

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

ĮVADAS

Objektas: Sklypo Sodų g. 22 (kadastro Nr. 0101/0057:33) ir gretimos teritorijos Naujamiesčio ir Senamiesčio seniūnijoje, Vilniuje, detalusis planas.

Stadija: Teritorijos vystymo koncepcija.

Planuojamos teritorijos plotas: apie 8,92 ha.

Planavimo iniciatorius: UAB VILNIAUS AUTOBUSŲ STOTIS, kodas 300573259, adresas Sodų g. 22, LT-03211, tel. (8 5) 233 4754, el. p. jonas@autobusustotis.lt.

Plano rengėjas: UAB „ARCHIDELTA“, įm. k. 300597406 Smolensko g. 10, Vilnius, tel.: +370 655 19284, el. paštas: biuras@archidelta.lt .

Planavimo pagrindas: Vilniaus miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2014-04-29 įsakymas „Dėl sklypo Sodų g. 22 ir gretimos teritorijos detaliojo plano rengimo teritorijų planavimo proceso inicijavimo pagrindu“ Nr. 30-940, kuriuo buvo patvirtinta planavimo darbų programa detaliojo planavimo dokumentui rengti, 2014-06-10 Teritorijų planavimo proceso inicijavimo sutartis Nr. A72-1085/14(3.1.36-AD4).

Planavimo tikslai: vadovaujantis Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano iki 2015 metų sprendiniais, numatyti planuojamos teritorijos urbanizuotos erdvės modernizavimą urbanistiniu ir paminklosauginiu aspektais, nustatyti teritorijos funkcinės struktūros atnaujinimo ir plėtros principus, paslaugų ir inžinerinės infrastruktūros, bendro naudojimo teritorijų žemės naudojimo tipus, komercinės paskirties objektų, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių, atskirųjų želdynų teritorijų žemės naudojimo būdus, kitus privalomus ir papildomus teritorijos naudojimo reglamentus. Taip pat, numatyti funkcinis bei kompozicinius ryšius su gretimomis teritorijomis, detalizuoti bendro naudojimo erdvių, želdynų ribas, numatyti žemės sklypų pertvarkymo galimybes, nustatyti aprūpinimo inžineriniais tinklais būdus. Šiuo detaliuoju planu keičiami Šv. Stepono ir Geležinkelio gatvių sankirtos detaliojo plano (reg. 295) sprendiniai.

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ SPRENDINIAI

UŽSTATYMO MORFOTIPAS, ERDVINĖ STRUKTŪRA, VIEŠOSIOS ERDVĖS

Erdvė tarp Stoties g. – Seinų g. Geležinkelio g.

Numatomas Stoties gatvės perimetris užstatymas. Tai dalinai atkartotą istorinę, 1938 m. plane parodytą, Stoties – Geležinkelio gatvių sankryžos užstatymo struktūrą, bei Stoties g. perspektyvinį vaizdą nuo geležinkelio stoties pusės. Siūlomas gatvės užstatymas išryškintų patį Geležinkelio stoties pastatą kaip gatvės dominantę.

Restorano McDonalds sklype siūloma palikti esamą užstatymo morfotipą – atskirai stovintis pastatas.

Esamą skverą siūloma modernizuoti bei rekonstruoti į miesto aikštę. Po aikšte yra galimybė įrengti požeminį automobilių garažą.

Autobusų st. sklypas ir jo gretimybės

Autobusų stoties kompleksą numatomą rekonstruoti ir išplėsti, pastatų komponavimas erdvėje išliks laisvo planavimo, tačiau, planuojamas naujas pastato korpusas suformuos Geležinkelio g. išklotinėje perimetrinį užstatymą.

Už stoties esančią apleistą teritoriją (buvusią miesto sodo teritoriją) numatoma pertvarkyti į parką-skverą bei pritaikyti žmonių rekreacijai ir poilsiui.

Pėsčiųjų ir dviračių viadukas

Esamą pėsčiųjų viaduką virš geležinkelio numatoma rekonstruoti. Pagrindinis tikslas- padidinti Naujininkų gyventojų integraciją su centrine miesto dalimi. Viadukas bus pritaikytas pėsčiųjų ir dviračių eismui, turės ryšius su Geležinkelio stotimi, planuojamu viešbučiu ir daugiaaukšte automobilių saugykla prie Geležinkelio g. , prekybos centru Autobusų stoties teritorijoje, Autobusų stotimi bei užsibaigs planuojamame parke (buvusioje miesto sodų teritorijoje).

