TURTO BANKAS

ADMINISTRACINIO KOMPLEKSO A. GOŠTAUTO GATVĖJE VIZIJA

mmap.

Įvadas

Priešais Jus – A. Goštauto g. administracinio komplekso teritorijos analizė, jos vystymo scenarijų bei vizijos sprendinių bukletas, kurio tikslas – trumpai apžvelgti vietos problematiką, iššūkius ir įvardinti dar neišnaudotą vietos potencialą. Taip pat siūloma adminstracinio komplekso ir jo viešųjų erdvių įveiklinimo koncepcijos idėja, kuri leistų kryptingai, nuosekliai ir kokybiškai plėtoti teritoriją bei užtikrintų viešųjų erdvių gyvybingumą, jų ryšių tęstinumą ir atskleistų vietos istoriją.

Kompleksas yra Lukiškių rajone, kuris turėjo didelę įtaką Vilniaus miesto raidai. Iki pat XX a. Lukiškės buvo svarbus Vilniaus pramonės ir prekybos taškas, taigi teritorijos istorija prasideda gerokai iki šiandieninių pastatų statybos, startavusios XX a. antroje pusėje. Iki tol Lukiškių priemiestis formavosi vangiai ir ilgą laiką buvo suvokiamas tik kaip užmiesčio teritorija. XX amžius mena esminius Lukiškių priemiesčio pokyčius, kai susiformavo gatvių tinklas, atsirado daugybė naujų statinių, tačiau tuo pačiu metu išnyko ir dalis istorinių jungčių.

Šiuo metu Turto bankas ieško galimybių efektyviai išnaudoti valdomą Goštauto g. komplekso teritoriją administracinės paskirties objekto vystymui siekiant efektyviau valdyti turtą bei kaip įmanoma geriau išnaudoti vietos ir esamos situacijos galimybes, pritaikant pastatus platesniam panaudojimui. Atsižvelgiant į bendrus Vilniaus miesto teritorijos reikalavimus, teritorijos scenariuose apibrėžiama tūrinė, architektūrinė ir erdvinė teritorijos išraiška. Tikimąsi, kad ši vizija taps atspirties tašku tolimesniems komplekso transformacijos etapams.

Turinys

1. Procesas **8**

2. Analizė ir ambicijos formulavimas **10**

2.1 Teisės aktai 10

2.2 Bendrasis planas 12

2.3 Žemės nuosavybė 14

2.4 Istorinė analizė 16

2.5 Suinteresuotos šalys 22

2.6 Pėsčiųjų srautai ir traukos centrai 23

2.7 Dviračiai 24

2.8 Viešasis transportas 25

2.9 Automobilių eismas 26

2.10 Automobilių parkavimas 27

2.11 Viešosios erdvės 28

2.12 Želdiniai 29

2.13 Funkcinė programa 30

2.14 Užstatymo galimybės 34

3. Scenarijai **36**

3.1 Pagrindiniai teiginiai apibrėžiantys teritoriją: 36

3.2 Griauti, renovuoti ar rekonstruoti? 38

3.3 Scenarijų kūrimo temos 40

3.4 I Scenarijus – Kompaktiška plėtra (S) 42

3.5 II Scenarijus – Integruota bendruomenė (M) 46

3.6 III Scenarijus – Miesto ryšiai (L) 50

3.7 Apibendrinimas – Koks tas Goštauto kvartalas? 54

4. Vystymo vizija **56**
4.1 Objektas ir tikslai 58
4.2 Vizijos formulavimo principai 58
4.3 Tarptautinė praktika 60
4.4 Teritorijos planas 64
4.5 Viešosios erdvės 66
4.6 Želdiniai 68
4.7 Parkavimas 70
4.8 Pastatų funkcija 74
4.9 Nauja statyba - B pastatas 76
4.10 Nauja statyba - D pastatas 78
4.11 Nauja statyba - F korpusas 80
4.12 Vystymo etapai 83
4.13 Santrauka 88

1 pav. Nagrinėjamos teritorijos vaizdas iš viršaus. Nuotrauka autorių.

