

Planavimo organizatorius



Verslo ir administracinis centras Žalgirio stadiono teritorijoje Vilniuje
Teritorijos išvystymo projektiniai pasiūlymai

Planuojamos teritorijos vieta miesto struktūroje

Planuojama teritorija yra senojo ir naujojo miesto centro sandūroje. Ji ribojasi su kitoje Neries upės pusėje esančiu istoriniu miesto centru – piliaviete bei savitą viduramžišką stichišką radialinį gatvių tinklą turinčiu senamiesčiu. Netoliese yra XIX a. miesto centras - Naujamiestis, savo laikmetį reprezentuojantis reguliaria perimetrine kvartalų struktūra. Šeimyniškių gatvė, toliau Konstitucijos pr. ir Narbuto g. planuojamą teritoriją jungia su XX a. reprezentuojančiu vertikalią raišką miesto centru dešiniajame Neries krante bei svarbiu miesto lokaliu centru Narbuto gatvėje. Tuo būdu planuojama teritorija yra svarbi tiek funkcinė, tiek struktūrinė jungtis tarp įvairių laikmečių miesto urbanistinės struktūros elementų. Formuojant planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą siekta sukurti XXI a. ambicijas ir supratimą apie miesto planavimą bei urbanistiką atspindintį, tačiau sąsajas su istoriniu perimetriniu užstatymu turinčią reprezentatyvią užstatymo ir viešų erdvių erdvinę struktūrą.

Istorinė planuojamos teritorijos raida

Jau XIX a. pabaigoje – XX a. pradžioje teritorija turėjo reguliarių gatvių tinklą, čia stovėjo kareivinės, vėliau buvo įrengtas stadionas. Po II pasaulinio karo teritorijoje įrengtas rekreacinis – sportinis kompleksas, kuris paskutinais dešimtmečiais laipsniškai nunyko.

Planuojamos teritorijos urbanistinės struktūros formavimo galimybės.

Planuojama teritorija ribojasi su įvairios morfologijos urbanistinėmis struktūromis – viduramžiška chaotiško plano senamiesčio, reguliaraus plano naujamiesčio, vertikalią raišką aukštybinio užstatymo teritorijomis. Vertikalią raišką, aukštybinio užstatymo struktūros čia negalimos dėl prieštaravimo senamiesčio apsaugos zonos reikalavimams. Bandytas atkurti ar interpretuoti čia „senamiestišką“, tarsi stichiškai susiformavusią struktūrą neatitinka istorinės tiesos – čia jau prieš II pasaulinį karą buvo susiformavęs pakankamai reguliarių gatvių tinklas. Todėl čia tinkamesnis moderniai traktuojamas perimetrinis urbanistinės struktūros morfotipas, aiškiai identifikuojantis viešas ir privačias erdves, derantis tiek su istorine, tiek su modernistine urbanistine struktūra. Savo gabaritais planuojama teritorija kiek per siaura, kad ją būtų galima padalinti į du taisyklingus Vilniaus perimetriniam užstatymui būdingus kvartalus.

Siektini rodikliai ir planuojamo užstatymo tipologija.

Užsakovo siekiama užstatymo intensyvumo reikšmė $UI = 2,3$, leidžianti planuojamoje teritorijoje, sklype A pastatyti apie 140 000 kvadratinių metrų bendro ploto pastatų, yra pakankamai didelė, vertinant tai, kad sklypas yra pakankamai didelis ir jame reikia išskirti ir viešąsias erdves, bei ribojasi su kultūros paveldo vertybių teritorijomis. Toks rodiklis pasiekiamas laisvo planavimo principais išdėstant didelio aukštingumo koridorinio tipo pastatus, aukštybinio užstatymo atveju, bei perimetrinio užstatymo principais dėstant stambesnio tūrio komercinius – administracinius pastatus su atriumais ir vidiniais kiemais. Pastaruoju būdu formuojant užstatymą, lieka neužstatytų teritorijų viešosioms erdvėms, sukuriama erdvinė struktūra, leidžianti diferencijuoti viešas ir privačias atviras erdves. Naudojant tokią užstatymo struktūrą ir pastatų tipologiją pavyko pasiekti siekiamą bendro ploto rodiklį.

