

1. Projekto vieta miesto struktūroje

Projekto vieta yra dešiniajame Neries krante šalia Konstitucijos prospekto. Konstitucijos prospektas yra viena pagrindinių miesto gatvių, palei kurią rikiuojasi aukštuminiai pastatai. Šiuo metu tai gana intensyviai naudojama tranzito arterija, tačiau, tikėtina, kad ateityje ši gatvė bus humanizuota. Lvivo g. žymiai ramesnė, tačiau ankstyvoje dešiniojo Neries kranto kvartalo planavimo fazėje Lvivo g. potencialas nebuvo pamatytas ir didelė dalis naujai vystomų kompleksų šią gatvę traktavo, kaip "techninį privažiavimą", todėl atsuko savo blogąsias puses. Šnipiškės sparčiai urbanizuojasi tikėtina, kad per ateinančius keletą metų čia apsigyvens mažiausiai 3 tūkst. naujų gyventojų, kuriems reikės paslaugų ir viešųjų erdvių. Kol kas projektai vystomi gan padrikai, o vystytojai ne visada koordinuoja savo veiksmus. Šis projektas gali tapti impulsui keisti Lvivo g. supratimą ir jos ateitį.

2. Urbanistinis kontekstas

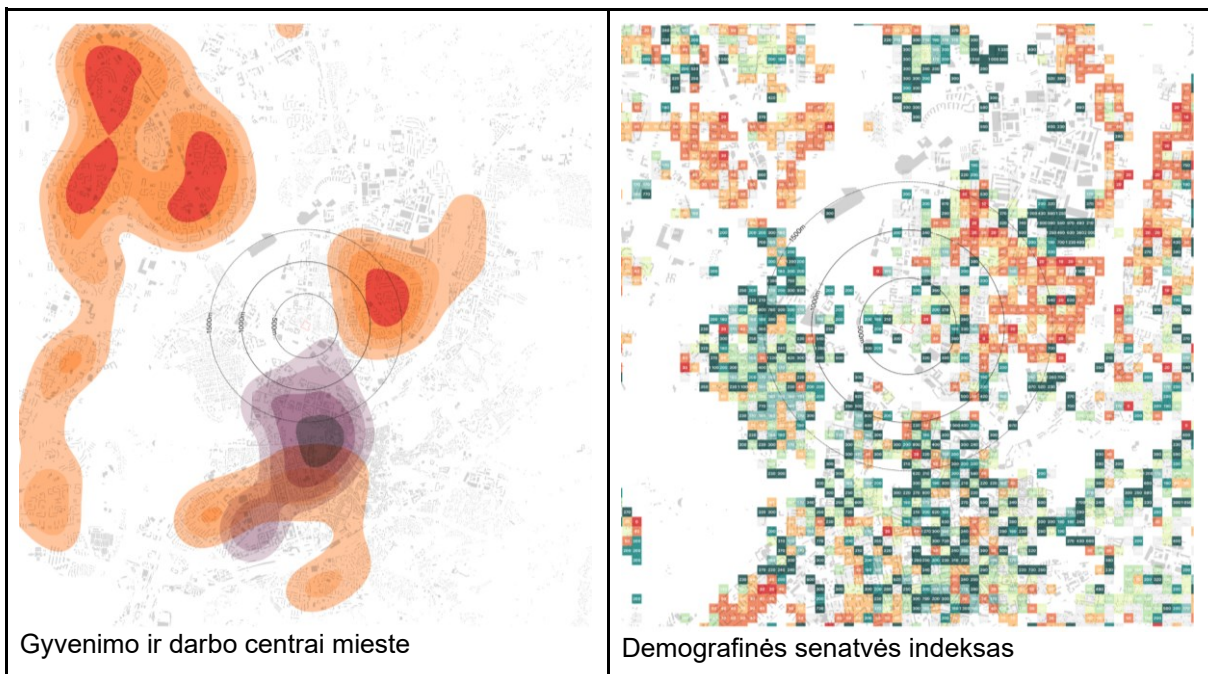
2.1. Istorinė raida

Šnipiškės nuo seno buvo laikomos patogiu ir populiariu priemiestiu. Čia būrėsi įvairių tikėjimų bendruomenės. Šnipiškių priemiestis kilęs iš šioje vietovėje turėjusio dvarą turtingo Vilniaus pirklio Povilo Šnipkos pavardės istoriniuose dokumentuose minimos dar nuo XVI a. Dabartinės Šnipiškių teritorijos dalyje, prie Neries upės, buvo sandėliai upe gabenamoms prekėms saugoti. Šnipiškės buvo vienas svarbiausių Vilniaus keramikos industrijos rajonų. Vietovėje veikė plytų, koklių ir čerpių dirbtuvės. Plote į rytus nuo Kalvarijų gatvės ir į šiaurę nuo buvusios Ukmergės gatvės buvo molio ir kalkakmenio karjerai, Šnipiškės garsėjo ir iškasamais mamutų kaulais. Šnipiškėse veikė pirmoji Vilniaus miesto centrinė elektrinė.

Šnipiškės dalinamos į dvi istorines dalis, Piromontą ir Skanseną, susiformavusius XIX a. pabaigoje – XX a. pradžioje. Piromontas – tai A. Juozapavičiaus, Rinktinės, Šeimyniškių ir Slucko gatvių teritorija, užstatyta mūriniais gyvenamaisiais namais. Prie Žaliojo tilto, ant nedidelės kalvelės, iškilę neogotikiniai Raduškevičių rūmai. Manoma, kad XVIII amžiuje šioje vietoje buvo Vitebsko vaivados Piro statytų rūmų griuvėsiai. Jie buvo vadinami Piromontu. Skansenas, vilniečių dar vadinamas Šanchajumi, – tai dabartinės S. Fino, Giedraičių, Šilutės, Krokuvos, Daugėlišio, Širvintų, Saracėnų, Kalvarijų gatvės. Vaikščiodami Skanseno gatvelėmis, galite pamatyti 1880– 1930 m. pastatytus liaudiškojo tipo medinius namus, kai kur išlikusį senovinį grindinį ar paveldosaugininkų saugomas didžialapes ir mažalapes liepas. Dabar Skanseno mediniai namai pamažu nyksta, jų vietoje statomi daugiaaukščiai modernūs pastatai, keičiantys Šnipiškių urbanistinį vaizdą.

2.2. Gyvenimo ir darbo centrai

Miesto kasdienybė sukasi aplink tris veiklų kategorijas: gyvenimą, darbą ir laisvalaikį. Sėkmingam ir tvariam kiekvieno rajono funkcionavimui būtini visi trys komponentai. Darbo ir gyvenamųjų vietų pasiskirstymo schemoje matome, kad Vilnius yra vis dar smarkiai monocentrinis miestas, kurio didžioji dalis gyventojų gyvena miegamuosiuose sovietmečiu statytuose mikrorajonuose, o didžioji dalis darbo vietų yra centre. Sklypas yra Vilniaus naujojo dešinio centro geografiniam centre – naujajame Vilniaus CBD, tačiau schemoje taip pat matome, kad sklypas nepatenka nei į gyvenimo nei į darbo vietų koncentracijos arealus, todėl, nenuostabu, kad po darbo valandų šis rajonas ištuštėja. Galima teigti, kad mišrios paskirties komplekso atsiradimas neabejotinai prisidės prie bendro teritorijos gyvybingumo ir gali tapti plėtro katalizatoriumi aplinkiniuose sklypuose.



2.3. Demografinės tendencijos ir socioekonominis kontekstas

Žvelgiant į miestą iš demografinės perspektyvos yra matoma gan aiški stratifikacija tarp naujos ir senos statybos rajonų. 70-aisiais ir 80-aisiais pastačius Lazdynus, Žirmūnus, Šeškinę ir kitus miegamuosius rajonus į juos įsikėlė įvairus sociokultūrinis požiūris, tačiau ganėtinai homogeniškas amžiaus požiūriu kontingentas. Tai reiškia, kad visi senos statybos rajonai paseno tiek morališkai, tiek fiziškai tiek demografiškai, tuo tarpu naujos statybos būstą dažniausiai perka jauni žmonės ir demografinės senatvės rodiklis tokiose vietose yra kartais net dešimtimis kartų aukštesnis nei senos statybos rajonuose.

Gali skambėti kaip redukcionizmas, bet Vilniuje galima dėti lygybės ženklą tarp naujos statybos ir jaunų šeimų, o tai reiškia, kad panašiai kaip ir sovietmečiu tolygiai sens vienas kvartalas. Tai nėra tvaru, nes žmonių poreikiai keičiasi maždaug kas 5 metus, o miestas norėtų, kad jo kuriama infrastruktūrą būtų naudojama daugmaž tolygiai ilgesnį laikotarpį.

3. Urbanistinė kalva

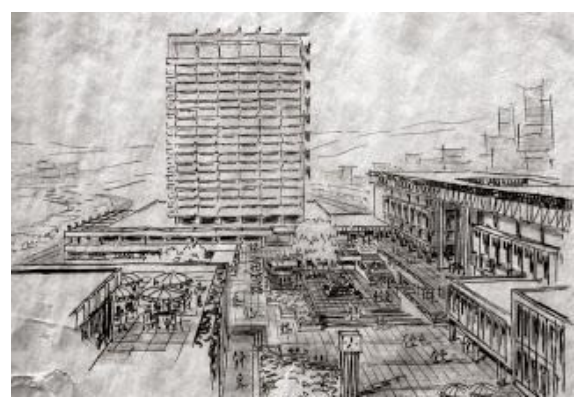
Vilniaus urbanistinė kalva – tai naujajį miesto centrą formuojantis „dangoraižių rajonas“ dešiniajame Neries krante.

Ši paupio teritorija tarp dabartinių Žaliojo ir Geležinio Vilko tiltų galėjo būti visiškai kitokia. 1960-aisiais planuota ją paversti eiliniu daugiabučių rajonu, tačiau 1964 m. architektai Algimantas Nasvytis, Vytautas Čekanauskas ir Vytautas Brėdikis parengė kitokią viziją, nulėmusią ties Šv. Rapolo bažnyčia prasidedančios pėsčiųjų alėjos, Centrinės universalinės parduotuvės ir „Lietuvos“ viešbučio – tada aukščiausio šalyje pastato atsiradimą. Kartu įsitvirtino ir visuomeninė-komercinė dešiniojo upės kranto funkcija.

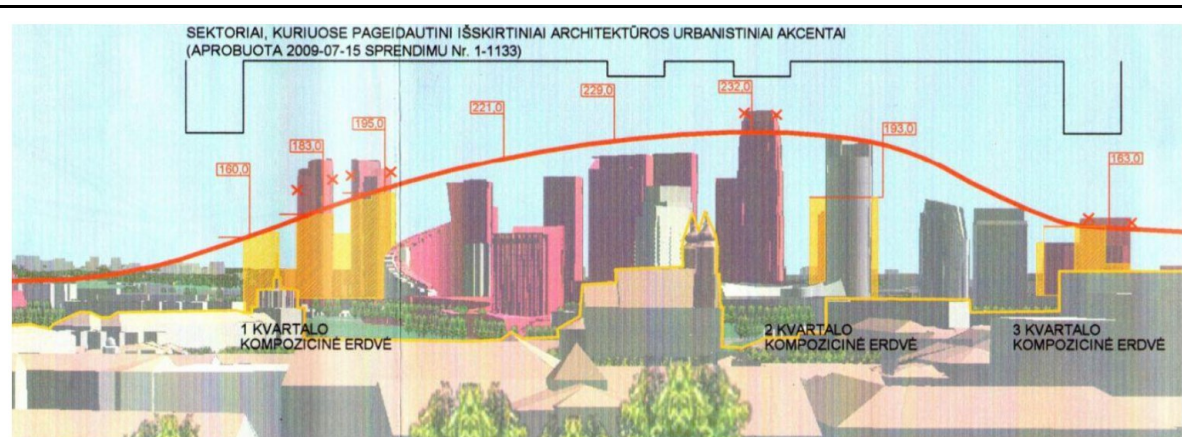
Pastaroji retai užstatyta teritorija šešis dešimtmečius buvo ir išlieka idėjų, ambicijų bei interesų kovos lauku. Čia nerealizuota gausybė projektų, pavyzdžiui, aštuntajame dešimtmetyje – A. Nasvyčio tiltas su dirbtiniu pusiasaliu ir įlanka, o prieš dešimt metų – Gugenheimo muziejus, kurį projektavo Zahos Hadid studija.



