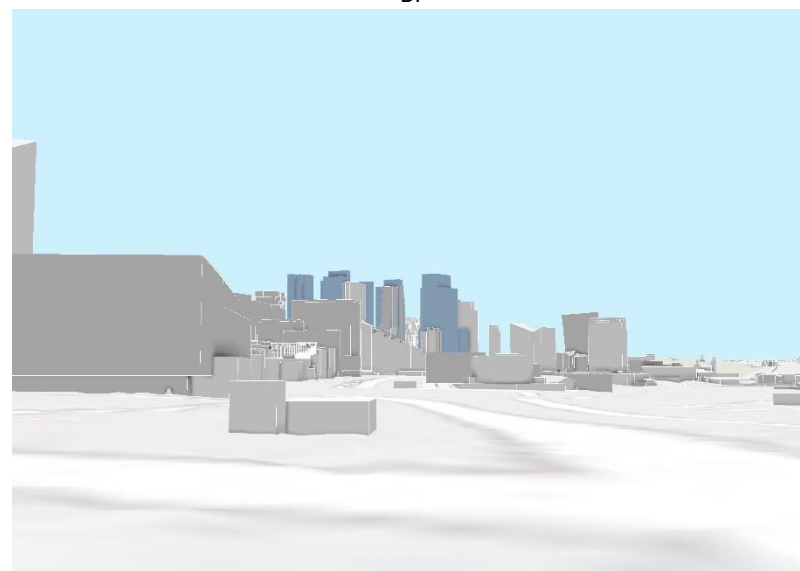
AK



BP



DP



PP

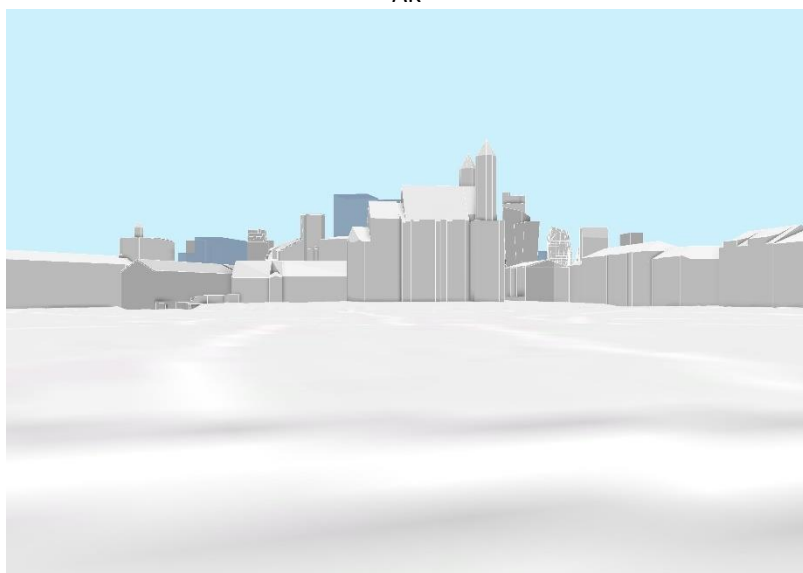
P1.34 pav. T. Narbuto ir Saltoniškių g. sankirta (apžvalgos taškas Nr. 34)



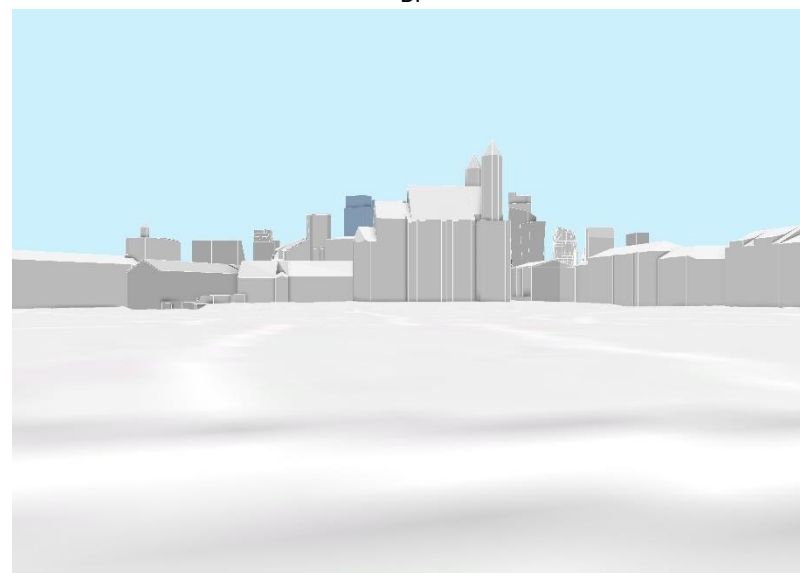
AK



BP

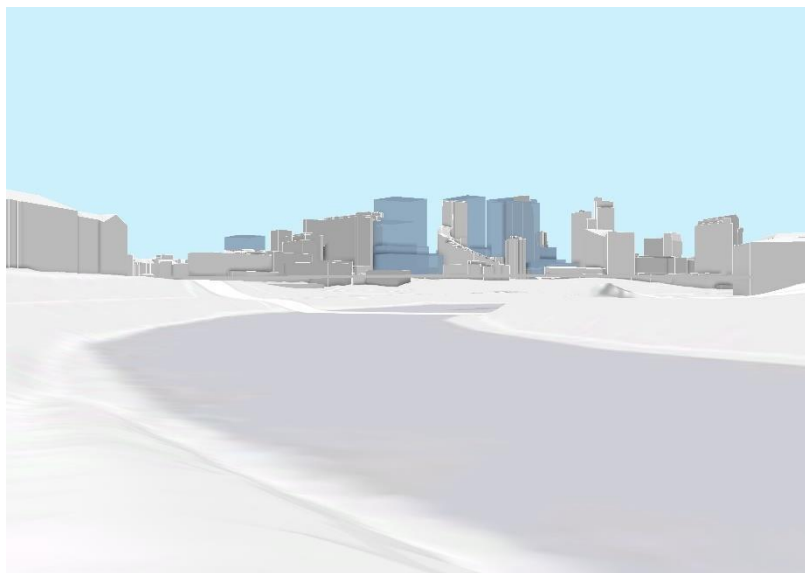


DP

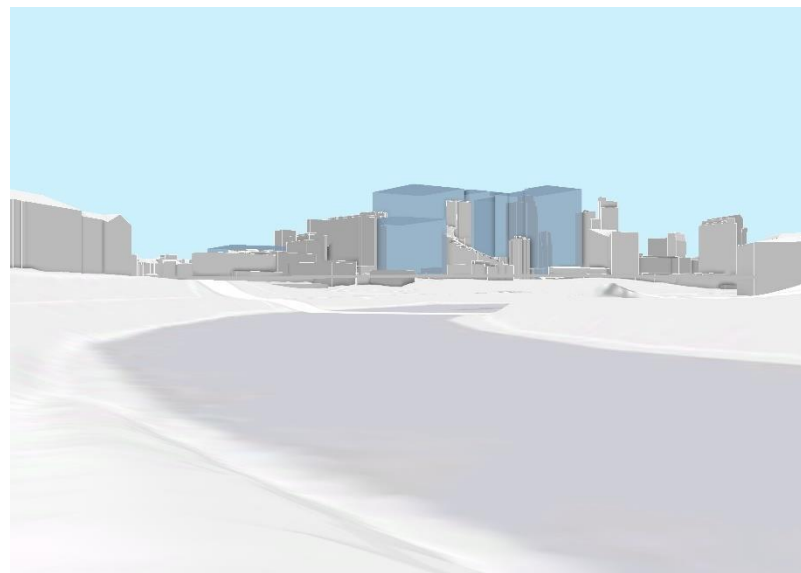


PP

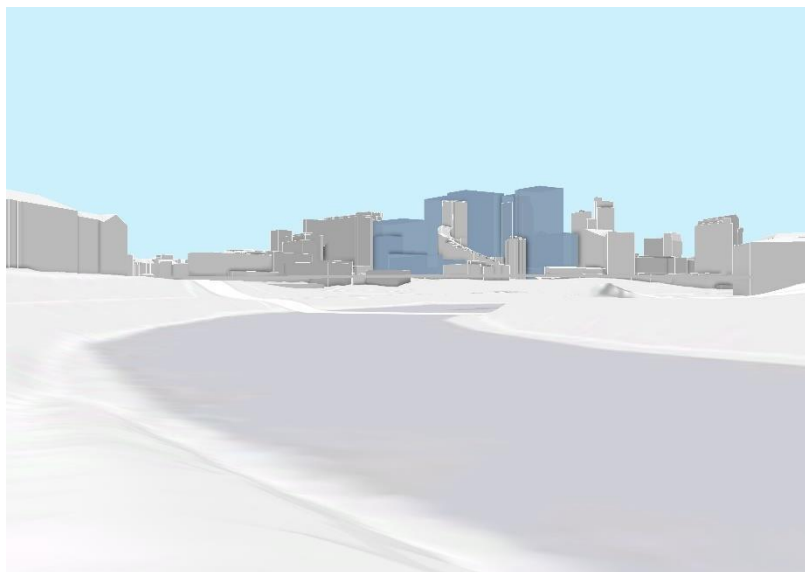
P1.35 pav. Lukiškių aikštė (apžvalgos taškas Nr. 35)



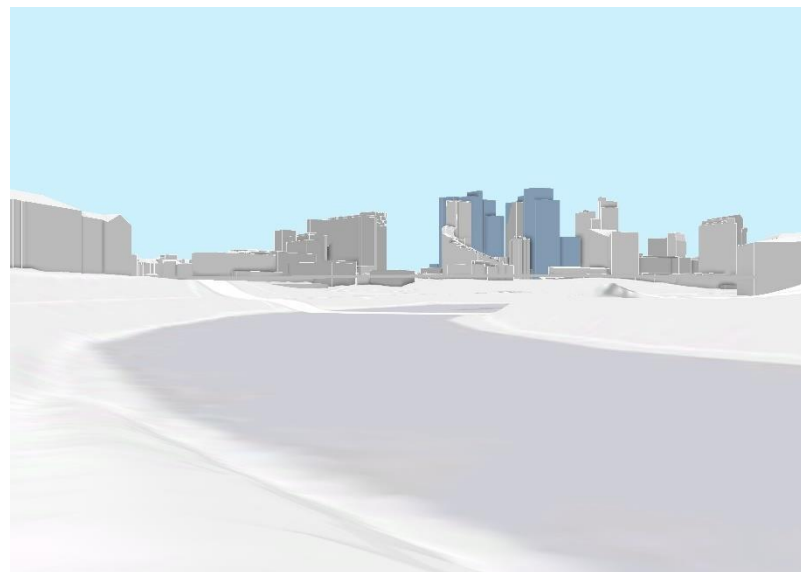
AK



BP



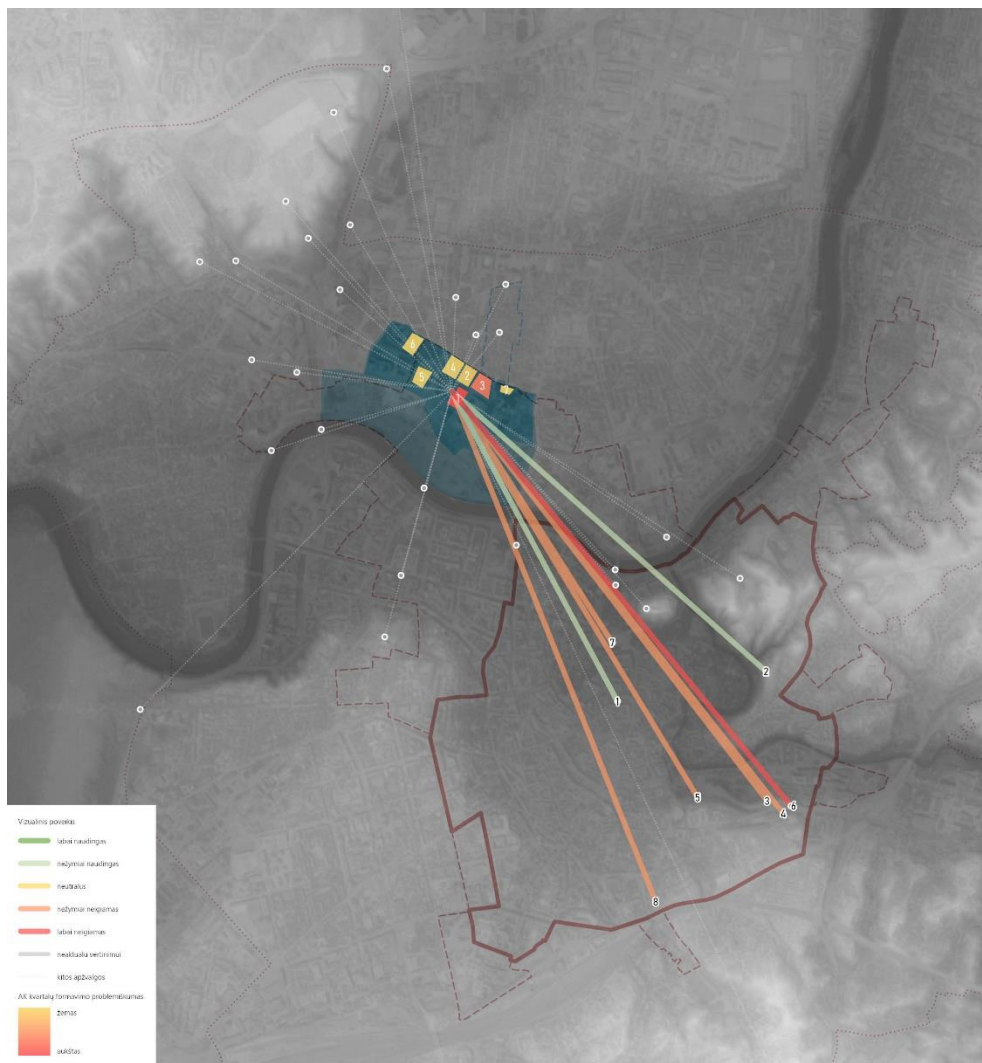
DP



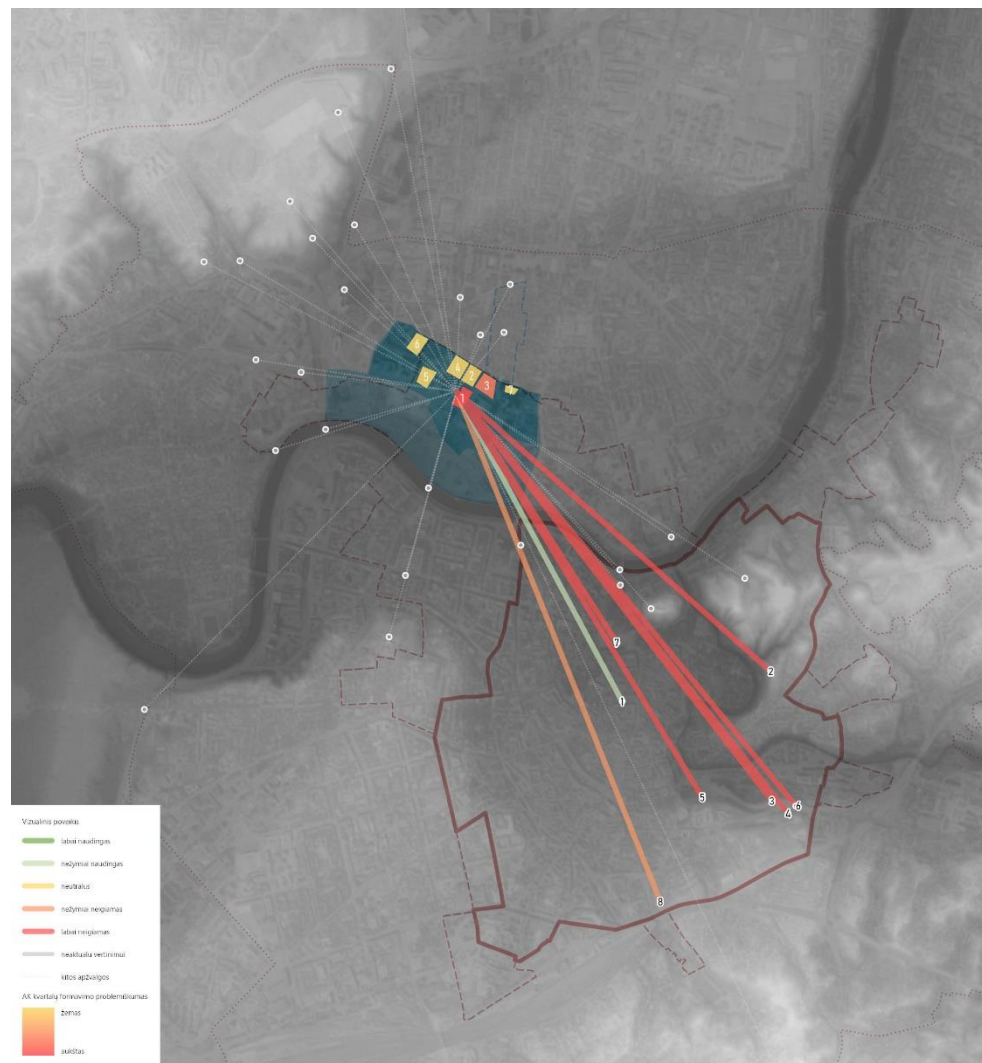
PP

P1.36 pav. „Green Hall“ parkelis Upės g. prieigose (apžvalgos taškas Nr. 36)

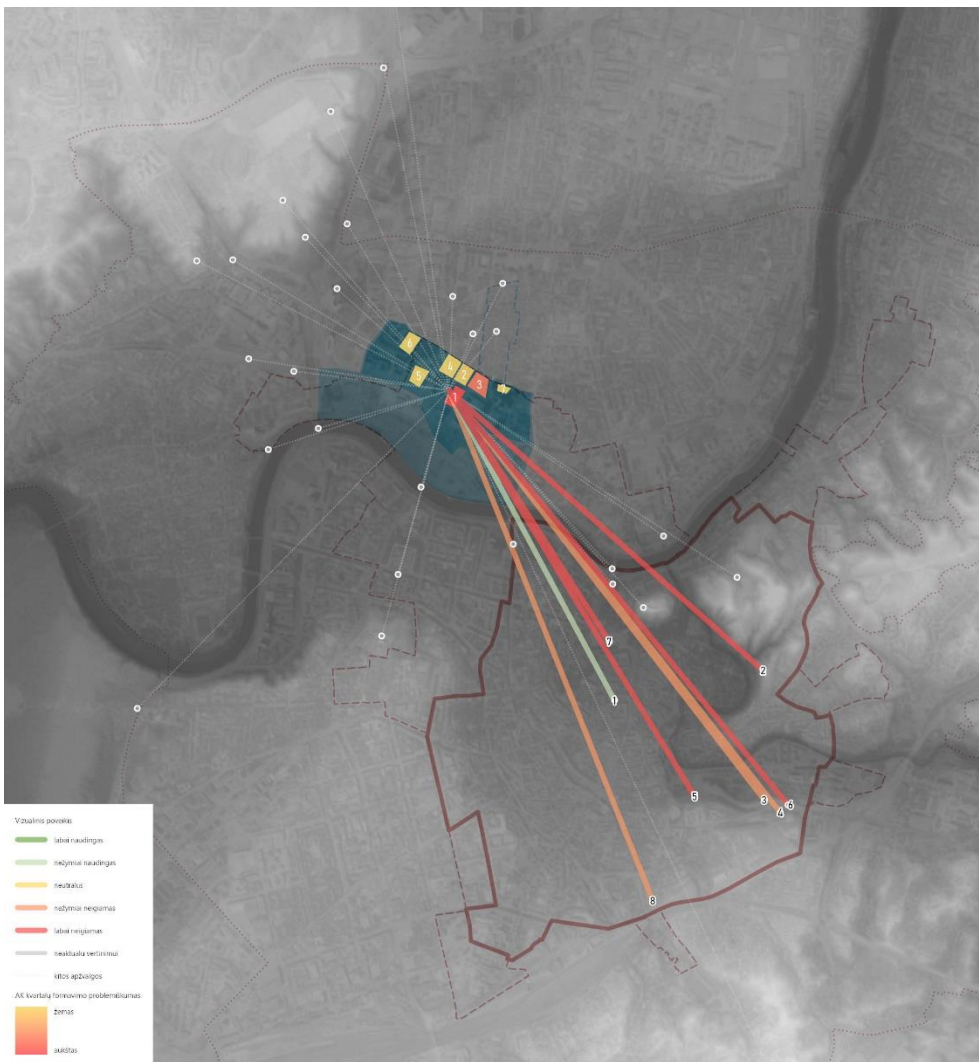
2 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo galimybių vertinimo rezultatus apibendrinanti medžiaga



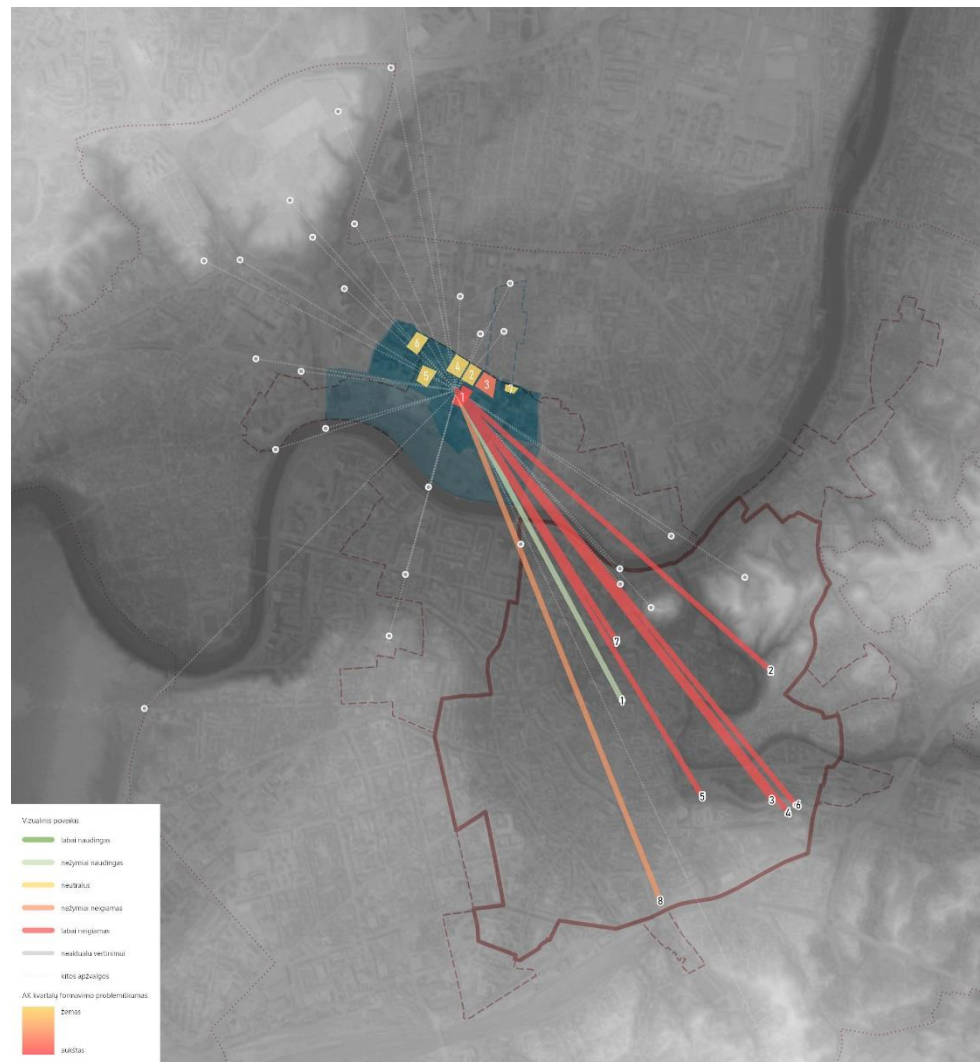
P2.1 pav. Vertinimas panoraminių vaizdų ir siluėtų išsaugojimo aspektu
(AK užstatymo galimybių variantas)