Urbanistinės struktūros formavimo principai.

Planuojamos teritorijos pietinėje dalyje esančios buvusios žydų kapinės paliekamos kaip žalia teritorija – Ramybės parkas apie išskirtinės architektūros pastatą – Koncertų ir sporto rūmus, kurie numatomi pritaikyti kongresų centrui. Kartu tai suformuoja ir šio kultūros paveldo objektui būtiną apžvalgos lauką. Atsiliepiant į buvusią istorinę gatvės trasą, paliekamas erdvinis kanalas, skiriantis pagrindinę planuojamo užstatymo masę buvusio Žalgirio stadiono ir treniruočių aikštyno vietoje nuo UAB „Vordana“ valdomo

sklypo. Nustatant planuojamos teritorijos urbanistinę struktūrą didelį vaidmenį suvaidino susiklostę vizualiniai ryšiai. Planuojamai teritorijai charakteringas vizualinis Rinktinės gatvės ašies ryšys su Gedimino pilies bokštu papildomas naujai akcentuojamais ryšiais. Rinktinės gatvei pasisukus piečiau sankryžos su A.Juozapavičiaus gatve, jos ašyje atsiranda katedros bokštas, o iš planuojamos teritorijos atskirų zonų per plyšį tarp karaliaus Mindaugo apartamentų ir Koncertų ir sporto rūmų matomas Gedimino pilies bokštas. Rinktinės gatvės ašies tęsa link Šeimyniškių gatvės tapo pagrindiniu kompoziciniu elementu, formuojančiu viešų erdvių struktūrą ir skaidančiu planuojamos teritorijos užstatymo mases. Šie vizualiniai ryšiai dar labiau sustiprėtų sutvarkius želdinius apie Rinktinės gatvę. Užstatymas formuojamas taip, kad pagrindinėse viešųjų erdvių ir kvartalų vidinių erdvių perspektyvose šie susiklostę vizualiniai ryšiai būtų saugomi ir akcentuojami.

Viešųjų erdvių struktūra

Pagrindinės viešos erdvės formuojamos apie pagrindinę kompozicinę ašį Rinktinės gatvės tęsoje. Čia formuojama pėsčiųjų gatvė, taip pat pritaikyta ir aptarnaujančio transporto eismui. Ji jungia dvi aikštes. Aikštėje šiaurinėje sklypo dalyje, prie Šeimyniškių gatvės, numatomos viešo transporto stotelės, pėsčiųjų perėja link Žirmūnų. Ši erdvė surinks neorganizuotus ir nekoncentruotus pėsčiųjų srautus iš Žirmūnų bei Šnipiškių rajonų ir nukreips juos į pėsčiųjų gatvę, vedančią link Rinktinės ir A. Juozapavičiaus gatvių sankirtos, ties kuria formuojama pietinė aikštė su ekspozicija į Gedimino pilies bokštą ir rūmų griuvėsius, visą žemutinės pilies teritoriją. Ši aikštė trauktų pėsčiuosius nuo Mindaugo tilto ir A. Juozapavičiaus gatvės. Kvartalo viešasis gyvenimas sukūsi apie šį erdvinį karkasą. Planuojamai teritorijai svarbus funkcinis ryšys palei Šeimyniškių gatvę su savivaldybe, Europos aikšte. Todėl atitraukus pastatą nuo Rinktinės ir Šeimyniškių gatvės sankryžos suformuojama mikroerdvė, pro vidinę vakarinio kvartalo erdvę vedanti link naujosios pėsčiųjų gatvės. Abipus Koncertų ir sporto rūmų viešos erdvės jungiasi su palei Neries upę besiformuojančiu pėsčiųjų dviračių taku.