Viešbutis "Lietuva", 1965-1983 m. Autoriai: Algimantas Nasvytis, Vytautas Nasvytis



Vilniaus dešiniojo kranto urbanistinės kalvos koncepcijos brėžinys. Autoriai: Algimantas Nasvytis, Vytautas Čekanauskas, Vytautas Brėdikis, 1964 m.



Ištrauka iš projekto „Apie 26 ha ploto teritorijos tarp Konstitucijos pr., Linkmenų, Krokuvos ir Kalvarijų gatvių detaliojo plano konceptualiosios dalies urbanistinių parametų studija“ (SĮ „Vilniaus planas“ PV - arch. S.Motieka).

3.1. Vykstantys projektai

Per paskutinius 10 metų Šnipiškėse vyko ir vyksta reikšmingi pokyčiai - pastatyta tūkstančiai kvadratinų naujų verslo centrų ploto, gyvenamųjų kvartalų, tiesiamos naujos gatvės ir kuriamos viešosios erdvės. Po truputėlį Šnipiškių rajono pakraščiai užsipildo naujomis funkcijomis, tuo tarpu rajonų vidus vis dar išlieka didžiąja dalimi neapibrėžtas.

3.1.1. Neries krantinių atnaujinimo projektas

Šiuo metu dar vykstanti dešinėsios Neries krantinės rekonstrukcija yra planuojamas baigti antrąjį 2021 metų ketvirtį. Projektą atlieka Vilniaus miesto savivaldybė.

3.1.2. Andrum Metropolis

Andrum Metropolis tai daugiaaukštis gyvenamosios paskirties kompleksas su komercinėmis patalpomis pirmame aukšte. Pastate numatyta nuo 1 kambario studijų iki erdvių, daugiau nei 100 kv m. ploto butų. Statybą yra planuojama baigti šių metų pabaigoje. Projektą stato UAB Andrum Group, projektavo UAB Miesto mozaika.

3.1.3. Giedraičių - Krokuvos g. Skveras - Drakono pieva

Skvero rekonstrukcijos pradžia numatoma antrąjį šių metų ketvirtį, o pabaiga planuojama metų pabaigoje. Skvero projektas yra vykdomas Vilniaus miesto savivaldybės, numatomas plotas - 0.32 ha.

3.1.4. Šnipiškių perspektyvos

Naujos statybos daugiabučių pastatas yra planuojamas baigti šių metų antrąjį ketvirtį.

Vilniaus dangoraižių panorama. Bendras pastato plotas – 2.6 tūkst. kv. m. Butų skaičius –102. Tikėtina naujų gyventojų – apie 250 Pastato statytojai - UAB Padvariškių namai ir UAB Lithome, architektai - UAB SP architektų grupė.

3.1.5. Cozy Life

Daugiabučių pastatas, suprojektuotas UAB Architektūra humana ir yra planuojamas baigti šių metų pabaigoje. Projekto metu numatoma įrengti 20 butų, bendrą privatų kiemą namo gyventojams, o pirmojo aukšto gyventojai galės naudotis nuosavomis terasomis.

3.1.6. Horizontalai

Lvivo g. 59 gatvėje vystomas gyvenamosios ir biurų paskirties aukštuminis kvartalas, kurio plotas siekia apie 55 tūkst. kv. m. Projektas – mišrios paskirties, yra administracinių, gyvenamųjų ir komercinių patalpų. Projektas siekia pabrėžti naujas miesto raidos perspektyvas. Keturių pastatų kompleksas suplanuotas taip, kad jame įsikūrę verslai būtų dinamiški, naujakuriams būtų lengvai prieinamos visos reikalingos paslaugos ir pramogos, o savaitgaliais ir vakarais komplekse virtų gyvenimas.

3.1.7. Japoniškas sodas "Taku-Soku-En"

Japoniškas sodas, pradėtas įgyventi 2020 metais ir planuojamas baigti 2022 yra įsikūręs Lvivo, Geležinio Vilko ir Linkmenų gatvių sankirtoje. Projekto vizija parengta garsių Japonijos kraštovaizdžio architektų - Shiro Nakane ir Yukihiko Nakane. Pasak Vilniaus miesto savivaldybės Vyriausiojo miesto architekto patarėjos R M , Vilniaus japoniško sodo projektas unikalus savo prigimtimi ir turiniu – sodas bus įrengtas pagal tradicinio japoniško sodo reikalavimus, su visais tradiciniais jam būdingais atributais. Planuojama, kad sodas taps vilniečių laisvalaikio erdve ir japonų kultūros pažinimo erdve. Projekto statytojas - VšĮ Vilniaus japoniškas sodas ir Vilniaus miesto savivaldybė.

3.1.8. Naujasis skansenas

„Naujasis Skansenas“ - tai skandinaviško stiliaus daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas tarp Žalgirio ir Linkmenų gatvių. Komplexo bendras plotas 47 tūkst. kv.m butų skaičius 460. Kvartalo projekto autoriai JP Architektūra, įgyvendina YIT būstas. Tikėtinas bendras naujų gyventojų skaičius – daugiau nei 1000 gyventojų.

3.1.9. K24 (Krokuvos 24)

Neseniai pasibaigusiame architektūriniame konkurse buvo siekiama suprojektuoti daugiaaukštį gyvenamąjį bokštą su administracinėmis ir komercinėmis patalpomis. Bendras projekto plotas – apie 10 000 kv. m. Šį projektą plėtoja bendrovė "Inreal", šiuo metu rengiamas sklypo detalusis planas.

3.1.10. Flow

"FLOW" yra A+ klasės verslo centras Vilniaus centriniame verslo rajone, Lvovo g. 21A. Verslo centrą sudaro du sujungti 15 ir 20 aukštų pastatai. Bendras plotas - 15 000 kv. m. Projektui vadovauja UAB "Architektūros kūrybinė grupė" (AKG) su pagrindiniu architektu Remigijumi Bimba. Šį projektą plėtoja bendrovė EIKA, jį planuojama baigti iki 2023 m. pabaigos.

3.1.11. Artery

Planuojama, kad Konstitucijos pr. 18B esantis biurų kompleksas taps vienu įspūdingiausių biurų pastatų Vilniaus centriniame verslo rajone ir sukurs naują jungtį tarp Baltojo tilto ir Europos aikštės. Projektą parengė garsus architektas Danielis Libeskindas, bendradarbiaudamas su Lietuvos architektūros biuru ARCHINOVA. Verslo centre yra keli 7-20 aukštų biurų korpusai ir trys požeminės automobilių stovėjimo aikštelės lygiai. Pastatas išsiskirs strategiškai patogia vieta, architektūra, 360° panoraminiais vaizdais ir ant vieno iš korpusų stogo įrengta terasa.

3.1.12. Hero

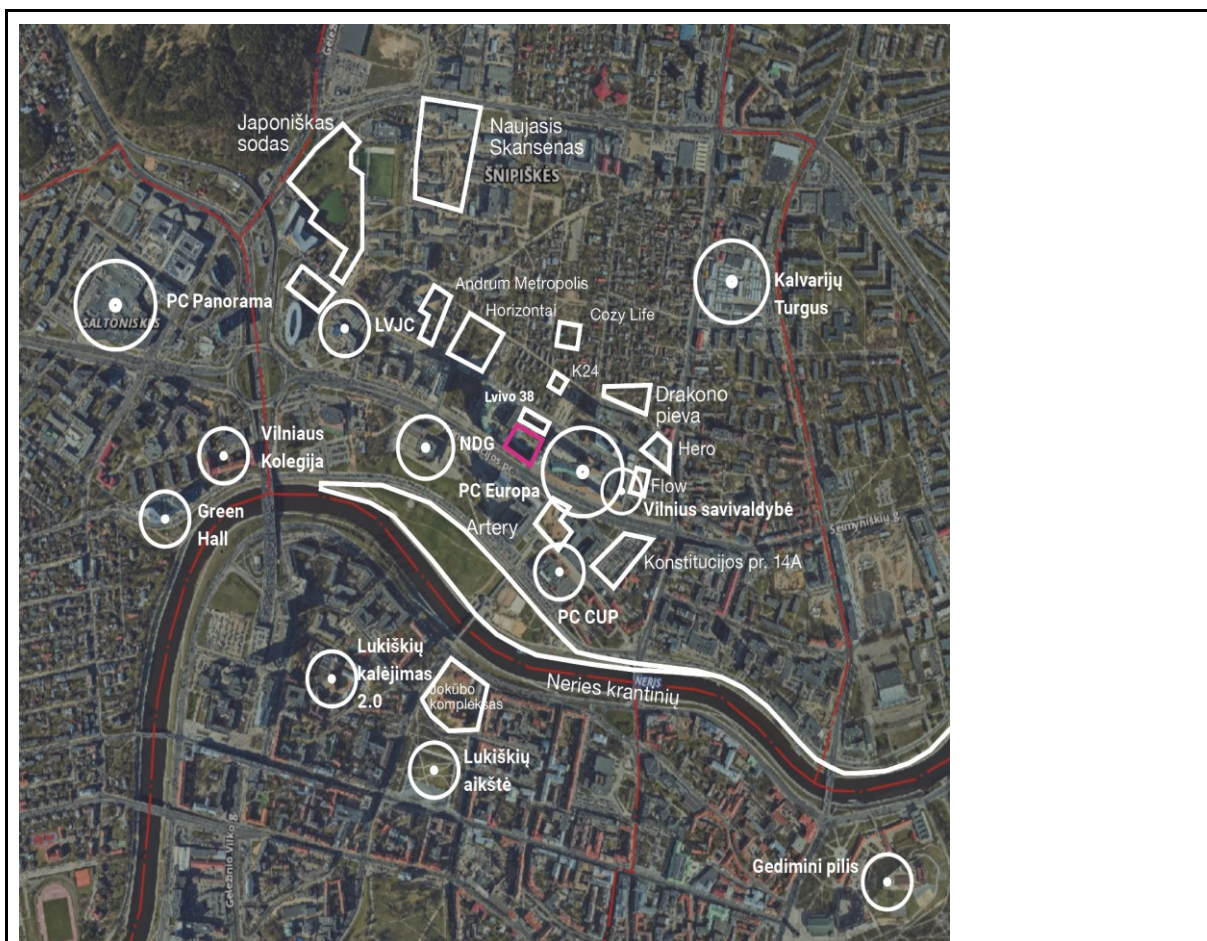
Nekilnojamojo turto plėtotojas "Realco" pranešė gavusi leidimą statyti biurų pastatą "Hero", kurį planuojama statyti dabartinės parduotuvės "Ibrahim" vietoje Lvivo gatvėje 21B. Projektą sudaro 14 ir 15 aukštų pastatai, sujungti 3 aukštų stilobatu. Planuojama, kad pastato plotas sieks beveik 45 500 kv. m, iš kurių 31 000 kv. m būtų nuomojamas plotas.

