



# ŽALGIRIO CENTRAS

Naujo verslo ir administracinio centro žalgirio stadiono  
teritorijoje Vilniuje kūrybinės dirbtuvės

Aiškinamasis raštas

**PUPA**  
Public Urbanism  
Personal Architecture

2015 07 20  
Vilnius

**ŽALGIRIO CENTRAS** – tai dešiniajame Neries krante, šalia pagrindinių miesto gatvių, buvusio legendinio Žalgirio stadiono vietoje kuriamas naujasis komercijos, biurų, įstaigų bei butų kompleksas, išsiskiriantis savo architektūra bei viešų erdvių kokybe. Šiuolaikiško ir tankaus miesto identitetas yra kuriamas varijuojant funkcionaliais stačiakampiais miesto blokais, kuriuos apjungia viešų erdvių sistema su pagrindine kvartalo aikšte. Naujasis verslo centras harmoniškai įsilieja į miesto aplinką, atsiveria į Sporto rūmus, žydų kapinių memorialą, susijungia su aplinkiniais Šnipiškių ir Žirmūnų rajonais.

## INTEGRAVIMAS Į MIESTO AUDINĮ

Nagrinėjama teritorija yra urbanizuotoje miesto dalyje, šalia savitą charakterį turinčių Šnipiškių ir Žirmūnų rajonų, prie vienos iš pagrindinių miesto ašių Konstitucijos prospekto – Šeimyniškių gatvės, bei visai šalia kultūros paveldo objektų, senamiesčio, piliavietės, upės. Naujasis verslo centras turi apsijungti su visomis šiomis gretimybėmis ir prisidėti kuriant modernaus, šiuolaikiško dešiniojo Neries kranto charakterį. Todėl projekte „Žalgirio centras“ yra:

- Išlaikomas Šeimyniškių ir Rinktinės gatvių perimetras, projektuojama aukščiau kintanti Šeimyniškių gatvės išsklotinė;
- Kuriami jungtis su senamiesčiu ir aplinkiniais kvartalais: numatomi pėsčiųjų takai tarp Mindaugo tilto, verslo centro aikštės, Šeimyniškių gatvės, teismų kvartalo.
- Pagarbus santykis su sporto rūmais ir žydų kapinių memorialu: kvartalas žemėja į pietus, pastatų frontas atsiveria į išskirtinės architektūros sporto rūmus apsuptus ramia, žalia erdve – Vilniaus žydų kapinių memorialu.
- Kvartalo mastelis ir dydis atitinka aplinkinių kvartalų dydį, kuriamas šiuolaikiško miesto įvaizdis.

Žalgirio centras tampa matoma ir susijungiančia su aplinka miesto dalimi. Nuo Šeimyniškių ir Rinktinės gatvių kvartalo siluetas ir aukščių kaita sukuria natūraliai urbanizuotos aplinkos charakterį.

## ARCHITEKTŪRINIS SPRENDIMAS – MIESTO BLOKAS

Vilnius dešiniajame Neries krante yra kitoks nei kairiajame upės krante įsikūręs senamiestis. Dešinysis krantas išsiskiria moderniais, aukštais, šiuolaikiškais kvartalais. Toks įvaizdis turi būti kuriamas ir Žalgirio verslo cente.

Miesto blokas (Urban block) yra klasikinis miestų planavimo elementas, kurį siūlome naudoti vystant naują centrą. Miesto blokas yra statiškas stačiakampis, tačiau labai lengvai varijuojamas ir pritaikomas prie įvairių funkcijų. Lengvai keičiamas tūris, aukščiai, proporcijos gali talpinti administracinės paskirties patalpas, prekybos centrą, komerciją, biurus, gyvenamuosius butus, kotedžus, studijas, daugiaaukščius automobilių parkingus. Blokas gali būti labai ikoniškas, išskirtinės architektūros traukos objektas, o taip pat gali būti ir funkcionalios, foninės, neišsiskiriančios architektūros. Miesto blokus yra lengva vystyti ir statyti etapais.

