

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Bendri duomenys

Trumpa esamos padėties apžvalga, juridiniai faktai

Teritorija kurioje numatoma gyvenamojo namo statyba yra Vilniaus senamiestyje (unikalus kodas 16073), Vilniaus senojo miesto vietoje su priemiesčiais (unikalus kodas 25504), Senojo miesto vieta (unikalus kodas 2951). Pagal Vilniaus senamiesčio reglamentą (Žin.,2004, Nr. 25-774), sklypas patenka į Vilniaus senamiesčio II zoną „Miestą“, priskiriamas 62 kvartalui. Šiame kvartale, remiantis Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamentu galimi šie statybos bei tvarkybos darbai:

DETALIZUOTI KVARTALŲ TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMAI

TERITORIJOS NR. II

KVARTALO NR. 62

1	2	3	4	5
Sklypas Lydos ir šv. Mikalojaus g. kampe	Kiti statiniai	Resatauravimas – - Statinių liekanos; Galimas sunaikinto užstatymo atkūrimas	Ribotas naudojimas - galimos paskirtys: gyvenamoji, visuomeninė, komercinė ir smulkaus verslo	Bendrieji nurodymai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams pateikiami lape 2.
	Teritorijos elementai	Restauravimo, atkūrimo, remonto darbai		
	Želdynai	Rekonstravimas - atkūrimas		
1	2	3	4	5

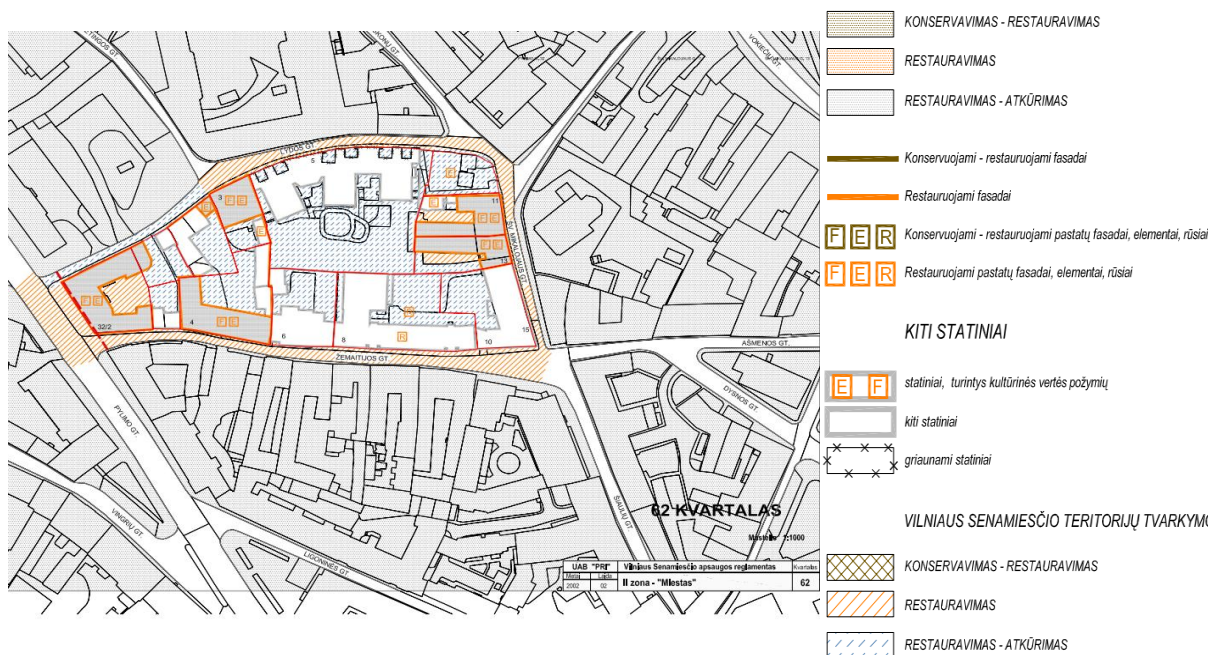
Bendrieji reikalavimai rekonstruojamiems ir naujai statomiems pastatams 62 kvartale:

1. Sklypų užstatymo tankumas 40-60 procentų.
2. Dominuojantis užstatymo morfologinis tipas – perimetrinis posesijinis (tipas PP; žr. VSAR priedą " Vilniaus senamiesčio užstatymo urbanistinių struktūrų tipologiją").
3. Statinių saugomos vertingos dalys tikslinamos tyrimų medžiagoje.
4. Pastatų aukštumas nedidinamas. Atkuriamo užstatymo aukštumas – pagal tyrimų duomenis.
5. Pastatai dengiami šlaitiniais stogais.
6. Rekonstruojamų ir naujai statomų pastatų architektūrinės išraiškos priemonės, apdailos medžiagos derinamos prie aplinkinio užstatymo.
7. Tyrimų metu aptiktos vertingų istorinių statinių dalys ir elementai tvarkomi pagal konservavimo - restauravimo technologijas.
8. Prieš pradėdant žemės judinimo darbus būtina atlikti archeologinius tyrimus.

