

**VERSLO IR ADMINISTRACINIO CENTRO ŽALGIRIO STADIONO TERITORIJOJE VILNIUJE
KŪRYBINĖS DIRBTUVĖS**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1. URBANISTINĖ - ARCHITEKTŪRINĖ IDĖJA

Nagrinėjamos teritorijos suplanavimo idėjų paieška prasidėjo, visų pirma, vertinant išeitinius duomenis: transporto schemą, pėsčiųjų srautus, statybos etapų suskirstymo poreikį, aplinkines teritorijas, galiojančio detaliojo plano reglamentus ir t.t.. Kaip pirminiai duomenys, taip pat priimtos ir 2008 metais vykusio architektūrinio konkurso laimėtojų principinės erdviųjų struktūrų suplanavimo gairės. Urbanistinė kompozicija pradedama sustambintais tūriais ir pastatais siekiančiais iki devynių aukštų, ties Šeimyniškių gatve. Nutarta, visą erdvinę struktūrą smulkinti ir žeminti, tolydžio artėjant link upės. Tai yra, perimetrinio užstatymo principu suplanuotą šiaurinės teritorijos dalį palaipsniui verčiant dominuojančiu taškiniu užstatymu pietuose. Analogiškai siūloma mažinti ir statinių aukštingumą, nuo devynių link keturių aukštų šiaurės - pietų kryptimi.

Architektūrinė struktūra formuojama remiantis gatvių tinklu, kuris susideda iš gatvės jungiančios Šeimyniškių ir Sporto gatvę bei aptarnaujančios gatvelės, dubliuojančios Rinktinės gatvę. Pėstiesiems, architektūriniame užmanyme, yra skiriamas prioritetas. Siekiama, kad automobilių ir pėsčiųjų srautai nesikirstų. Centrinėje sklypo dalyje numatoma pėstiesiems skirta aikštė, kuri tampa pagrindiniu paskirstomuoju punktu visoje kvartalo struktūroje. Norint aikštės erdvę padaryti įmanomai jaukesnę, kilo idėja visą užstatymą sutvarkyti taip, kad teritorijos viduryje, ties aikšte, dėl mažėjančių pastatų aukštingumo susidarytų tarsi dauba. Taip pat stengiamasi išlaikyti ankstesnėje koncepcijoje autorių pritaikytą principą formuoti nedideles, persiliejančias erdves tarp pastatų grupių.

2. TERITORIJOS UŽSTATYMO PARAMETRAI

	Detaliojo plano reglamentai	Projektuojami rodikliai
Sklypo plotas	6,6 ha	
Sklypo užstatymo intensyvumas	2.2	2.2 (145 000 m ²)
Sklypo užstatymo tankis	60 %	Apie 50 %
Parkavimas		3000 park. vietų (2000 v. požeminis, 1000 v. antžeminis parkavimas)

STATYBOS ETAPAI - PASTATOMAS BENDRAS PLOTAS

UAB "EVENTUS PRO"	LAPAS	LAPŲ	LAIDA
	1	3	0

1 etapas - 30 000 m²

2 etapas - 40 000 m²

3 etapas - 40 000 m²

4 etapas - 35 000 m²

2. PAGRINDINIAI SPRENDINIAI

2.1 GATVIŲ TINKLAS

Teritorijoje numatomos dvi naujos gatvės:

- Rinktinės gatvę dubliuojanti, aptarnaujanti gatvė kuri prasideda ties sankryža su Juozapavičiaus gatve ir baigiasi šiauriau įsiliedama į tą pačią Rinktinės gatvę; Sprendinys parinktas, siekiant išvengti tranzito per sklypą.

- Kita gatvė planuojama jungtis tarp Šeimyniškių ir Sporto gatvių.

Iš naujai projektuojamų gatvių numatomos įvažos į požeminius parkingus.

2.2 PĖSČIŲJŲ JUDEJIMAS

Teritorijoje pėsčiųjų zona tęsiasi nuo šiaurinės iki pietinės sklypo dalių, nekirsdama gatvių. Centrinėje sklypo dalyje projektuojama pėstiesiems skirta aikštė. Pietinėje sklypo dalyje pėstieji gali patekti ant esamų terasų ties Sporto ir koncertų rūmais, o taip pat yra galimybė nusileisti iki pasivaikščiojimo takų prie upės.

2.3 DVIRATININKAMS

Esamu metu dviračių takas eina palei vakarinę sklypo kraštinę Rinktinės gatvėje. Projektiniame pasiūlyme numatomi dviračių takai einantys lygiagrečiai pėsčiųjų srautui. Dviračių trasa sudaro galimybę patekti į teritorijos centrinę dalį, iš kur galima arba grįžti atgal link Rinktinės gatvės, arba nusileisti iki palei upę einančio dviračių tako.

2.4 PASTATŲ FUNKCIJOS

Kiekvienoje kvartalo dalyje siūloma mišri funkcija. Pirmi aukštai būtų skirti prekybai ir aptarnaujančiai funkcijai. Pastatai projektuojami prie pagrindinių išorinių gatvių (Šeimyniškių ir Rinktinės) siūlomi skirti įstaigoms ir biurams, o prie vidinių - viešbučiams, kavinėms, restoranams ir pan.

Rytinėje sklypo dalyje, kuri yra nutolusi nuo didžiųjų gatvių, galėtų būti vaikų darželis ar dienos grupė, medicinos įstaigos.

2.5 PARKAVIMAS

LAPAS	LAPŲ	LAIDA
2	3	0

Teritorijoje numatomi vieno aukšto požeminiai parkingai. Išnaudojant reljefą, teritorijos šiaurinėje dalyje, projektuojamas vienas antžeminis, natūraliai vėdinamas parkavimo aukštas. Pietinėje dalyje pirmo aukšto lygyje numatytas tik vienas parkingas, kuris yra arčiausiai būsimų Kongresų rūmų.

Sklypo gilumoje siūlomi trys antžeminiai daugiaaukščiai parkavimo aikštynai.

2.6 ŽELDYNAI

Sklype želdynai projektuojami tolygiai išdėstyti. Kadangi reikalingas požeminis parkavimas, tai sudaro sunkumų formuojant didesnes medžių ir kitų augalų grupes. Kiek didesnė želdynų koncentracija projektuojama pietinėje teritorijos dalyje. Siekiama, kad želdymų koridoriai dubliuotųsi su pėsčiųjų takais.

2.7 SKLYPO VYSTYMO ETAPIŠKUMAS

Projekte yra numatyti keturi panašaus dydžio sklypo vystymo etapai. Pirmiausia siūloma įrengti Rinktinės gatvę dubliuojanti gatvelė, kuri prasidėtų ties sankryža su Juozapavičiaus gatve.

Prie naujos gatvės formuojamas pirmasis sklypo užstatymo etapas. Užstatymo bendras plotas siektų apie 30 000 m².

Antras statybos etapas būtų vystomas naudojant pirmame etape įrengtą gatvę ir formuotųsi ties Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių sankryža. Antrojo etapo bendras plotas apie 40 000 m².

Trečiasis užstatymo etapas galėtų būti pradėtas, įrengiant dalį pravažiavimo, naujos jungties tarp Šeimyniškių ir Sporto gatvių. Trečiojo etapo bendras plotas apie 40 000 m².

Ketvirtuoju etapu turėtų būti pabaigta Šeimyniškių ir Sporto gatvių jungtis ir užbaigiamas likęs teritorijos užstatymas. Planuojanuojuama apie 35 000 m².

LAPAS	LAPŲ	LAIDA
3	3	0