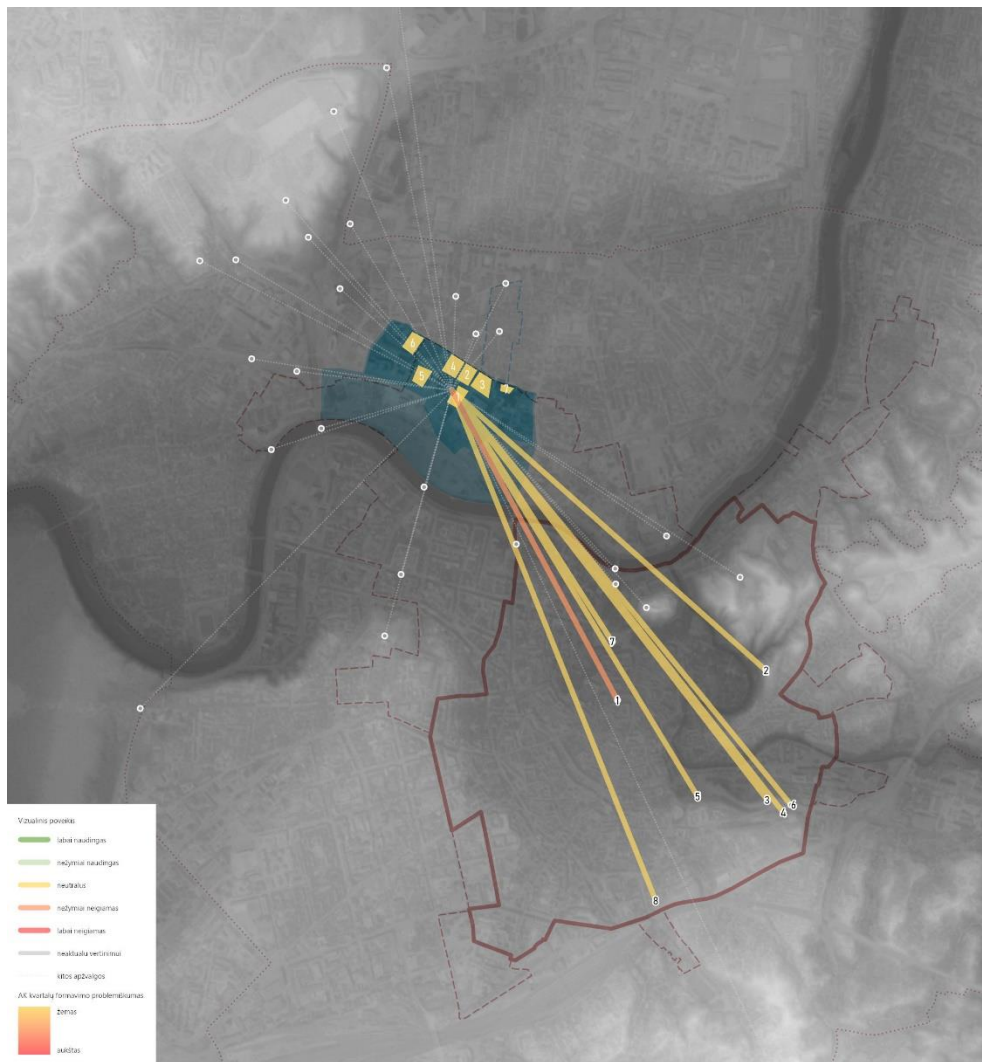
P2.2 pav. Vertinimas panoraminių vaizdų ir siluėtų išsaugojimo aspektu
(BP užstatymo galimybių variantas)



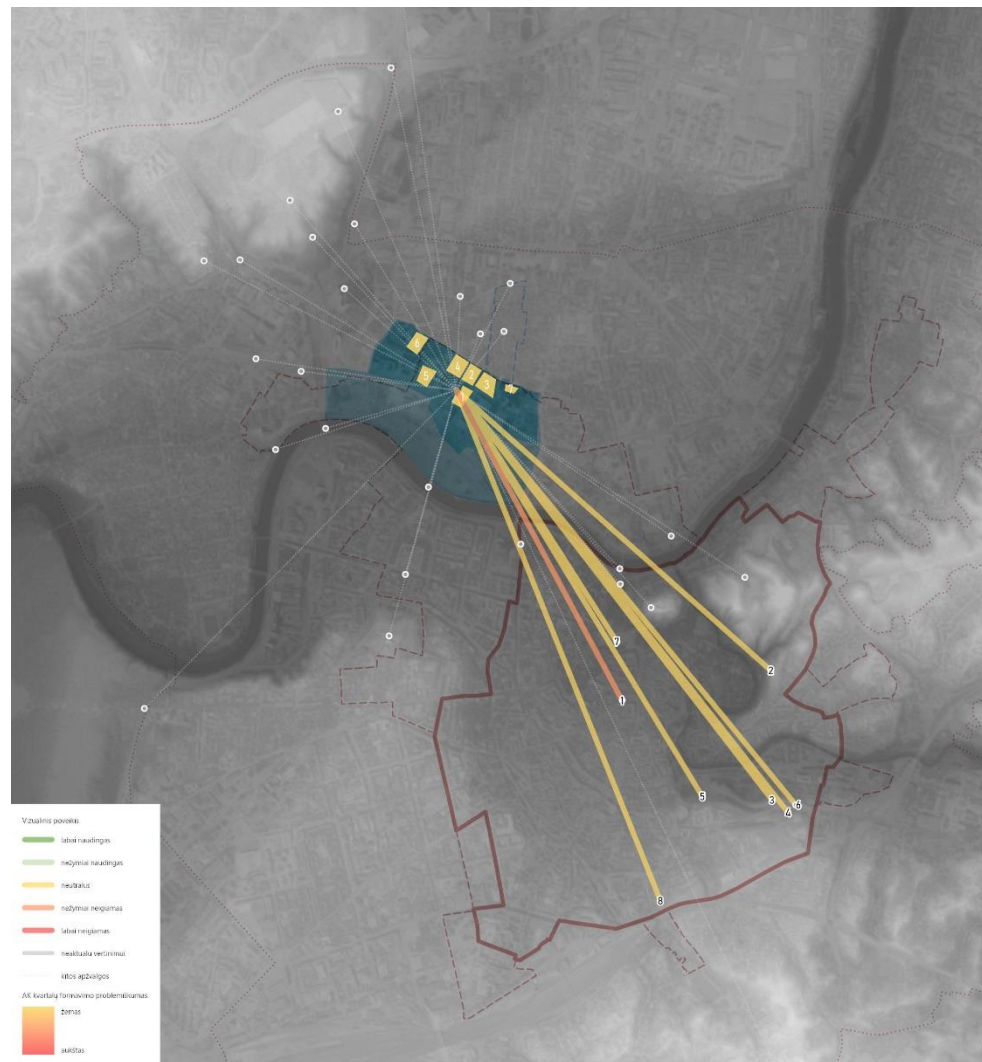
P2.3 pav. Vertinimas panoraminų vaizdų ir siluėtų išsaugojimo aspektu
(DP užstatymo galimybių variantas)



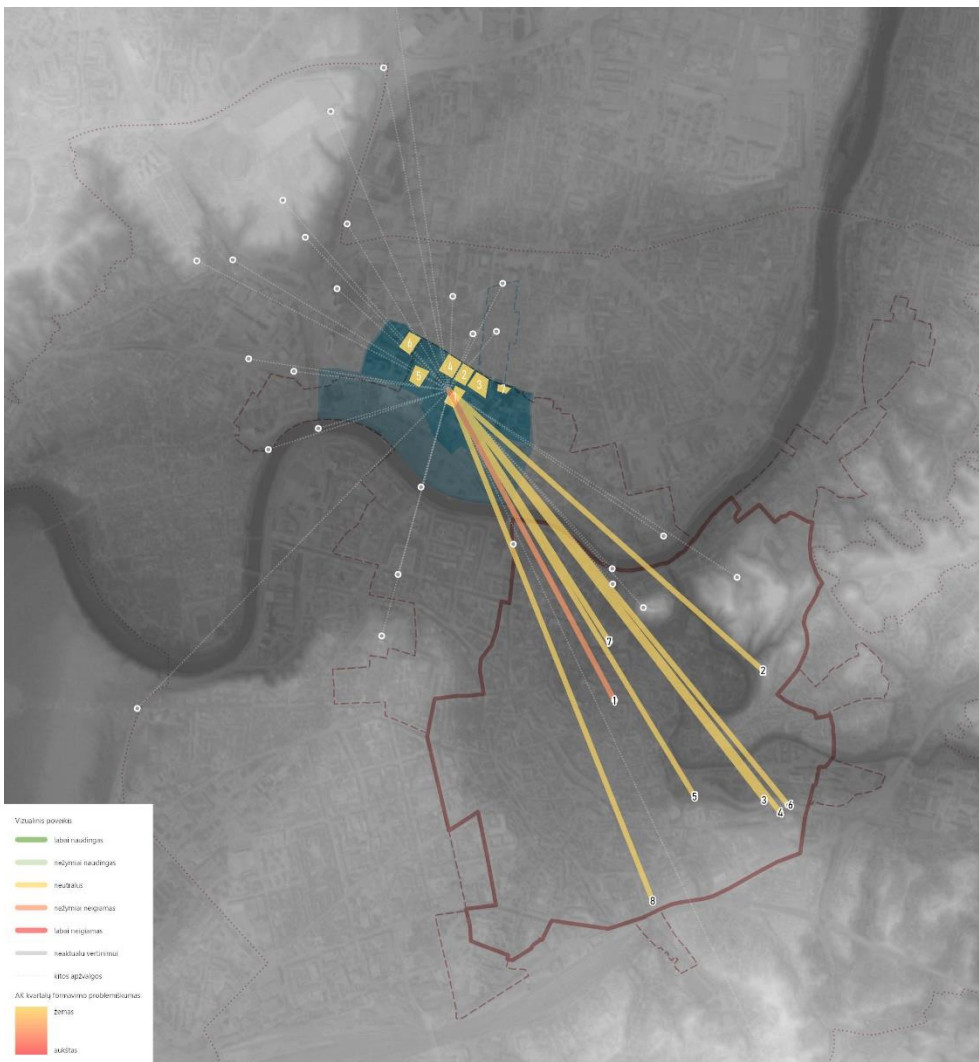
P2.4 pav. Vertinimas panoraminų vaizdų ir siluėtų išsaugojimo aspektu
(PP užstatymo galimybių variantas)



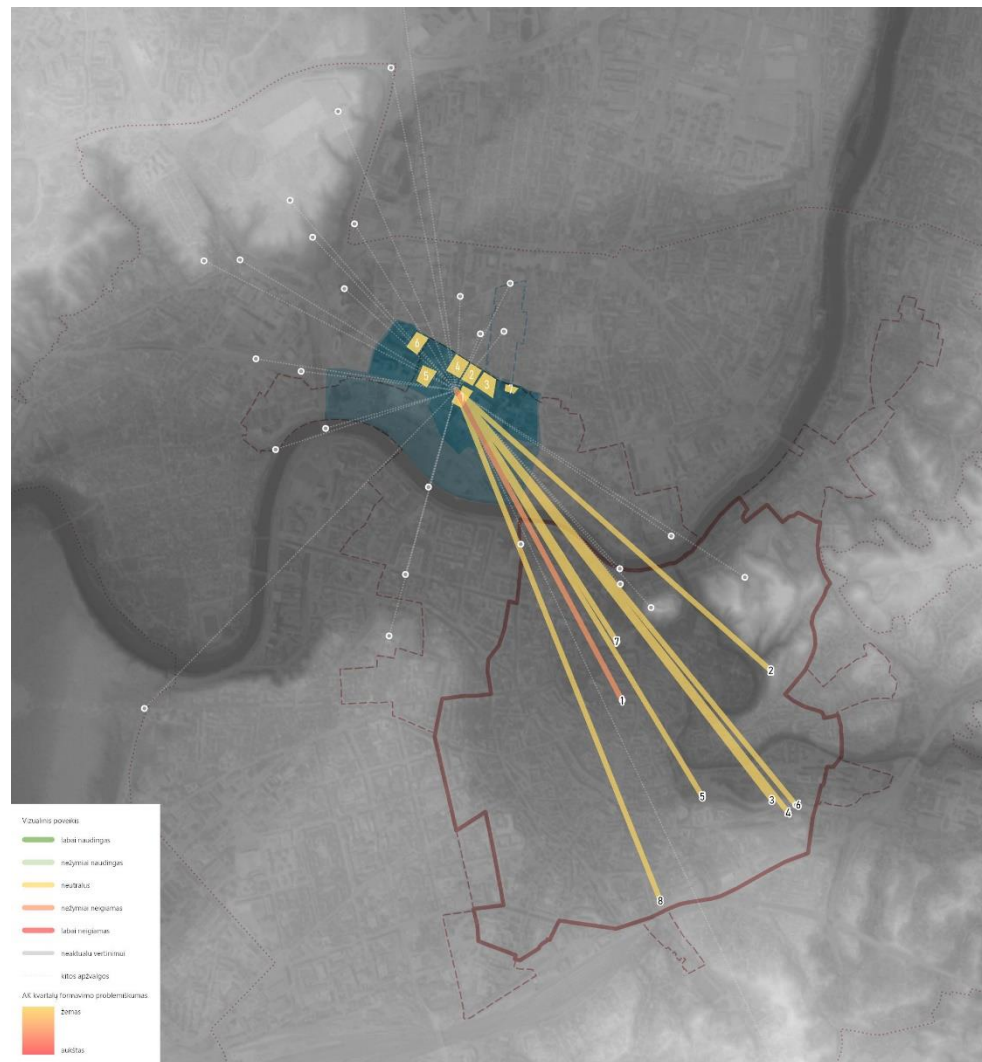
P2.5 pav. Vertinimas Senamiesčio dominančių dominavimo siluete ir panoramose aspektu (AK užstatymo galimybių variantas)



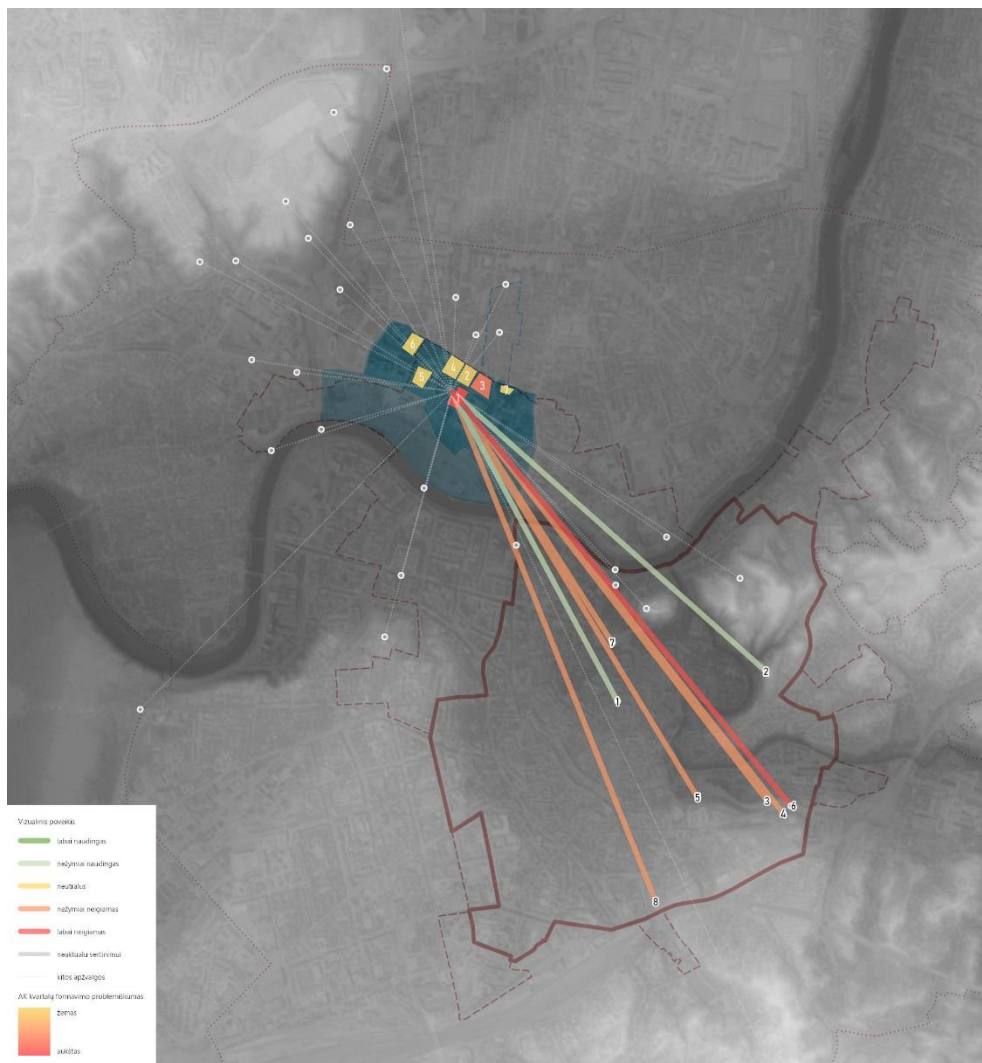
P2.6 pav. Vertinimas Senamiesčio dominančių dominavimo siluete ir panoramose aspektu (BP užstatymo galimybių variantas)



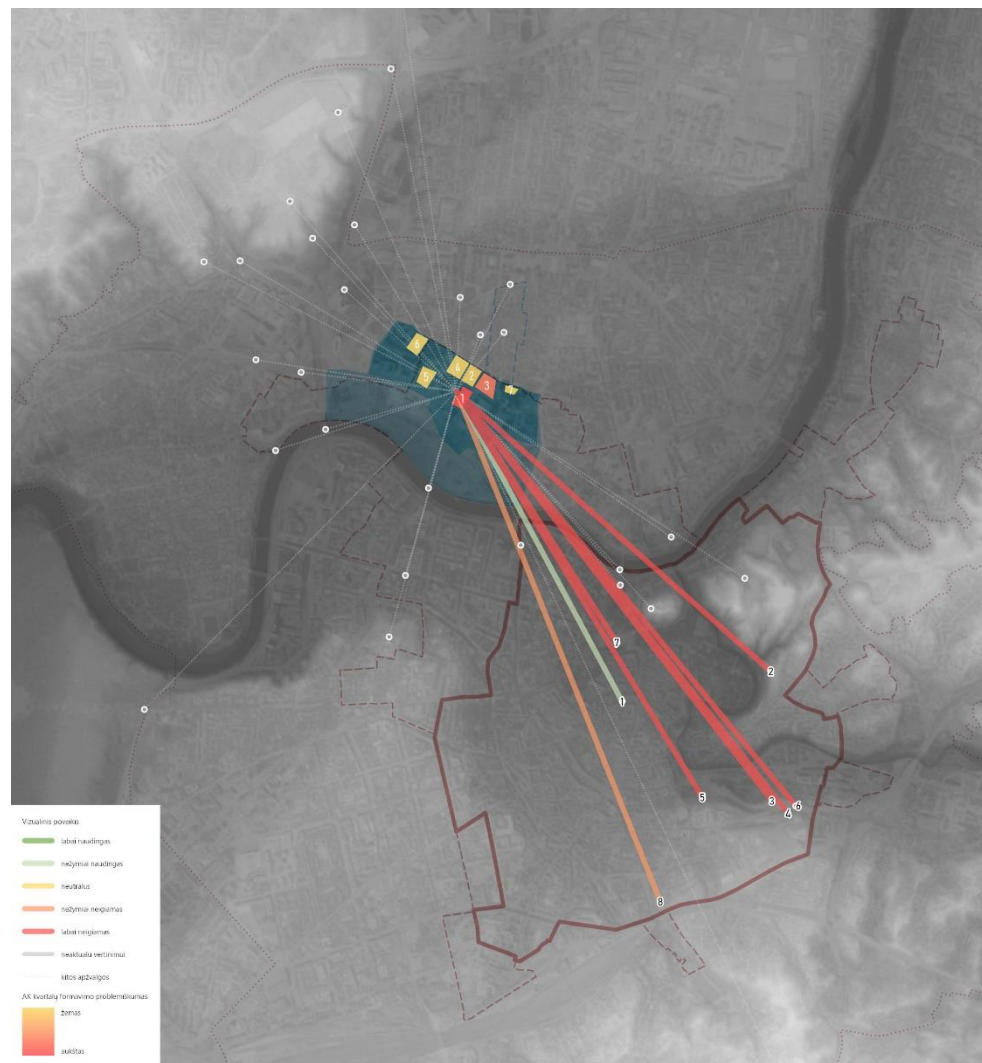
P2.7 pav. Vertinimas Senamiesčio dominančių dominavimo siluete ir panoramose aspektu (DP užstatymo galimybių variantas)



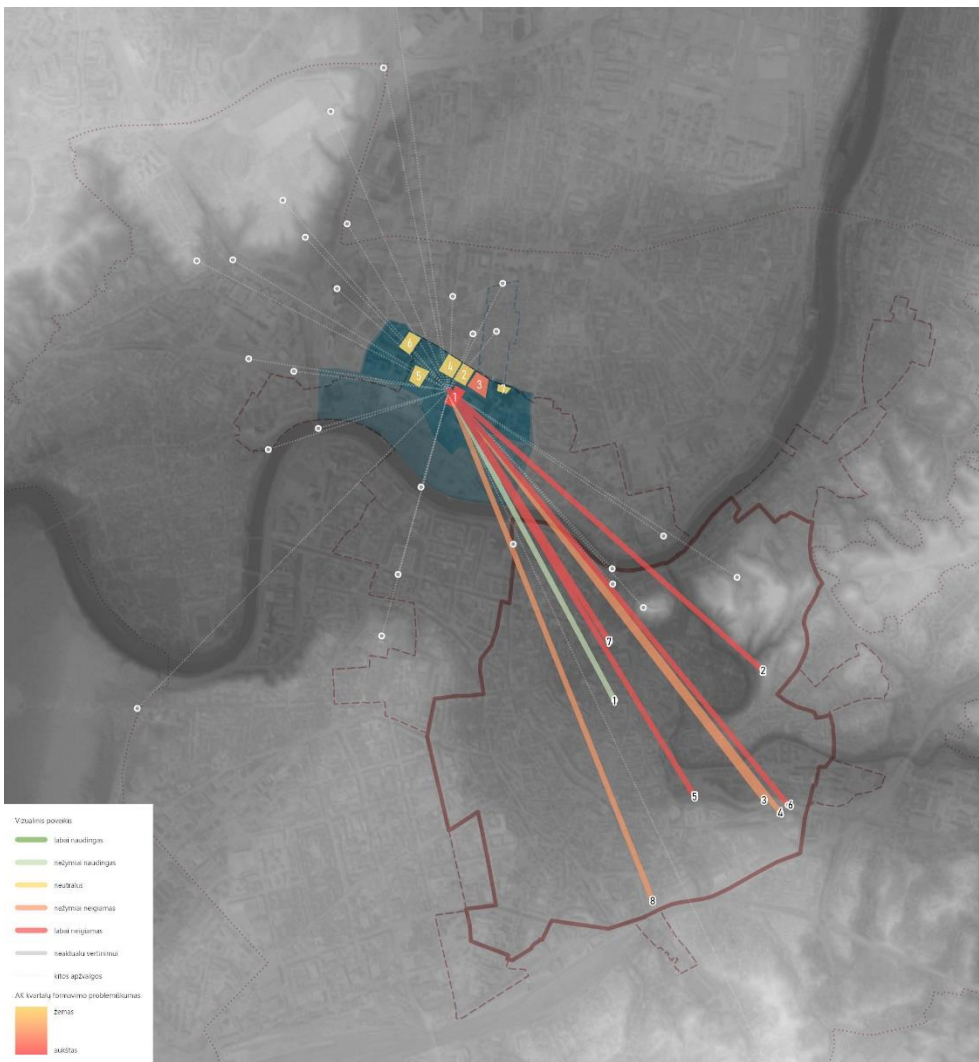
P2.8 pav. Vertinimas Senamiesčio dominančių dominavimo siluete ir panoramose aspektu (PP užstatymo galimybių variantas)



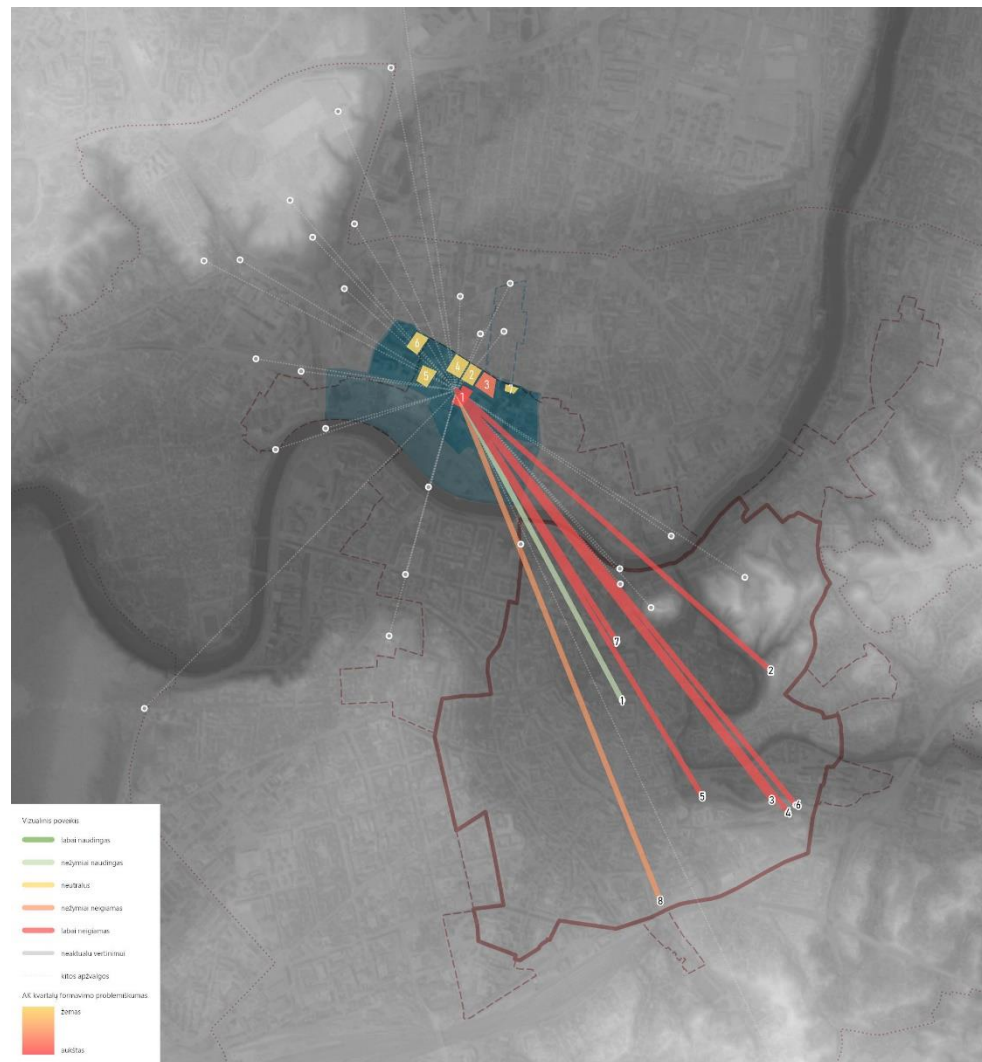
P2.9 pav. Vertinimas vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimo aspektu (AK užstatymo galimybių variantas)