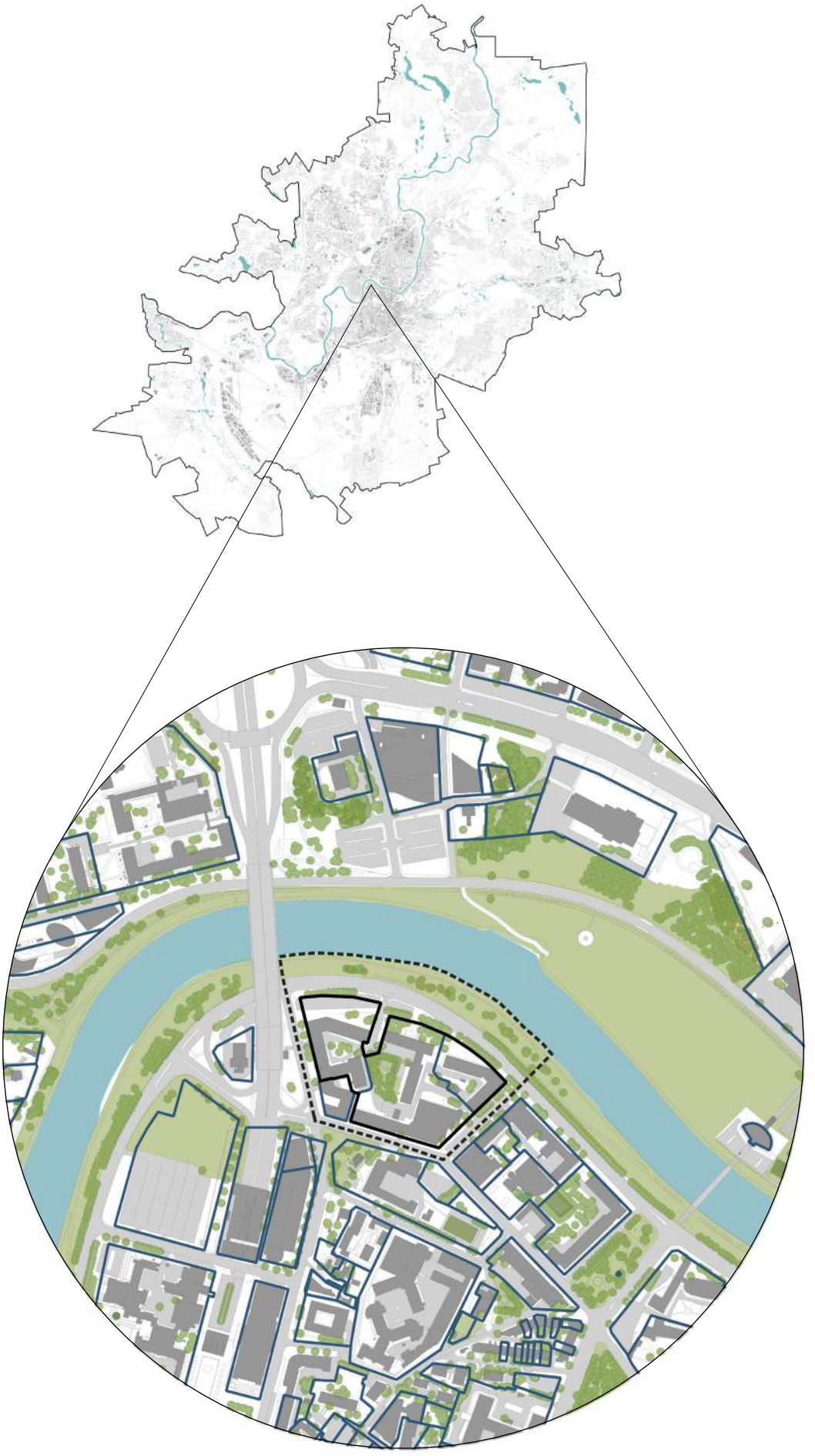
1. Procesas

Šis dokumentas parengtas MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“ (toliau MB MMAP) pagal VĮ Turto bankas pateiktą medžiagą ir duomenis, viešai prieinamus teritorijų planavimo dokumentus ir duomenų rinkinius, viešojo pirkimo techninę užduotį ir sąlygas. Projekto uždaviniai apima, bet neapsiriboja istorine analize, būklės įvertinimu urbanistiniu, architektūriniu, socialiniu, ekonominiu bei galiojančių, teritorijai aktualių teisės aktų ir reglamentų aspektais.

Tyrimo pradžioje buvo apibrėžti šie esminiai klausimai:

1. Kokie urbanistiniai, socialiniai ir ekonominiai aspektai turi esminės įtakos tolesniam teritorijos vystymui ir jo rizikai?
2. Kokie suinteresuotų grupių ir visuomenės poreikiai ir lūkesčiai turi būti patenkinti?
3. Kokie komplekso įveiklinimo scenarijai, funkcinės alternatyvos ir turto panaudojimo būdai yra svarstytini?
4. Kokios galimos komplekso panaudojimo idėjos yra realiausios?
5. Koks galėtų būti principinis šių idėjų įgyvendinimo veiksmų planas?

Atsakymai į šiuos klausimus – daugiasluoksniai, todėl pasirinkta trilypė metodika: analizuojama statistinė informacija ir GIS duomenys, teikiami dizaino sprendiniai, formuluojamos ekspertinės išvados, kurių sintezė aptariama viešų susitikimų ir diskusijų su užsakovu ir kitomis suinteresuotomis šalimis metu. Šis metodas leidžia aprėpti daug platesnę objekto problematiką ir sistemina ne tik pamatuojamus ir matomus, bet ir latentinius objekto specifikos aspektus. Ataskaitoje aptariamos geriausios komplekso panaudojimo koncepcijos bei būklė urbanistiniu, socialiniu ir ekonominiu aspektais. Taip pat analizuojami gerosios praktikos pavyzdžiai, atliekama pirminė suinteresuotų grupių poreikių analizė bei identifikuojami skirtingų grupių lūkesčiai su galimais komplekso įveiklinimo scenarijais.