Žalgirio centre siūlome devynis blokus, kurių dydis kinta nuo 30 iki 90 metrų pločio. Platūs, didesni blokai statomi rytinėje sklypo dalyje, o siauresni blokai prie Rinktinės ir Šeimyniškių gatvių. Tai sukuria daugiau įėjimų į kvartalo vidų, į centrinę aikštę, įėjimai nuo gatvės kuria pėstiesiems pralaidų kvartalą. Blokų aukštingumas žemėja nuo 9 aukštų prie Šeimyniškių gatvės iki 5 aukštų prie žydų kapinių memorialo. Visi blokai kvartale turi uždara trijų aukštų bazę, o virš jos yra iškeliami skirtingų aukščių tūriai. Iškirpimai ir žemėjimas kuria kintantį verslo centro siluetą. Išorinis blokų fasadas yra lygus tūris, o vidinė struktūra yra įvairi, smulkėjanti ir besikeičianti priklausomai nuo bloko funkcijos. Išskirtinės architektūros pastatai numatomi prie pagrindinių sankryžų, sklypo kampuose, taip sukuriama orientyra, kviečiantys į kvartalo vidų.



## FUNKCIJŲ IVAIROVĖ

Siekiant sukurti gyvybingą kvartalą, kuris būtų aktyvus 24 valandas per parą, septynias dienas per savaitę naujajame centre turi būti užtikrinta funkcijų įvairovė. Todėl manome, kad kvartale šalia komercijos ir biurų yra būtina numatyti ir gyvenamąją funkciją. Tai kurtų tvarų, miestietišką Žalgirio centrą.

**Gyvenamoji funkcija** planuojama pietrytinėje sklypo dalyje, toliau nuo intensyvių gatvių. Taip pat viršutiniuose visų blokų aukštuose gali būti įrengiami butai su terasomis ir vaizdais į senamiestį. Dėl pastatų žemėjimo link senamiesčio ir pakreiptų blokų – labai didelė dalis butų turėtų vaizdus ir balkonus/terasas į Gedimino pilį. Centrinė padėtis, šalia esanti upė ir senamiestis, puikūs vaizdai yra didelis privalumas aukštesnės klasės butams, kuriuose ir siūlome įrengti kvartalą.

Miestietiškas įvaizdis, saugi ir aktyvi vieša erdvė yra sukuriama, kai pirmuose pastatų aukštuose yra kavinės, parduotuvės, daug įėjimų. Todėl visuose Žalgirio verslo centro pastatų **pirmuose aukštuose** rekomenduojame įrengti **komercinę funkciją**. Visi blokų pirmi aukštai yra 5 metrų aukščio, tam kad tiktų komercijai, bet ir būtų lengvai pritaikomi kitai programai, tiktų besikeičiančiai rinkai.

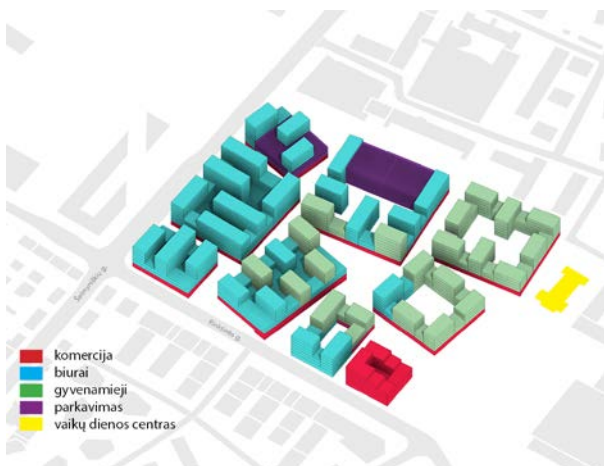
Siūlome Žalgirio centre projektuoti naują Vilniuje **komercinę gatvę**. Prekybinės gatvės yra labai populiaros visame pasaulyje, o Vilniuje jų yra labai nedaug. Komercinė gatvė – tai daug paslaugų, kavinių parduotuvių, prie pagrindinių pėsčiųjų srautų. Gatvė išsiskiria viešosios erdvės dizainu, vietomis yra dalinai dengta. Verslo centre prekybinė gatvė projektuojama, ten kur praeis daugiausiai miestiečių, t.y. jungtis tarp Šeimyniškių, Rinktinės gatvių, pagrindinės kvartalo aikštės ir tako link Mindaugo tilto ir senamiesčio.