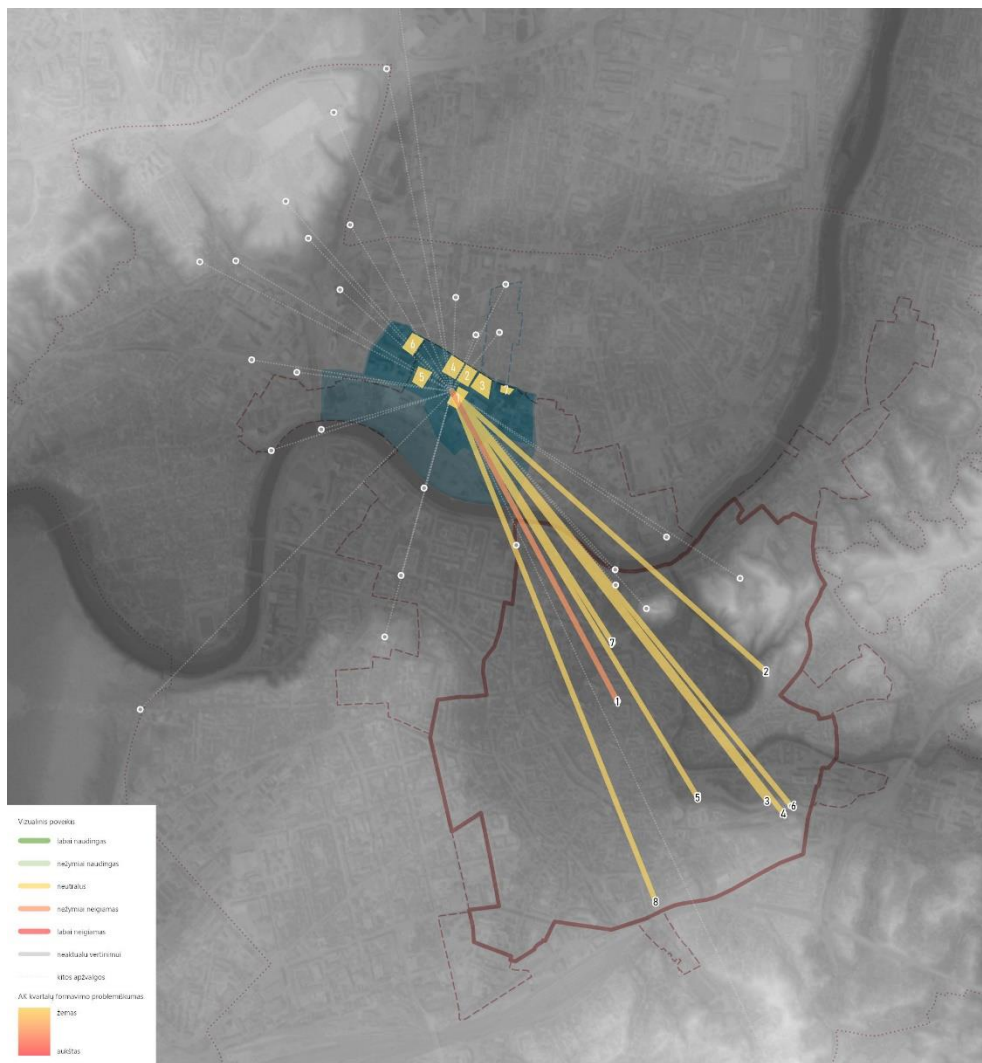
P2.10 pav. Vertinimas vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimo aspektu (BP užstatymo galimybių variantas)



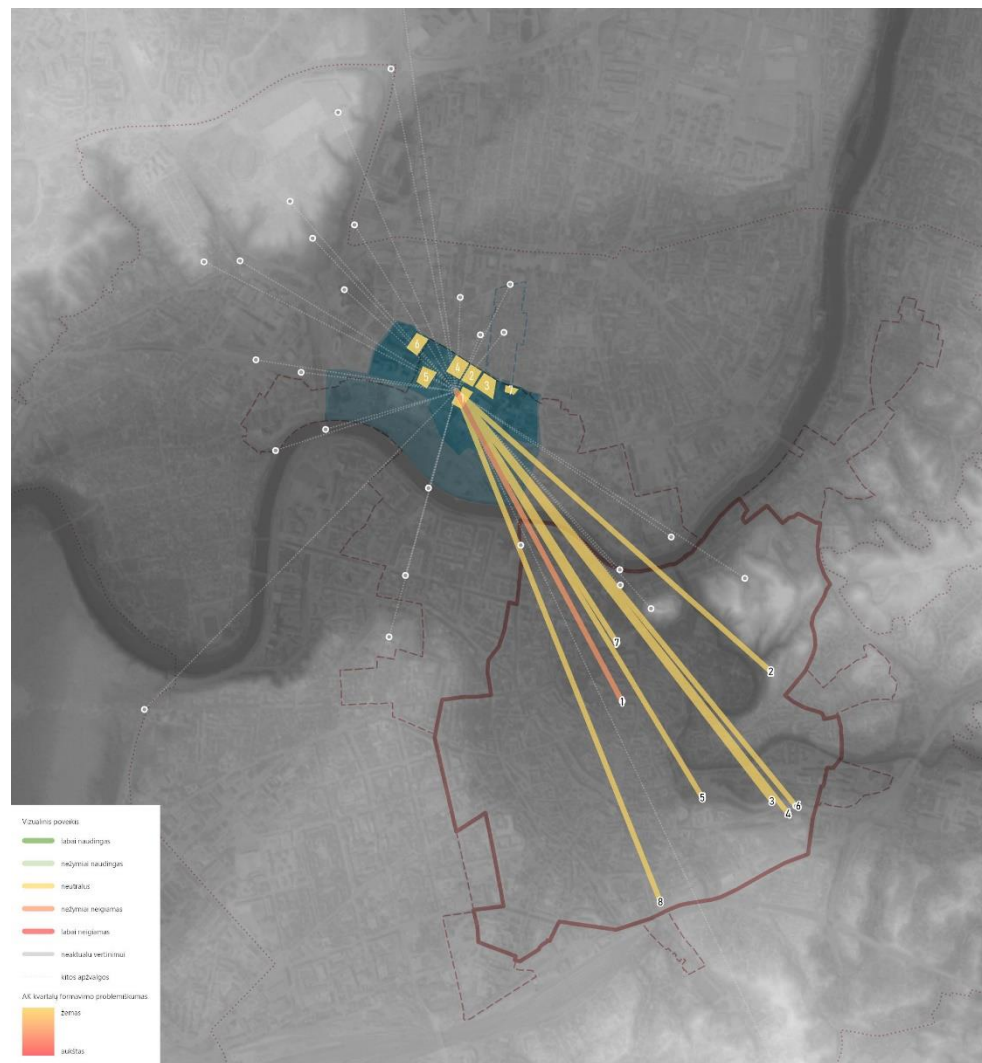
P2.11 pav. Vertinimas vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimo aspektu (DP užstatymo galimybių variantas)



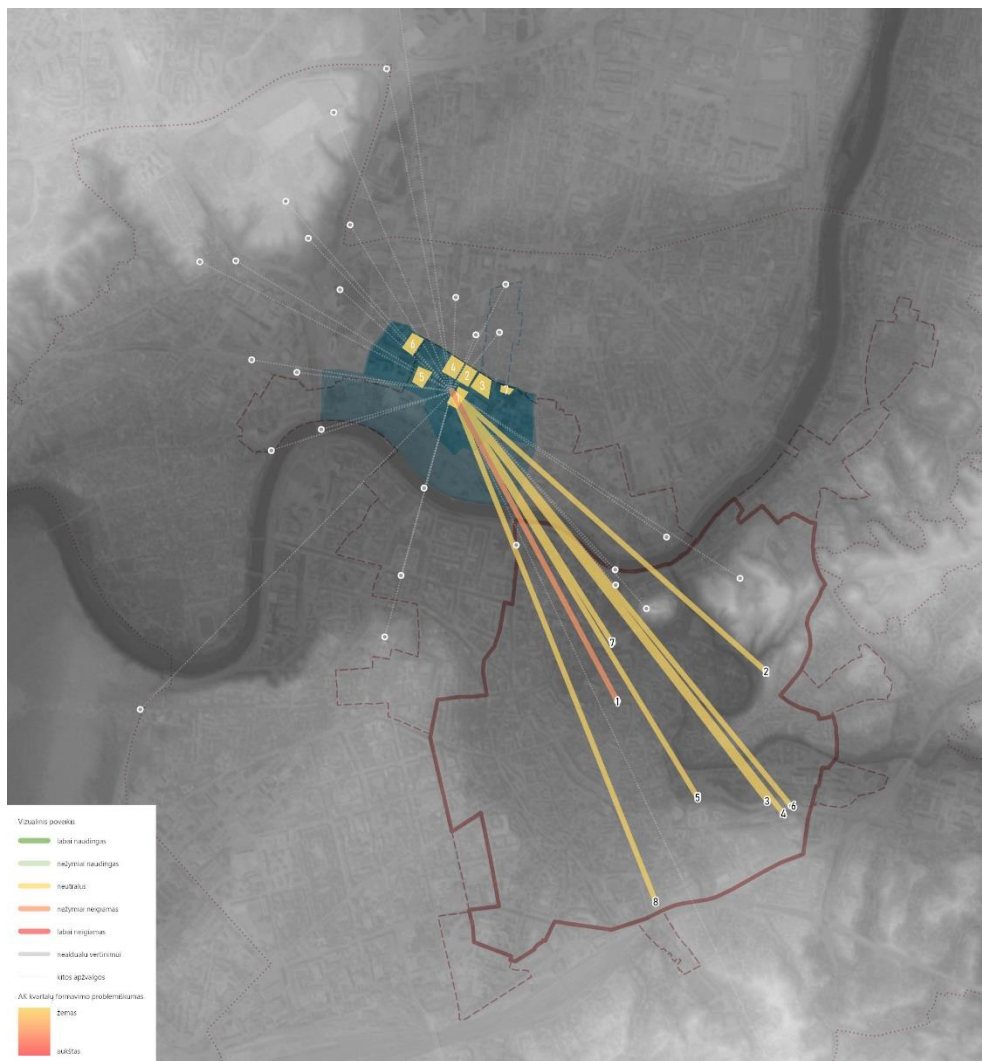
P2.12 pav. Vertinimas vizualinių ryšių tarp atskirų teritorijų ir objektų išsaugojimo aspektu (PP užstatymo galimybių variantas)



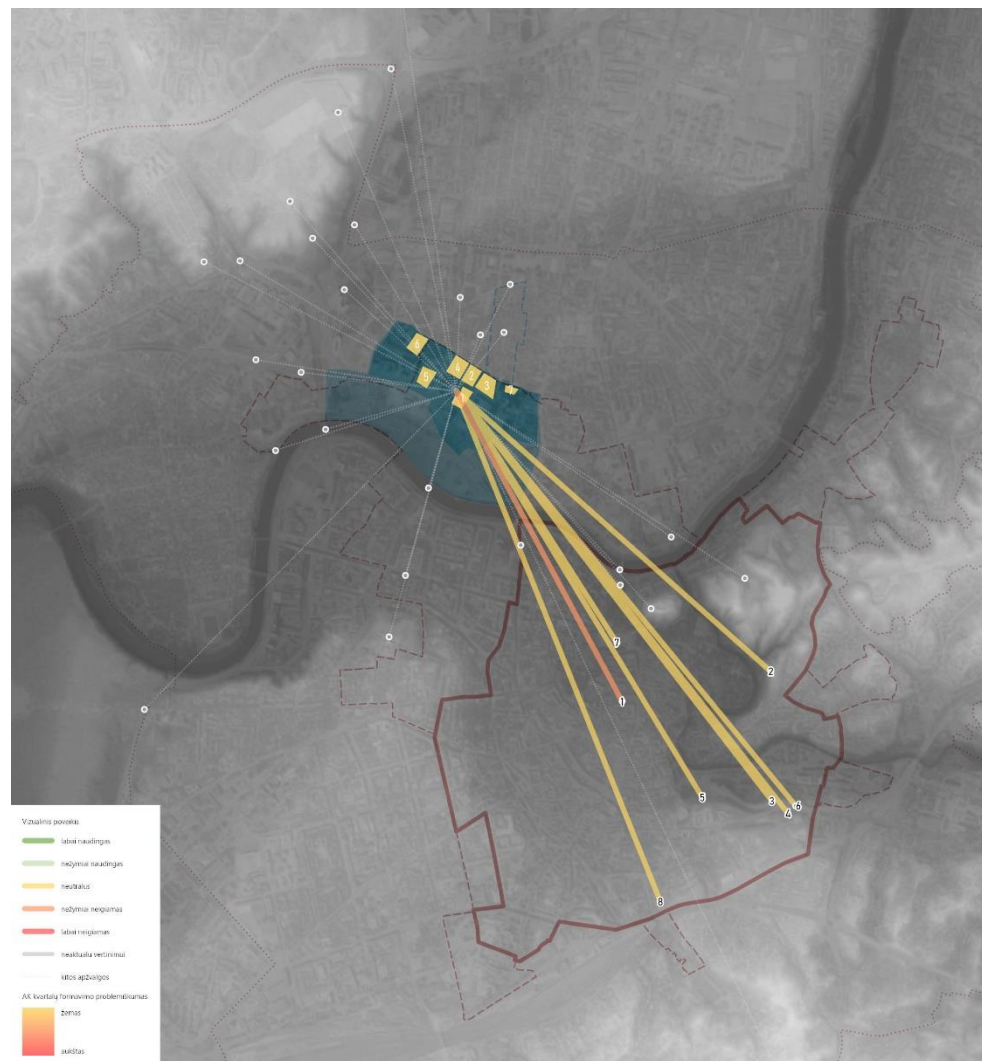
P2.13 pav. Vertinimas gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimo aspektu
(AK užstatymo galimybių variantas)



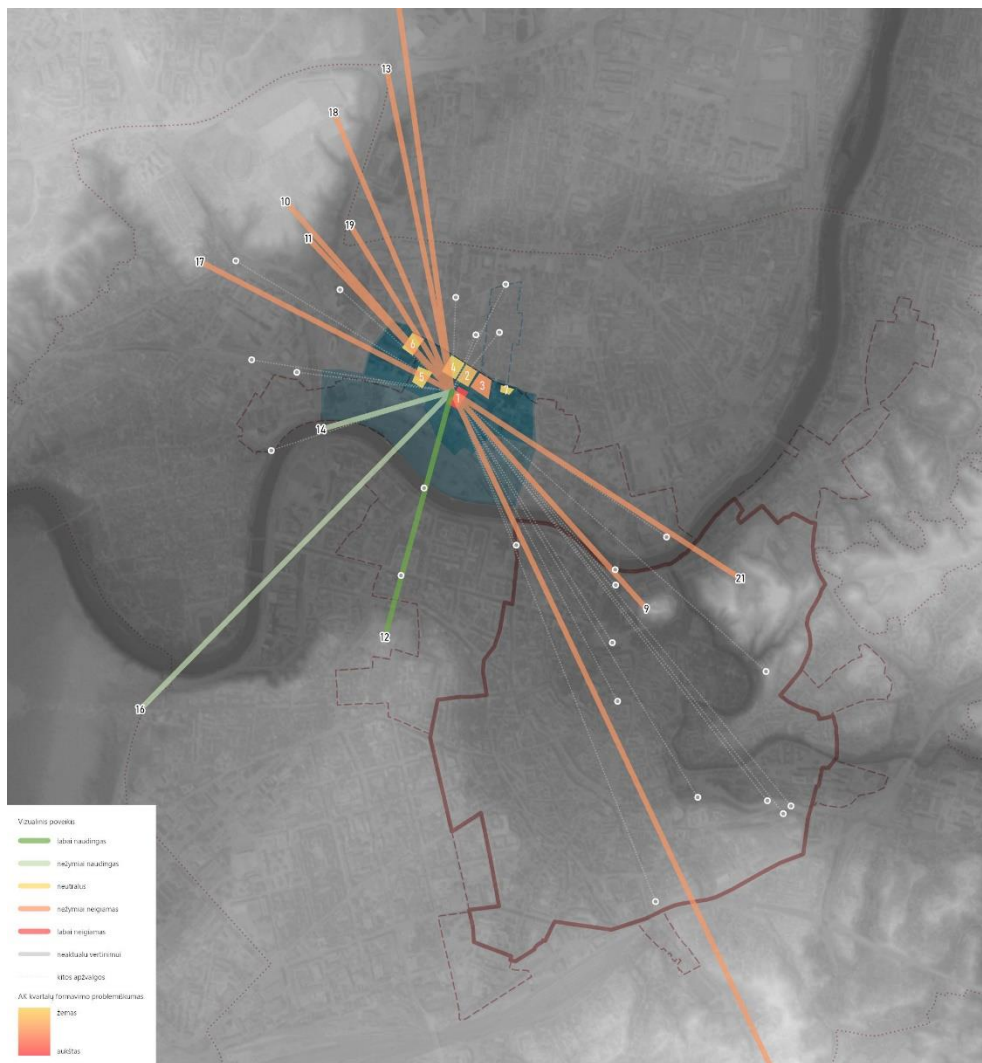
P2.14 pav. Vertinimas gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimo aspektu
(BP užstatymo galimybių variantas)



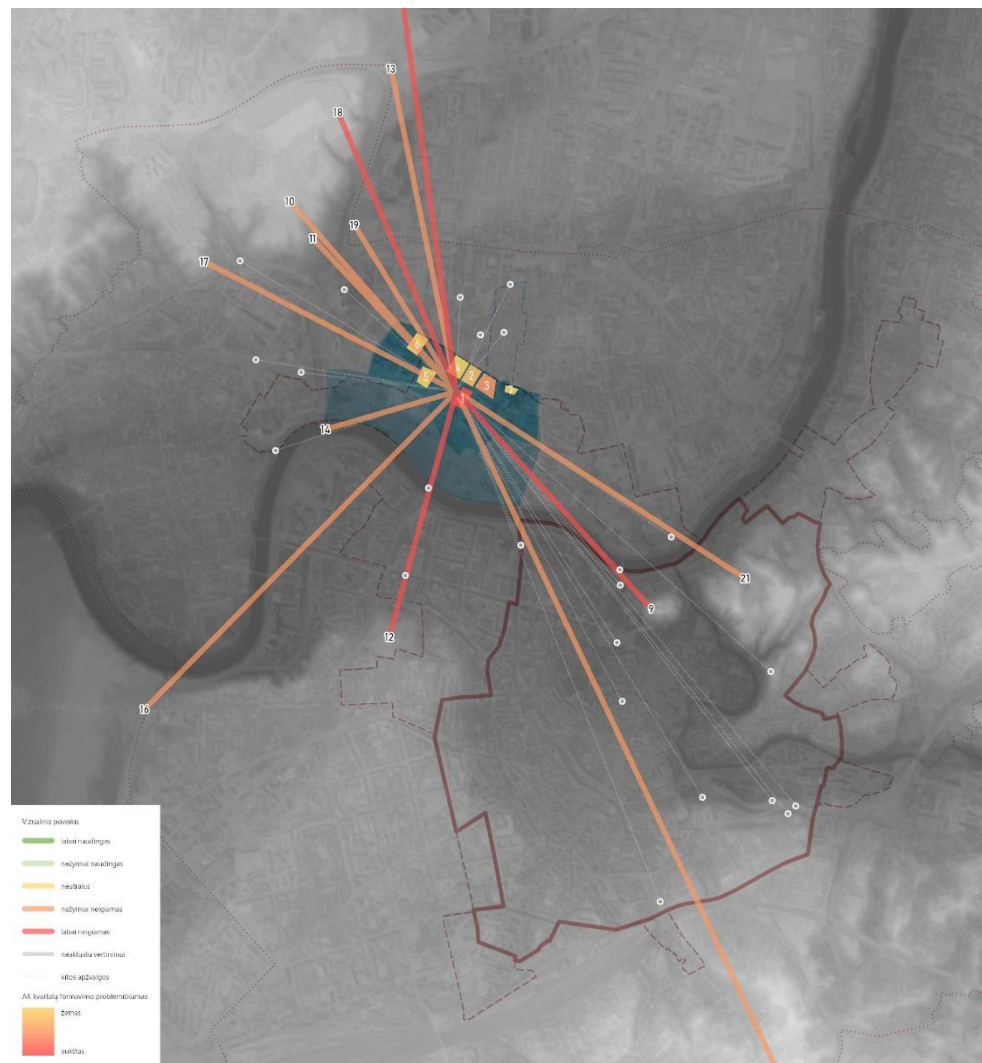
P2.15 pav. Vertinimas gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimo aspektu
(DP užstatymo galimybių variantas)



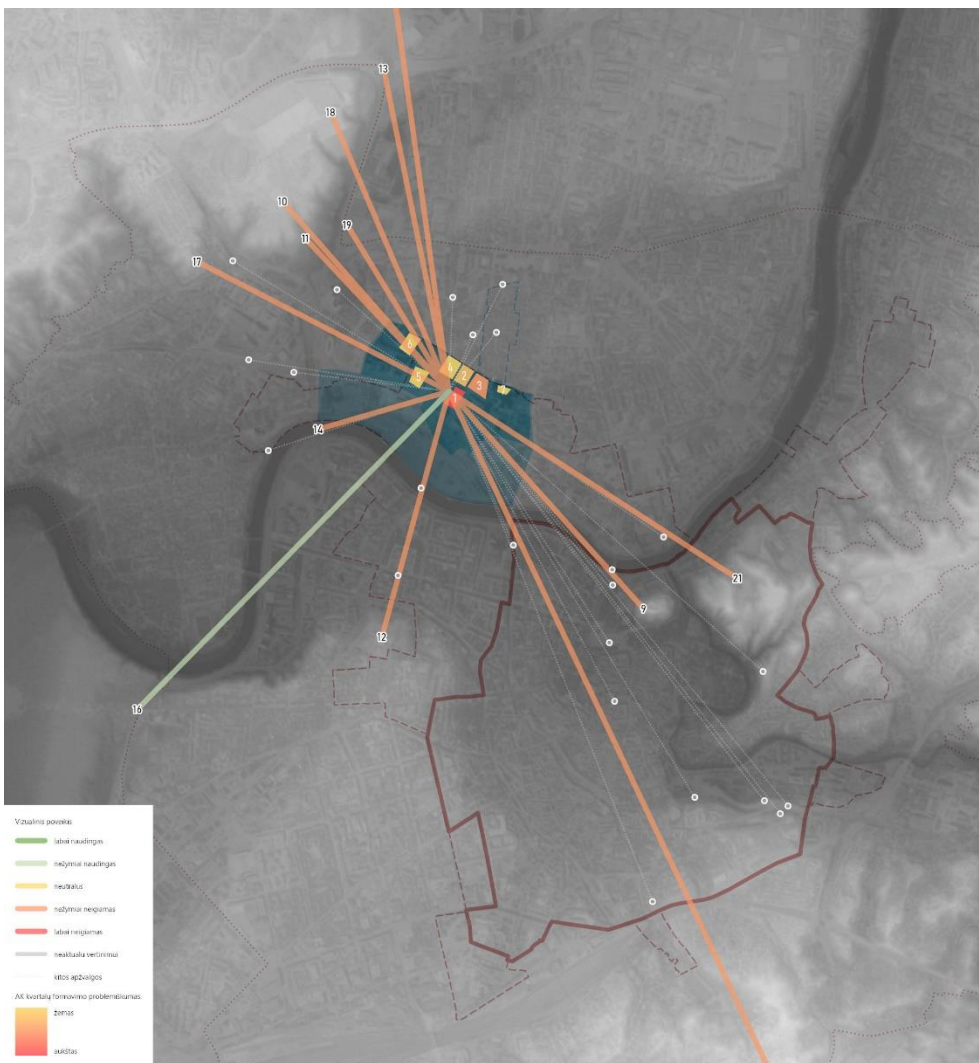
P2.16 pav. Vertinimas gamtos ir kultūros paveldo santykio išsaugojimo aspektu
(PP užstatymo galimybių variantas)