2 pav. Nagrinėjama teritorija ir jos vieta mieste. Schema autorių.

2. Analizė ir ambicijos formulavimas

Iš esmės egzistuoja trijų tipų ribojimai: teisiniai-teritorijų planavimo reglamentų (toliau TP), techniniai ir vietos interesų grupių. Pastarieji yra dažnai nuvertinami ir tampa esminiais plėtrą ribojančiais trukdžiais projektams žengiant į kitą etapą.

Šiame žingsnyje analizuojami ne tik TP dokumentai, bet ir galimi bei esami kitų savininkų interesai. Bandoma identifikuoti jautrias ir silpnas projekto vietas, esminius privalumus, strategiškai svarbias dalis, suprasti specifinius galimų naudotojų poreikius ar kitas vietos savybes. Urbanistinė analizė atliekama skirtingais sluoksniais, siekiant atskleisti kuo įmanoma daugiau projekto vystymo aspektų.

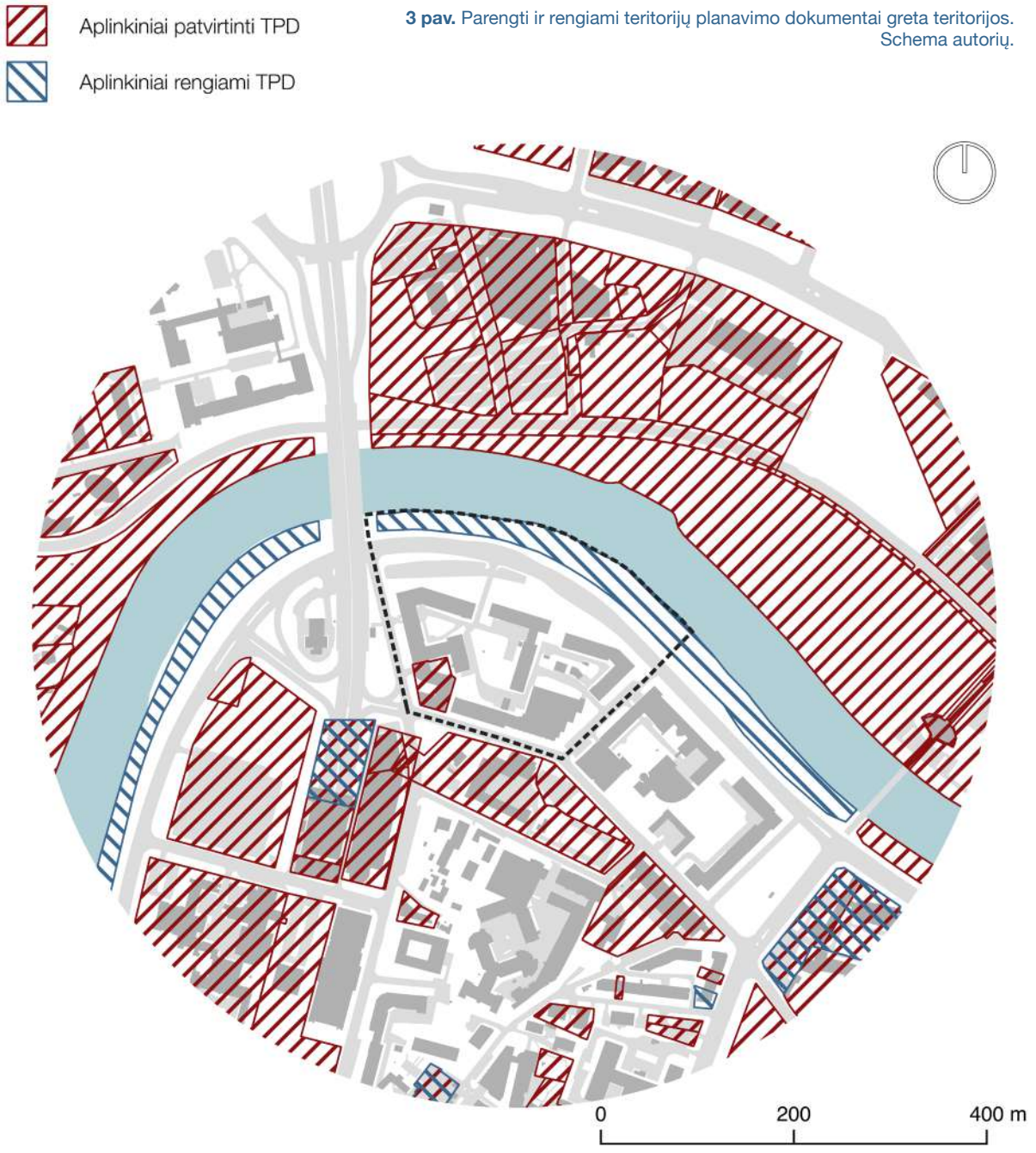
2.1 Teisės aktai

Galiojančių teritorijų planavimo (toliau – TP) dokumentų aspektu analizuojamas kvartalas, ribojamas Lukiškių, Gynėjų, A. Goštauto ir Mečetės gatvių. Nagrinėjamoje teritorijoje bei jos aplinkai darantys įtaką pagrindiniai TP dokumentai :