3.1.13. Aktualūs viešosios paskirties objektai ir traukos taškai

- ~200 m Nacionalinė dailės galerija
- ~100 m Prekybos centras Europa
- ~500 m Lietuvos vaikų ir jaunimo centras ~750 m Prekybos centras CUP
- ~700 m Kalvarijų turgus
- ~1,3 km Prekybos centras Panorama
- ~1,3 km Green Hall biurai
- ~1,5 km Vilniaus kolegija
- ~1,3 km Lukiškių aikštė / Lukiškių kalėjimas

3.1.14. Lvivo 38

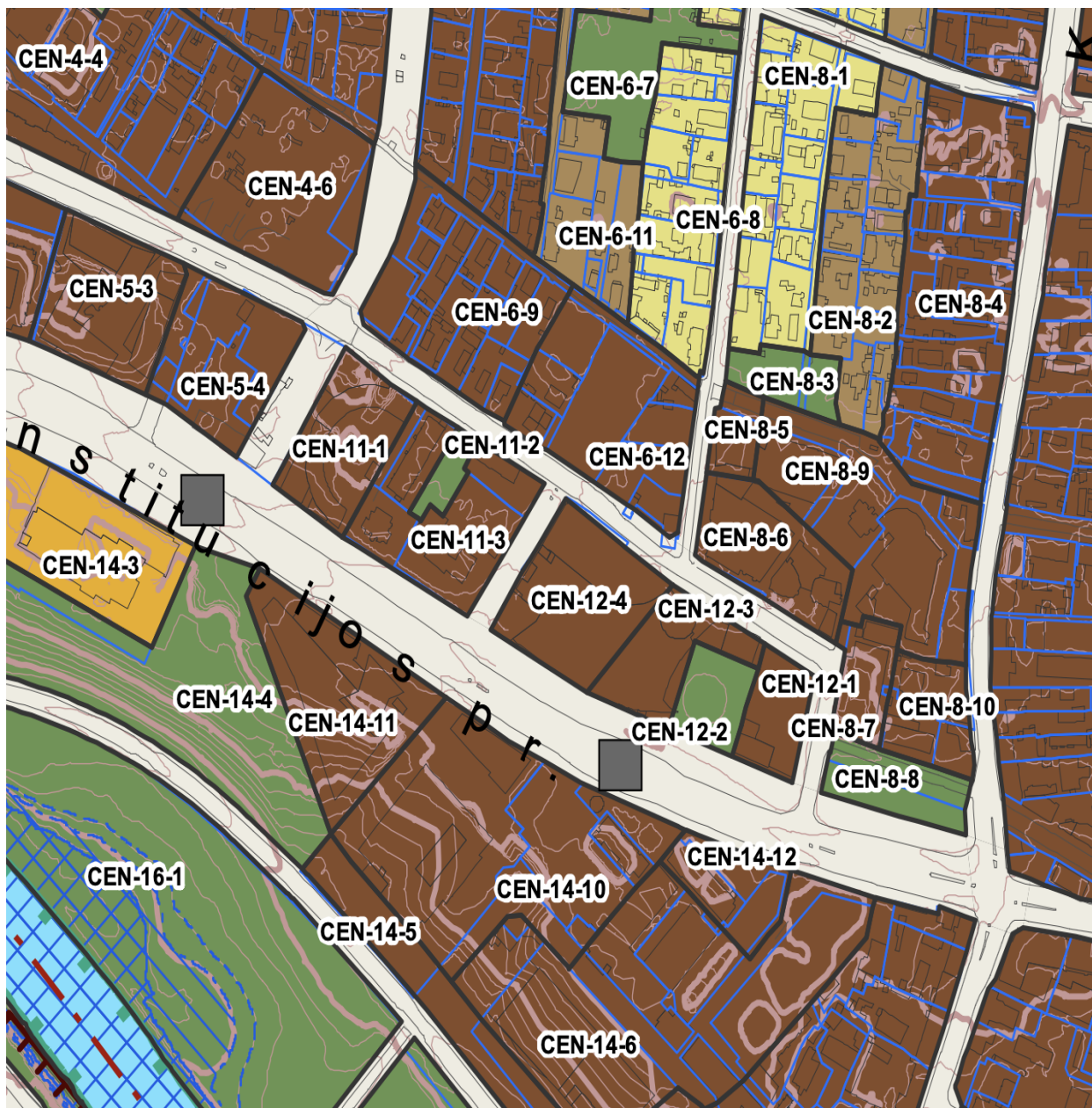
Tai gyvenamųjų namų, biurų ir komercinių patalpų aukštuminis pastatas Lvivo ir Gegužės 3-iosios gatvių sankirtoje. Bendras projekto plotas apie 22 tūkst. kv. m



Įgyvendintų ir įgyvendinamų projektų schema

3.2. Galiojantys reglamentai ir teritorijų planavimo dokumentai

3.2.1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas



Rajono dalies Nr.:	CEN-11
Sklypas:	CEN-11-3
Funkcinės zonos pavadinimas:	Pagrindinio centro zona
Tekstinio reglamento Nr. : 04, 09, 18	<p>04 - Naujai statomi ar rekonstruojami pastatai, kurių bendrasis plotas > 5 000 kv. m, privalomai sertifikuojami pagal statytojo pasirinktą Lietuvoje ar kitoje Europos Sąjungos šalyje pripažįstamą pastatų sertifikavimo pagal darnios plėtros kriterijus sistemą;</p> <p>09 - Draudžiama įrengti automobilių stovėjimo vietas tarp gatvių raudonųjų linijų ir pastatų, išskyrus atvejus, kai rengiant vietovės lygmens kompleksinio TPD, numatomas kitoks automobilių stovėjimo vietų išdėstymas;</p> <p>18 - Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);</p>

Teritorijos naudojimo tipas:	Mišri centro teritorija (GC); Mišri gyvenamoji teritorija (GM); Paslaugų teritorija (PA); Socialinės infrastruktūros teritorija (SI)
Galimi žemės naudojimo būdai:	DG2;K;V;R;B;I2;E
Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis:	Kitos paskirties žemė
Funkcinės zonos plotas,ha:	1.1062
Užstatymo aukštis (vyraujantis aukštų skaičius):	7**
Didžiausias leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus (metrais)	115
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo intensyvumas	5*
Didžiausias leistinas sklypo užstatymo tankis	80
Užstatymo tipas	Pr_u Perimetrinis reguliarus (uždaro plano kvartalai); Pr_a Perimetrinis reguliarus (nepilnai uždari kvartalai); Au 6 Aukštybinis užstatymas
Didžiausia nelaidžių dangų (ND) ploto dalis sklype, kuriai netaikomos kompensacinės priemonės (%)	50

*BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai, nurodyti UI ir UT gali **būti didinami ne daugiau kaip 2 kartus**, jeigu tai pagrįsta kompoziciniais motyvais ir leidžia esamos ir kuriamos inžinerinės infrastruktūros pajėgumai. Konkreti tarpinė UI ir UT reikšmė turi būti nustatoma vietovės lygmens TPD.

** Užstatymo aukštis (vyraujantis) – teritorijoje planuojamas vyraujantis pastatų aukštis. Vilniaus miesto bendrajame plane nurodo aukštų skaičių arba pastatų aukštį metrais kvartale, kurį iki didžiausio leistino pastatų aukščio gali viršyti ne daugiau kaip 20 procentų pastatais užstatyto ir numatomo užstatyti ploto kvartale (**šis reikalavimas netaikomas BP sprendiniuose p. 55 numatytose zonose aukštybinių pastatų lokalizacijai**).

3.2.1.1. Nekilnojamas kultūros paveldas

Visa Vilniaus senamiesčio teritorija yra archeologinio paveldo objekto – Vilniaus senojo miesto vietos su priemiesčiais (unikalus objekto kodas kultūros vertybių registre 25504, buvęs kodas A1610) teritorijoje. Nagrinėjama teritorija patenka į Šnipiškių priemiesčio dalis: Urbanistinė kalva (25504) ir Naujojo miesto centras (25504).

3.2.1.2. Urbanistinė kalva

a. Tvarkymo prioritetai: Maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose . Aukštybinių pastatų zona – neviršijant maksimalaus esamo zonos aukštingumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus.

b. Morfortipas:

- Perimetrinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į šiaurę nuo Konstitucijos prospekto.
- Perimetrinis užstatymas su aukštybiniais pastatais, galimas laisvo planavimo į pietus nuo Konstitucijos prospekto.

c. Tyrimai: Privalomi archeologiniai tyrimai/Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, išlaikant „urbanistinės kalvos“ principus.

3.2.1.3. Naujasis miesto centras

- varkymo prioritetai: Maksimalus urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo, galimi reglamentuoti pokyčiai dominuojančio priemiesčio morfologinio tipo ribose .
- Morfotipas: Laisvo planavimo, galimas perimetrinis užstatymas formuojama aukštybinių pastatų zona – neviršijant maksimalaus greta esamo aukštumo ir išlaikant „urbanistinės kalvos“ pietinio šlaito formavimo principus.
- Tyrimai: Galimas urbanistines struktūros vystymas, išsaugant gamtos ir užstatymo silueto santykį, galimos vertikalios dominantės, formuojant „urbanistinės kalvos“ pietinį šlaitą.

3.2.1.4. Ekonominė aplinka ir investicijos

Numatoma ekonominės aplinkos infrastruktūros ir objektų plėtra iki 2030 m. Rajonas - Šnipiškės, Šiaurės miestelis. Kalvarijų g. dalis nuo Ozo g. iki Žalgirio g. Esama būklė- pradėta vykdyti buvusių pramonės teritorijų konversiją į biurų patalpas. Infrastruktūros teritorijos / objekto plėtros aprašymas - Intensyvinamas užstatymas šalia gatvės, kuriant B klasės biurų patalpas, vykdoma tolesnė pramonės patalpų konversija į biurų patalpas, teritorijų sutvarkymas, esamos infrastruktūros gerinimas.

Rajonas - Centras. Konstitucijos pr. biurų patalpų zona. Esama būklė - A klasės biurai, teritorija pilnai urbanizuojama Infrastruktūros teritorijos / objekto plėtros aprašymas - Toliau skatinti A klasės biurų kūrimąsi, praplečiant teritoriją iki „Vilniaus vartų“ ir Saltoniškių g. Reikiamos inžinerinės bei susisiekimo infrastruktūros kūrimas.

3.2.1.5. Susisiekimas dviračiais

Prioritetinė artimiausia magistralinių dviračių - pėsčiųjų trasų plėtra

- Giedraičių g. tarp Žalgirio ir Lvovo g. ir Fino g. Dviračių takas, kurio ilgis 1,1 km.
- T.Narbuto g. dviračių takas (jungtis nuo Pilaitės pr. iki Konstitucijos pr.) II etapas, kurio ilgis 5,2 km.
- Ukmergės g. dviračių takas (jungtis nuo Vakarinio aplinkkelio iki Konstitucijos pr.), kurio ilgis 6,8 km.

Dviračių takų plėtra

3.2.1.6. Susisiekimo infrastruktūros ir VT maršrutinio tinklo plėtra ir modernizavimas iki 2030 m.

- Požeminė pėsčiųjų - dviratininkų perėja Konstitucijos pr. ties Kernavės g.