AUKŠTINGUMAS

Teritorijos foninis aukštingumas svyruoja nuo 155 m iki 170 m absoliutinės altitudės. Geležinkelio stoties pastato kraigo absoliutinė altitudė -170 m. Projektiniuose pasiūlymuose siūloma geležinkelio st. pastatą akcentuoti kaip gatvės dominantę, todėl nauju užstatymu neviršyti 170 m altitudės.

Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialusis planas - paveldotvarkos projektas planuojamoje teritorijoje reglamentuoja pastatų aukštį iki 25 m.

Dėl reljefo perkritimo naujų pastatų aukštis planuojamas nuo 20 iki 25 metrų bet neviršijant absoliutinės 170 m altitudės.

STILIUS

Stoties gatvės išklotines siūloma formuoti istorinio – eklektiško stiliaus pastatais pratęsiant „senamiestinį“ gatvės įvaizdį iki Geležinkelio stoties. Kitose užstatymo zonose pastatų stilius nereglamentuojamas.

FUNKCIJA

Numatoma dominuojanti planuojamų pastatų pagrindinė funkcija: administracinės, komercinės, paslaugų ir maitinimo paskirties pastatai. Automobilių parkavimas numatomas požeminiuose garažuose.

PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE NUSTATOMI GALIMI ŽEMĖS NAUDOJIMO BŪDAI

- Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (I2);
- Komercinės paskirties objektų teritorijos (K);
- Komercinės paskirties objektų teritorijos (prioritetinė) (K); Visuomeninės paskirties teritorijos;
- Bendro naudojimo teritorijos (miestų, miestelių ir ar kaimų bendro naudojimo) (B);
- Atskirųjų želdynų teritorijos (E);

SKLYPAI

Detaliojo plano koncepcijoje numatoma išplėsti susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijas, atkurti Stoties g. užstatymą, modernizuoti bei atnaujinti viešąsias erdves. Menkavertis užstatymas bei sklypai, neatitinkantys teritorijos vystymo koncepcijos, rodomi kaip naikinami paimant juos visuomenės poreikiams. Sklypų ribos bus tikslinamos pagrindiniame detaliojo plano brėžinyje.

GATVIŲ TINKLAS, SUSISIEKIMO SISTEMA

Bendras gatvių infrastruktūros tinklas plėtojamas įvertinus Stoties aikštės eismo organizavimo projektinių pasiūlymų sprendinius, kuriuose pratęsiamas senamiesčio aplinkkelis (Drujos gatvė) iki Naujamiesčio rajono gatvių tinklo, esamoje aikštėje formuojant trišalę šviesoforais reguliuojamą sankryžą. Geležinkelio ir Autobusų stočių miesto viešojo transporto keleivių terminalas organizuojamas prie Autobusų stoties centrinio įėjimo rytinėje pusėje

Pirmaeilis tikslas, kuris turėtų būti siejamas su susisiekimo sistemos pagerinimu Stoties a. rajone turi būti siejamas su esminiu eismo saugumo pagerinimu, nežiūrint kitų keliamų uždavinių, kur prioritetas turėtų būti teikiamas:

- geležinkelio ir autobusų stočių bei miesto viešojo transporto terminalo keleivių tarpusavio ryšių pagerinimas;
- bendro naudojimo parkavimo aiktelės ir kombinuotų kelionių aikštelės su automatizuotos dviračių ir elektromobilių nuomos sistemų punktais (Park and Ride, Park and Rail, Park and Bike, Bike and Ride, Bike sharing, Car sharing ir kt.) įrengimas;
- Geležinkelio – Stoties g. sankryžos rekonstrukcijai ir Geležinkelio gatvės jungčiai su Naujamiesčio rajono gatvių tinklu;
- naujos viešojo transporto rūšies (NTR) infrastruktūros poreikis ir eismo organizacijos užtikrinimas.

SKLYPO SODŲ G. 22 (KADASTRO NR. 0101/0057:33) IR GRETIMOS TERITORIJOS NAUJAMIESČIO IR SENAMIESČIO SENIŪNIJOJE, VILNIUJE, DETALIOJO PLANO KONCEPCIJOS PLANUOJAMOS ŪKINĖS VEIKLOS POVEIKIO NEKILNOJAMOSIOMS VERTYBĖMS VERTINIMAS

Planuojamoje teritorijoje nėra į Kultūros vertybių registrą įtrauktų objektų.

Planuojama teritorija patenka į Vilniaus senamiesčio (unikalus kodas 16073) teritoriją ir jo apsaugos zoną; Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. naujamiesčiu (unikalus kodas 33653) teritoriją; Vilniaus senojo miesto vietos su priemiesčiais (unikalus kodas 25504) teritoriją.