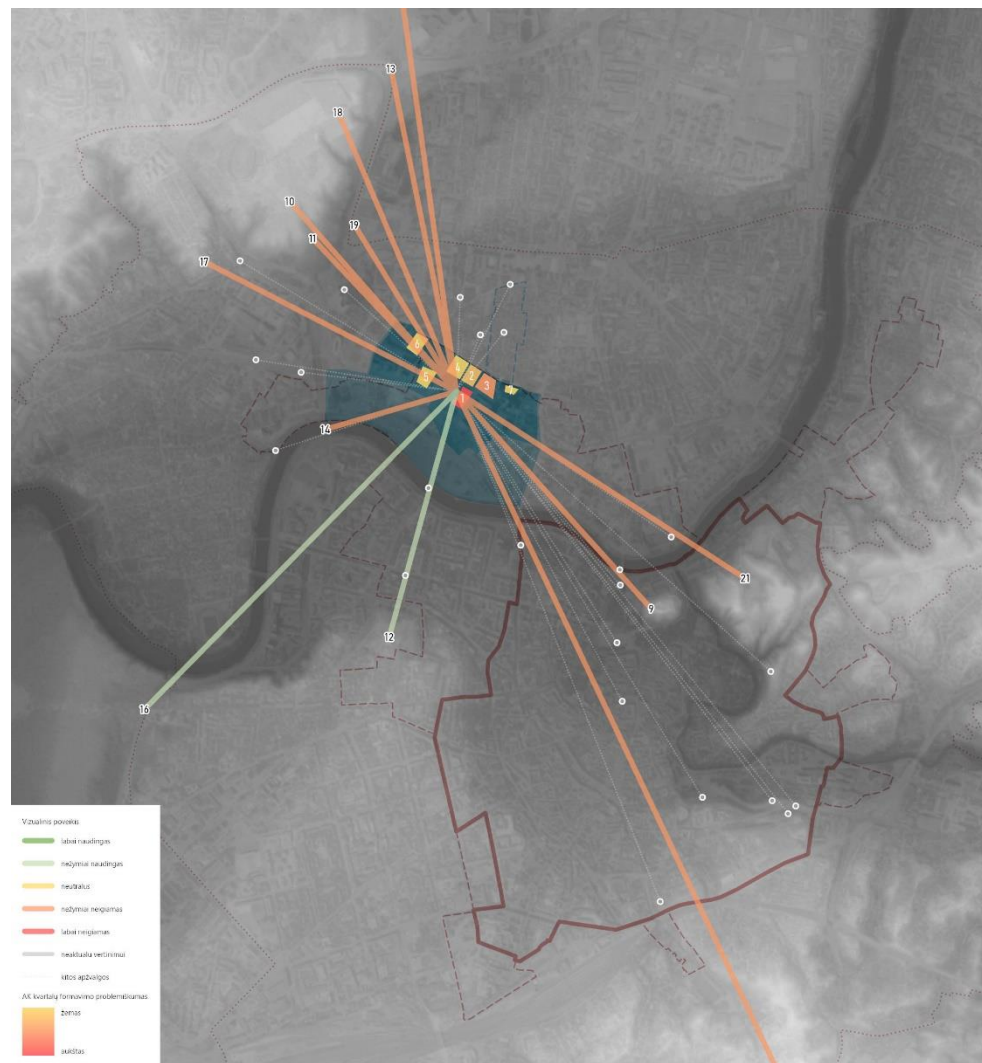
P2.17 pav. Vertinimas „kalvos“ silueto formavimo aspektu
(AK užstatymo galimybių variantas)



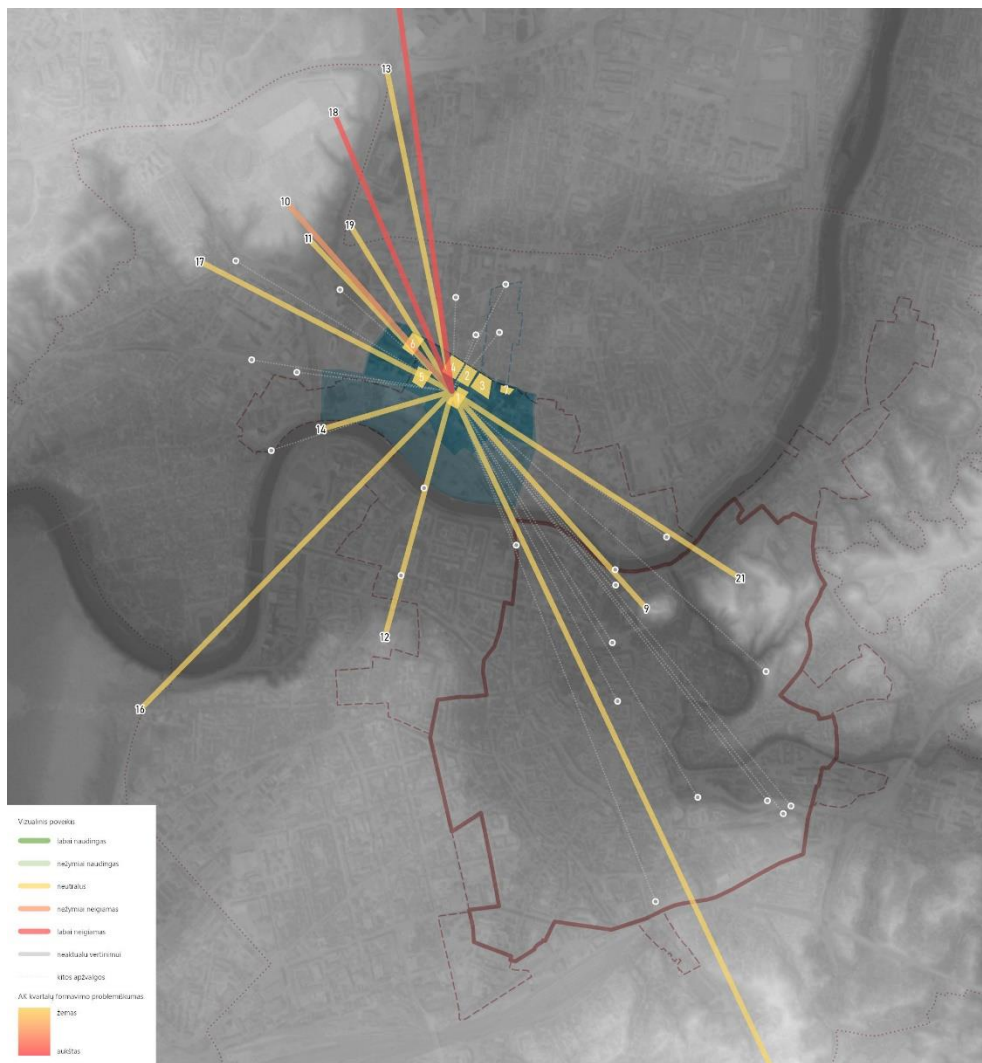
P2.18 pav. Vertinimas „kalvos“ silueto formavimo aspektu
(BP užstatymo galimybių variantas)



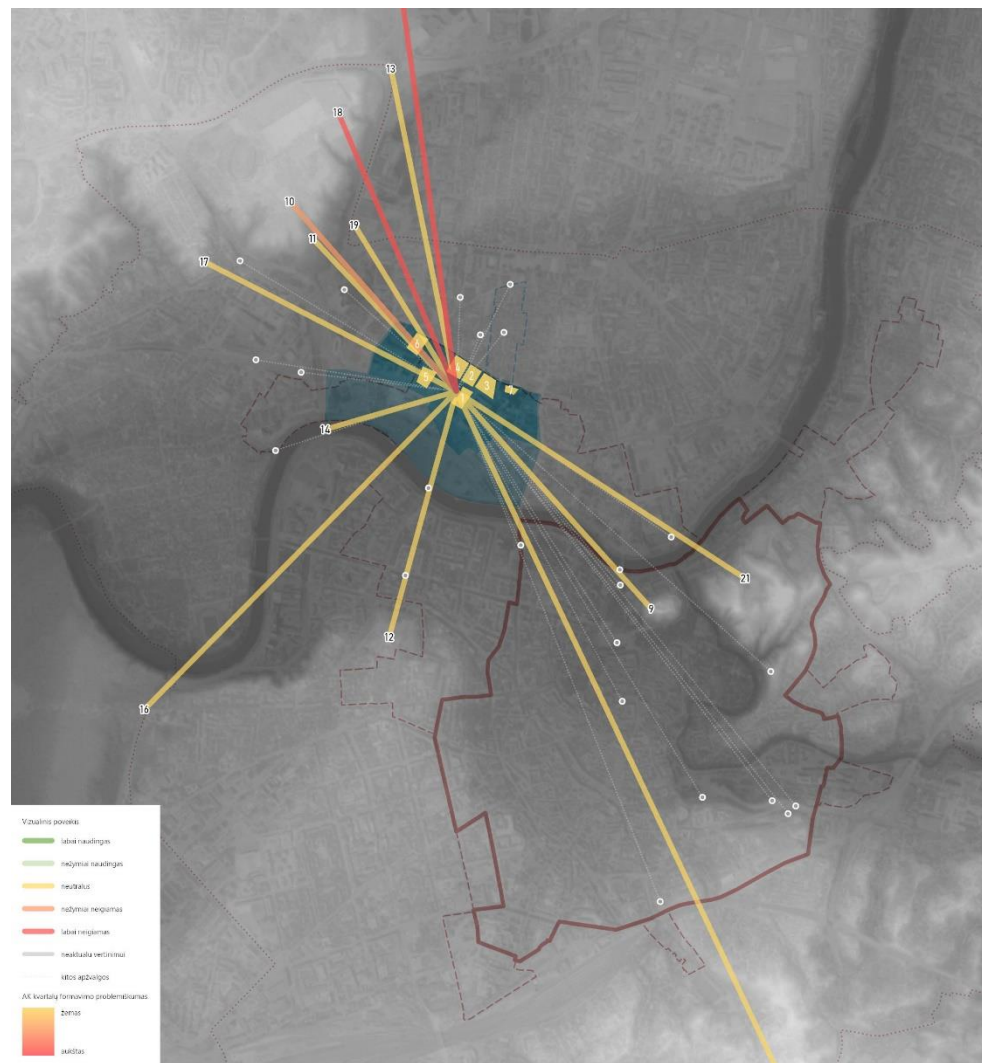
P2.19 pav. Vertinimas „kalvos“ silueto formavimo aspektu
(DP užstatymo galimybių variantas)



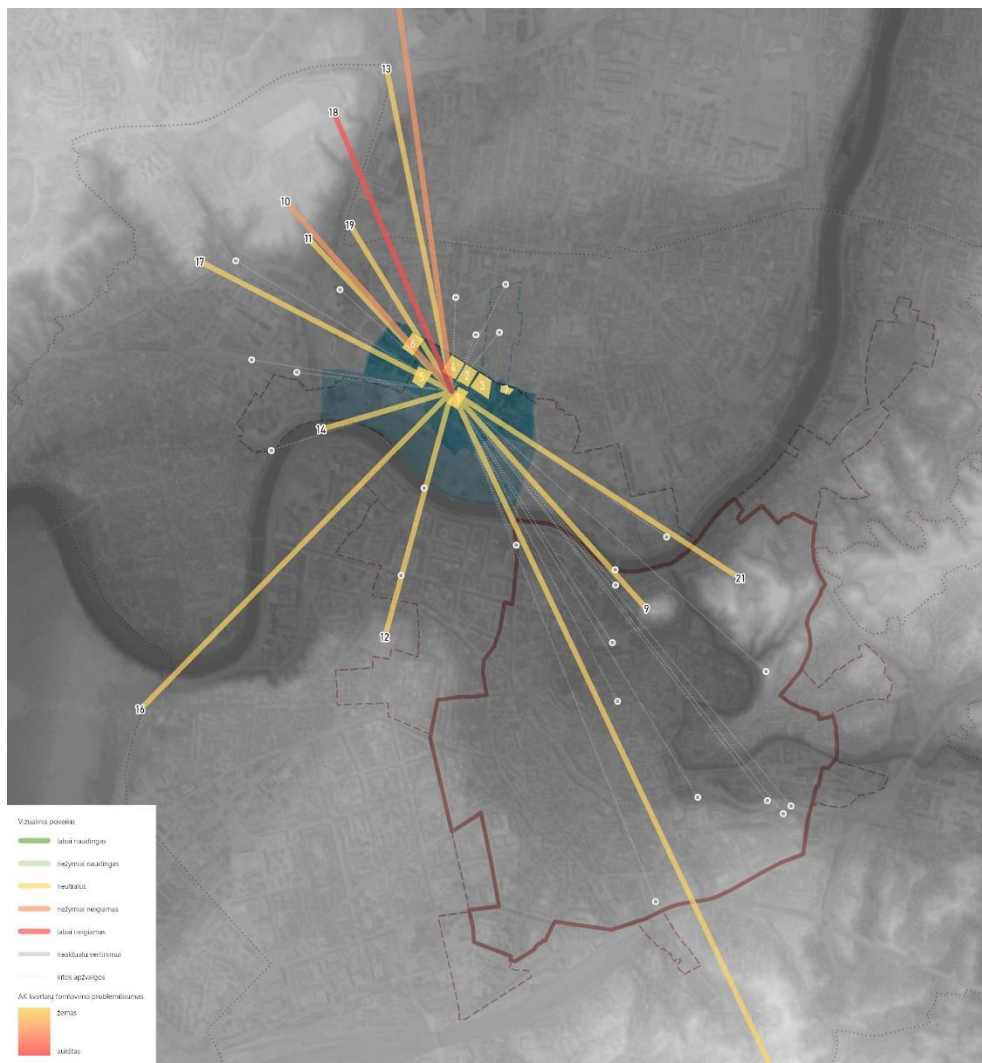
P2.20 pav. Vertinimas „kalvos“ silueto formavimo aspektu
(PP užstatymo galimybių variantas)



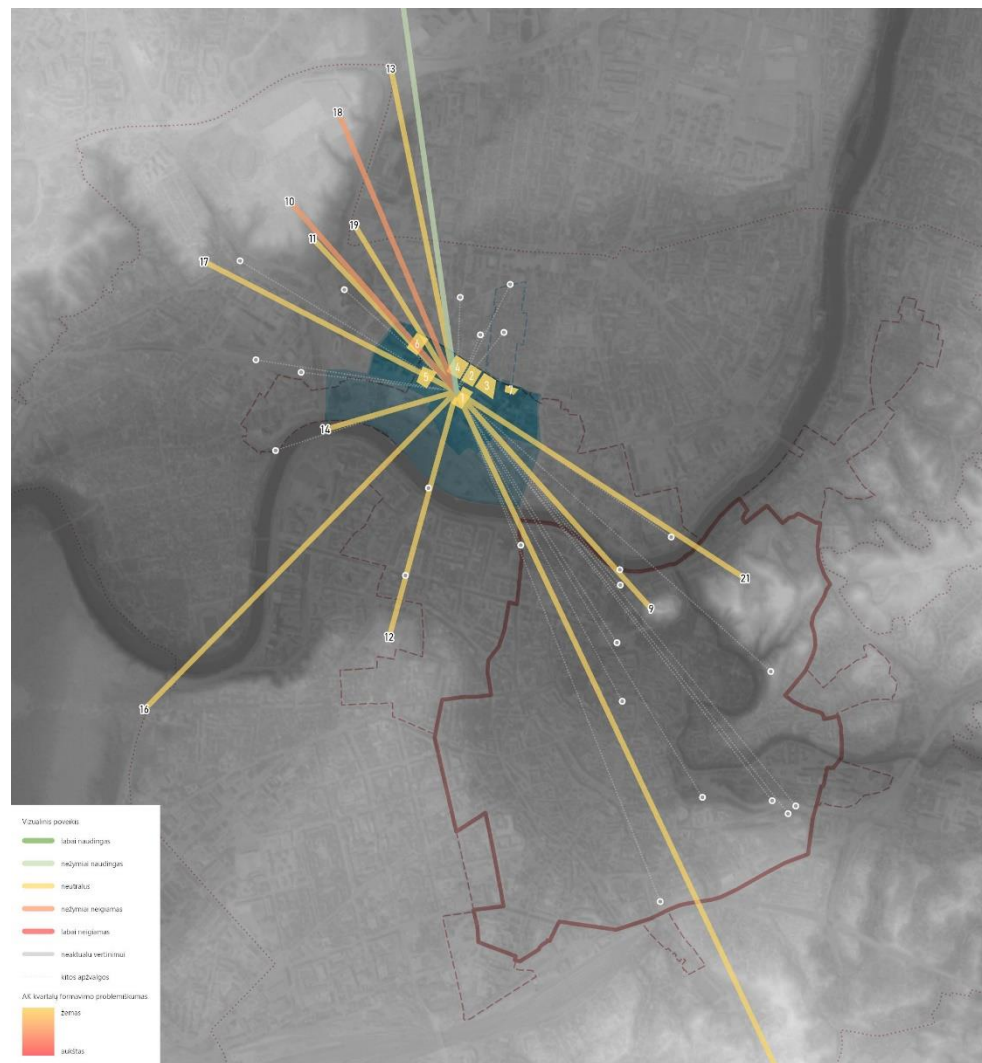
P2.21 pav. Vertinimas gamtos ir užstatymo santykio kaitos aspektu
(AK užstatymo galimybių variantas)



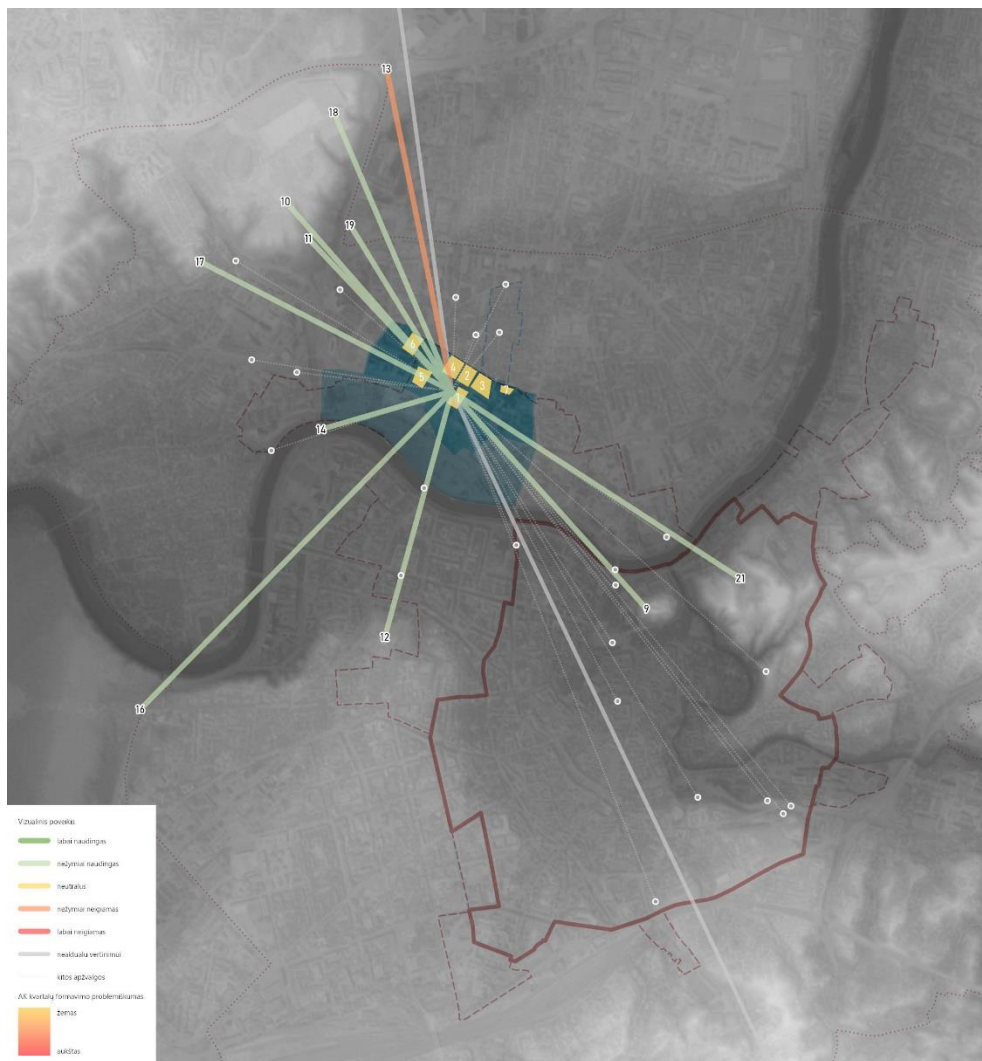
P2.22 pav. Vertinimas gamtos ir užstatymo santykio kaitos aspektu
(BP užstatymo galimybių variantas)



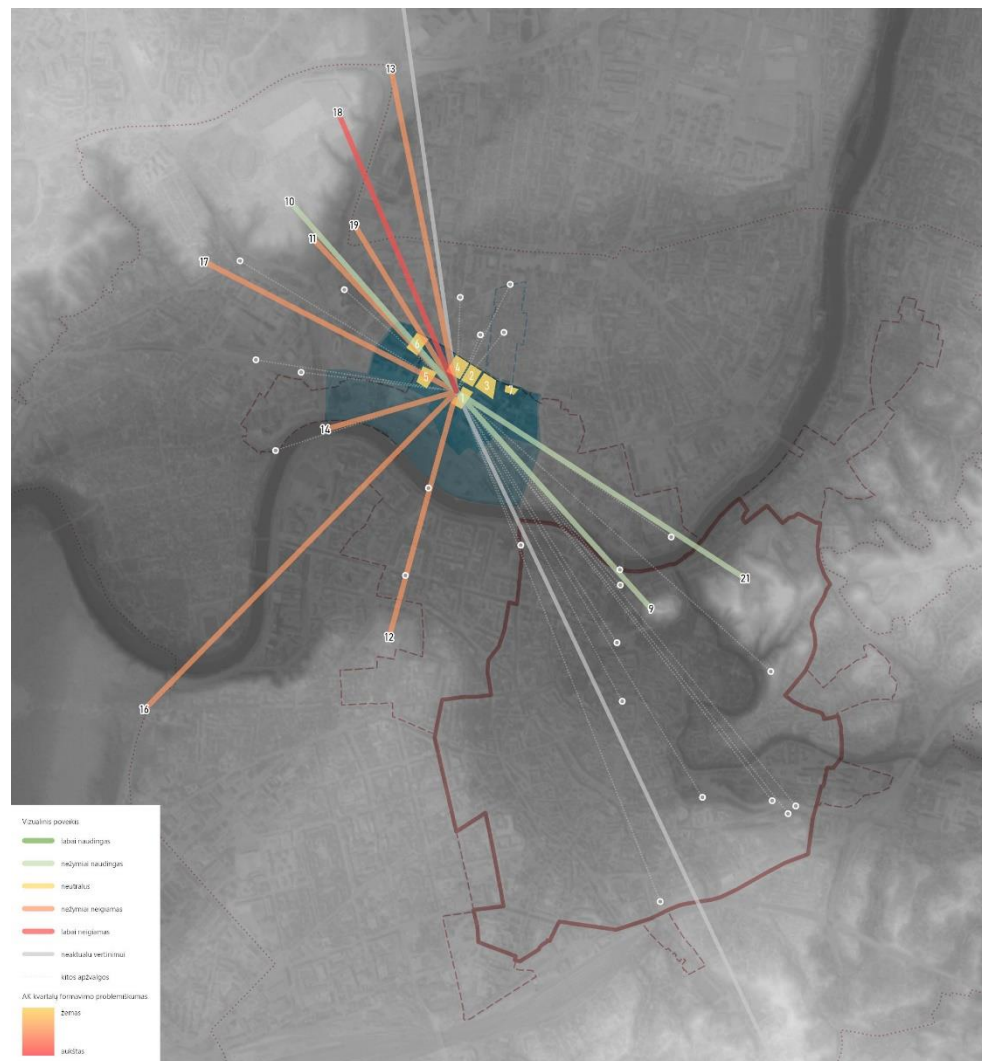
P2.23 pav. Vertinimas gamtos ir užstatymo santykio kaitos aspektu
(DP užstatymo galimybių variantas)



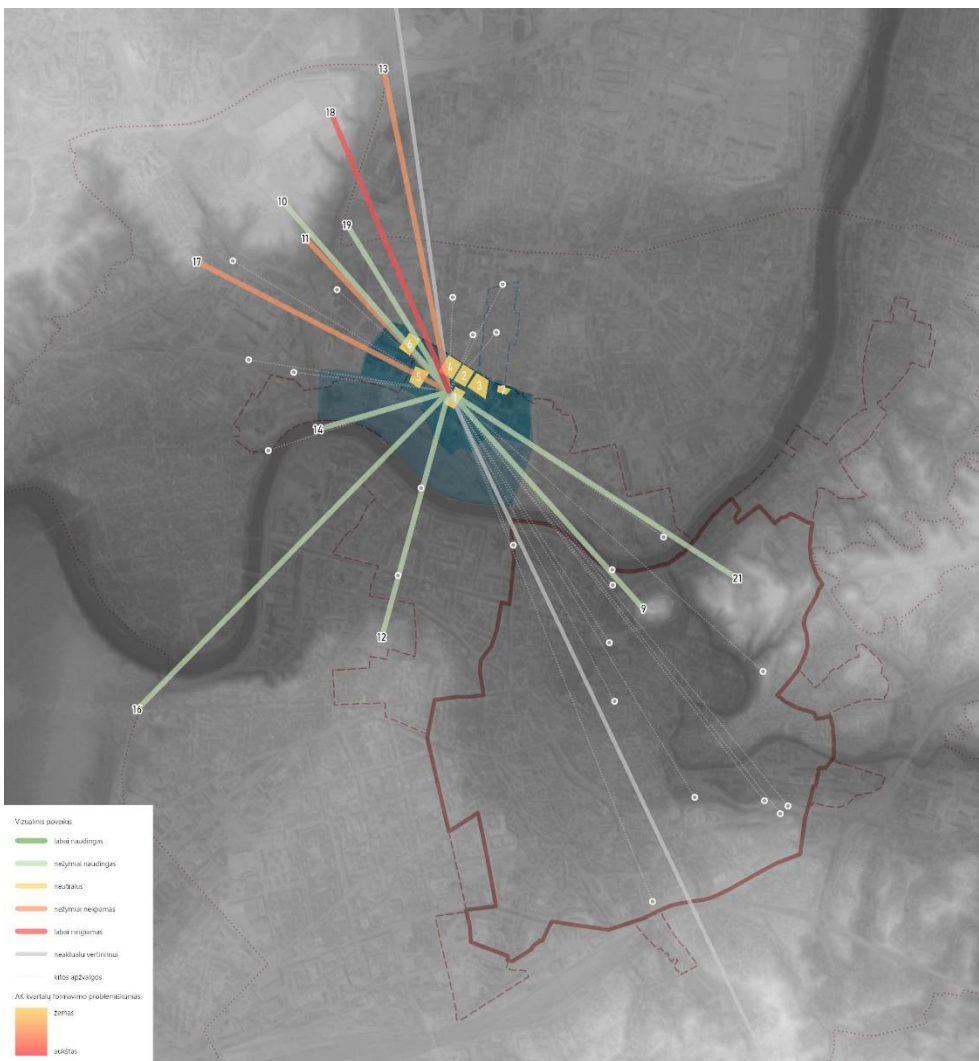
P2.24 pav. Vertinimas gamtos ir užstatymo santykio kaitos aspektu
(PP užstatymo galimybių variantas)