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2030 metų T00086338;
2. Sklypo A. Goštauto g. 12A detalusis planas T00054841 (000132001859);
3. Sklypo prie Lukiškių g. ir Lukiškių skg. nedidelių veiklos mastų detalusis planas T00055672 (000132000519)
4. Sklypo Gynėjų g. 14 ir teritorijos virš Geležinio Vilko gatvės detalusis planas T00057422 (000132001769);
5. Sklypo tarp A. Goštauto, Gynėjų ir Geležinio Vilko gatvių detalusis planas T00055054 (000132000250);
6. Neries upės dešiniojo kranto teritorijos prie Baltojo tilto detalusis planas T00056128 (000132000870);

7. Teritorijos tarp Neries upės, Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto ir numatomo Mečetės gatvės tęsinio detalusis planas T00059470 (000133003228);
8. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas T00072197.

Rengiant studiją taip pat analizuoti ir kiti paveldo apsaugos, infrastruktūros planavimo, strateginio planavimo ir kiti teritorijai aktualūs dokumentai.



3 pav. Parengti ir rengiami teritorijų planavimo dokumentai greta teritorijos. Schema autorių.

2.2 Bendrasis planas

Vilniaus miesto bendrajame plane (BP) teritorija patenka į pagrindinio centro funkcinę zoną (NJM-21-1). Tai mišri didelio užstatymo intensyvumo teritorija. Vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su veiklų aptarnavimui reikalinga infrastruktūra, želdynais ir viešosiomis erdvėmis.

Leidžiami teritorijos naudojimo tipai: GC;GM;PA;SI ir G2;K;V; R;B;I2;E žemės naudojimo būdai. Didžiausias galimas vieno mažmeninės prekybos objekto bendras plotas teritorijoje – 5000 m^2. Didžiausias leistinas pastatų aukštis 35 m., o foninis užstatymas iki 7 aukštų. Didžiausias leistinas sklypo UI – 4.5, o UT – 80%. Didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype – 50%. Galimas perimetrinis, laisvo arba miesto vilų užstatymas.

Tekstiniai reglamentai:

- 02 – UI galima didinti iki 10%, jeigu pirmajame pastatų prie gatvės aukšte įrengiama socialinė infrastruktūra arba komercinės paskirties patalpos su įėjimais iš gatvės;
- 03 – Rengiant vietovės lygmens TPD, UI galima padidinti iki 10% apimtimi, jeigu automobilių stovėjimas numatomas vien tik požeminėse automobilių stovėjimo aikštelėse (išskyrus specializuotam transportui skirtas stovėjimo vietas);
- 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;
- 05 – Objektui privalomas automobilių stovėjimo vietas, pagal savivaldybės nustatytą tvarką, leidžiama įrengti tarp gatvių raudonųjų linijų, taip kompensuojant pagal teisės aktus privalomas automobilių stovėjimo vietas, neįrengtas sklype. Šios vietos negali būti rezervuojamos, privalo būti bendro naudojimo, gali būti apmokestinamos;
- 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;
- 10 – Užstatymo ir viešųjų erdvių struktūros formuojamos pagal teritorijai būdingus istorinius erdvių formavimo principus;
- 18 – Papildomi reglamentai numatyti Nekilnojamojo kultūros paveldo brėžiniuose ir reglamentų lentelėje (BP Aiškinamojo rašto priedas 2);
- 32 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP Gamtinio karkaso schemą) taikyti Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus;
- 34 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti Salpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą;
- 35 – Teritorijai ar jos daliai (pagal BP brėžinį Geomorfologiniai gamtinio karkaso elementai) taikyti I-mų viršsalpinių terasų apsaugos ir tvarkymo reglamentą.

BP gamtinio karkaso schemoje nagrinėjama teritorija patenka į Nacionalinio lygmens migracijos koridorių teritorijas bei jų urbanizuotas ar urbanizuojamas teritorijas. Tai reiškia, jog teritorijos GK sprendiniai yra bendro gamtinio tinklo dalis ir turi formuoti aiškias ir naudingas žaliasias jungtis su aplinkinėmis teritrijomis, ypač Neries krantine.

Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano funkcinės zonos

- Pagrindinio centro zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Miesto dalies centro zona
- Inžinerinė infrastruktūros koridorių zona

BP Gamtinis karkasas:

- Nacionalinio lygmens migracijos koridoriai
- Mikroregioniniai vidinio stabilizavimo arealai
- Urbanizuotos ir urbanizuojamos gamtinio karkaso dalys
- Struktūrinės žaliosios jungtys gatvių koridoriuose – gamtinio karkaso stiprinimo priemonė. Formuoja GK elementus tarpusavyje jungiantį tinklą

4 pav. BP schemos. Schemos autorių, remiantis BP medžiaga.

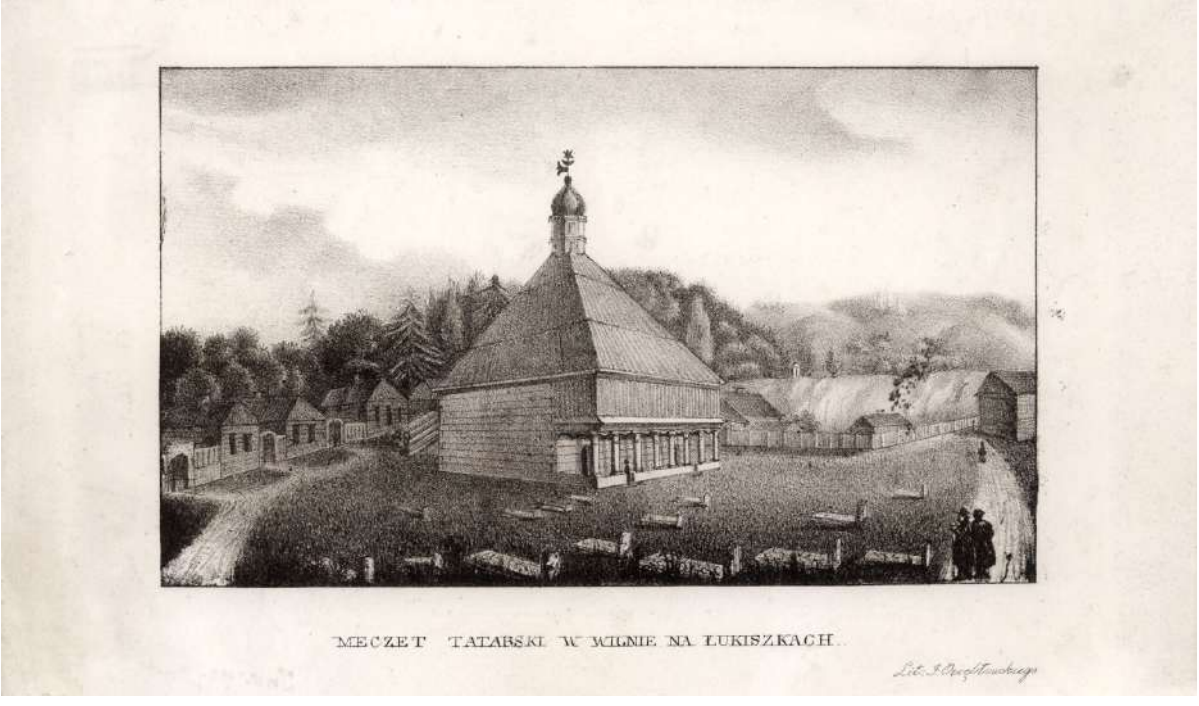
2.3 Žemės nuosavybė

Dauguma šios teritorijos žemės priklauso valstybei, sklypuose stovi valstybei priklausantys pastatai. Tai reiškia, kad dabartinis turtas leidžia kompleksiškai planuoti ir žvelgti toliau už pastatų sienų ar sklypo ribų. Akivaizdu, kad teigiami būsimo adminstracinio komplekso sklypų pokyčiai gali sukurti galimybes transformuoti ir kitą valstybės valdomą turtą. Vertės augimas pakels ir aplinkinių teritorijų turto vertę. Valstybės valdomo turto dalis šiame projekte yra didžiulis privalumas.

Taip pat reikėtų pabrėžti, jog į nagrinėjamą teritoriją įeina ir privačios nuosavybės sklypas. Dėl to pietvakariniame teritorijos kampe statybos darbai nenumatomi. Taip pat svarbu pabrėžti, jog A. Goštauto g. 12 sklype įrengtos ir gyvenamosios patalpos – butai. Tai gerokai apsunkina galimus sprendinius. Nepaisant to, funkcijų įvairovė teritorijoje gali itin teigiamai nulemti tolimesnį jos naudojimą.

5 pav. Žemės nuosavybė aplink teritoriją. Schema autorių pagal NŽT duomenis.

6 pav. Nagrinėjamos teritorijos ir pastatų ribos aplinkiniame kontekste. Schema autorių.