Planuojamo užstatymo paskirtis

Planuojamo užstatymo paskirtis numatoma pagal užsakovo programą. Numatomi viešbučiai palei Šeimyniškių gatvę bei arčiau planuojamo kongresų centro. Vakarinis kvartalas skirtas valstybinėms institucijoms, rytinis – biurams. Pastatų tipologija leidžia lengvai pakeisti vieną paskirtį kita keičiantis situacijai nuomos rinkoje.

Biurų pastatų palei formuojamą pėsčiųjų gatvę pirmuosiuose aukštuose numatomos komercinės paslaugos, maitinimo įstaigos, patalpos aktyviai rekreacijai – pavyzdžiui sporto klubas.

Želdynai

Pagrindinis želdynas planuojamoje teritorijoje – buvusių žydų kapinių vietoje formuojamas Ramybės parkas. Apželdinamos ramesnei rekreacijai pritaikytos formuojamų kvartalų vidinės erdvės, kiekvienai iš jų suteikiant savitą charakterį.

Dviračių takai

Papildant Šeimyniškių, A.Juozapavičiaus gatvėmis ir palei Neries upę Vilniaus miesto bendrajame plane numatytą dviračių takų tinklą, siūlomi magistraliniai dviračių takai palei Šeimyniškių gatvę bei lokalsios jungtys palei rytinį planuojamos teritorijos pakraštį su dviračių taku palei Neries upę ir planuojamos teritorijos jungtis su A.Juozapavičiaus gatve.

Susisiekimo sistemos ir automobilių stovėjimo vietų įrengimas

Automobilių stovėjimo vietos išdėstomos požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse.

Patekimui į planuojamas automobilių stovėjimo aikšteles numatoma požeminė gatvė tarp Šeimyniškių ir Olimpiečių gatvės. Ši gatvė su Rinktinės gatve sujungiama pravažiamais po pastatais ir viešosiomis erdvėmis, iš kurių patenkama į požemines automobilių stovėjimo aikšteles po atskiromis sklypo dalimis. Iš požeminės gatvės galimi patekimai ir į gretimų vystytojų vystomas teritorijas.

Programoje numatytas automobilių stovėjimo vietų skaičius – 3000. Jis apskaičiuotas pritaikius mažinantį automobilių stovėjimo vietų skaičiavimo koeficientą 0,75.

Įrengiant vieną požeminį lygį galima suprojektuoti automobilių stovėjimo vietas apie 2030 automobilių.

Įrengti 3000 stovėjimo vietų galima 1 ir 2 etapo automobilių stovėjimo vietas įrengiant dviem lygiais. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad spaudimas išstumti individualius automobilius iš miesto centrų nuolat didėja, planuojama teritorija yra pačiame miesto centre, kuriame gerai išvystytas viešojo transporto tinklas, bei siekiama mažinti individualių automobilių naudojimą, tikslinga taikyti maksimalius leidžiamus automobilių stovėjimo vietų poreikį mažinančius koeficientus. Atsižvelgiant į Vilniaus miesto tarybos sprendimu dėl Vilniaus miesto savivaldybės suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų skaičiaus koeficientus schemas, kompensavimo už neįrengtas automobilių stovėjimo vietas tvarkos aprašo ir pavyzdinės sutarties tvirtinimo, nustatytą miesto zonavimą, maksimalus leidžiamas automobilių stovėjimo vietų skaičiavimo koeficientas planuojamoje teritorijoje yra 0,5. Šio koeficiento taikymas leistų sumažinti automobilių stovėjimo vietų poreikį iki 2000. Tokiu atveju, vadovaujantis minėtu tarybos sprendimu, reikalinga kompensacija savivaldybei 4380 Eur už kiekvieną neįrengtą automobilių stovėjimo vietą. Tokiu būdu bendri kompensacijos kaštai būtų apie 4 248 600 Eur. Tikėtina, kad šią sumą savivaldybė investuotų į infrastruktūros tvarkymą planuojamos teritorijos prieigose.

Gatvė ir pravažiamai įgyvendinami etapais kartu su užstatymu. Pilna požeminė jungtis įgyvendinama paskutiniame plėtros etape.