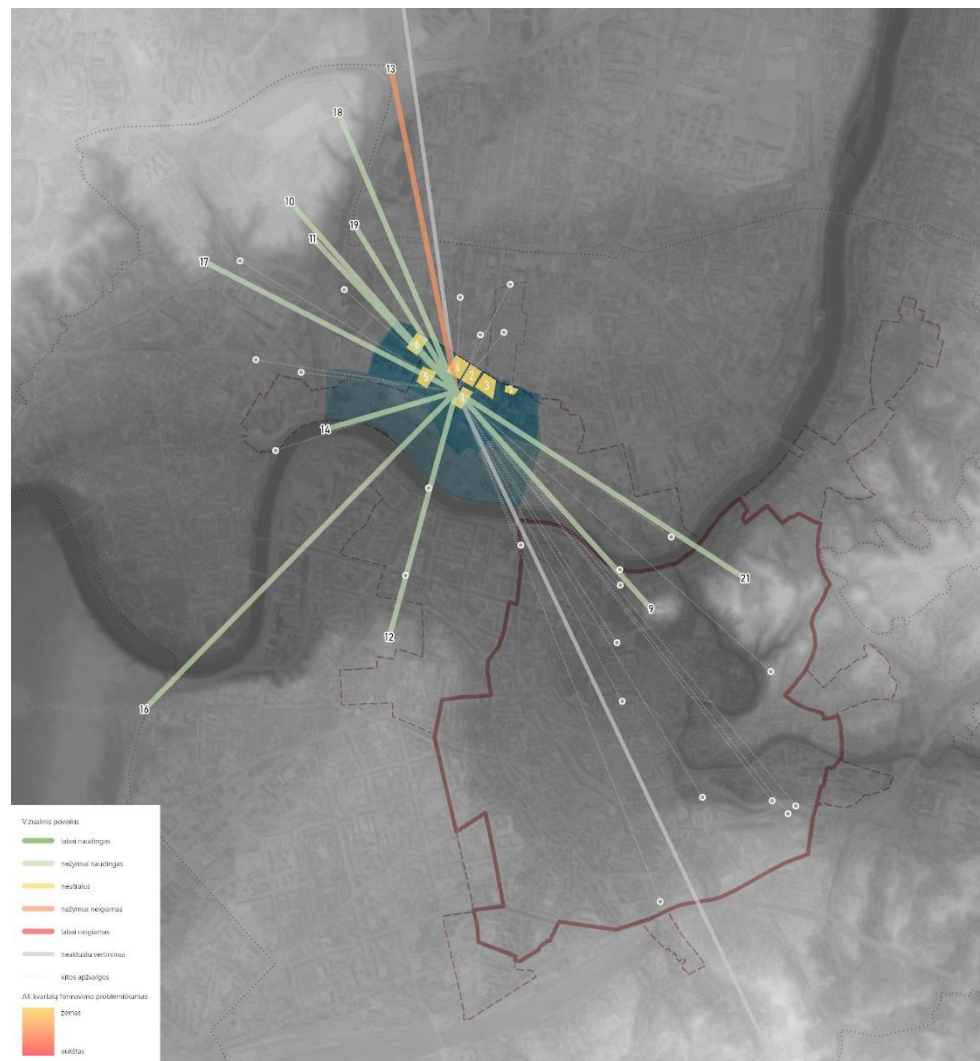
P2.25 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ ribose aspektu (AK užstatymo galimybių variantas)



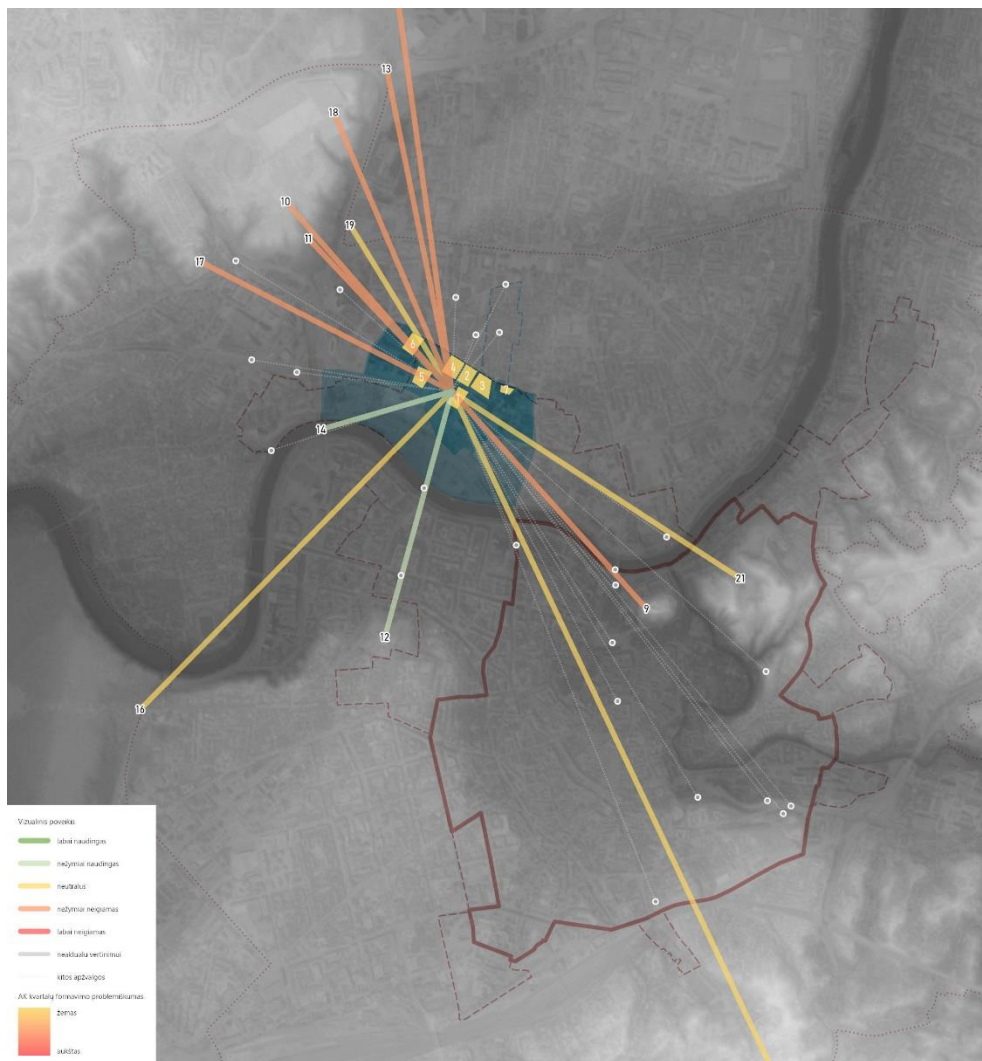
P2.26 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ ribose aspektu (BP užstatymo galimybių variantas)



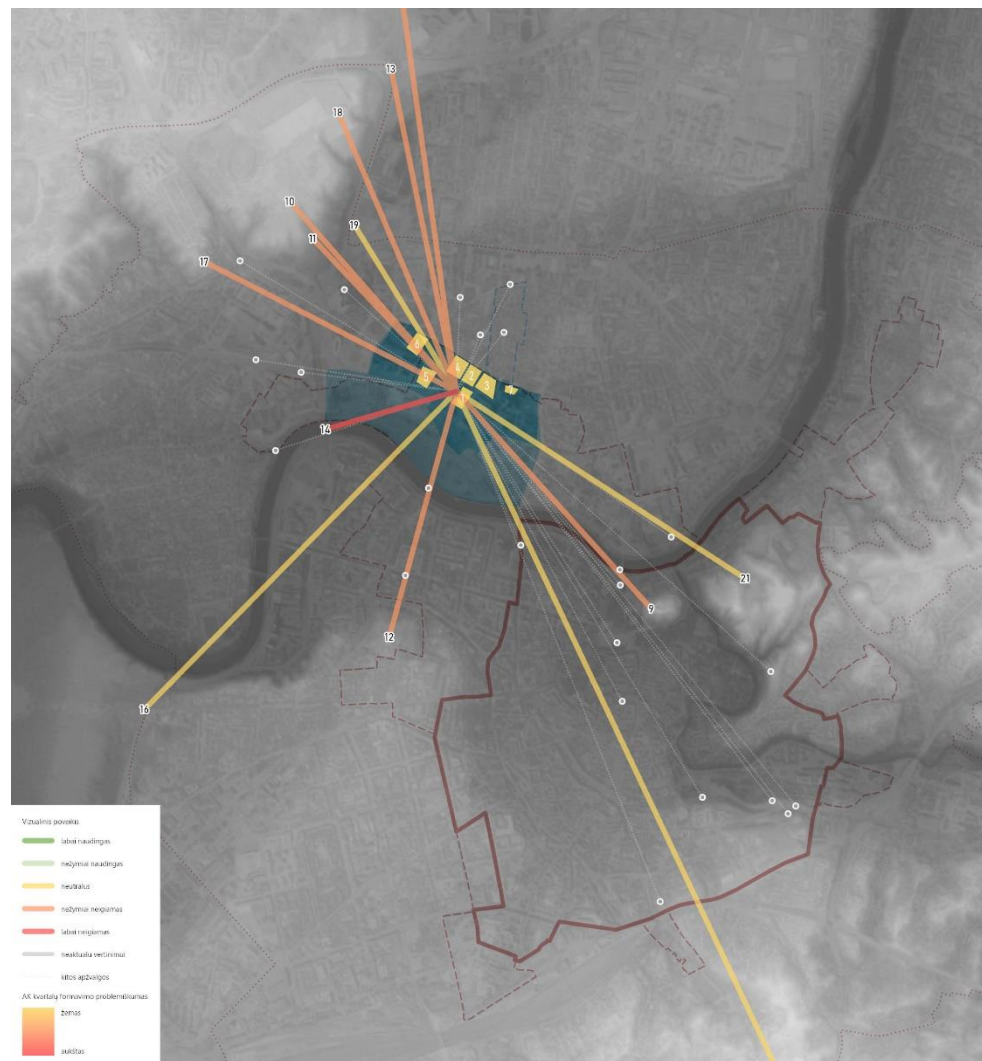
P2.27 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ ribose aspektu (DP užstatymo galimybių variantas)



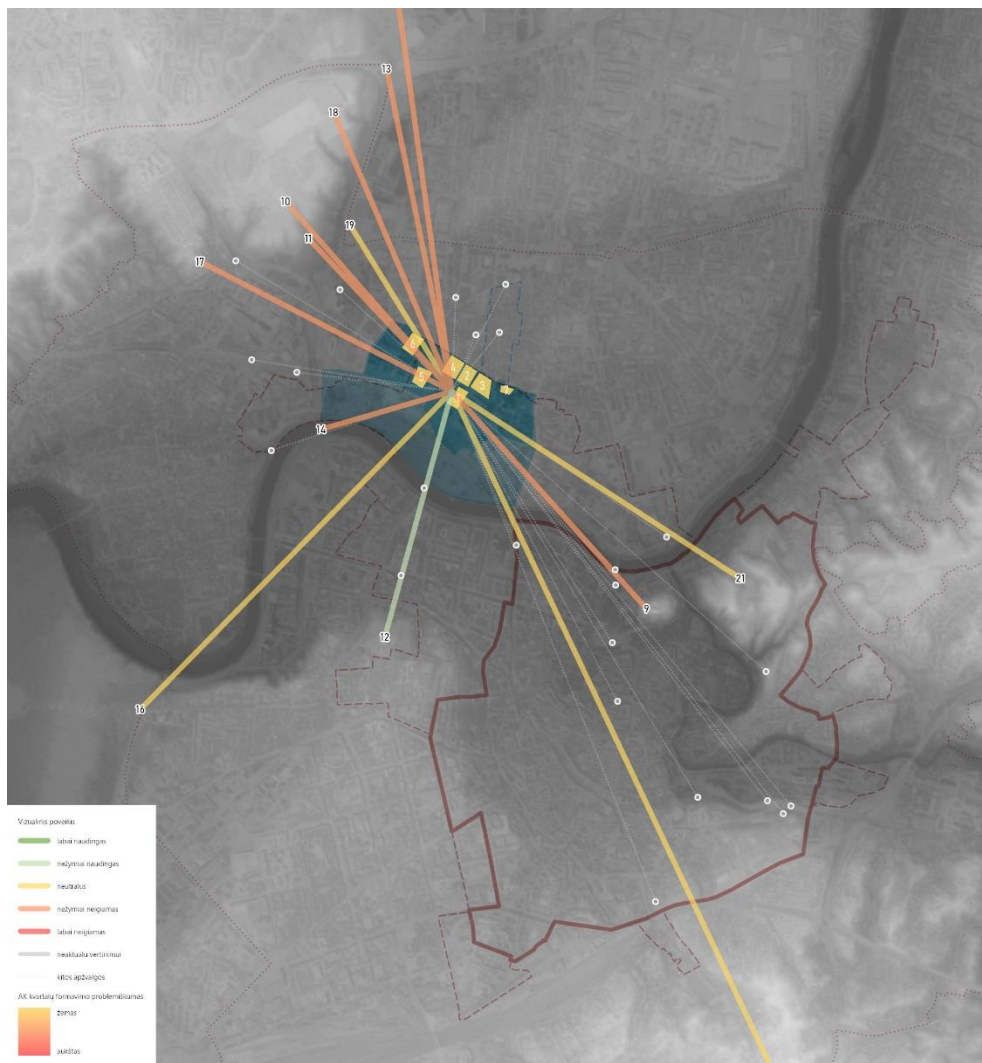
P2.28 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ ribose aspektu (PP užstatymo galimybių variantas)



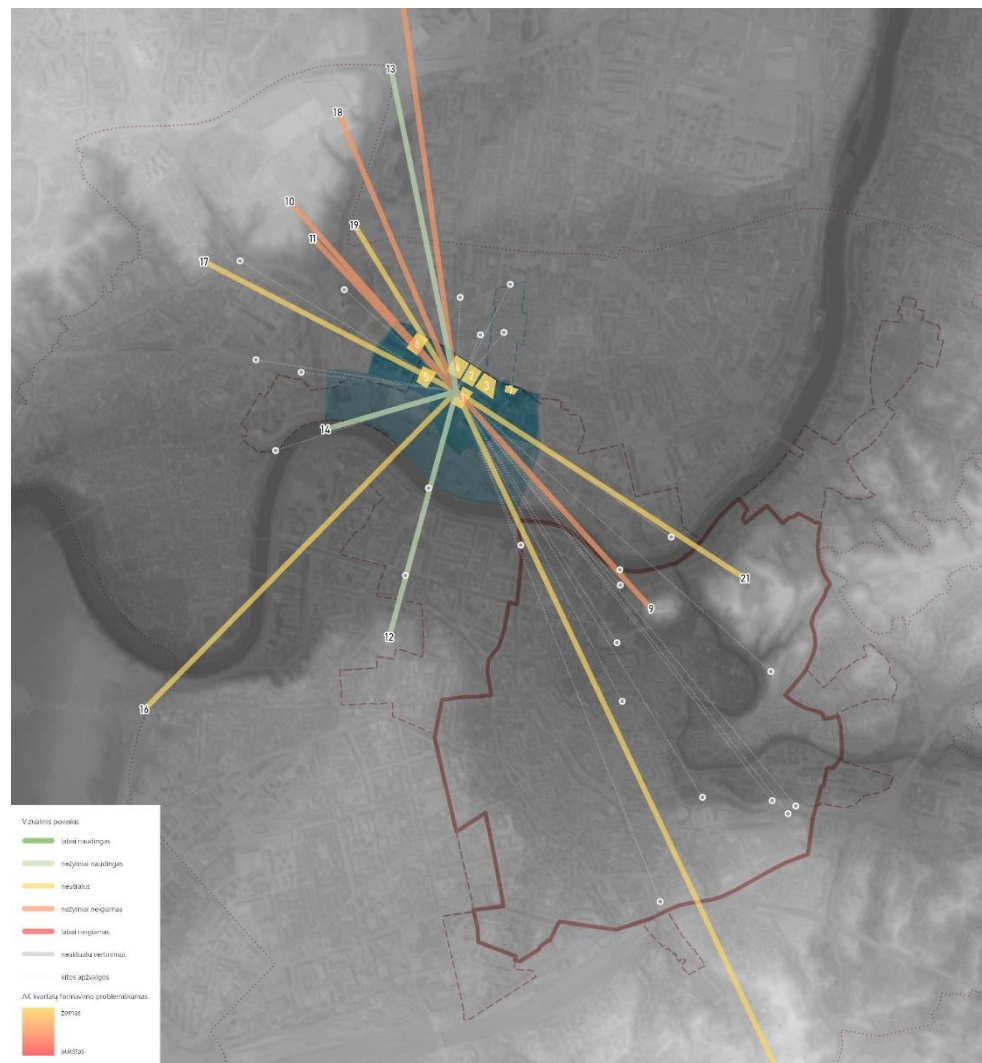
P2.29 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ kontekste aspektu (AK užstatymo galimybių variantas)



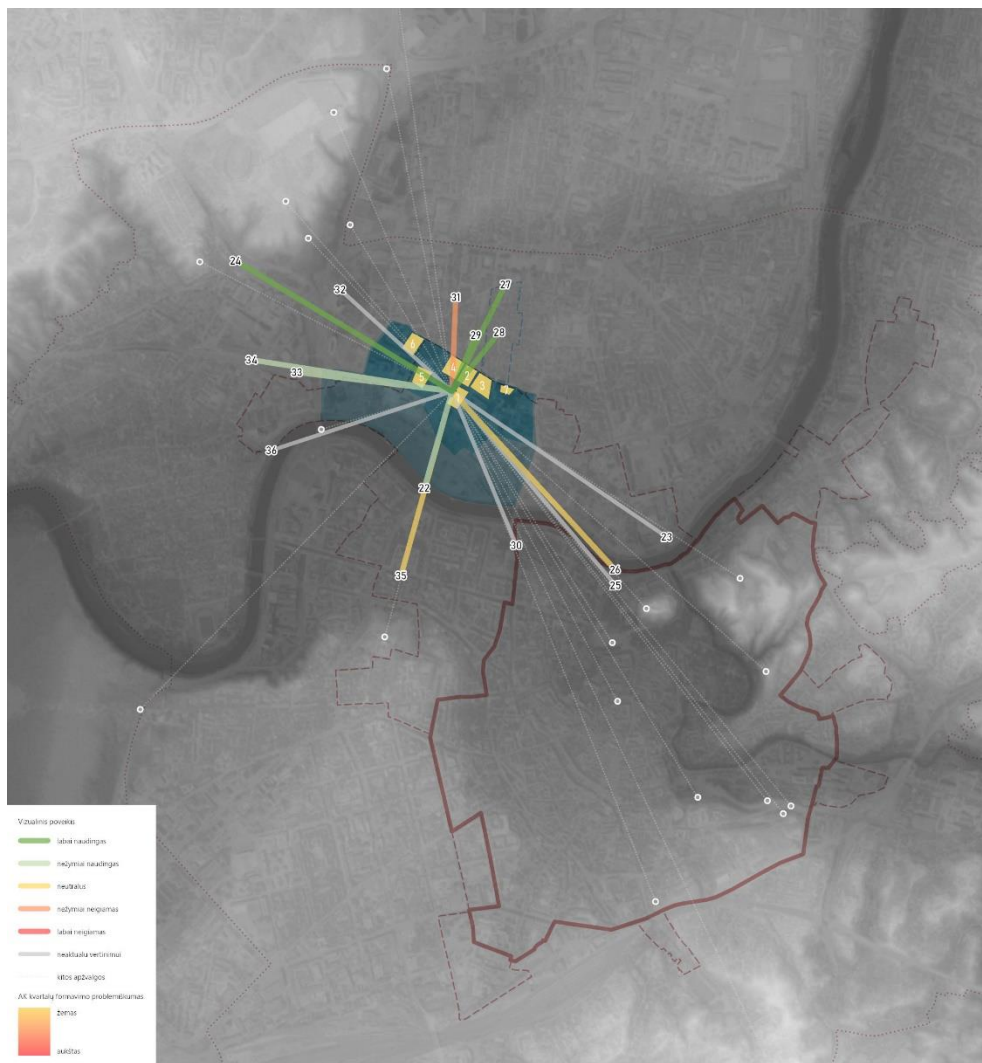
P2.30 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ kontekste aspektu (BP užstatymo galimybių variantas)



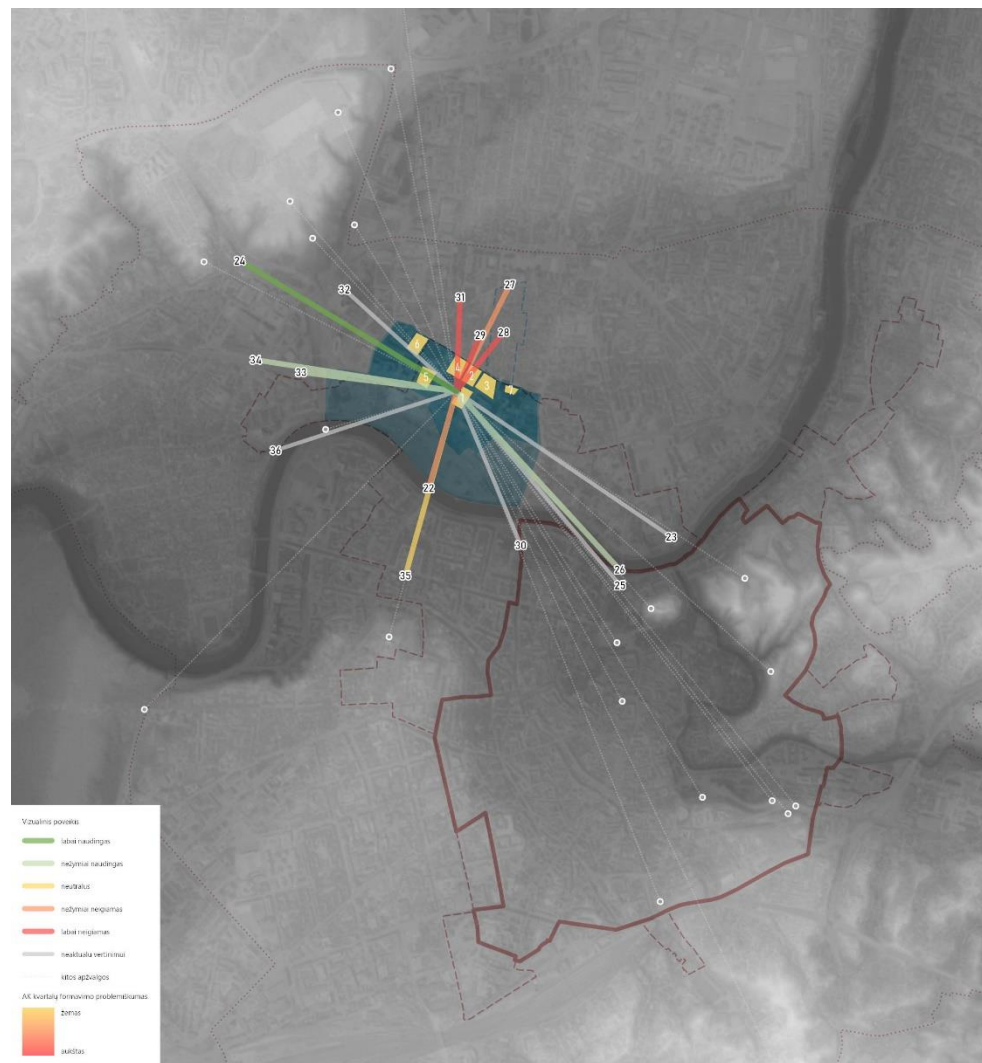
P2.31 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ kontekste aspektu (DP užstatymo galimybių variantas)



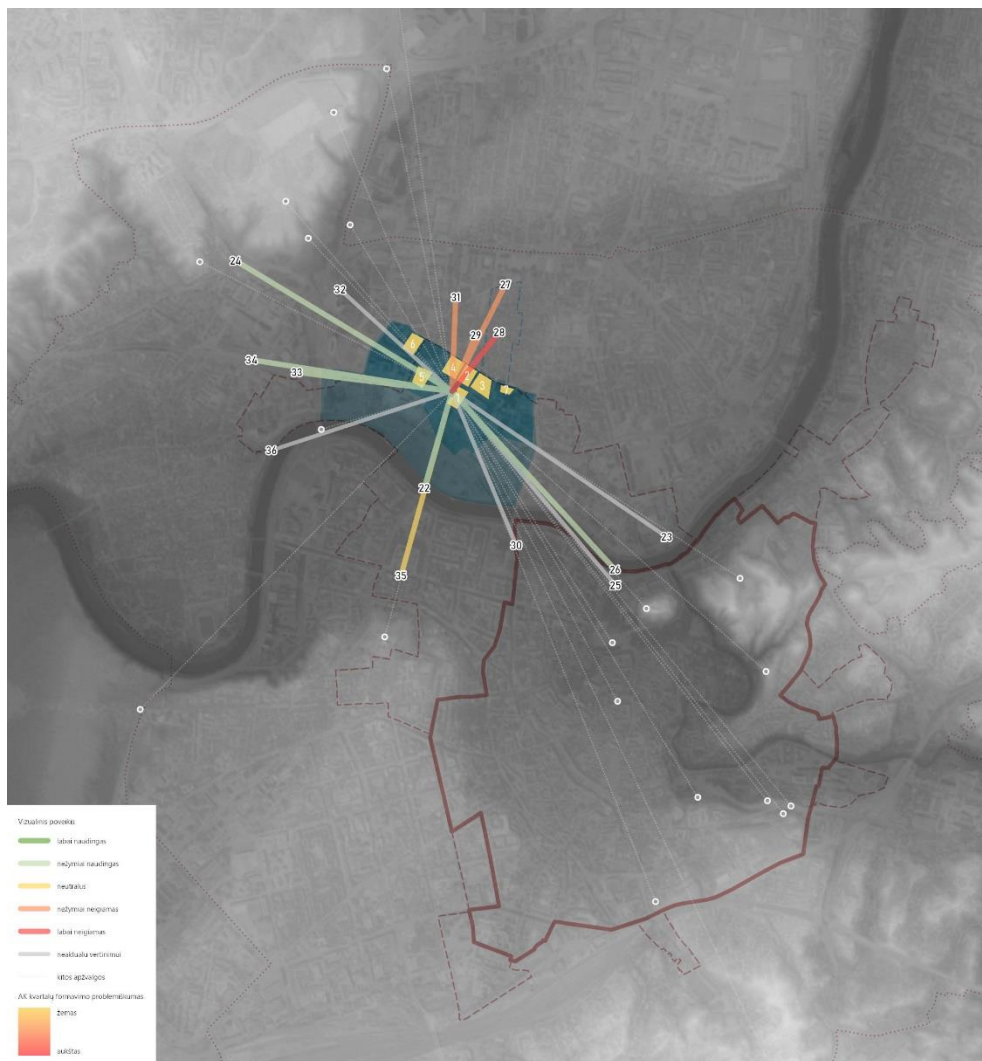
P2.32 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo „Architektūrinės kalvos“ kontekste aspektu (PP užstatymo galimybių variantas)