Et	Užsakovas – Sigitas Stasevičius	Svečių namo Lydos g. 7, Vilniuje, statybos projektas Vilniaus senamiestis (unikalus kodas 16073), Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus kodas 25504) .	Lapas	Lapy
PP			1	6

VILNIAUS SENAMIESČIO STATINIŲ TVARKYMO REŽIMAI:

SAUGOMI STATINIAI



Nagrinėjamame sklype galima tvarkybos darbų rūšis – restauravimas - buvusio užstatymo atkūrimas.

1990 m. „Paminklų restauravimo institute“ buvo parengtas sklypo užstatymo atstatymo projektas (A. Gvildys, A. Stalgys) ir nustatyta tvarka suderintas. Buvo svarstyti keli variantai, pritarta istorinio vaizdo atkūrimui, suprojektuoti 3 butai ir visuomeninės patalpos, tačiau grąžinus sklypą asmeninei nuosavybei projektas nebuvo įgyvendintas. 1997 m. sklypui parengtos paminkloausginės sąlygos (aut. M. Bugailiškytė). Sąlygose reikalavimo tiksliai atstatyti pastatą nėra, bet reikalaujama maksimaliai atkurti tūrį, kapitalinių sienų tinklą. ir t.t. 1999 m. buvo parengtas sklypo investicinis projektas, sklypo ribos ir apribojimai patvirtinti Vilniaus miesto valdybos 1999-02-18 sprendimu Nr. 282V, sklypas 2001 m. aukciono būdu parduotas. Sklype buvo atlikti archeologiniai tyrimai XX a. 8-ame dešimtmetyje ir 2001 m., atlikus kasinėjimus nustatyta, kad sklype stovėjusio pastato rūšiai gali būti priskirti vėlyvojo baroko ar ankstyvojo klasicizmo laikotarpiui. 2002 m. parengtas sklypo Šv. Mikalojaus g. 5 paminkloausginės ekspertizės aktas, kuriame pateikta istorinė, ikonografinė ir archeologinė medžiaga apie buvusį sklypo užstatymą (aut. A Racevičienė, E. Zilinskas, V. Spudas).

2004 m. sklypui buvo parengtas detalusis planas (rengėjas UAB „Senajo miesto architektai“) detaliojo plano tikslai ir uždaviniai: „Sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio keitimas iš gyvenamosios į komercinę (viešbutis), teritorijos tvarkymo ir statybos reglamento nustatymas“. Detaliojo plano sprendiniais buvo suformuotas 456 kv. m komercinės paskirties (K4) sklypas viešbučiui eksploatuoti. Detalioju planu nustatyti reglamentai – pastato aukštų skaičius iki 3 aukštų + mansarda, pastato aukštis 15 m (kraigo altitudė 129,8 m, šaligatvio altitudė 114,8 m) iki karnyzo 11 m, sklypo užstatymo tankis 100 proc., užstatymo intensyvumas 2,9, sklypo užstatymas perimetrinis. Detalusis planas patvirtintas 2004-06-23 Vilniaus miesto tarybos sprendimu Nr. 1-453.

Et	Užsakovas – Sigitas Stasevičius	Svečių namo Lydos g. 7, Vilniuje, statybos projektas Vilniaus senamiestis (unikalus kodas 16073), Vilniau senajo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus kodas 25504) .	Lapas	Lapų
PP			2	6

Esant esamos sklypo ribos nesutapimui su buvusio užstatymo linija, buvo atlikti žvalgomieji archeologiniai tyrimai ir nustatyta tiksli buvusio užstatymo riba, atkasus buvusių pamatų liekanas. Tuo pagrindu 2015 m. buvo baigtas rengti ir patvirtintas „Žemės sklypo (kadastro Nr. 0101/0057:88) Šv. Mikalojaus ir Pranciškonų gatvių sankirtoje planas prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui“, kuriuo pakoreguota sklypo riba bei gatvių raudonosios linijos su tikslu parengti statybos projektą pastato statybai ant senųjų pamatų liekanų.

Paveldosauginiai reikalavimai

Paminklų restauravimo instituto, paminklotvarkos sąlygose Nr. 456, išduotose 1997-03-06 Kultūros vertybių apsaugos departamento Vilniaus teritorinio padalinio, sklypui Vinliuje Šv. Mikalojaus g. Nr. 5 (buv. kampinis Šv. Mikalojaus, Pranciškonų ir Lydos gatvių), teigiama, kad „Šv. Mikalojaus g. sklypas yra antroje apsauginėje zonoje. Šiai zonai keliami šie reikalavimai: 1. saugomos evoliuciškai sisklosčiusios planinės ir erdvinės struktūros bei susiformavęs tūrių siluetas. Atkuriamos prarastos šių struktūrų bei silueto savybės. Nauji pastatai gali būti statomi tik buvusių (iki XX a. vid.) vietose, atkurdami jų buvusių tūrius. 2. saugomi visi senieji pastatai ir jų liekanos, išskyrus tuos, kurie po papildomų tyrimų nustatomi, kad yra nevertingi ir trukdo regeneruoti kitus objektus.