Įgyvendinimo etapai

Dėl didelių plėtros galimybių planuojama teritoriją tikslinga vystyti etapais laipsniškai formuojant užstatymą, viešas erdves ir transporto sistemą.

1 etape tikslinga įrengti įvažiavimus nuo Šeimyniškių gatvės į šiaurinę sklypo dalį ir Olimpiečių gatvės į pradedamą vystyti pietinį gyvenamąjį kvartalą ir UAB Vordana vystomą objektą. Įrengiama pirmoji jungtis tarp naujai formuojamos gatvės ir Rinktinės g. Toks infrastruktūros išvystymas leidžia pirmajame plėtros etape realizuoti viešbutį Šeimyniškių gatvėje, pirmuosius biurus rytinėje sklypo dalyje ir pastatą valstybinėms institucijoms palei planuojamą pėsčiųjų gatvę. Pirmajame etape tikslinga įrengti vystomą teritoriją įprasminančius ženklus - viešąsias erdves – aikštes Šeimyniškių gatvėje ir šios gatvės sankirtoje su Rinktinės gatve.

Pirmajame etape numatoma ir kitų, pietinėje planuojamos teritorijos dalyje esančių gyvenamųjų teritorijų plėtra.

2 etape vystoma teritorija piečiau pirmojo etapo, pasinaudojant pirmajame etape sukurta infrastruktūra, tęsiama pėsčiųjų gatvės statyba.

3 etape baigiamas formuoti valstybinėms institucijoms skirtas vakarinis kvartalas, pastatoma antroji jungtis tarp požeminės gatvės ir Rinktinės gatvės, plečiami biurai rytiniame kvartale, įrengiama pietinė aikštė ties Rinktinės g. sankirta su A.Juozapavičiaus gatve.

4 etape baigiamas formuoti rytinis kvartalas, įrengiama požeminė jungtis tarp šiaurinio įvažiavimo į teritoriją iš Šeimyniškių ir pietinio įvažiavimo iš Olimpiečių gatvės.

Lanksti patekimų į teritoriją sistema leidžia keisti jos įgyvendinimo scenarijus pagal poreikį ir situaciją rinkoje. Galimas ir pirmaeilis vakarinio kvartalo ar atskirų jo dalių įgyvendinimas įrengiant įvažiavimus iš Rinktinės gatvės ir, esant poreikiui, iš Šeimyniškių gatvės.

Pagrindiniai planuojamos teritorijos rodikliai

Etapai		Biurai	Paslaugos, rekreacija	Viešbučiai	Valstybinės įstaigos	Užstatymas viso
1	Pastatų bendras plotas	9700m ²	1200 m ²	17040 m ²	13500 m ²	41440 m ²
	Požeminio parkingo plotas	14000 m ²				
	Projektuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius	560 vietų				
2	Pastatų bendras plotas	10130 m ²	1130 m ²	-	19000 m ²	30260 m ²
	Požeminio parkingo plotas	11120 m ²				
	Projektuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius	445 vietos				
3	Pastatų bendras plotas	18000 m ²	1970 m ²	-	23700 m ²	43670 m ²
	Požeminio parkingo plotas	17250 m ²				
	Projektuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius	690 vietų				
4	Pastatų bendras plotas	12870 m ²	2760 m ²	9000 m ²	-	24630 m ²
	Požeminio parkingo plotas	8375 m ²				
	Projektuojamas automobilių stovėjimo vietų skaičius	335 vietos				
	Viso užstatymas	50700 m ²	7060 m ²	26040 m ²	56200 m ²	140 000 m ²
	Viso automobilių stovėjimo vietų	2030 (įrengiant du požeminius lygius po 1 ir 2 etapo aikštelėmis – 3035)				

Autorių kolektyvas – UAB Sweco Lietuva, architektai Mindaugas Pakalnis (grupės vadovas), Lina Panavaitė, Kristina Žalytė, Paulius Jonys.