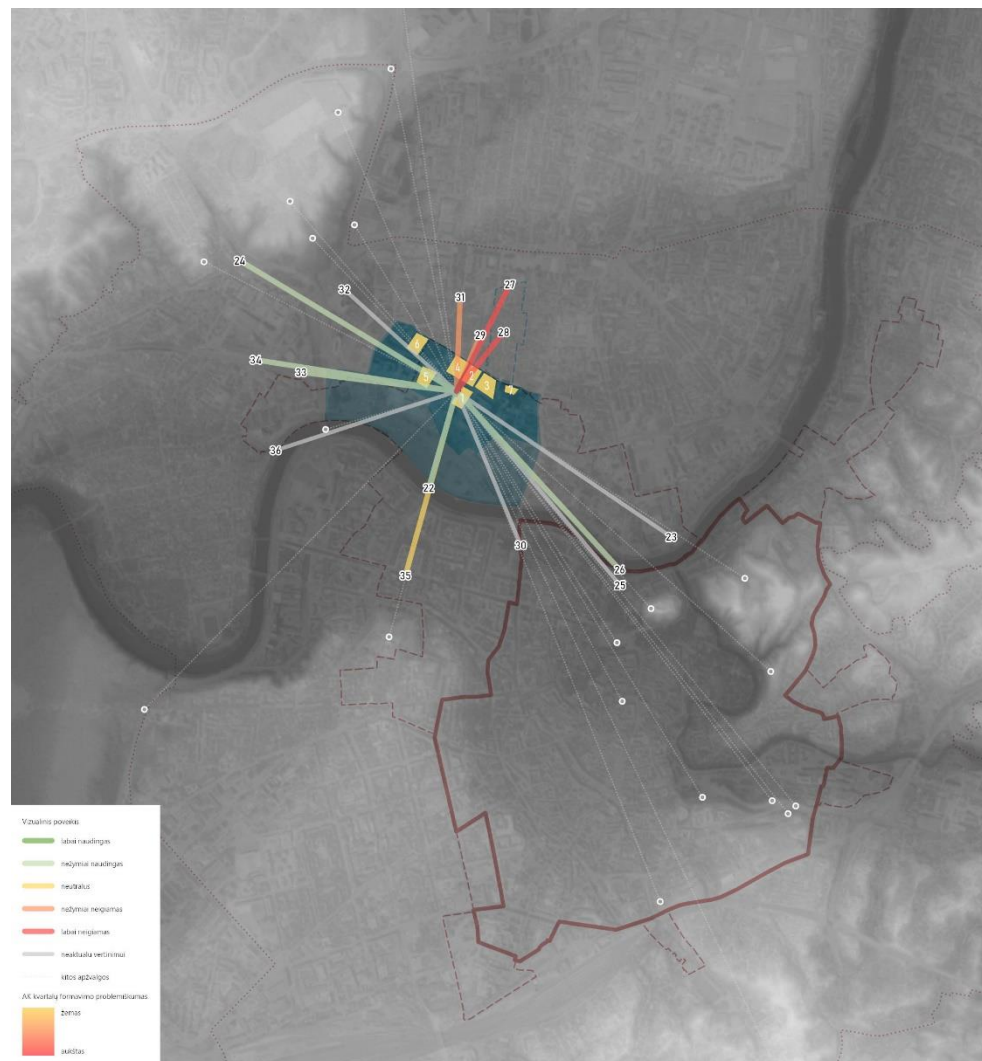
P2.33 pav. Vertinimas erdviųjų kanalų identifikavimo aspektu
(AK užstatymo galimybių variantas)



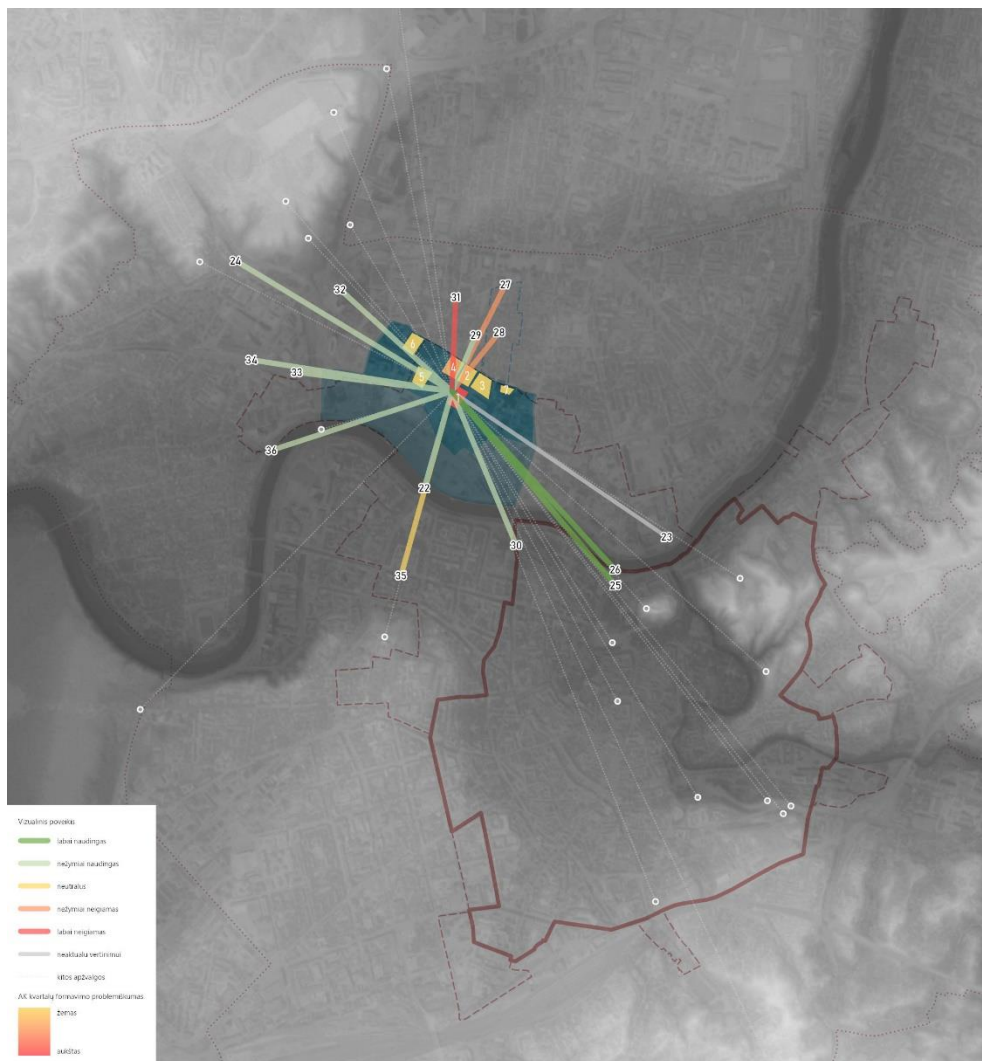
P2.34 pav. Vertinimas erdviųjų kanalų identifikavimo aspektu
(BP užstatymo galimybių variantas)



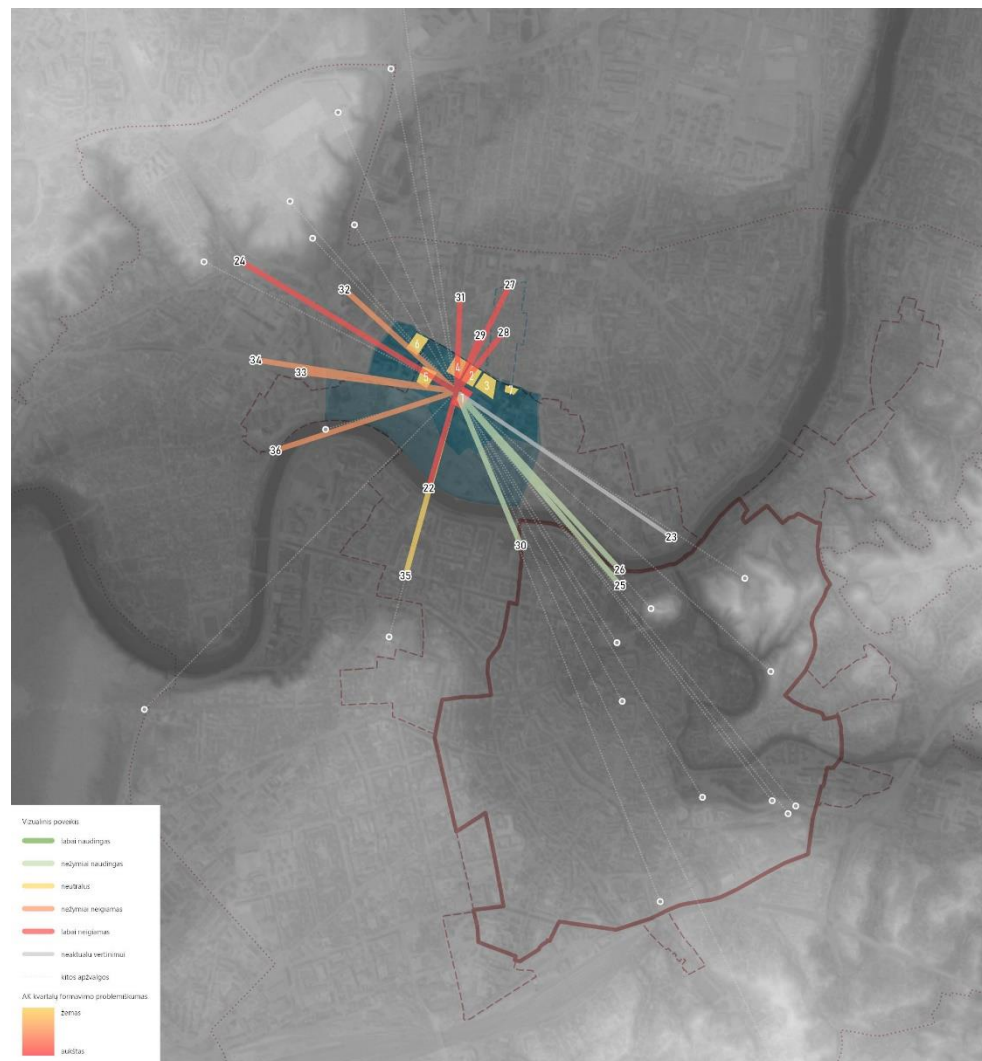
P2.35 pav. Vertinimas erdviųjų kanalų identifikavimo aspektu
(DP užstatymo galimybių variantas)



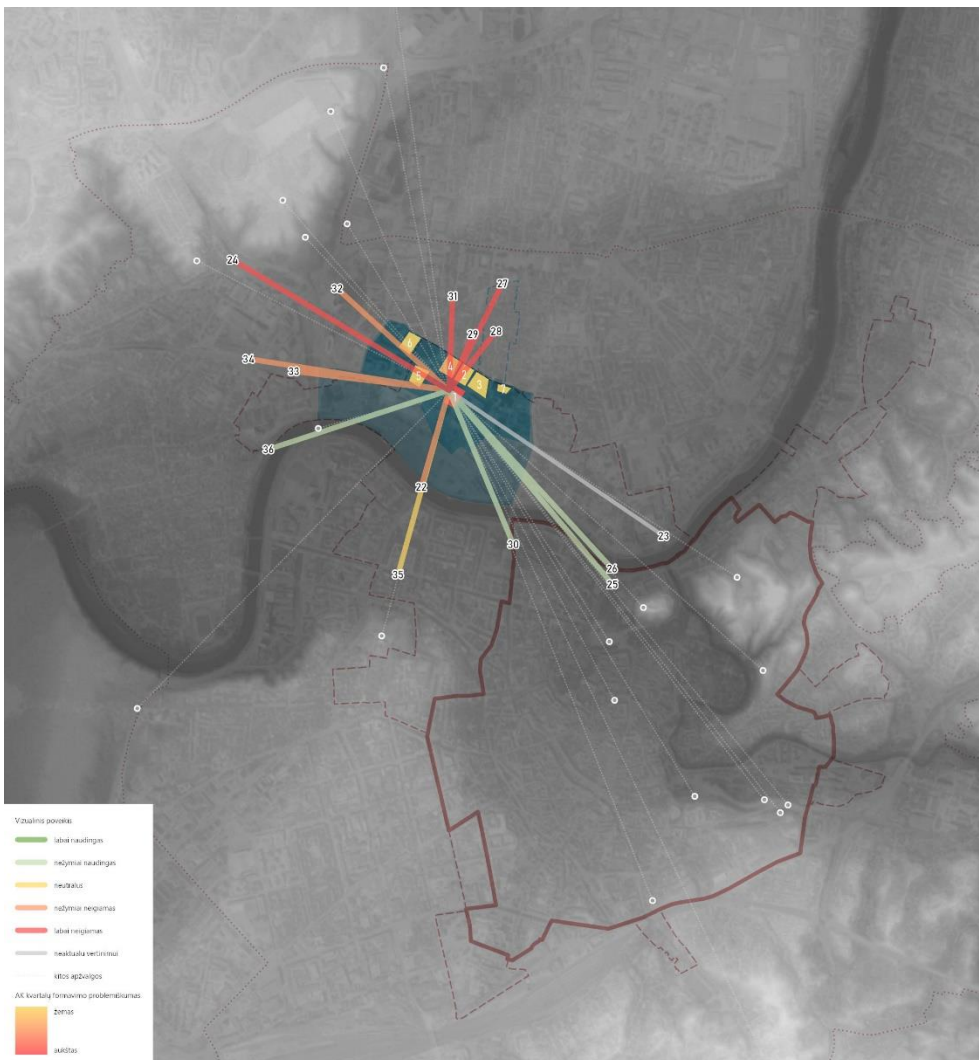
P2.36 pav. Vertinimas erdviųjų kanalų identifikavimo aspektu
(PP užstatymo galimybių variantas)



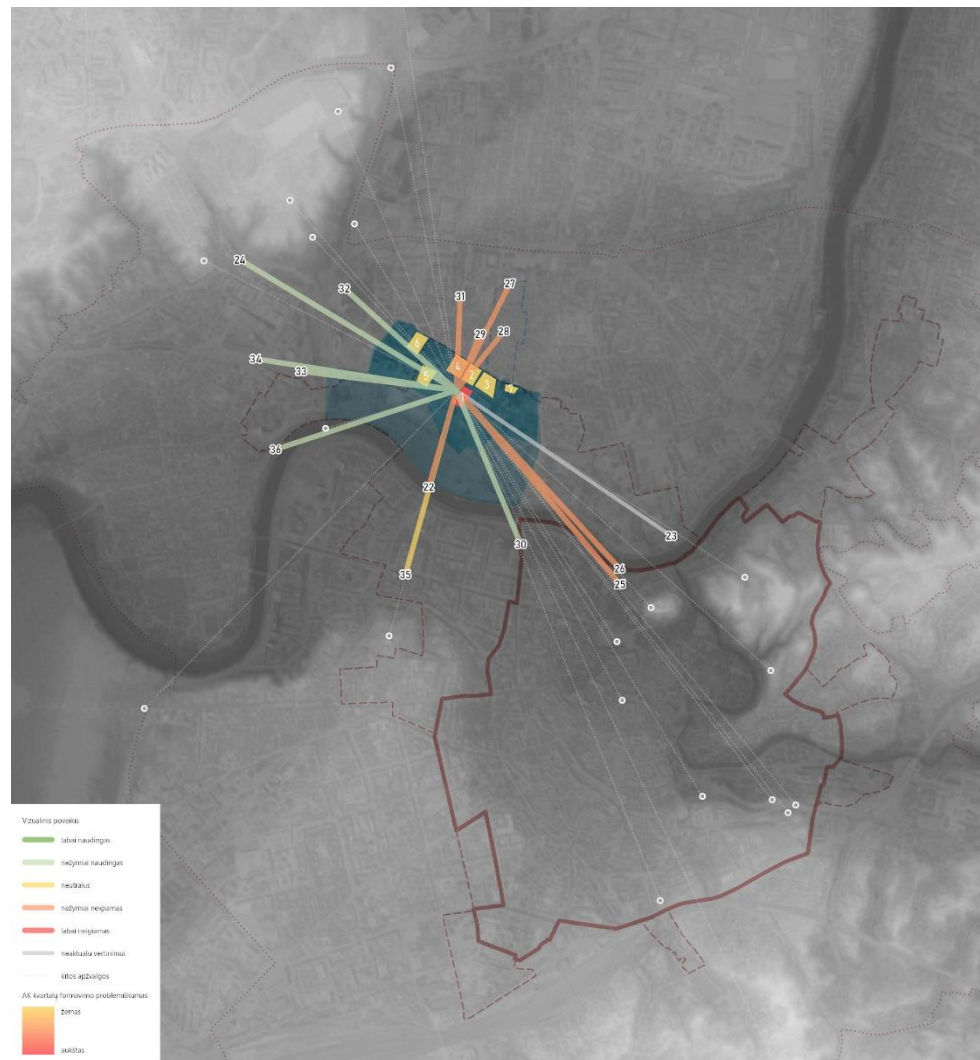
P2.37 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalijų padėties aspektu (AK užstatymo galimybių variantas)



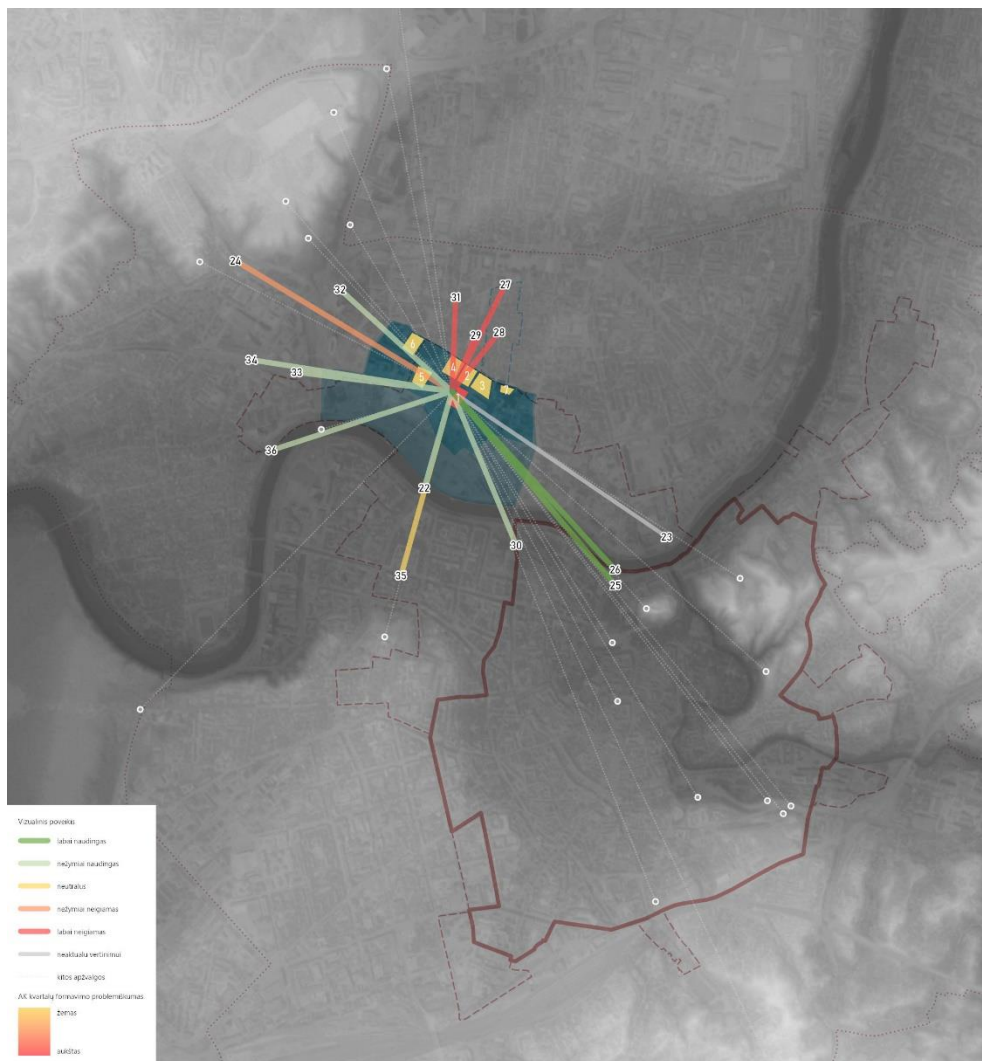
P2.38 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalijų padėties aspektu (BP užstatymo galimybių variantas)



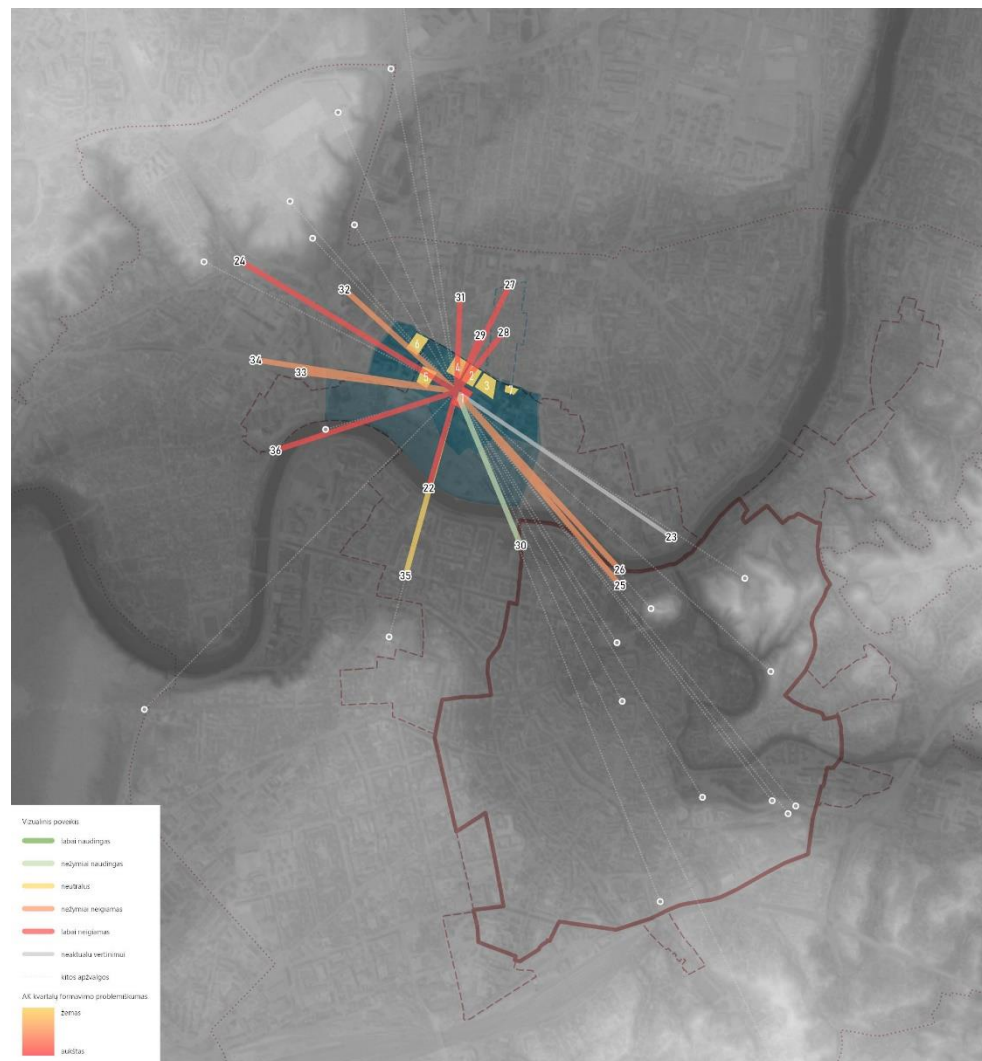
P2.39 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalųjų padėties aspektu
(DP užstatymo galimybių variantas)