Saulėtoje pietinėje sklypo dalyje su vaizdais į žalią erdvę ir Sporto rūmus yra projektuojama **kavinių ir restoranų terasų alėja**. Ji prasidėtų ties **viešbučiu** – kampiniu išskirtinės architektūros pastatu prie Rinktinės ir A.Juozapavičiaus gatvių sankirtos.

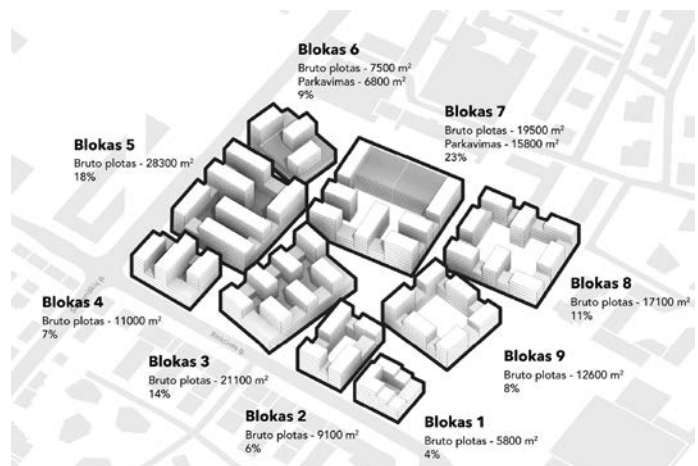
**Maisto prekių parduotuvė** ir/ar **prekybos centras** numatomi prie Šeimyniškių gatvės. Tai labai matoma ir lengvai pasiekama vieta, be to, čia yra projektuojamas požeminis bei antžeminiai parkingai.

Kituose kvartalo blokuose numatomi **administracinė paskirtis: biurai, bankai, valstybinės įstaigos**.

Senasis, sovietinės, tačiau išskirtinės architektūros pastatas tarp AB Vordanai priklausančio sklypo ir Žalgirio verslo centro yra išlaikomas. Senajame pastate siūlome įrengti **vaikų dienos centrą**. Ramioje, atokioje vietoje įsikūręs vaikų dienos centras bus labai patogus ir patrauklus verslo centro darbuotojų ir gyventojų atžaloms.



Žalgirio centro funkcijos



Kiekvieno bloko parametrai

## VIEŠOSIOS ERDVĖS

Verslo centro privalumas – viešųjų erdvių struktūra, jungianti kvartalo vidų su aplinkinėmis gatvėmis. Mažesni bei pasukti blokai prie Šeimyniškių ir Rinktinės gatvių atveria praėjimus, atidaro perspektyvas link centrinės kvartalo aikštės.

Aikštė yra natūraliai telkianti erdvė nes aplink ją yra išdėstyti visi verslo centro pastatai. Daug ir įvairios programos aplinkiniuose pastatuose ir įėjimų kiekis generuoja srautus, kuria aktyvią, daug naudojamą erdvę. Aikštė tampa instinktyviu susitikimų tašku. Dėl po žeme esančio parkingo pagrindinėje aikštėje yra peraukštėjimas. Tai sukuria dinamišką erdvę, aikštėje atsiranda laiptai, terasos, amfiteatras. Viešos erdvės dizaino elementai, tokie kaip suoleliai, medžiai, želdynai, vanduo kuria patrauklią, malonią erdvę ilsėtis ir susitikti centro darbuotojams, gyventojams, lankytojams bei tiesiog praeinantiems miestiečiams.