7 pav. Lukiškių mečetė. Šlatinis: https://www.bernardinai.lt/dingusio-vilniaus-galerijos-totoriu-mecete-lukiskese/

2.4 Istorinė analizė

Teritorija yra buvusiame Lukiškių priemiestyje į vakarus nuo istorinio Vilniaus centro. Lukiškių, kaip prekybinės vietos su Kaunu ir Karaliaučiumi, istorija prasideda dar XVI amžiuje, kai Lukiškės tapo Vilniaus uostu, tačiau dėl dažnai siautusių karų, maro, ir kitų nelaimių aktyvesnė Lukiškių priemiesčio integracija į miesto struktūrą yra nunykusi. Iki XVII a. Lukiškės buvo apgyvendintos negausiai, nagrinėjamo sklypo vietoje tuo metu formavosi totorių gyvenvietė. Lukiškėse stovėjusi totorių mečetė rašytiniuose šaltiniuose minima jau nuo XVI a. vidurio. Iki XX a. pradžios Lukiškių priemiestis formavosi vangiai ir ilgą laiką buvo suvokiamas tik kaip užmiesčio teritorija.

Nuo XX a. pradžios įsivyravusios gana pastovios politinės jėgos, sustiprėjusi pramonė bei didėjantis žmonių skaičius priemiestyje paskatino esminius teritorijos pokyčius ir leido Lukiškių priemiesčiui pagaliau tapti miesto centro dalimi. Čia susiformavo naujas gatvių tinklas pagal 1837 ir 1875 m. carinio laikotarpio Vilniaus miesto planus, atsirado daugybė naujų statinių, tačiau tuo pačiu metu išnyko ir dalis istorinių jungčių. Rusijos okupacijos laikotarpiu priemiestis patyrė dar daugiau fizinių pokyčių: nutiesta Geležinio Vilko gatvė, nugriauti senieji kvartalai, totorių mečetė, jų vietoje pastatyta nemažai naujų pastatų, galutinai ištrintos kai kurios istorinės gatvės ir jungtys.

Objekto teritorijos istorinė raida urbanistiniame kontekste

Lukiškės – istorinė Vilniaus miesto dalis, pietryčiuose besiribojanti su Senamiesčiu, o šiaurės vakaruose – su Neries upe. Rytuose tarp senosios Vilnelės vagos ir Lukiškių spėjama buvus Šventaragio mišką; Lukiškių pakraštys buvo ties dabartine Tilto gatve, vakaruose apėmė Lukiškių šilą

(dabar Vingio parką) ir driekėsi Panerių kalvų link. Lukiškės dar vadintos Totorių Lukiškėmis arba Totorija.

Manoma, kad pavadinimas kilęs nuo totoriaus Luko Petravičiaus, kuriam Lietuvos didysis kunigaikštis Vytautas XIV a. pabaigoje ar XV a. pradžioje čia paskyrė didelį žemės sklypą. Totoriai saugojo Vilniaus prieigas, vertėsi daržininkyste, pasistatė mečetę, įrengė kapines. Nuo XVI a. Lukiškės tapo Vilniaus uostu. Palei Nerį buvo išsidėstę pirklių sandėliai.

XVII a. Lukiškės tapo Vilniaus priemiesčiu, susiformavo 3 gatvės. 1642 m. dominikonai pastatydino medinę Šv. Apaštalų Pilypo ir Jokūbo bažnyčią, netrukus – vienuolyną. Lukiškės smarkiai nukentėjo per 1654–1667 m. Lenkijos ir Lietuvos Valstybės–Rusijos karą bei 1700–21 m. vykusį Šiaurės karą. 1799 m. buvusiame Domininkonų vienuolyne įrengta Šv. Jokūbo ligoninė.

XIX a. Lukiškės vystėsi pagal 1837 m. ir 1875 m. Vilniaus miesto planus, tačiau namai daugiausiai buvo statomi neplaningai, paliekant vietos tik siauroms gatvelėms.

8 pav. Istoriniai Vilniaus kairiosios Neries krantinės vaizdai. Šaltinis: https://lt.wikipedia.org/wiki/Mykolas_Elvyras_Andriolis#/media/Vaizdas:Panorama_Wilna.jpg

10 pav. Totorių mečetės ir kapinių vieta Kultūros vertybių registre. Šaltinis: https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search

1860 metais Lukiškių aikštėje įrengtas miesto turgus. XIX a. antroje pusėje priemiestyje pradėjo kurtis miesto pirkliai, į teritoriją perkelta daug odos fabrikų iš Senamiesčio. Lukiškės tapo visos Vilniaus gubernijos didžiausiu šios pramonės šakos centru. Panašiu metu V. Šopenas įkūrė alaus daryklą, pastatytas dujų fabrikas, du malūnai, veikė krikščionių cechui priklausanti skerdykla. XIX a. viduryje nutiestos svarbiausios gatvės – Šv. Jurgio (dabar Gedimino) prospektas ir Pamėnkalnio g., pagerėjo susisiekimas su miesto centru.