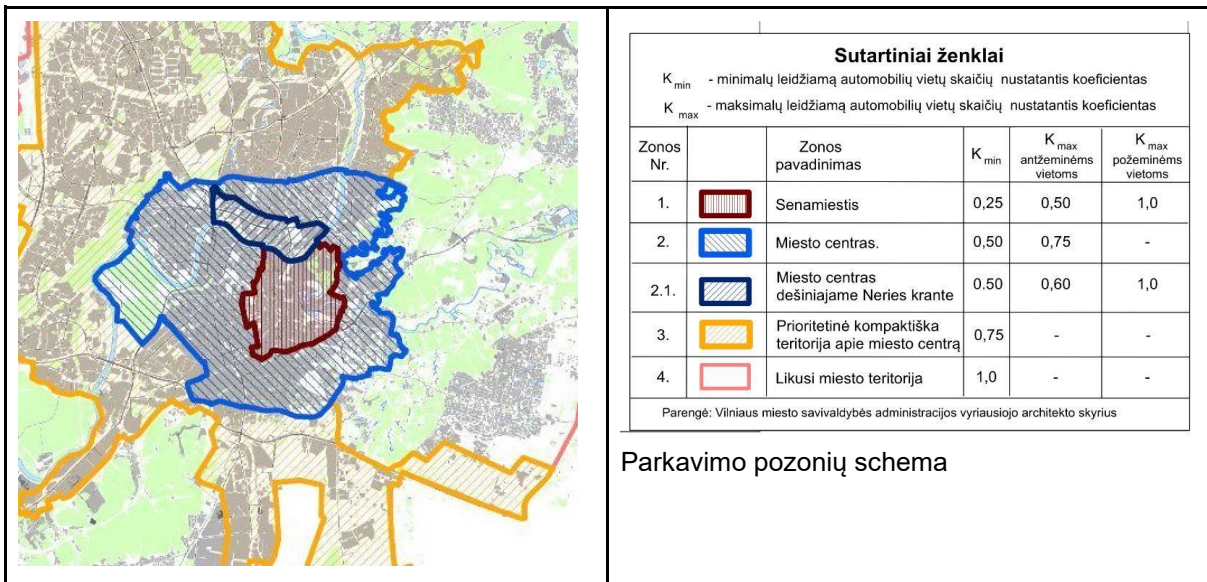
3.2.2. Inžinerinės infrastruktūros vystymo planas. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A, B, C kategorijų gatvių ribų schema

Projektas „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos A,B ir C kategorijų gatvių nustatymo schema“ parengtas pagal išduotas Miesto plėtros departamento sąlygas. Pagal šias sąlygas buvo numatyta patikslinti šiuo metu galiojančio Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano Susisiekimo dalies sprendinius.

2020-2030 metų plėtra: Įgyvendinta Kernavės g. (išskyrus jungtį su Konstitucijos pr. ir sankryžos perkėlimą).

3.2.3. Automobilių stovėjimo vietų skaičiaus mažinimo koeficientų schema

Teritorija patenka į antrąją automobilių stovėjimo zoną, kurioje numatytas tiek minimalus tiek maksimalus parkavimo vietų koeficientas. Vilniaus miesto darnaus judumo plane numatyta automobilių stovėjimo vietų skaičiaus mažinimas gerai pasiekiamose zonose, ilgainiui tikėtinas mažėjimas ir gatvėje bei atvirose aikštelėse esančių parkavimo vietų skaičiaus mažėjimas ir laipsninis perėjimas prie tvaresnio transporto rūšių. Skaičiuojant automobilių stovėjimo vietų skaičių reikia vadovautis šiuo dokumentu.



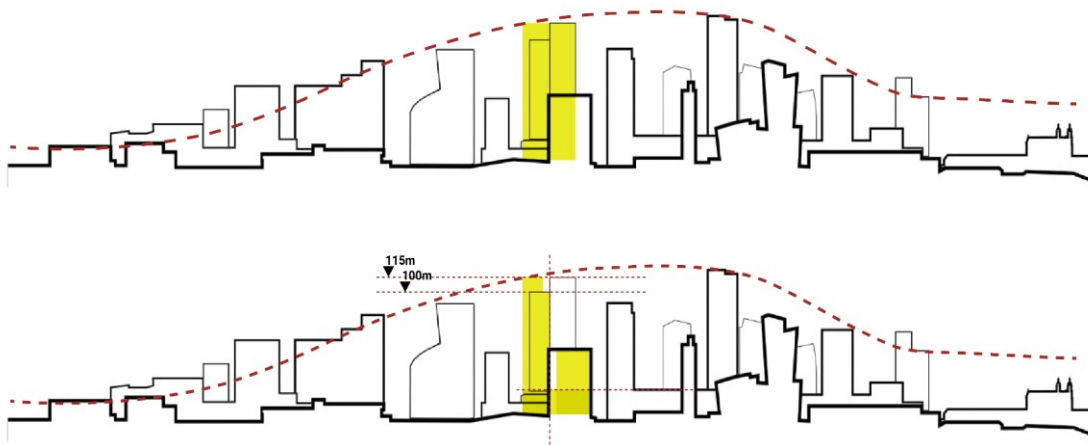
4. Urbanistinė studija ir kompozicinis pagrindimas

4.1. Urbanistinės analizės rengimo metodika

Urbanistinė analizė rengta *research by design* metodu, kai iš pradžių prangiama bendrųjų teritorijos apribojimų sąvadas, po kurio pradedamas tūrinės kompozicijos variantų prototipavimas. Jis vyksta 3-4 žingsniais, kur po kiekvieno žingsnio rengiama diskusija ir prototipų vertinimas. Įvardijami kiekvieno prototipo privalumai ir trūkumai, po kurio seka kitas prototipavimo etapas palaipsniui gerinant silpnąsias vietas ar rengiant įvairių tūrių kombinacijas. Žemiau pateikiamoje lentelėje matomi prototipai ir pagrindiniai komentarai.

4.2. Urbanistinių apribojimų sąvadas

4.2.1. Urbanistinė kalva - urbanistinė kalva sklypo dalyje pasiekia 115 m aukštį nuo žemės paviršiaus. Galiojančiame detalajame plane maksimalus leistinas pastatų aukštis nuo žemės paviršiaus vienoje iš reglamentinių zonų yra 115m.



4.3. Tūrinės kompozicijos prototipavimas:



1. Vienas tūris palei Konstitucijos pr. kuria neproporcingai didelė ekraną ir gan agresyvių santykį su Lvivo g. 38

2. Aukšuminio tūrio bei stilobato su atriumu sprendiniui trūksta grakštumo, Statinių proporcija iškrenta iš bendro konteksto,



3. Aukšuminio tūrio ir laiptuoto pastato su atriumu variantas turi gan mažai trūkumų, tačiau pastatų gyliai netinkami funkcijai.

4 Vienas tūris su laiptuotu stilobatu. Kompoziciškai trūksta grakštumo. Kuriamas gan ilgas ir plokščiai fasadas ties Konstitucijos pr. 13. Žvelgiant iš vakarų atrodo per didelis.



5. Du tūriai, kurių vienas orientuotas į Konstitucijos pr., o kitas į Gegužės 3-osios g. Kuriamas per daug agresyvus santykis su Lvivo 38. Ir Konstitucijps pr. 9

6. Dviejų tūrių kompozicija su aukštiminiu pastatu ir laipsniškai žemėjančiu tūriu į sklypo vidų kurią gan agresyvių santykį su Konstitucijos pr. 9. Patalpų gyliai netinkami.



7. Du tūriai. Aukštesnis ties Gegužės 3-osios gatve. Kuriamas gan agresyvus santykis su Lvivo 38 ir Konstitucijos pr. 9

8. Dviejų tūrių kompozicija su aukštuminiu pastatu ir laipsniškai žemėjančiu tūriu į sklypo vidų bei atriumu. Kurią gan agresyvų santykį su Konstitucijos pr. 9. Patalpų gyliai netinkami ir aukštumine dalimi.



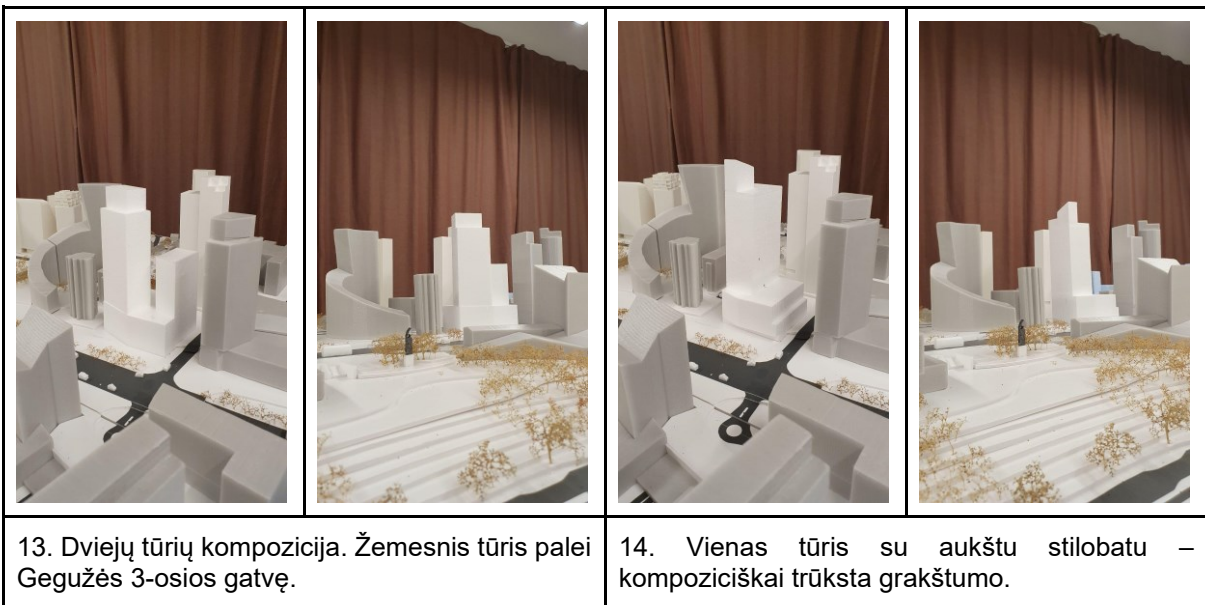
9. Panašių proporcijų tūriai, orientuoti trumpąja kraštine į Konstitucijos pr. – kompozicija per daug monotoniška.

10. Horizontalus ir vertikalus tūriai sukuria barjerą ir užstoja Lvivo 38 pastatą.



11. Du tūriai su pražvelgiamu tarpu. Kai žemesnis tūris atitraukiamas nuo Konstitucijos pr.

12. Du tūriai trumpąja kraštine žvelgiantys į Konstitucijos prospektą – atsiranda daug vienas priešais kitą orientuotų fasadų ir koridorių.