Numatant statybą turi būti atlikti vietos archeologiniais, istoriniais ir architektūriniais tyrimais.

2010 m. buvo atlikti statinių liekanų Vilniaus senamiestyje (UIP) Šv. Mikalojaus/ Pranciškonų g. architektūriniai moksliniai tyrimai (autorius R. Zilinskas). Autoriaus pateiktoje ataskaitoje nurodoma, kad „Pamatai dėl jų išlikimo laipsnio, liekanų ir pagrindo būklės sunkiai techniškai išsaugomi, bet tai ir nėra būtina toms statinio dalims, kur nėra buvę rūsių. Rūsiai su skliautu I etape (XVI šimt. pb) yra tikrai buvę siaurinėje dalyje, prie Pranciškonų gatvės. Būdamas ankstyviausiomis ir vienintelėmis stovinčiomis ant žemio jo liekanos vienintelės pretenduoja į dalinį išsaugojimą, tačiau patalpa negali būti patikimai atkurta nes tiesiant trasą negrįžtamai sunaikinta pietvakarinė jos dalis. Jeigu 4 etape pietvakarinėje valdos dalyje yra buvę rūsių, tai jo liekanos nebeišsaugomos dėl to, kad stovi ant supulto grunto, kartu su kitomis XVIII-XIX šimt. mūro liekanomis turės būti aukojamos ne vien dėl blogos techninės būklės, supulto pagrindo ir menkesnės, negu XVI šimt. rūsių vertės, bet ir dėl archeologijos tyrimų metodologijos“.

Šie pradiniai tyrimų duomenys toliau buvo tęsiami su UAB „Kultūros vertybių paieška“ archeologų grupės 2014-11 mėn. atliktais archeologiniais žvalgomaisiais tyrimais siekiant nustatyti aiškia užstatymo liekanų ribą.

4. Architektūrinis sprendimas

Sklype numatomas 100 proc. perimetrinis centro užstatymas tokio užstatymo galimybė numatoma centrinėse miesto dalyse kai užstatymas užpildo beveik visą teritoriją. Pastato išorinės sienas numatoma statyti eksponuojant seno užstatymo pamatus, vizualiai išlaikant buvusio užstatymo liniją. Perimetru užstatytas pastatas suformuoja vidinį kiemėlį, kuriame numatoma įrengti želdynus. Rūsyje esantys vertingi XVI am. Pamatai bus saugomi ir eksponuojami. Likusioje rūsių dalyje numatoma įrengti pagalbinę rūsių patalpas bei galerijos archyvą. Likusi rūsių ploto dalis skiriama šiluminio kolektoriaus (šiluminės trasos) įrengimui, kuri iš sklypo vidurio perkeliama į pietinę sklypo dalį. Cokoliniame aukšte numatoma įrengti automobilių parkavimo vietas bei galerijos patalpas. Likusioje dalyje įrengiami svečių namų kambariai.

Et			Lapas	Lapų
PP	Užsakovas – Sigitas Stasevičius	Svečių namo Lydos g. 7, Vilniuje, statybos projektas Vilniaus senamiestis (unikalus kodas 16073), Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus kodas 25504) .	3	6

Projektiniais sprendiniais numatyta:

Sklypo plotas 490 kv. m;

Sklypo užstatymo tankis 100 proc.;

Sklypo užstatymo intensyvumas 2,0;

Pastato aukštis iki kraigo 15,00 m;

Pastato aukštis iki karnyzo 11,00 m;

Aukštų skaičius 2 + mansarda (rūsysis ir colokolinis aukštas)

Bendras pastato plotas apie 1208 kv. m (rūsio plotas 224,7)

Pastato pamatai – gręžtiniai polių/juostiniai.

Sienos – Mūras. Pastato apdaila - tinkas.

Stogas - šlaitinis, medžio konstrukcijų dengiamas molinėmis čerpėmis. Pastato stoge numatoma įrengti tūrinius stoglangius gatvės fasaduose. Vidiniuose fasaduose vyrauja vitrininiai langai.

Projekto vadovė

V.Ivaškaitė

A1495; KPD 2418

Et	Užsakovas – Sigitas Stasevičius	Svečių namo Lydos g. 7, Vilniuje, statybos projektas Vilniaus senamiestis (unikalus kodas 16073), Vilniaus senojo miesto vieta su priemiesčiais (unikalus kodas 25504) .	Lapas	Lapų
PP			4	6