Plėtojantis pramonei ir daugėjant gyventojų XIX a. antroje pusėje Lukiškės tapo miesto dalimi. XIX a. pabaigoje užstatymas tankėjo, geriausi ir prestižiškiausi pastatai buvo statomi prie Šv. Jurgio prospekto, čia kūrėsi turtingieji. 1891 m. prospektas iki Lukiškių aikštės išgrįstas ir apsodintas liepomis. 1897 m. pastatyti teismo rūmai, 1898–1903 m. – Lukiškių kalėjimas, įsteigta kultūros įstaigų – Bajorų, Pirklių klubai, Marijos Mergaičių gimnazija (1904 m.). XX a. pradžioje prie miesto prijungus Žvėryną bei pastačius tiltą, jungiantį jį su Vilniumi, Lukiškės ėmė įgyti miesto centro bruožų. XX a. pradžioje Lukiškės ėmė darytis ir kultūros centru – čia buvo rengiamos įvairios parodos, cirko pasirodymai, lenkų teatro spektakliai (dabartinėje Lukiškių aikštėje veikė Lukiškių cirkas). 1920–39 m. valdant Lenkijai veikė Lukiškių odos fabrikai ir kitos įmonės. 1921 m. Lukiškėse įsikūrė Apygardos ir Apeliaciniai teismai.

1940-aisiais SSSR okupavus Lietuvą, 1940–41 m. Lukiškėse įsikūrė NKVD; Stalino, vėliau Lenino (dabar Gedimino) prospektu žygiuodavo sovietinės demonstracijos ir kariniai paradai. 1941–44 metais per Vokietijos okupaciją Lukiškėse įsikūrė gestapas.

1944 m. čia vėl įsikūrė NKVD – buvo tardomi, kankinami ir žudomi pasipriešinimo sovietiniam okupaciniam režimui dalyviai. 1952 m. Lukiškių aikštė baigta rekonstruoti,

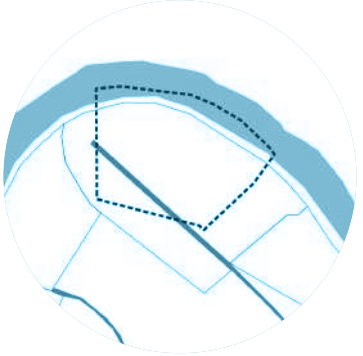
XIX a. vid.

1840 m.

1935 m.

1941 m. Totorių mečetės ir kapinių vieta

9 pav. Istoriniai teritorijos žemėlapiai. Schema autorių.



1648 m.

1808 m.

1837 m.

pavadinta Lenino aikšte; Lukiškės faktiškai tapo Vilniaus centro dalimi. Šeštajame-devintajame dešimtmečiu nugriautų senųjų pastatų vietoje pastatyti dideli mūriniai gyvenamieji ir visuomeniniai pastatai.

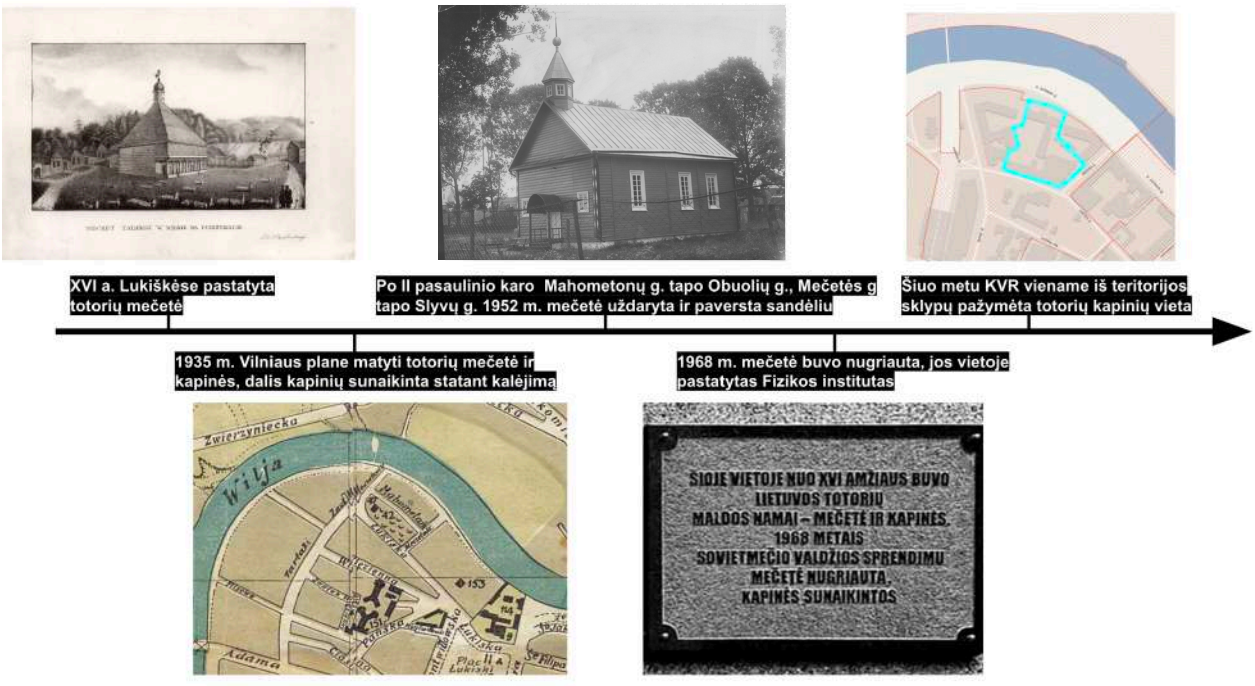
9-ajame dešimtmetyje per Lukiškių vidurį nuo Vingio parko pusės į Šnipiškes ir Saltoniškes nutiesta nauja automobilių magistralė, jai iškastas tunelis, pastatytas tiltas per Nerį. Projekto teritorija pokariu buvo planuojama kaip prestižinis mokslo kvartalas miesto centre, skirtas išsilavinusiai ateities visuomenei vystyti[1]. 1990 m. atkūrus Lietuvos nepriklausomybę vėl oficialiai imta vartoti Lukiškių vardą. 1991 m. sausį vilniečiai telkėsi aikštėje prie Aukščiausiosios Tarybos-Atkuriamojo Seimo ginti Lietuvos nepriklausomybės nuo SSRS agresijos.