13. Dviejų tūrių kompozicija. Žemesnis tūris palei Gegužės 3-osios gatvę.

14. Vienas tūris su aukštu stilobatu – kompoziciškai trūksta grakštumo.

4.4. Urbanistinės-tūrinės analizės išvados:

- 4.4.1. Vieno tūrio kompozicija nėra tinkama šiai vietai, tūrius būtina skaidyti arba projektuoti atskirus;
- 4.4.2. Būtina išlaikyti pagarbų santykį su gretimais pastatais, kur reikia atsitraukti, kitur tūrius praslinkti ir taip atverti vaizdus tiek iš pastatų tiek į pastatus. Svarbu ieškoti kvartalo ansambliskumo;
- 4.4.3. Rekomenduojama atsitraukti nuo Lvivo g. 38 tarpe tarp pastatų įrengiant viešąsias erdves.
- 4.4.4. Tūris ties Gegužės 3-osios gatve turėtų būti žemesnis.
- 4.4.5. Stilobato aukštį derinti su PC Europa aukščiu.
- 4.4.6. Sklype esančių tūrių tarpusavio santykis neturėtų būti prastesnis nei pastato santykis su aplinka;

4.5. Detaliojo plano koregavimo sprendiniai:

Atlikus urbanistinę analizę, koreguojami šie galiojančio DP reglamentai ir rodikliai:

- 4.5.1. Siekiant sukurti geresnį santykį tarp vidaus ir išorės erdvių, koreguojama galiojančio detaliojo plano užstatymo zona;
- 4.5.2. Pastato pagrindinis tūris neturėtų būti didesnis nei 100m aukščio (tai yra būdinga visų aplinkinių esamų ir planuojamų aukštuminių pastatų savybė). Akcentuojanti viršūnė galėtų iškilti iki 115m aukščio nuo žemės paviršiaus lygio;
- 4.5.3. Maksimalus BP numatomas užstatymo intensyvumas (UI) yra 5, tačiau planuojamoje teritorijoje BP numatoma galimybė šį rodiklį didinti dvigubai atlikus urbanistinę miestovaizdžio analizę. Šios analizės rezultatai parodo, kad UI 10 reikšmė būtų šiek tiek per didelė, tačiau **UI gali būti didinamas iki UI = 9 maksimalios reikšmės.**

4.6. Aplinkinių pastatų respektavimas ir santykis su būsimais projektais:

Siūlant pastato tūrinius sprendinius yra atsižvelgiama į aplinkinį kontekstą – kituose projekto rengimo etapuose siūloma ieškoti pagarbaus ir pagrįsto santykio su šiais objektais:

- 4.6.1. Projektuojamas administracinis-gyvenamas kompleksas Lvivo g. 38 – rekomenduojama ieškoti galimybės kurti pagarbų santykį su gretimų pastatų atsitraukiant bent 20m atstumu erdvę tarp pastatų išnaudojant viešosioms ir žaliosioms erdvėms.
- 4.6.2. Gyvenamas pastatas Konstitucijos pr. 9 – rekomenduojama statinius palei Gegužės 3-osios gatvę planuoti žemesnius;
- 4.6.3. Konstitucijos pr. 13 – privalu tikrinti esamo gyvenamojo pastato patalpų insoliacijos reikalavimus, todėl nuo 3-ojo aukšto rekomenduojama atitraukti užstatymo liniją.
- 4.6.4. Bendrabutis Lvivo g. 38A – Tarp bendrabučiu ir planuojamų pastatų yra numatyta bendro naudojimo želdynų zona, kurią sutvarkius būtų galima pagerinti viso kvartalo gyventojų gyvenimo kokybę. Šios žaliosios erdvės sutvarkymą rekomenduojama įgyvendinti kartu su projektu.
- 4.6.5. PC Europa Konstitucijos pr. 7A – rekomenduojama stilobato trečiojo aukšto viršaus altitudę derinti prie esamo PC Europa centro altitudės.

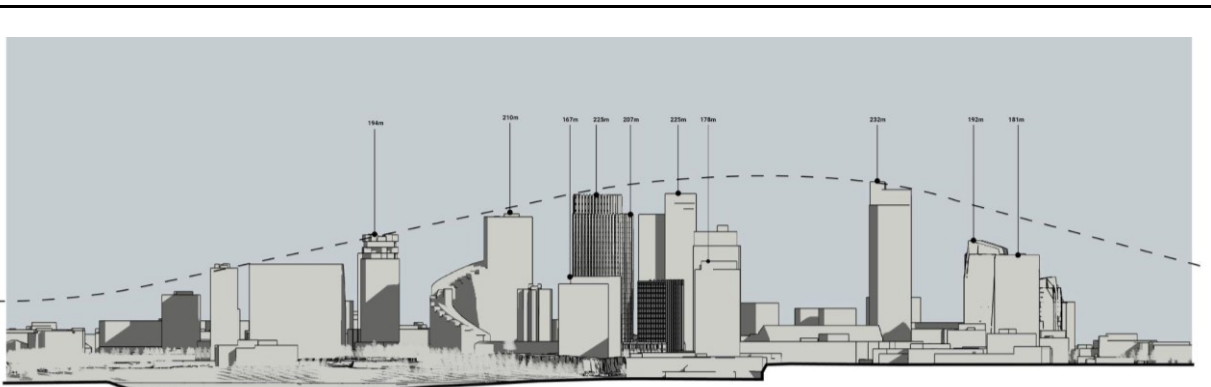
4.7. Pastatų aukštumo pagrindimas

Vilniaus urbanistinė kalva ir jos siluetas skirtingų architektų yra suprantamas skirtingai, iš vienos pusės ją apibrėžia galiojantys BP reglamentai per maksimalaus aukštumo parametrus, iš kitos – bendra tūrinė-erdvinė kalvos kompozicija ir jos siluetas, kurio aukščiausias taškas, kreivė ar kiti aspektai yra formuluojami kolegialių diskusijų ir prototipavimo sesijų metu. Iš esmės urbanistinės kalvos formavimo uždavinys ilgą laiką buvo suvokiamas mano dimensiškai t.y. kaip aiškus užstatymo formuojamas siluetas žvelgiant nuo Tauro kalno. Tai suponuoja vieną pagrindinių nerašytų taisyklių, kad pastatų aukštumas turėtų būti nustatomas kaip tarpinė kairiau ir dešiniau esančių pastatų reikšmė. Šiuo atveju Konstitucijos pr. 11 pastato aukštumui įtaką daro (iš rytų į vakarus):

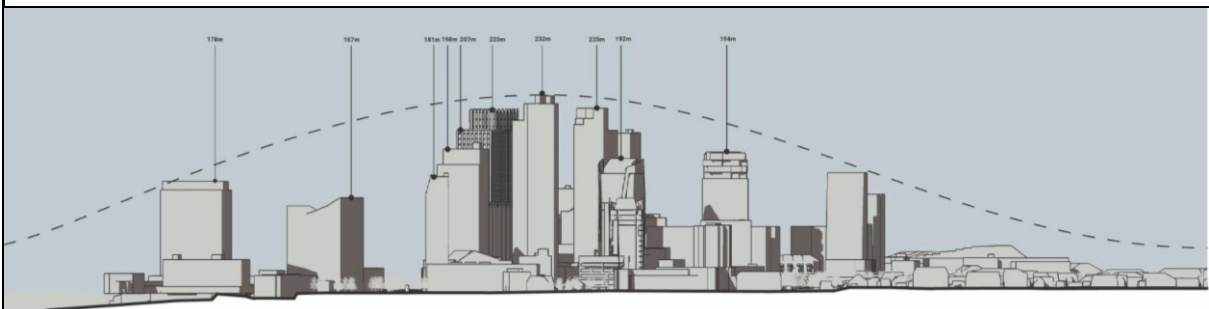
1. Konstitucijos pr. 1 (VMSA) **abs. alt. 180.6m**
2. Verslo centras Burės **abs. alt. 192m**
3. Konstitucijos pr. 7 (EUROPA verslo centras) **abs. alt. 232.6m**
4. Konstitucijos pr. 9 **abs. alt. 198m**
5. Lvivo g. 38 planuojamas projektas **abs. alt. 222.5m (207.5 žemesnioji dalis)**
6. Konstitucijos pr. 13 **abs. alt. 159m** (monolitinis daugiabutis namas)
7. Konstitucijos pr. 15 **abs. alt. 209.8**
8. Krokuvos g. 24 **abs. alt. 232.6** (antras planas)
9. Krokuvos g. 26 **abs. alt. 232.5** (antras planas)
10. Lvivo g. 59 **abs. alt. 194m**

Įvertinus gretimų pastatų absoliutinius aukščius matoma, kad siekiant išlaikyti urbanistinės kalvos siluetą pastato aukštis turėtų būti artimas Lvivo g. 38 planuojamo pastato aukščius **t.y. abs. alt. 222.5m (akcentinė dalis) ir (207.5 žemesnioji dalis).**

Vilniaus urbanistinė kalva taip pat gali būti suvokiama ir žvelgiant į Vakarus, tačiau šis rakursas dažnai nebūna disektuojamas, kita vertus įvertinus ir šį rakursą matome, kad pastatas harmoningai įsilieja į bendrą kalvos siluetą žvelgiant vakarų kryptimi.



Urbanistinė kalvos išklotinė žvelgiant į Šiaurę

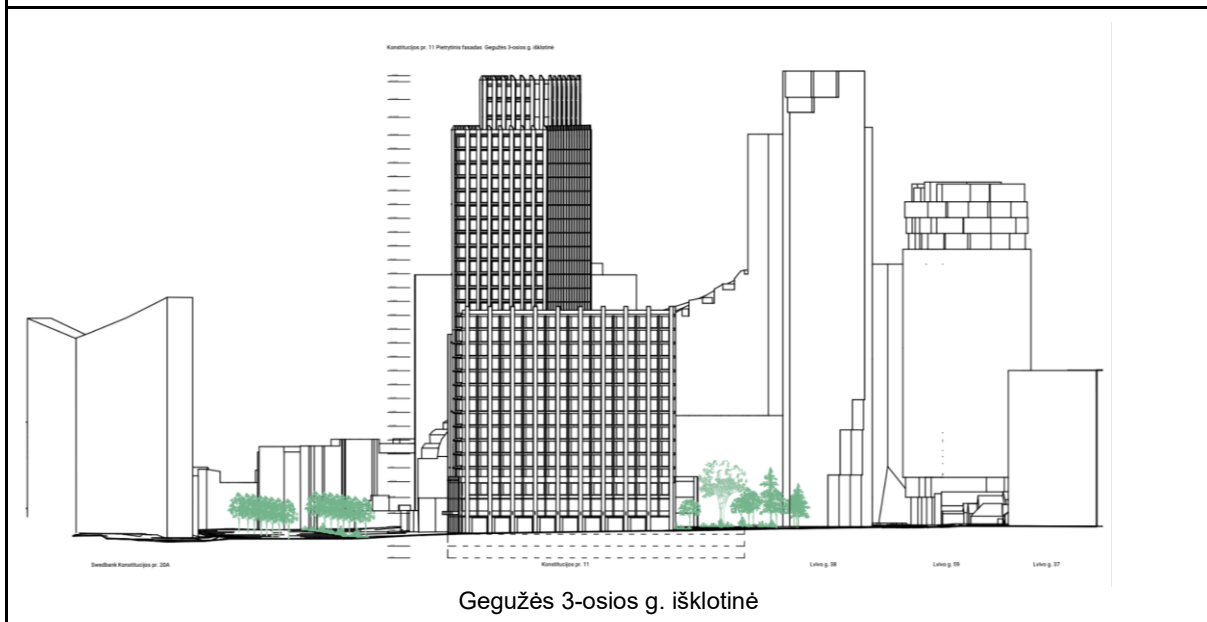
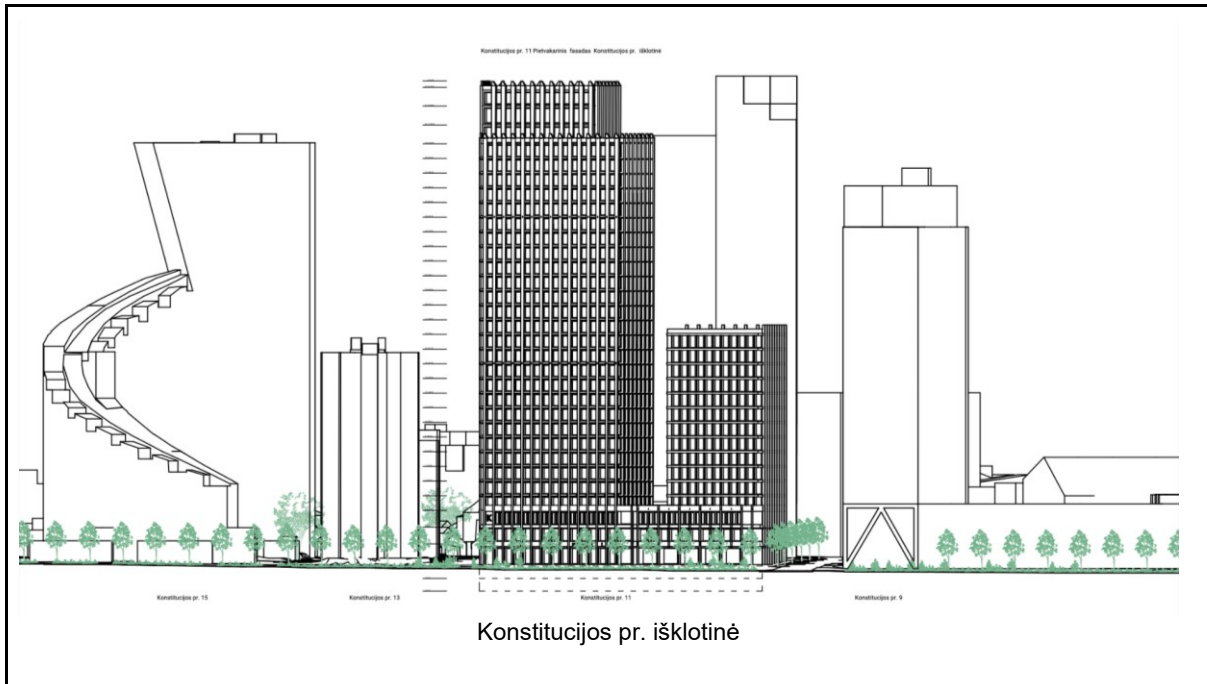
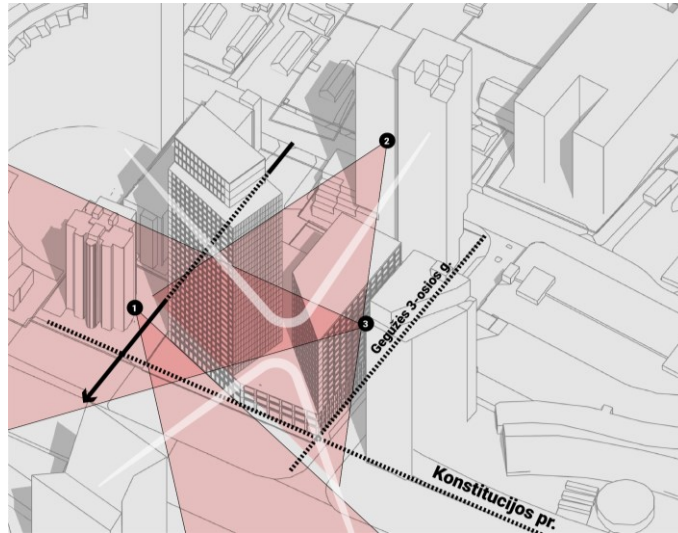