## TRANSPORTAS IR JUDĖJIMAS

Projekto teritorija yra pėsčiųjų ir dviračių zona. Čia nėra tranzitinio eismo. Rytinėje sklypo dalyje formuojama nauja Raitininkų gatvė, jungianti Šeimyniškių ir Olimpiečių gatvę. Iš šios gatvės projektuojamas pagrindinis įvažiavimas į požeminį parkingą. Kvartale numatomi du kertantys privažiavimai-gatvelės jungiantys Rinktinės ir Raitininkų gatves: per kvartalo centrą ir antrasis pietinėje sklypo dalyje. Iš šių gatvelių numatomi įvažiavimai į blokus verslo centro darbuotojams, lankytojams, gyventojams ir aptarnaujančiam transportui.

Verslo centras susilauks daug lankytojų, todėl svarbu numatyti pakankamai automobilių parkavimo vietų. Automobilių parkavimo sprendiniai Žalgirio verslo centre:

- 1400 vietų **dvių aukštų požeminė automobilių aikštelė** prie Šeimyniškių gatvės, po keturiais blokais šiaurinėje sklypo dalyje. Įvažiavimai iš Šeimyniškių (Raitininkų) ir Rinktinės gatvių. Sklypo dalis prie Šeimyniškių gatvės yra aukščiau nei pietinė, todėl projektuojant tokį parkingą yra išnaudojami esamo reljefo privalumai.
- 900 vietų **daugiaaukštės automobilių aikštelės** blokuose prie Raitininkų gatvės;
- 380 vietų **parkavimas trijų blokų vidiniuose kiemuose** pietinėje sklypo dalyje;
- 170 vietų **parkavimas -1 požeminiame aukšte po dviem blokais** prie A.Juozapavičiaus – Rinktinės gatvių;
- 50 parkavimo vietų **Raitininkų gatvėje**.
- Visas parkavimo vietų skaičius **2900 vietų**
- **50%** automobilių statoma požeminėse aikštelėse.

Verslo centras yra centrinėje, gerai pasiekiamoje miesto dalyje, kur patogų judėti dviračiais, todėl dviračių takai numatomi prie pagrindinių gatvių. Teritorija yra labai gerai pasiekiamą viešuoju transportu, todėl patekimai į kvartalą projektuojami prie viešojo transporto stotelių. Taip pat kvartale siūlome įrengti oranžinių miesto dviračių stotelę, numatyti pakankamai dviračių parkavimo vietų, numatyti vietas elektromobiliams ir jų pakrovimo stoteles.

## TERITORIJOS UŽSTATYMO PARAMETRAI

Sklypo užstatymas:	<b>57%</b> sklypo ploto
Bendras plotas:	<b>154.600 m<sup>2</sup></b>
Neto plotas:	<b>123.680m<sup>2</sup></b>
Bruto:	<b>132.000m<sup>2</sup></b>
Antžeminis parkingas, 900 aut.:	<b>22.600m<sup>2</sup></b>
Visas parkavimo vietų skaičius :	<b>2900 vietų</b>
	<b>50%</b> automobilių statoma požeminėse aikštelėse

## **KOMANDA**

Tadas Jonauskis - architektas-urbanistas, komandos vadovas  
Justina Muliuolytė - urbanistė  
Edita Gumauskaitė - architektė  
Birutė Petruškaitė - architektės asistentė

## **KONTAKTAI**

### **PUPA - Public Urbanism Personal Architecture**

MB „PUPA - strateginė urbanistika“

A.Goštauto 8 - 106, 01108 Vilnius

Tel: +370 688 18329

[info@pu-pa.eu](mailto:info@pu-pa.eu)

[www.pu-pa.eu](http://www.pu-pa.eu)

**PUPA**  
Public Urbanism  
Personal Architecture