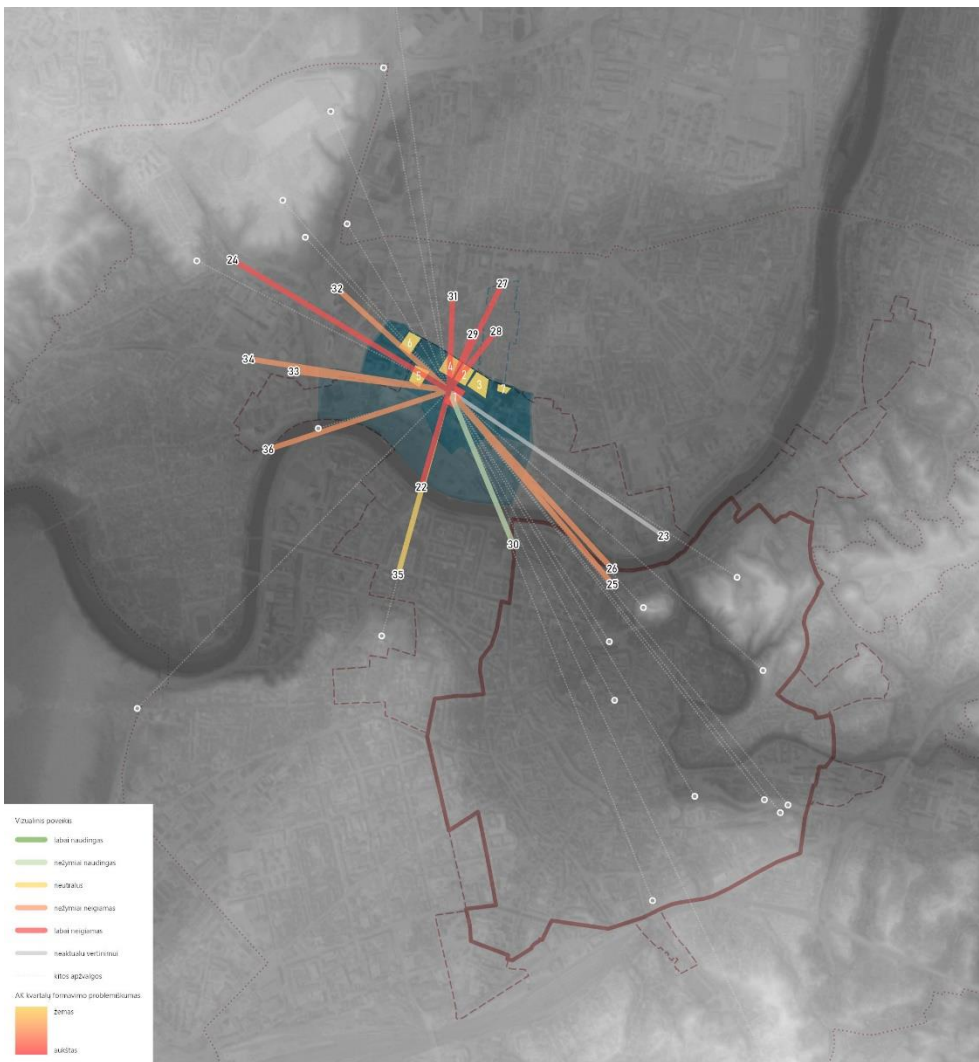
P2.40 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalųjų padėties aspektu
(PP užstatymo galimybių variantas)



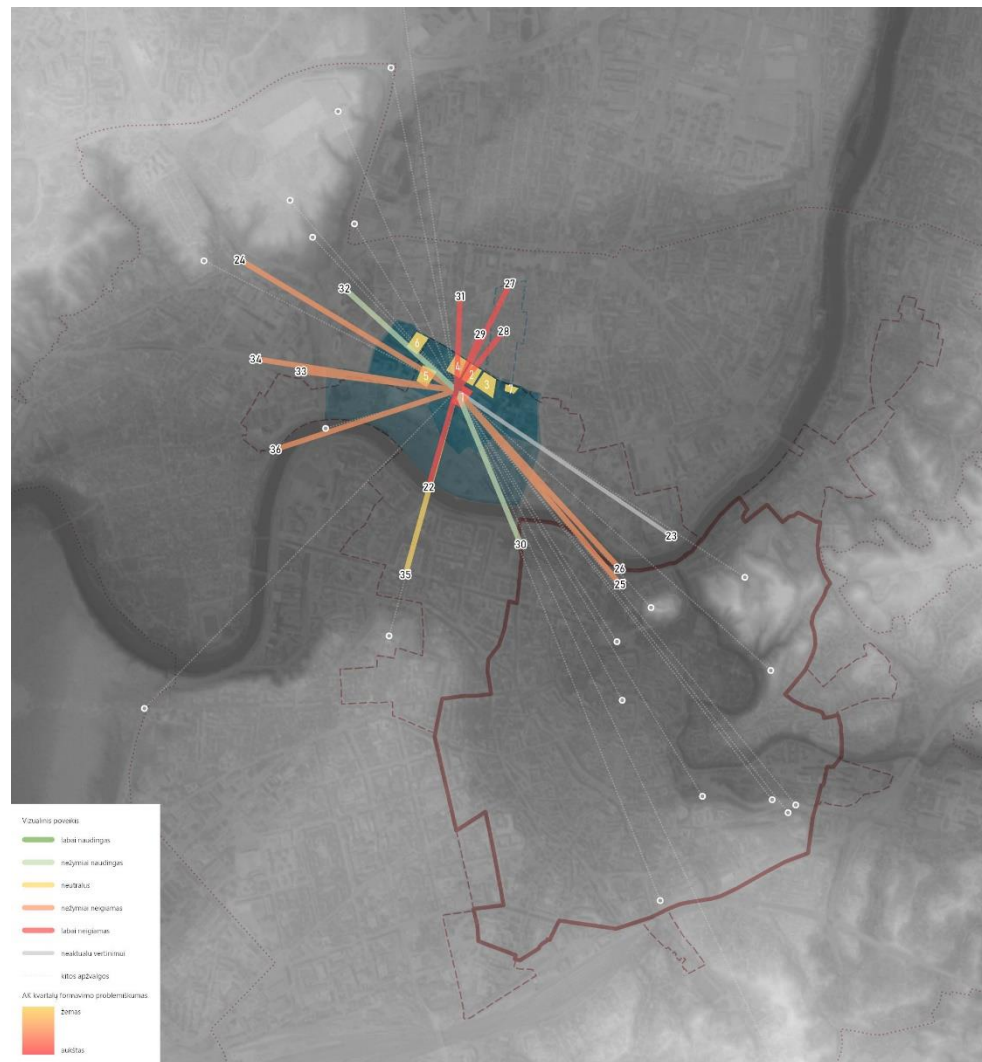
P2.41 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalų aukščio aspektu
(AK užstatymo galimybių variantas)



P2.42 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalų aukščio aspektu
(BP užstatymo galimybių variantas)

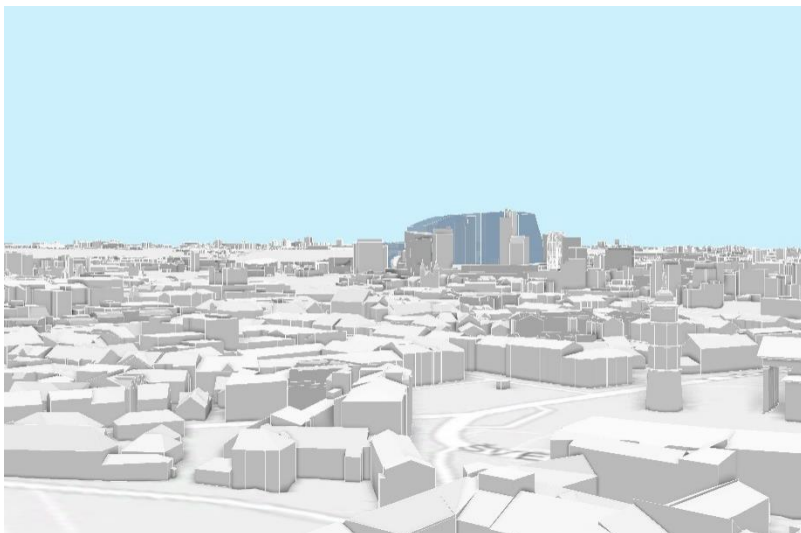


P2.43 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalų aukščio aspektu (DP užstatymo galimybių variantas)



P2.44 pav. Vertinimas užstatymo planų identifikavimo vertikalų aukščio aspektu (PP užstatymo galimybių variantas)

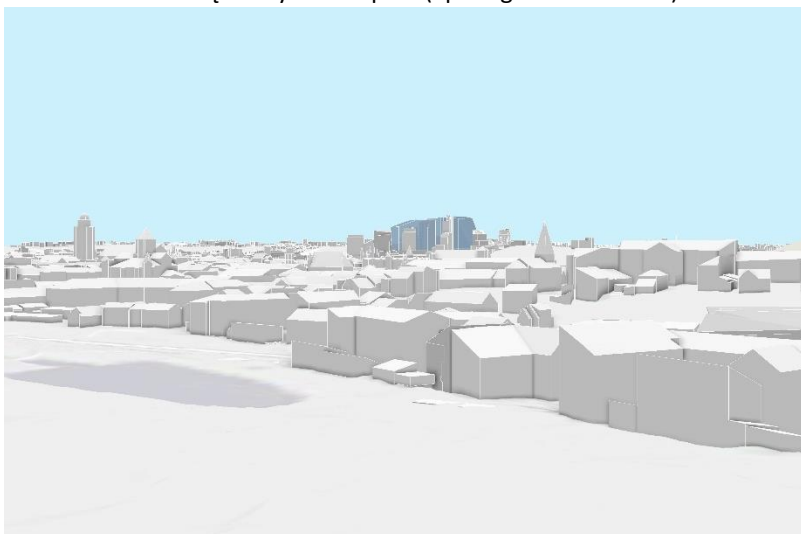
3 priedas. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio vizualinių pasekmių vertinimo medžiaga



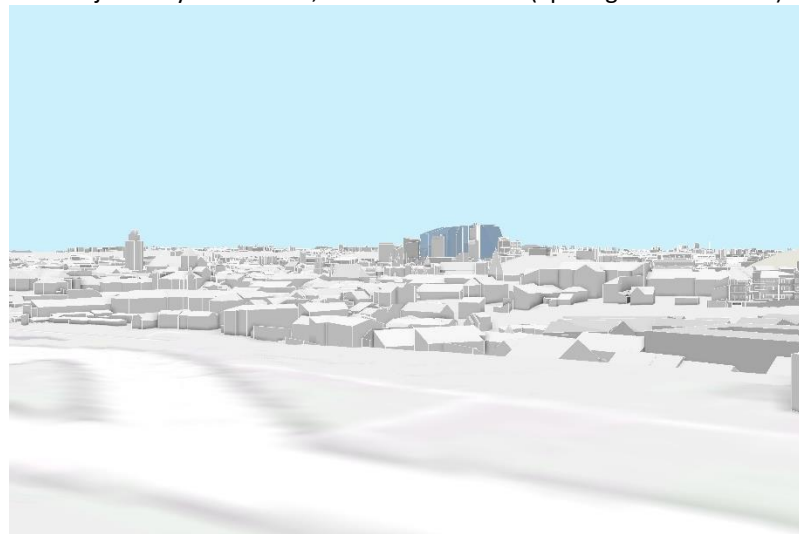
Šv. Jonų bažnyčios varpinė (apžvalgos taškas Nr. 1)



Altarijos kalvyno PV kalva, vad. Altanos kalnu (apžvalgos taškas Nr. 2)

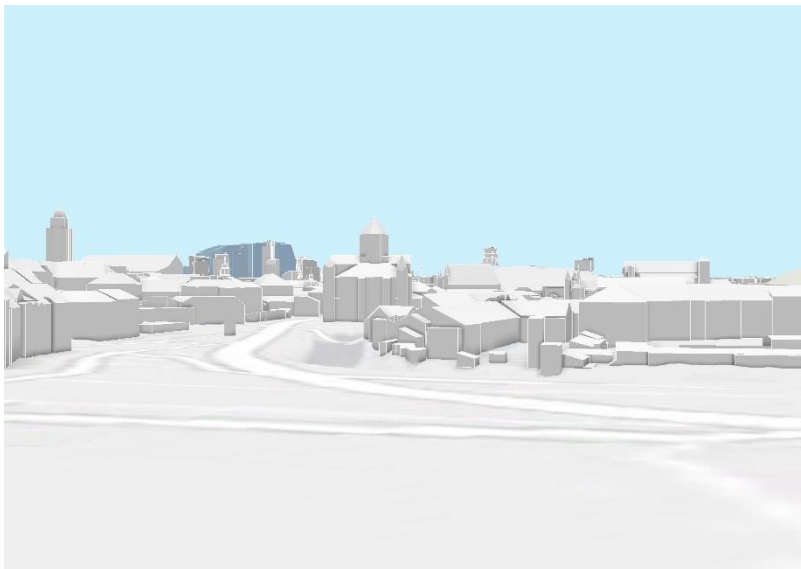


Subačiaus gatvės apžvalgos aikštelė (apžvalgos taškas Nr. 3)

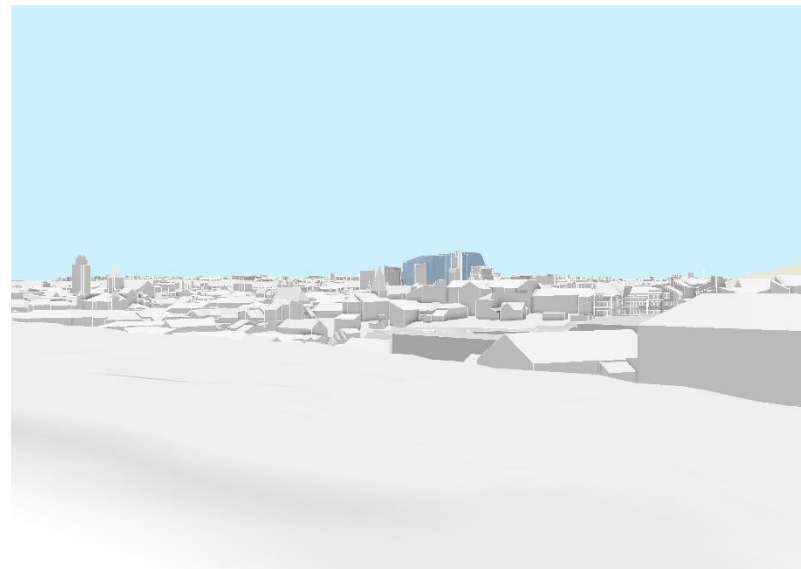


Subačiaus ir Maironio gatvių sankirta (apžvalgos taškas Nr. 4)

P3.1 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio virtualios panoramos (1 dalis)



Siluetas nuo Išganytojo kalno Š šlaito (apžvalgos taškas Nr. 5)



Siluetas iš PR, nuo Subačiaus g. (apžvalgos taškas Nr. 6)

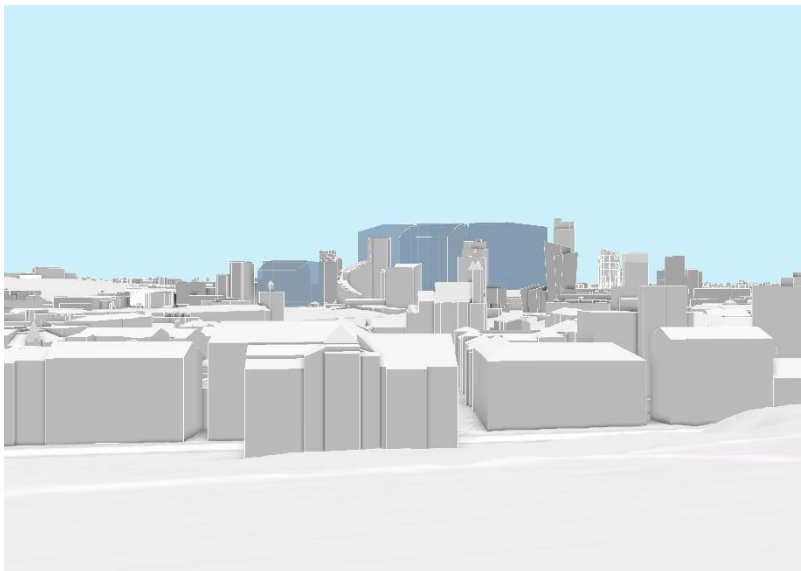


Pilies (Gedimino) kalnas (apžvalgos taškas Nr. 9)

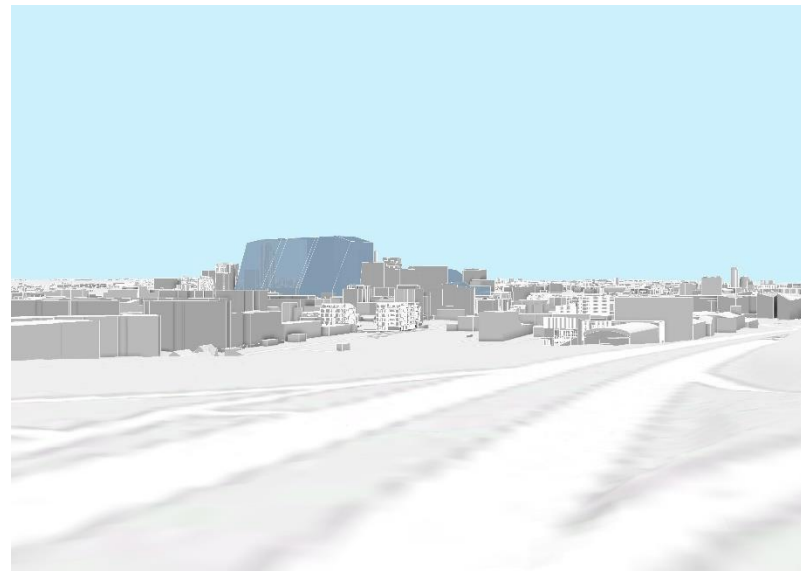


Šeškinės kalvų šlaitai (apžvalgos taškas Nr. 10)

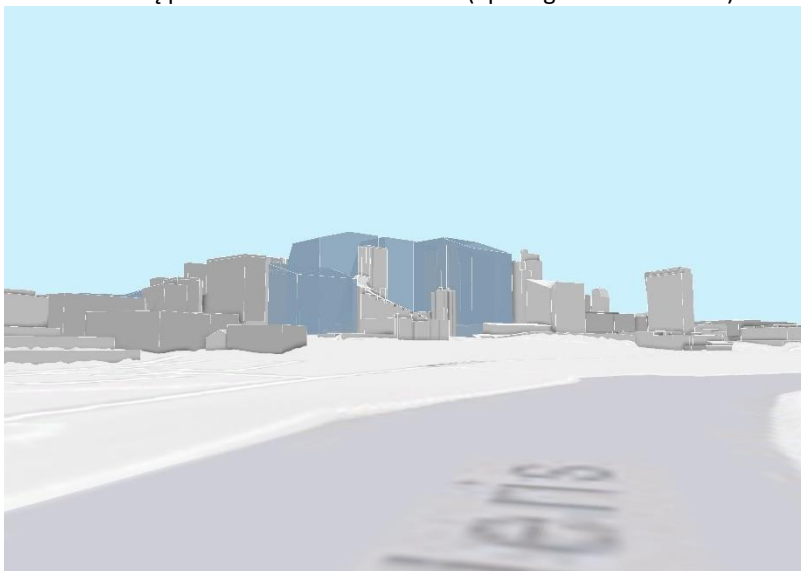
P3.2 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio virtualios panoramos (2 dalis)



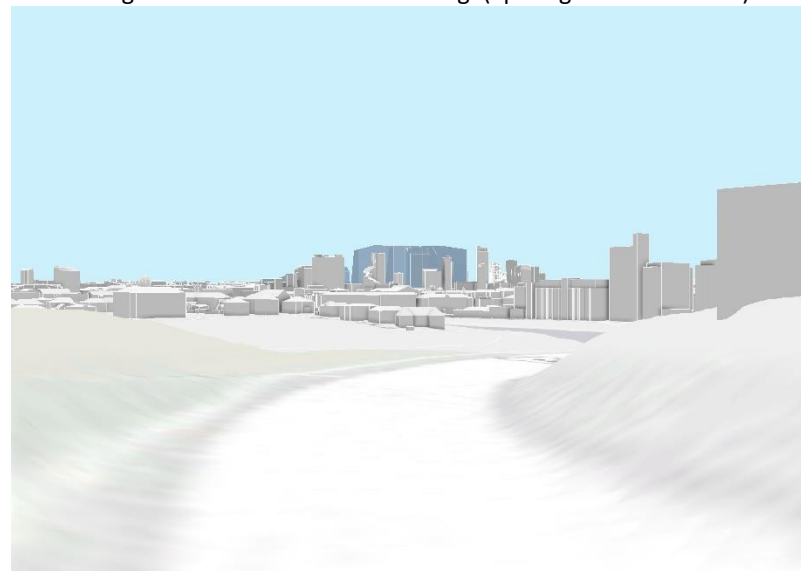
Lukiškių panorama nuo Tauro kalno (apžvalgos taškas Nr. 12)



Ozo g. viadukas virš Geležinio Vilko g. (apžvalgos taškas Nr. 13)

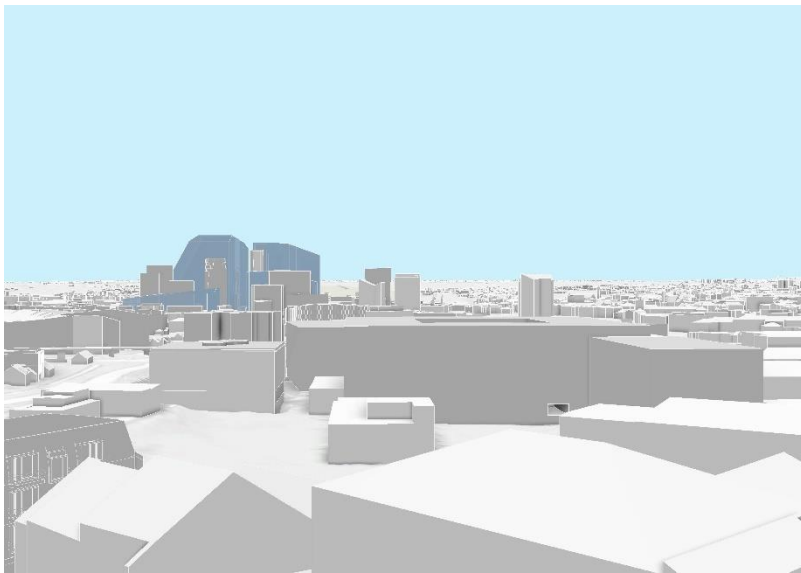


Geležinio Vilko tiltas (apžvalgos taškas Nr. 14)

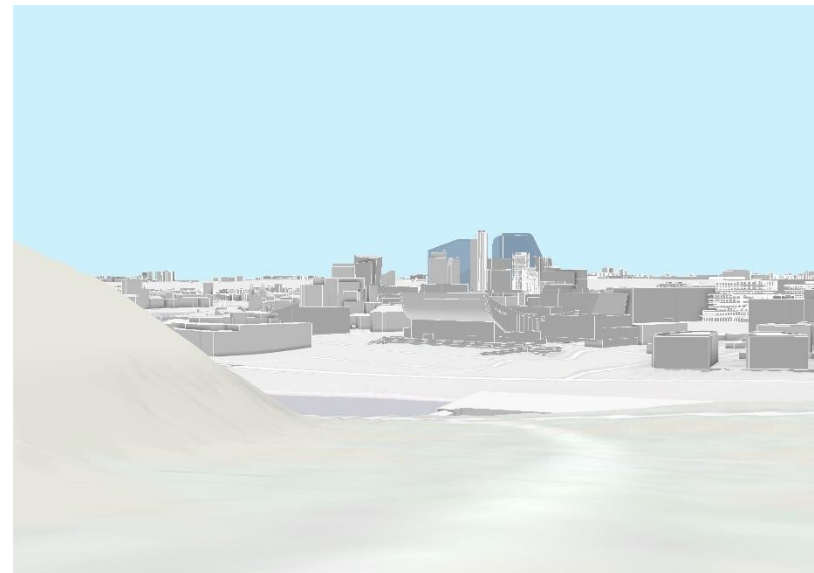


M. K. Čiurlionio viadukas (apžvalgos taškas Nr. 16)

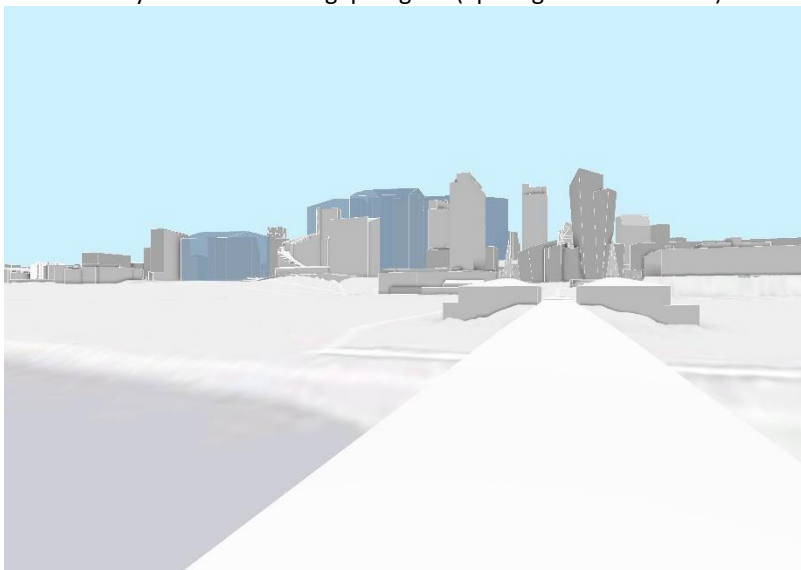
P3.3 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio virtualios panoramos (3 dalis)