Urbanistinė kalvos išklotinė žvelgiant į Vakarus

4.8. Tūriniai sprendiniai

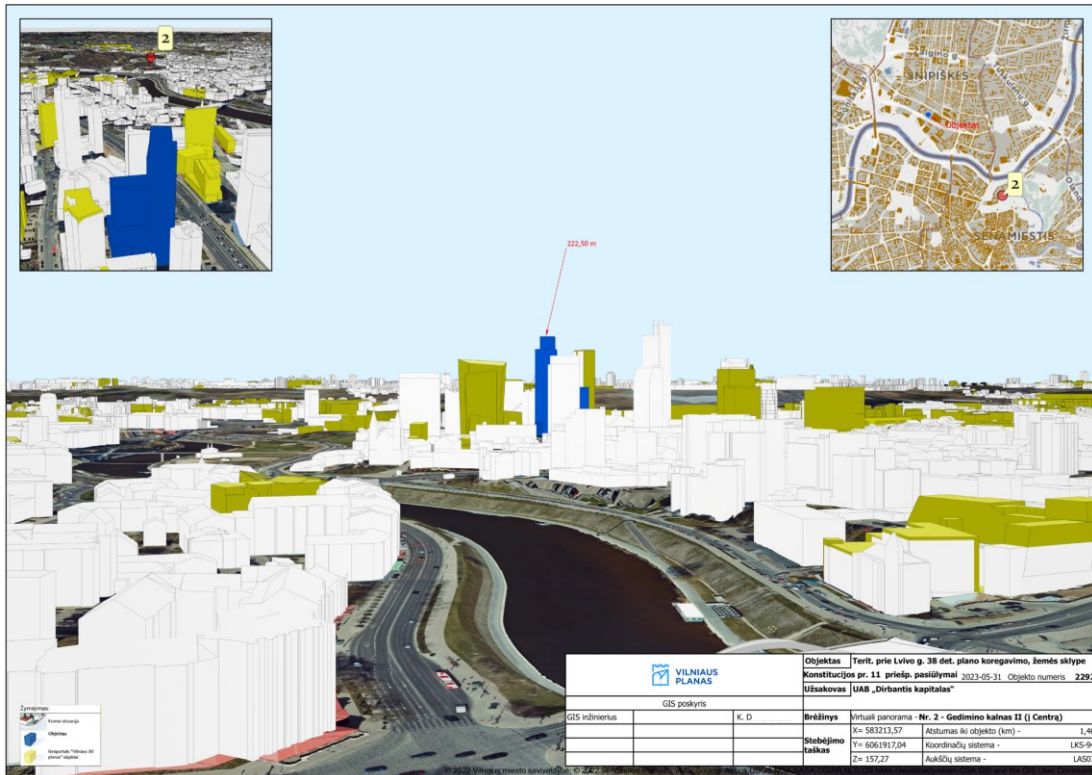
Siūlomi tūriniai sprendiniai reaguoja į analizė išvadas ir tiesiogiai išpildo analizės išvadų rekomendacijas dėl:

- Tūrių skaidymo;
- Atsitraukimo ir pagarbaus santykio su esamu ir būsimu užstatymu; Konstitucijos pr. 13 (1), Lvivo 38 (2) Konstitucijos pr. 9 (3);
- Atsitraukimo nuo Lvivo g. 38 ir viešųjų erdvių įrengimo tarp pastatų ir jungties taro Konstitucijos pr. 11 ir 13;
- Žemesnio tūrio ties Gegužės 3-osios gatve;
- Sklype esančių tūrių kokybės;
- Stilobato aukščio;
- Užstatymo linijų.

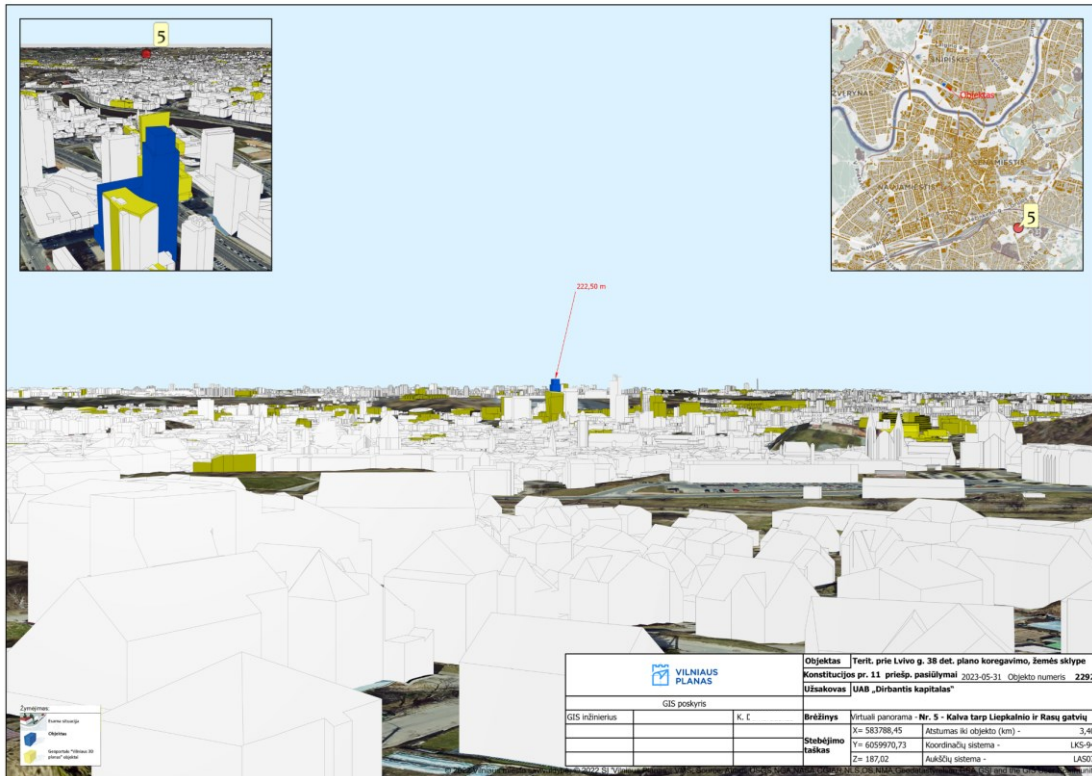


Tūriniai sprendiniai miesto panoramose

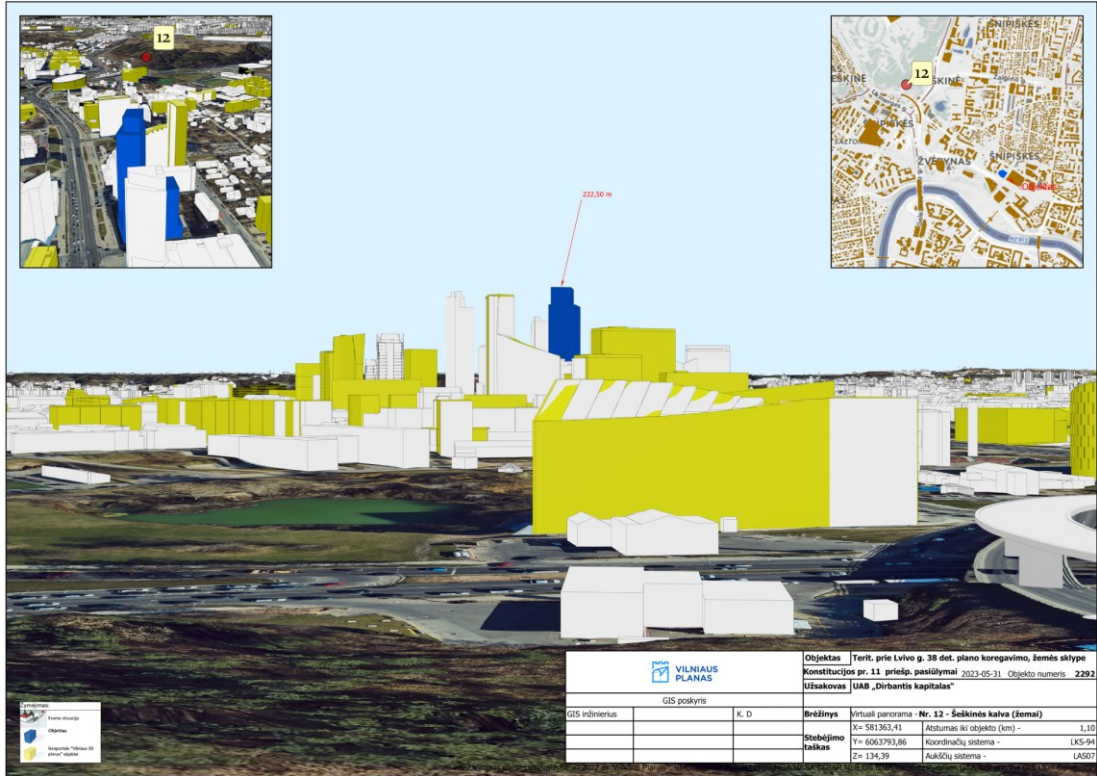
Tūriniai sprendiniai integruoti į virtualu miesto erdvinį modelį – jie gerai matomi nuo visų pagrindinių Vilniaus regyklų, todėl bus itin svarbu užtikrinti jų architektūros kokybę. Pažymėtina, kad šis objektas ženkliai prisideda prie Vilniaus urbanistinės kalvos išbaigtumo.