Planuojamos plėtros (ūkinės veiklos) įtaka Vilniaus senamiesčio išskirtinei visuotinei vertei (unikalus kodas 16073)

Įgyvendinus detaliojo plano sprendinius bus išlaikytas teritorijos reljefo pobūdis, užstatymo struktūra, regeneruota želdynų sistema. Bus suformuota charakteringa gatvių viešų erdvių struktūra, gatvių išklotinės. Naujas užstatymas formuojamas pratęsiant tradicinius sklypų formavimo, erdvinės struktūros bei užstatymo principus.

Įgyvendinant užstatymo plėtrą bus išsaugomas miestovaizdžio charakteris. Pastatų tūrių dydis, išdėstymas planuojamoje teritorijoje nepažeis Vilniaus miestovaizdžiui būdingų vizualinių ryšių tarp senamiesčio ir priemiestinių želdynų (Vilniaus miestą supančių kalvų).

Planuojamos veiklos poveikis Vilniaus miesto istorinei daliai, vadinamai Naujamiesčiu (unikalus kodas 33653)

Nors XVIII a. pab. – XIX a. pr. Naujamiesčio teritorija buvo gana nuošalus ir menkai apgyvendintas priemiestis nedaug tesusijęs su miesto gyvenimu, tačiau tai, kad kai kurie nuo seniau egzistuojantys keliai jau turėjo savus pavadinimus ir buvo virtę gatvėmis, rodo, jog ryšiai su miestu vis stiprėjo.

1861-1862 metais, tiesiant geležinkelį Sankt Peterburgas-Varšuva, buvo pastatyta Vilniaus geležinkelio stotis. XIX a. pabaigoje stoties prieigose steigėsi sandėliai, pramonės įmonės, sparčiai pradėjo plėstis Naujojo Pasaulio (dabar Naujininkų) ir Naujamiesčio rajonai. Tarp stoties ir Sodų gatvės tęsėsi keliaaukščiais mūriniais namais užstatyta Gostinnaja (dabar Stoties) gatvė. Vilniaus miesto istorinės dalies, vad. naujamiesčiu vertingosioms savybėms priskiriama: planavimo sprendiniai - planinė struktūra, vyraujantis XIX a. pab. – XX a. pr. stačiakampis gatvių tinklas; tūrinė- erdvinė struktūra su geležinkeliu pietinėje dalyje bei dominuojančiu perimetriniu reguliariumi XIX a. pab.–XX a. pr. užstatymu; būdingas XIX a. pab. – XX a. pr. urbanistinei struktūrai vyraujantis užstatymo tankis 60proc.; istorinių sklypų ribos; užstatymo raudonosios linijos; užstatymo išsklotinės.

Detaliojo plano projektinių pasiūlymų sprendiniai parengti atlikus išsamią planuojamos teritorijos analizę paveldosauginiu-istoriniu aspektu, įvertinus susisiekimo komunikacijų ir inžinerinės infrastruktūros plėtros perspektyvas.

Planuojamoje teritorijoje numatomi užstatymo reglamentai nepažeis susiformavusios urbanistinės struktūros ir neturės esminės įtakos Vilniaus miesto istorinės dalies, vadinamos naujamiesčiu vertingosioms savybėms.

Poveikis Vilniaus senojo miesto vietos su priemiesčiais (unikalus kodas 25504) vertingosiomis savybėmis

Vilniaus senojo miesto vietai su priemiesčiais galioja archeologinės vietos tipinis apsaugos reglamentas, patvirtintas 2002.01.31. Pagal jį prieš vykdant žemės darbus būtini archeologijos tyrimai.

Archeologinių tyrimų būtinumas įvertinamas rengiant atskirų objektų projektus.

IŠVADOS

- Detaliojo plano koncepcijos sprendiniai neprieštarauja Vilniaus senamiesčio apsaugos reglamento, Vilniaus m. bendrojo plano iki 2015 m., Vilniaus senamiesčio regeneravimo koncepcijos ir sklypų plano, Vilniaus senamiesčio (nekilnojamosios kultūros vertybės unikalus kodas 16073, buvęs kodas U1P) nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos specialiajam plano - paveldotvarkos projekto reikalavimams.
- Planuojamos teritorijos sutvarkymas ir prie konteksto derančio modernaus užstatymo plėtra bus reikšminga puoselėjant Vilniaus miesto kultūros palikimą, atkuriant aplinkos gyvybingumą, patrauklumą ir atvirumą visiems miesto gyventojams.

PV Andrius Bakanovas