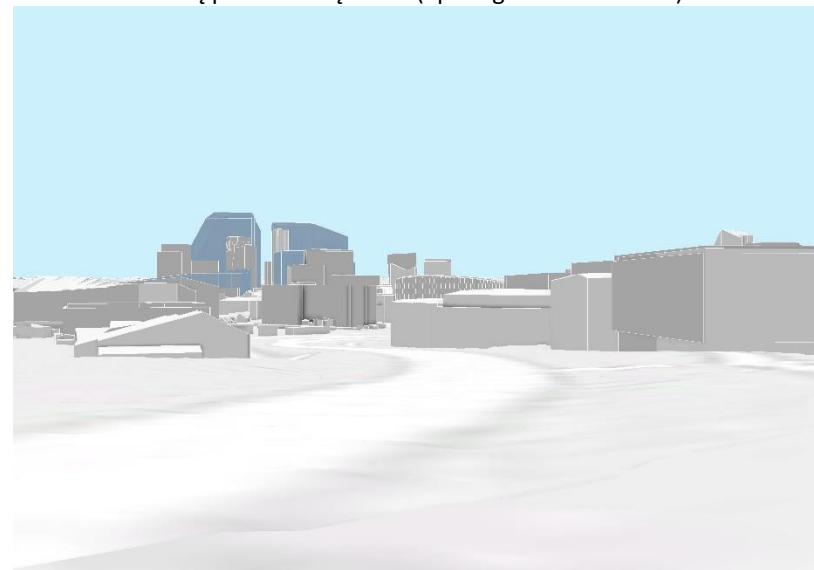
Žvėryno kalva Paribio g. prieigose (apžvalgos taškas Nr. 17)



Kalnų parko Dainų slėnis (apžvalgos taškas Nr. 21)



Baltasis tiltas per Nerį (apžvalgos taškas Nr. 22)

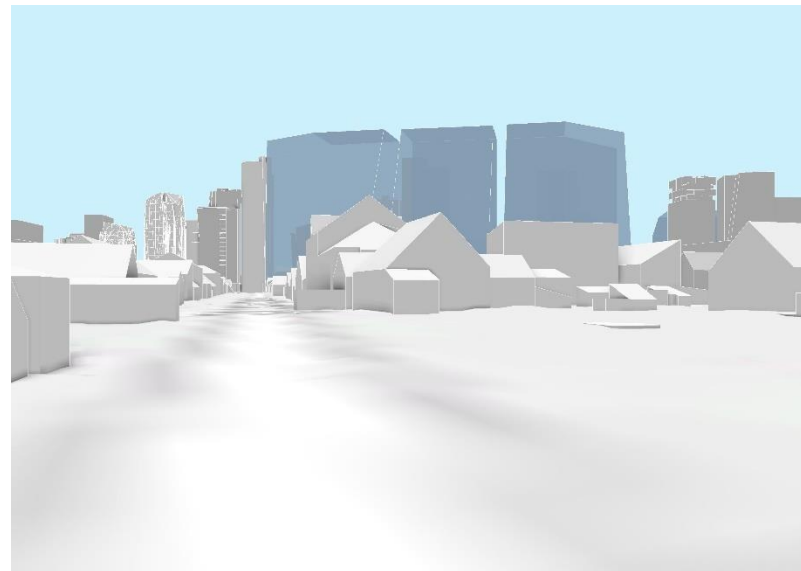


Paribio ir Ukmergės g. sankirtos prieigos (apžvalgos taškas Nr. 24)

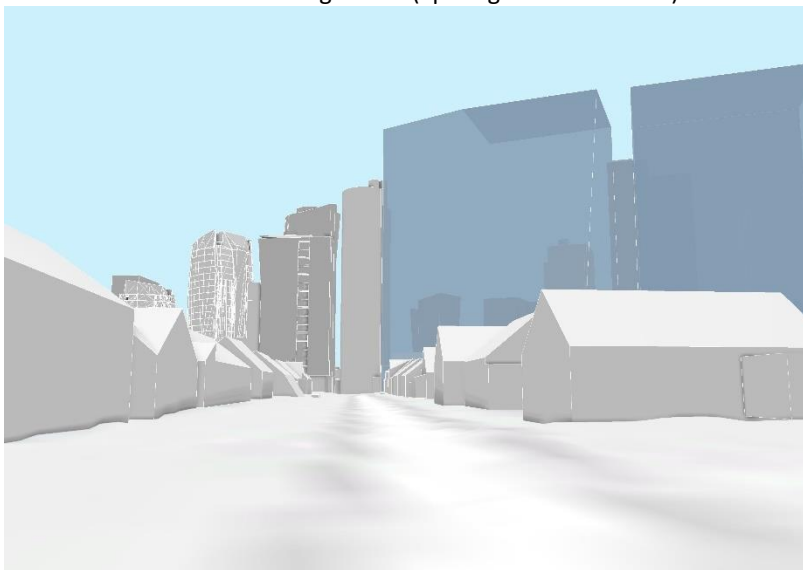
P3.4 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio virtualios panoramos (4 dalis)



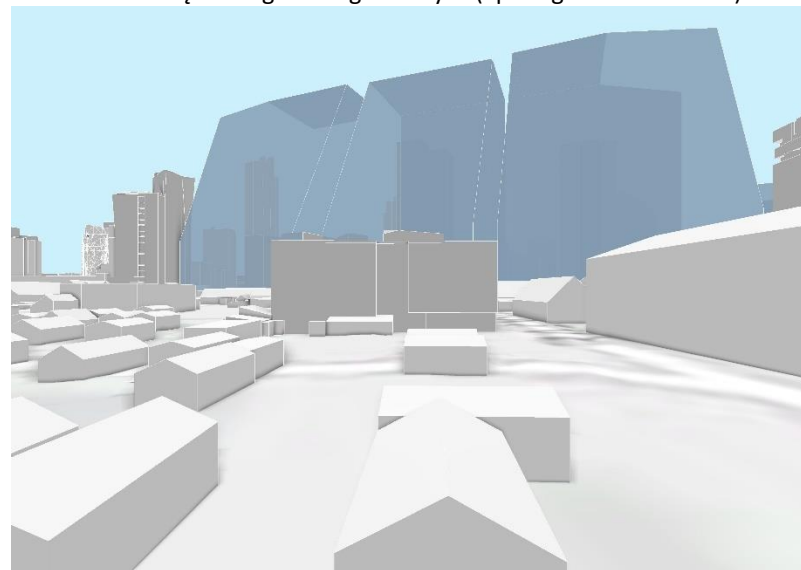
Karaliaus Mindaugo tiltas (apžvalgos taškas Nr. 26)



Giedraičių ir Daugėlišio g. sankryža (apžvalgos taškas Nr. 27)

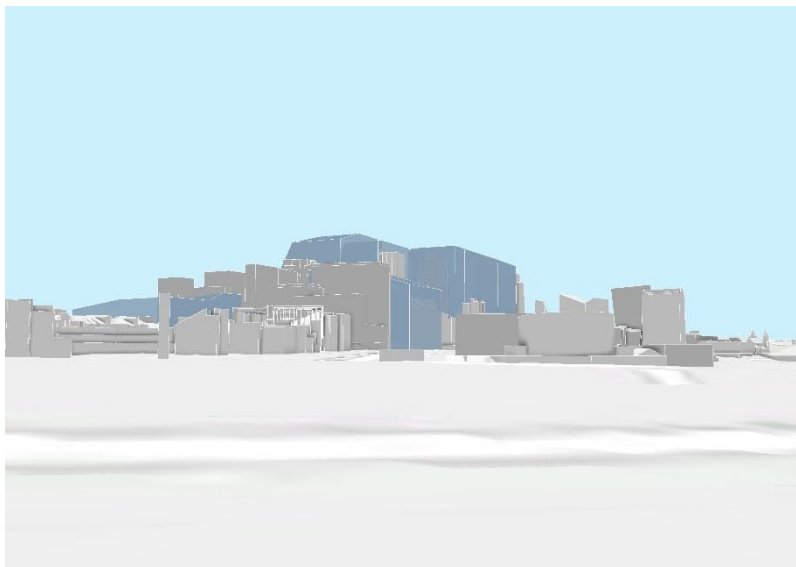


Giedraičių ir S. Fino g. sankryža (apžvalgos taškas Nr. 28)

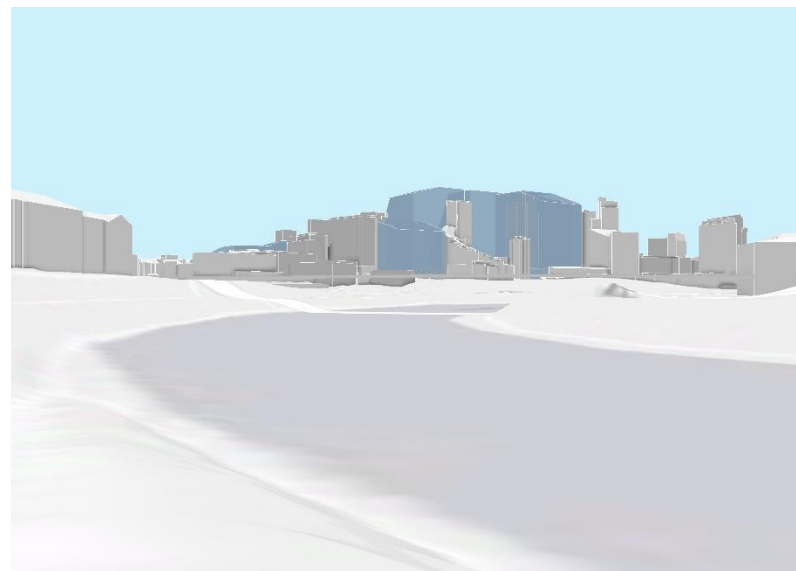


Šnipiškių aikštė (apžvalgos taškas Nr. 29)

P3.5 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio virtualios panoramos (5 dalis)



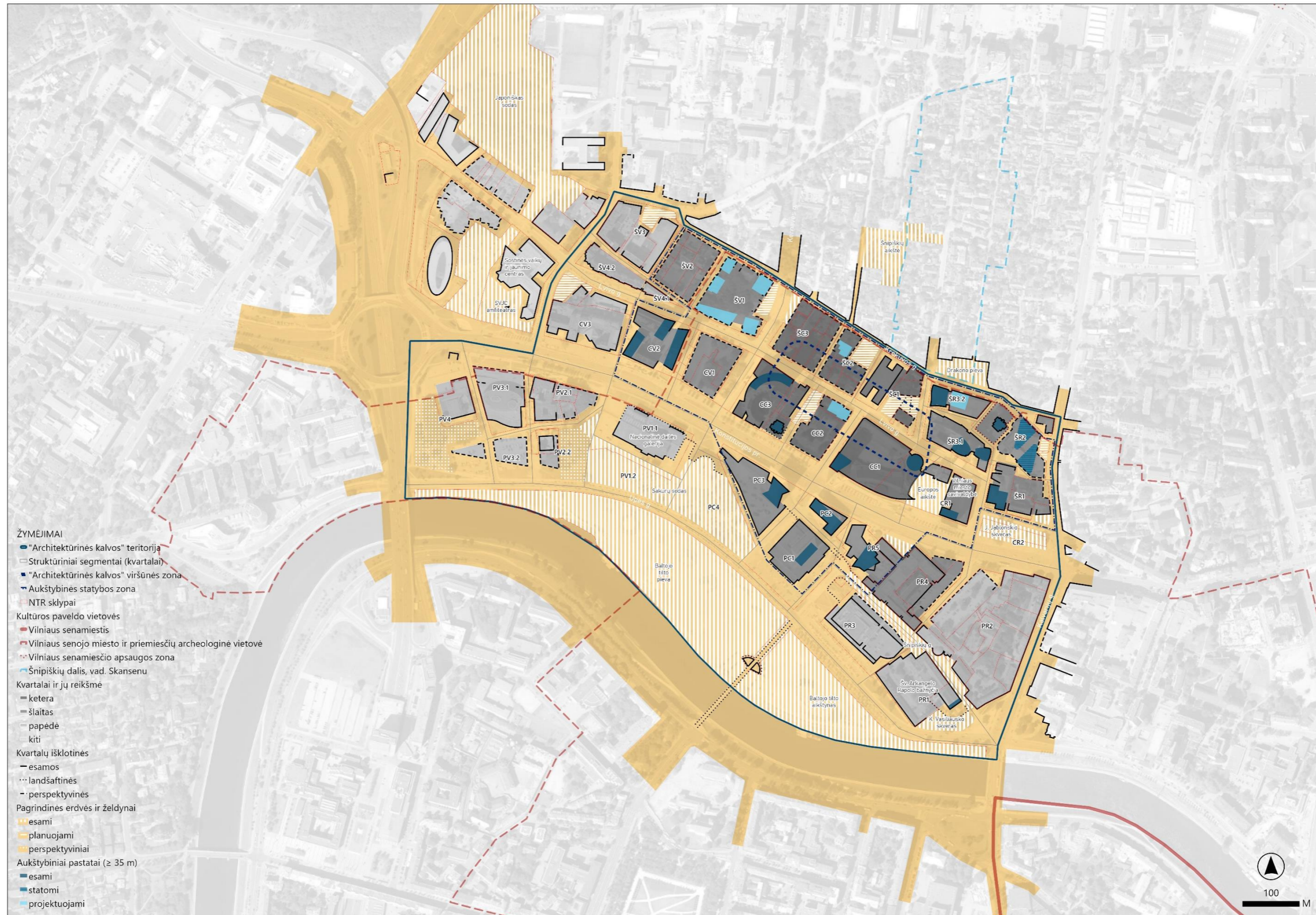
T. Narbuto g. perėja prie Švietimo akademijos st. (apžvalgos taškas Nr. 33)



„Green Hall“ parkelis (apžvalgos taškas Nr. 36)

P3.6 pav. „Architektūrinės kalvos“ formavimo alternatyvaus modelio virtualios panoramos (6 dalis)

4 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo siūlymų pagrindinis brėžinys



P4.1 pav. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų pagrindinis brėžinys

5 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo reglamentas (lentelė)

P5.1 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo reglamento lentelė

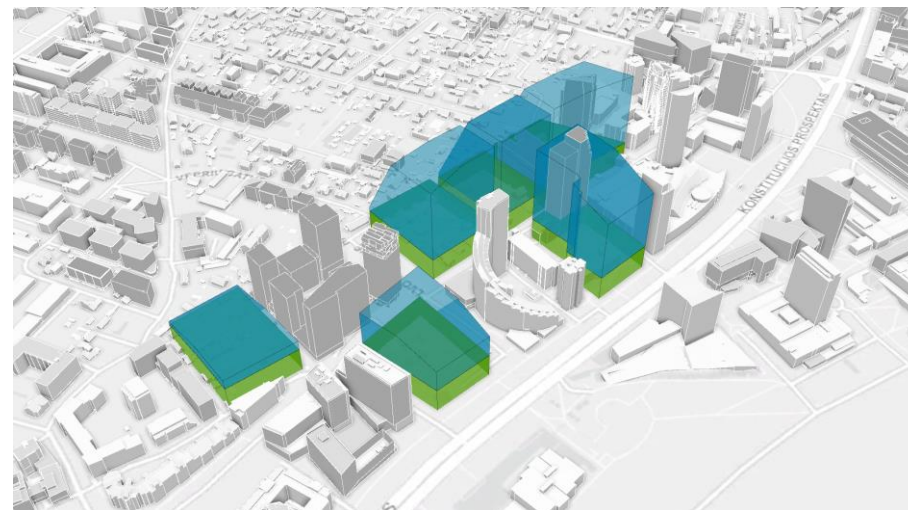
Informacija apie „Architektūrinės kalvos“ segmentą (kvartalą)						Formavimo reglamentas						
Padėtis		Indeksas	Reikšmė (vaidmuo)	Vertikalės ir kitos dominantės		Statusas	Teritorijos naudojimo tipas	Užstatymo aukštis (abs. altitudė, m)		Aukščio kaitos modeliavimo būdas*	Pastabos	
Ruožas	Sektorius			Esamos	Perspektyvinės			Vyraujantis (foninis)	Maksimalus			
Pietinis	Rytinis	PR1	papėdė	Šv. Arkangelo Rapolo bažnyčia	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	K. Vasiliausko skveras	
		PR2	papėdė	–	Konstitucijos 14A	formuojamas	Mišri centro teritorija	–	–	–	Vyksta statybos (Konstitucijos 14A)	
		PR3	papėdė	–	VCUP	UpCity	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		PR4	šlaitas	–	Best Western	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		PR5	šlaitas	–	Artery	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
	Centrinis	PC1	šlaitas	–	Radisson Blu Hotel Lietuva	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		PC2	šlaitas	–	Radisson Blu Hotel Lietuva priestatas	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		PC3	šlaitas	–	Swedbank	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
	Vakarinis	PC4	papėdė	–	–	–	suformuotas	Bendro naud. erdvių, želdynų ter.	–	–	–	Sakurų sodas
		PV1.1	papėdė	–	Nacionalinė dailės galerija	–	suformuotas	Specializuotų kompleksų teritorija	–	–	–	–
		PV1.2	papėdė	–	–	–	suformuotas	Bendro naud. erdvių, želdynų ter.	–	–	–	–
		PV2.1	papėdė	–	SEB	–	iš dalies suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		PV2.2	papėdė	–	–	–	iš dalies suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		PV3.1	papėdė	–	Forum Palace	–	iš dalies suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
PV3.2		papėdė	–	–	–	nesuformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–	
PV4	papėdė	–	–	–	iš dalies suformuotas	Inžinerinės infrastruktūros teritorija	–	–	–	–		
Centrinis	Rytinis	CR1	šlaitas	Vilniaus miesto savivaldybė	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	Europos aikštė	
		CR2	papėdė	–	–	suformuotas	Bendro naud. erdvių, želdynų ter.	–	–	–	J. Jablonskio skveras	
	Centrinis	CC1	ketera	–	Europa, Konstitucijos 9	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		CC2	ketera	–	–	Lvivo 38, Konstitucijos 11	nesuformuotas	Mišri centro teritorija	135,0	204,0-224,5	H6.2 su kvartalu PC3	Parengtas PP (Lvivo 38)
		CC3	ketera	–	#Tower	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
	Vakarinis	CV1	šlaitas	–	–	–	nesuformuotas	Mišri centro teritorija	135,0	160,0-175,0	H6.2 su kvartalu PV1.1	–
		CV2	šlaitas	–	Quadrum	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
CV3	papėdė	–	–	–	iš dalies suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–		
Šiaurinis	Rytinis	ŠR1	šlaitas	Flow	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–	
		ŠR2	šlaitas	–	Hero	formuojamas	Mišri centro teritorija	–	–	–	Vyksta statybos (Hero)	
		ŠR3.1	šlaitas	–	Didžioji Burė, Mažoji Burė	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		ŠR3.2	šlaitas	–	Burė 3	Burė 4	formuojamas	Mišri centro teritorija	–	–	–	Jvykęs konkursas (Burė 4)
	Centrinis	ŠC1	ketera	–	Lvivo 37	Giedraičių 2, 8	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 kvartalu ŠR3.1	Rengiama galimybių studija (Giedraičių 2, 8)
		ŠC2	ketera	–	–	Krokuvos 26, Lvivo 39, 41, 43	nesuformuotas	Mišri centro teritorija	135,0	140,0-232,0	H5.2 su BP funkcinė zona Nr. CEN-6-11	Jvykęs konkursas (Krokuvos 26)
		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 kvartalu ŠV1	–
	Vakarinis	ŠV1	šlaitas	–	–	Horizontalai (Lvivo 59)	formuojamas	Mišri centro teritorija	–	–	–	Gautas SLD (Horizontalai)
		ŠV2	šlaitas	–	–	–	nesuformuotas	Mišri centro teritorija	135,0	139,0-146,0	H5.2 su BP funkcinė zona Nr. CEN-4-5	–
		ŠV3	papėdė	–	–	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
		ŠV4.1	papėdė	–	–	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–
ŠV4.2	papėdė	–	–	–	suformuotas	Mišri centro teritorija	–	–	–	–		

Pastaba: * – aukščio kaitos modeliavimo būdus iliustruojančios schemos pateiktos 3.12 pav.; funkcinių zonų numeriai atitinka nustatytuosius Vilniaus m. sav. bendrojo plano reglamente; „Architektūrinės kalvos“ kvartalų numeriai atitinka pažymėtus pagrindiniame brėžinyje (5 priedas).

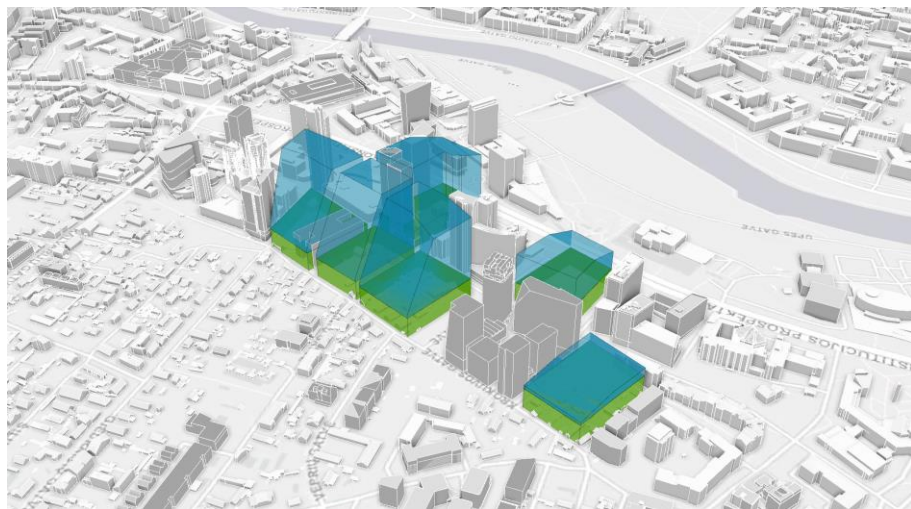
6 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo reglamento modelis



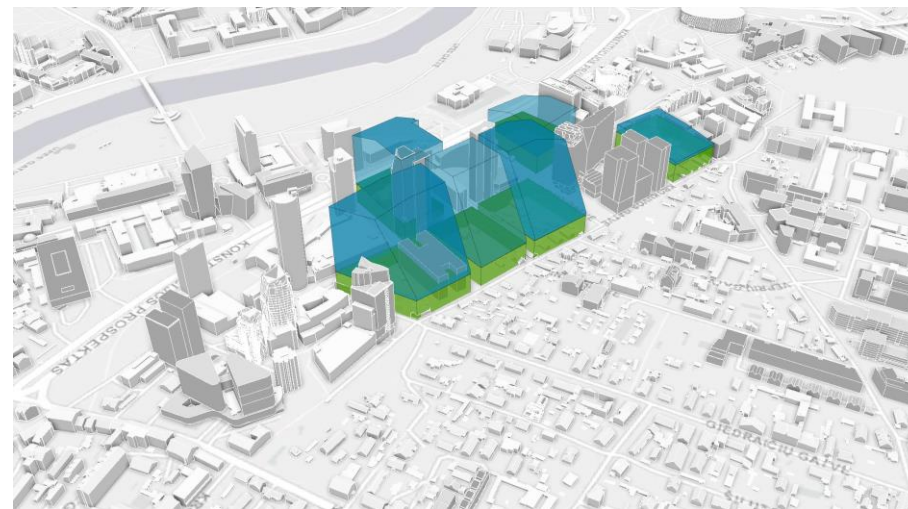
P6.1 pav. „Architektūrinės kalvos“ reglamento vaizdas iš PR pusės



P6.2 pav. „Architektūrinės kalvos“ reglamento vaizdas iš PV pusės



P6.3 pav. „Architektūrinės kalvos“ reglamento vaizdas iš ŠV pusės



P6.4 pav. „Architektūrinės kalvos“ reglamento vaizdas iš ŠR pusės

Pastaba: modelyje žaliai pažymėtas vyraujančio (foninio) užstatymo tūris, mėlsvai – maksimalaus užstatymo tūris.

7 priedas. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų tarpusavio ryšiai

P7.1 lentelė. „Architektūrinės kalvos“ tūrinio-erdvinio formavimo nuostatų sąryšio matrica

Aspektai	Sprendimai	Reikalavimai	Prioritetas	Principai			Priemonės		
			Darni visuma su gamtine ir vizualine apsuptimi	Konkretumas	Integralumas	Daugiaplaniškumas	Teritorijos struktūravimas	Vizualiniai (erdvinių) kanalai	Aukščio kontrolės kreivės
Padėtis (lokacija)	Teritorijos struktūra ir charakteris	Smulčiausias teritorinis vienetas – kvartalas	X		X		X		
		„Architektūrinė kalva“ yra „kalva“	X	X		X	X		X
Plano struktūra	Kvartalų (užstatymo) struktūra ir naudojimas	Kvartalų užstatymo morfologija	X	X	X	X	X	X	
		Vertikalių gabaritai ir išdėstymas kvartaluose	X	X		X		X	X
		Funkcinė įvairovė	X		X		X		
		Kvartalų aptarnavimas ir transporto priemonių statymas	X		X		X		
	Urbanistinių viešųjų erdvių ir želdynų tinklas	Objekto integracija vietovės viešųjų erdvių tinkle	X	X	X		X	X	
		Urbanistinių viešųjų erdvių gyvybingumas ir kokybė	X		X		X	X	
		Gatvės erdvės profilis (aukščio ir pločio santykis)	X		X	X	X	X	
		Aplinkos (mikroklimato) komfortas žemės lygyje	X		X				
Tūrinė-vizualinė raiška	Užstatymo parametrai	Užstatymo aukštis	X	X		X			X
		Užstatymo intensyvumas	X			X			X
		Užstatymo intensyvumas didinimas	X	X		X		X	X
		Sprendinių tvarumas	X		X				
	Užstatymo charakteris (pastatų architektūra)	Vertikalės proporcija (bokšto aukščio ir pločio santykis)	X	X		X		X	X
		Vertikalės (bokšto) plano konfigūracija ir siluetas	X	X		X		X	X
		Vertikalės (bokšto) fasadinė išraiška	X	X		X		X	X