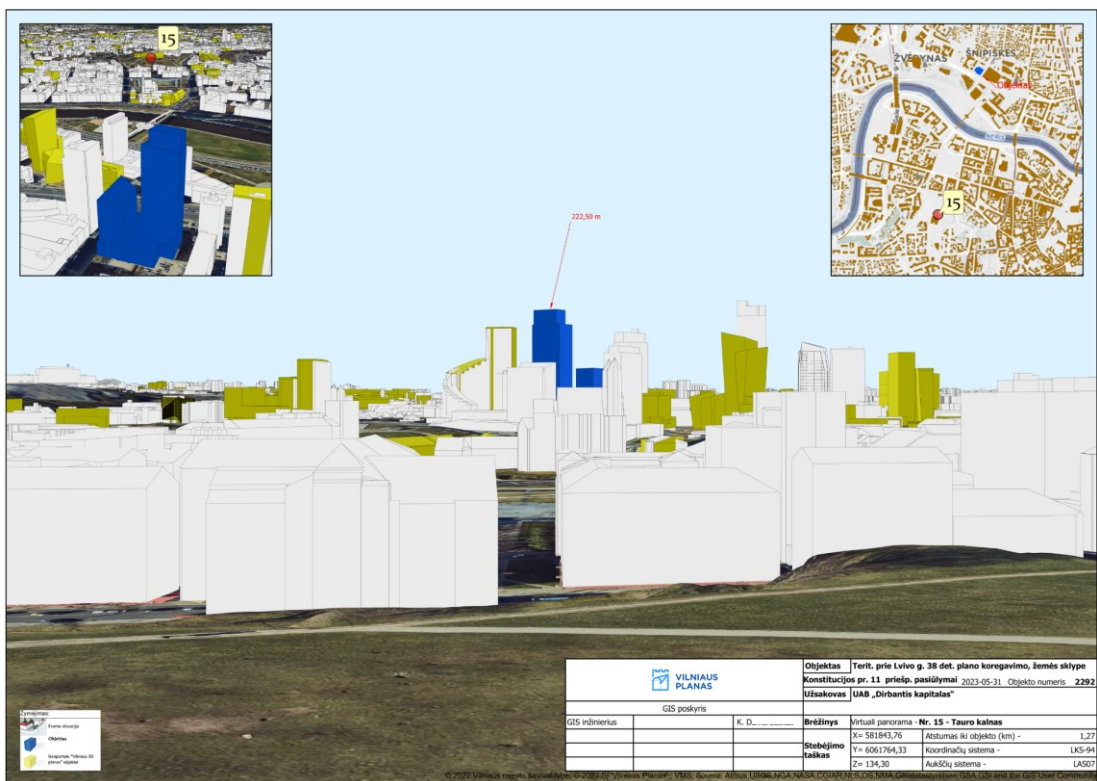
2-oji panorama



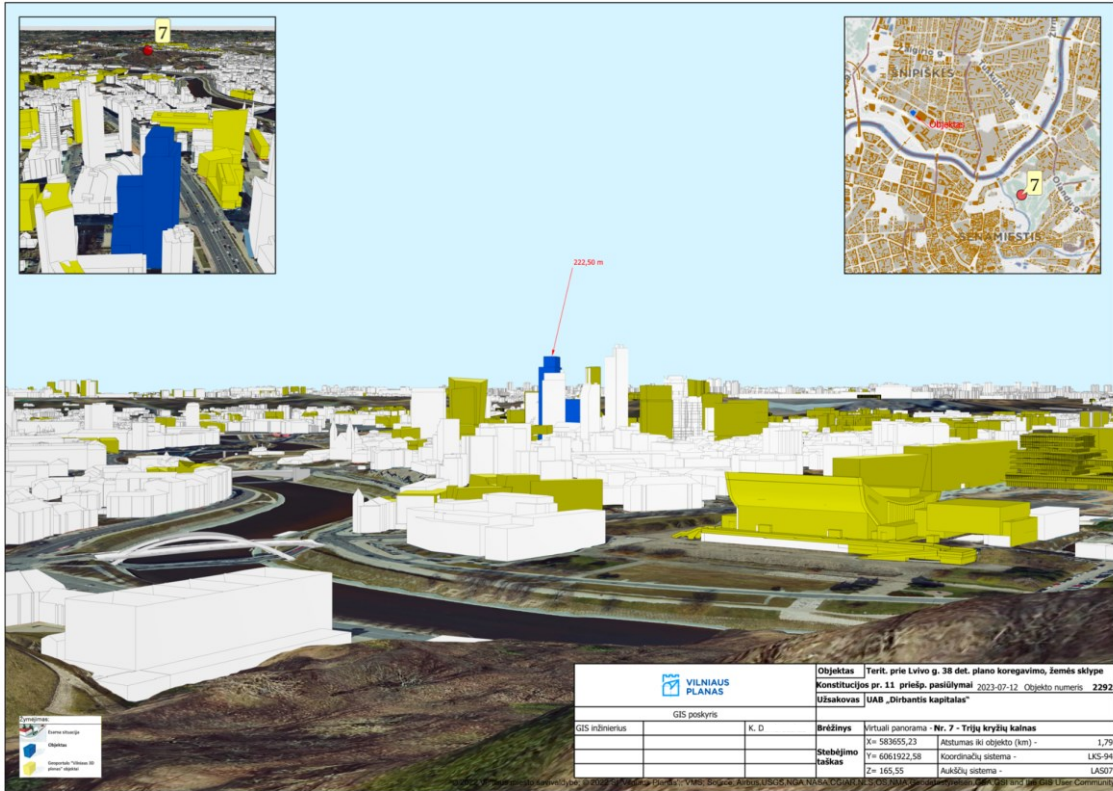
5-oji panorama



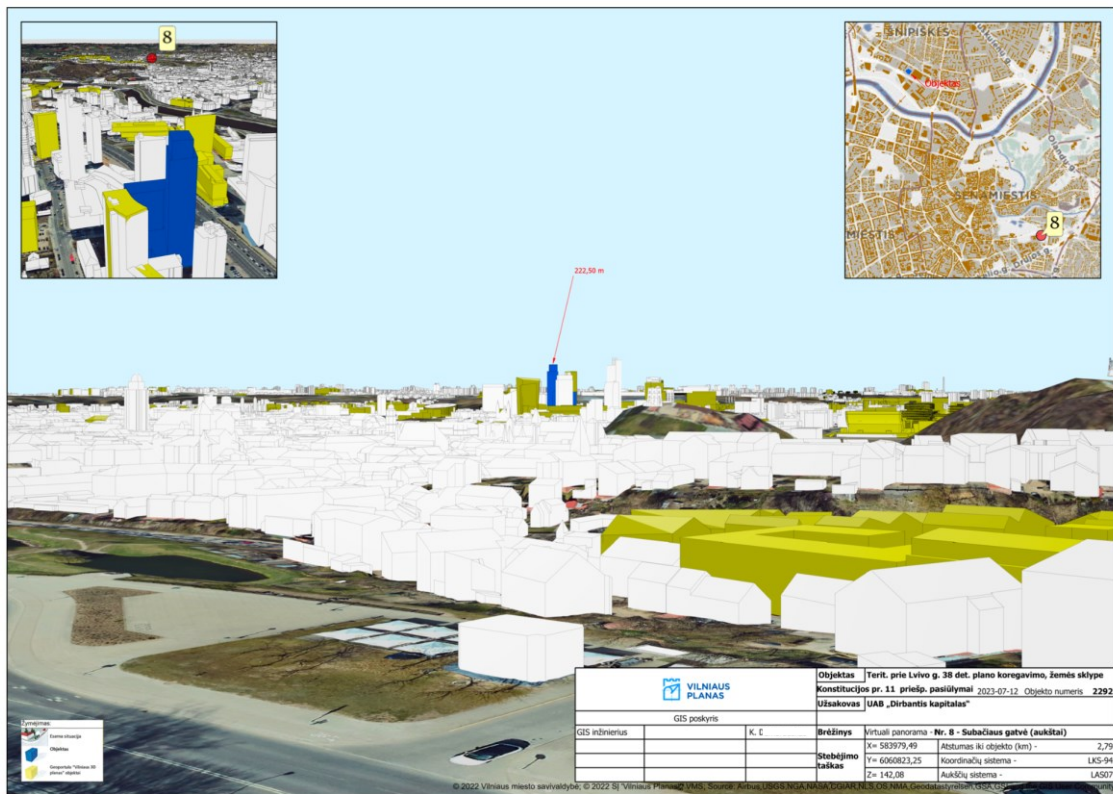
12-oji panorama



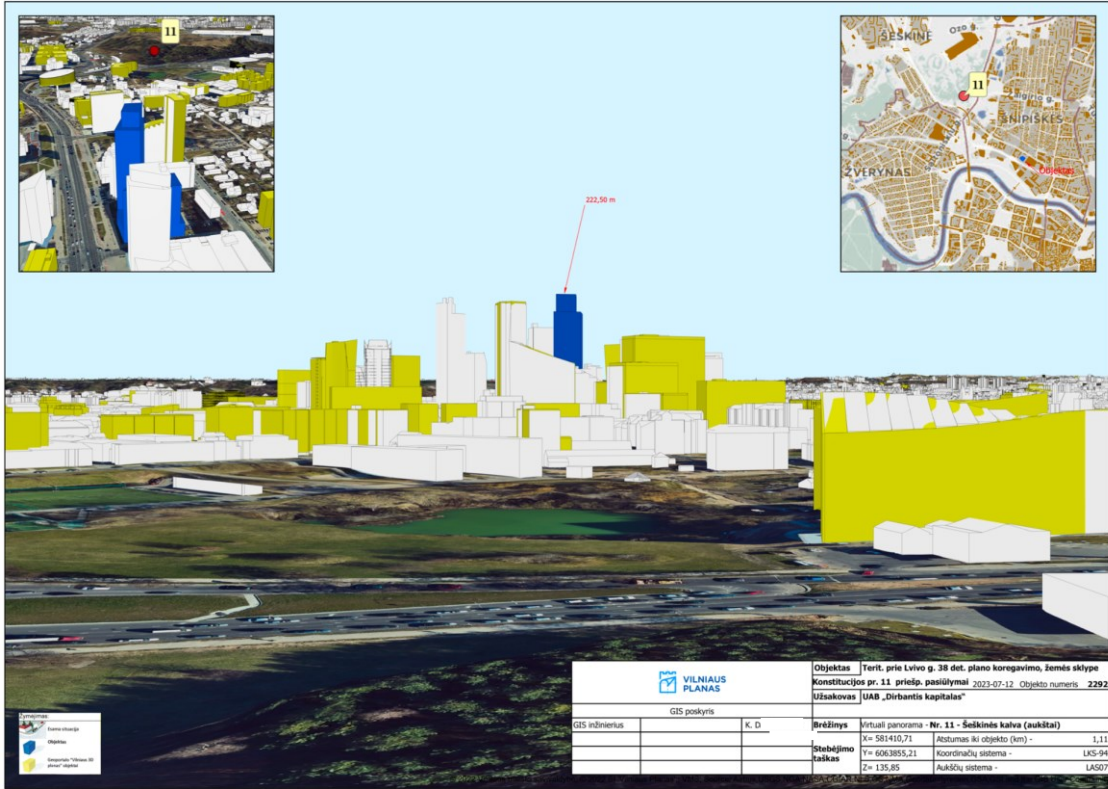
15-oji panorama



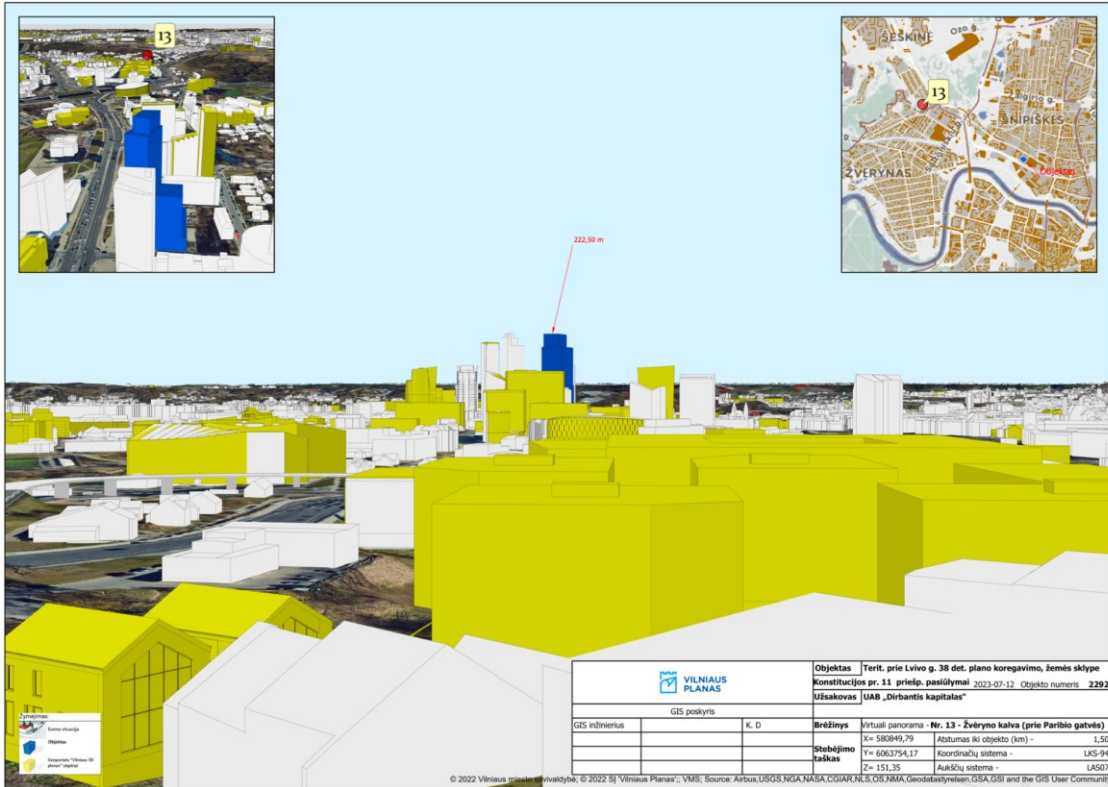
7-oji panorama



8-oji panorama



11-oji panorama

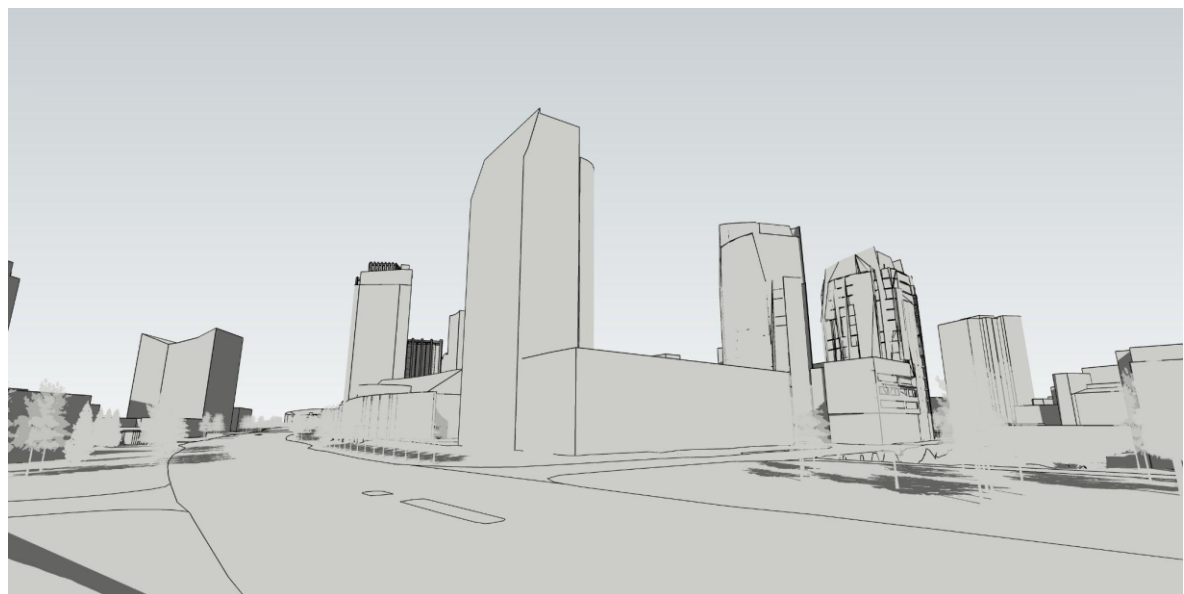


13-oji panorama

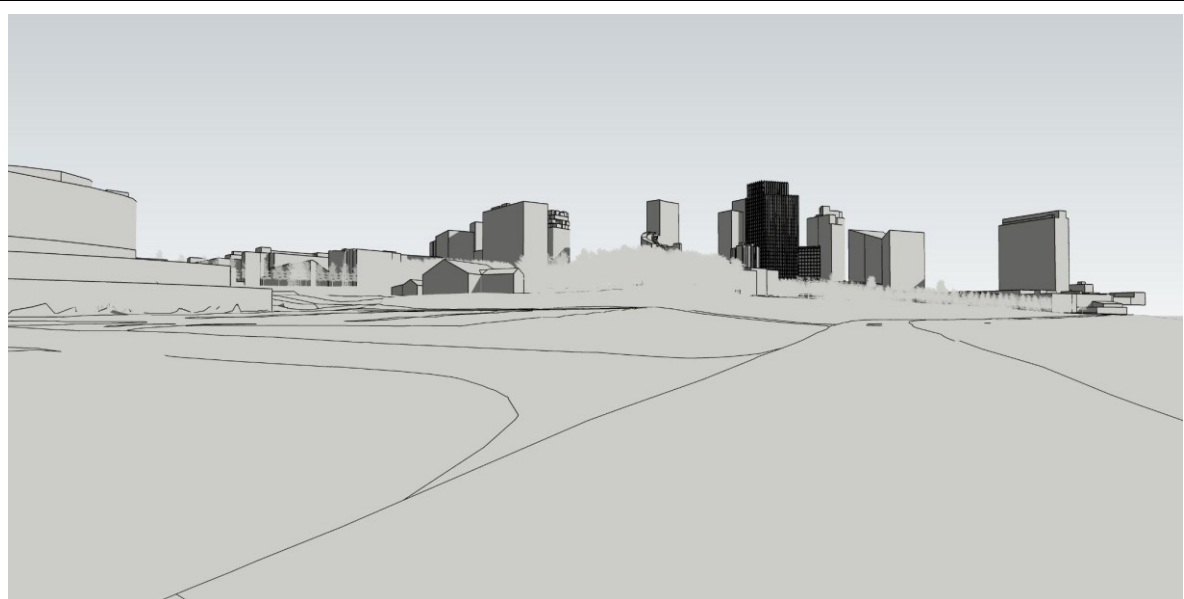
4.9. Tūriniai sprendiniai iš papildomų taškų



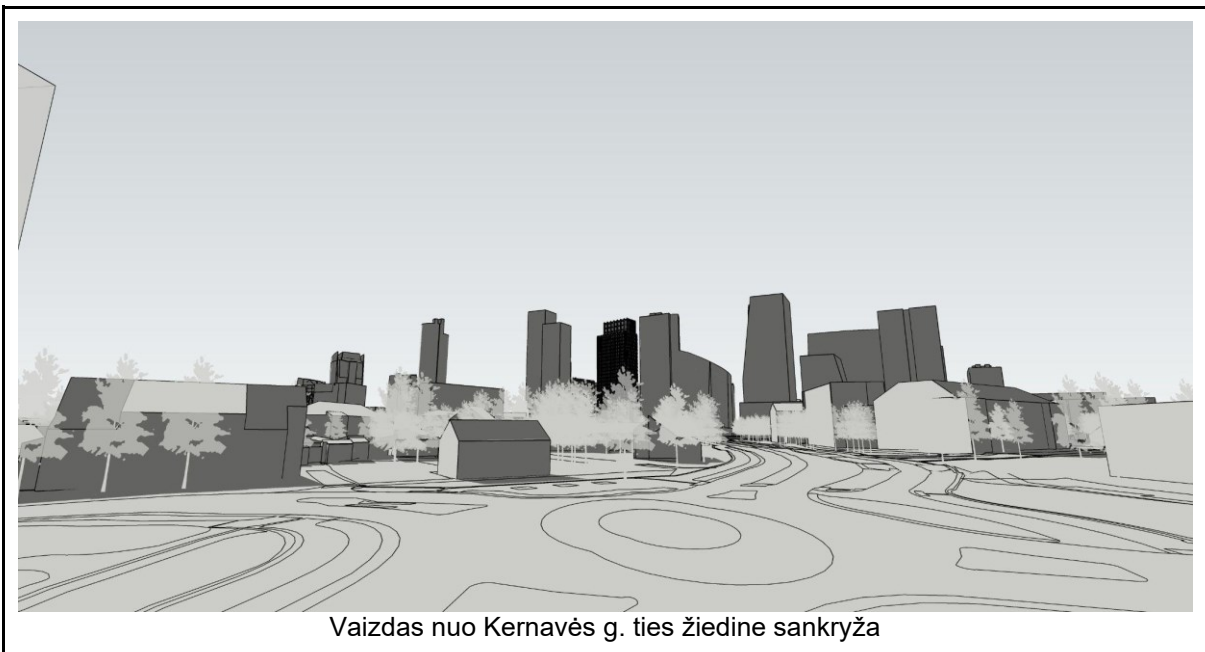
Vaizdas žvelgiant iš Konstitucijos pr. nuo Geležinio vilko g. žiedo



Vaizdas žvelgiant iš Konstitucijos pr. nuo sankryžos su Kalvarijų g.



Vaizdas nuo Upės g. ties "Forum palace"



Vaizdas nuo Kernavės g. ties žiedine sankryža

4.10. Funkciniai sprendiniai

Sklype dominuos (>50%) administracinė funkcija. Pirmi pastato aukštai numatomi komercijai. Antras trečias stlobato aukštai – komercinėms ir socialinėms funkcijoms, paslaugoms, susitikimų kambariams ir kitoms pastatą papildančioms veikloms.