Lukiškėse taip pat įsikūrė nepriklausomos Lietuvos apeliacinis (1994 m.) ir Vilniaus apygardos (1999 m.) teismai, Genocido aukų muziejus (1992 m.), Ypatingasis archyvas (1995 m.). 2005–08 m. Gedimino prospektas nuo Arkikatedros bazilikos iki Nepriklausomybės aikštės rekonstruotas, apsodintas liepaitėmis, Neries pakrantėje Vingio parko link ir prie Seimo rūmų pastatyta daugiaaukščių pastatų.

1 Tornau, Ū. (2016). Oficialieji ir kasdieniai sovietinio Vilniaus erdvės naratyvai: Lukiškių mokslo kvartalas. Daktaro disertacija.

Perdengti istoriniai sluoksniai 1648-1945 m.

11 pav. Istoriniai traktai ir posesijos nagrinėjamoje teritorijoje. Schema autorių, sudaryta remiantis istoriniais žemėlapiais.



12 pav. Laiko juosta Lukiškių mečetės teritorijoje. Schema autorių.

Nagrinėjama teritorija - Vilniaus totorių Lukiškės

Totoriai Lukiškėse įsikūrė XIV-XVI a., kai kunigaikštis Vytautas Lukiškių pakraštyje suteikė jiems nemažą sklypą. Jame buvo pastatyta totorių mečetė su kapinėmis, greta buvo mediniai totorių namai. 1655 m. rusams užėmus Vilnių, Lukiškės smarkiai ištuštėjo, taip pat pasitraukė ir nemažai totorių, dalis jų priėmė katalikybę gretimoje Šv. Apaštalų Pilypo ir Jokūbo bažnyčioje. Iki pat carinės Rusijos įsigalėjimo Vilniuje totorių bendruomenė nuolat kito nuo kelių šimtų (1674 m. gyveno apie 250 totorių) iki keliasdešimt (1802 m gyveno 28 totoriai, vėliau jau vėl per 60). Nuo XVIII a. pab. iki XIX a. pr. totoriai pradėjo apsigyventi visame Vilniuje.

Pasak šaltinių, nemažai totorių gyveno gana skurdžiose medinėse trobelėse, greta karybos profesijos vertėsi amatais, daržininkyste, įvairių siuntų bei prekių gabenimu. Nors totoriai Lukiškių priemiestyje gyveno nuo Vytauto laikų, manoma, jog nagrinėjamą teritoriją ribojanti Totorių gatvė savo pavadinimą gavo ne nuo čia gyvenusių totorių, o nuo senųjų Totorių vartų.

Lukiškėse buvo dvejos totorių kapinės: pirmosios senosios buvo dabartinio Lukiškių kalėjimo vietoje (statant kalėjimą sunaikintos), o antrosios – šalia buvusios mečetės, maždaug toje vietoje, kur įsikūręs Fizinių ir technologijos mokslų centro puslaidininkių fizikos institutas.

Tikėtina, jog mečetė Lukiškių priemiestyje galėjo iškilti jau kunigaikščio Vytauto laikais, tačiau rašytiniuose šaltiniuose šie maldos namai pirmą kartą paminėti valdant Žygimantui Augustui (Vilniuje esančią mečetę mini nežinomas turkų autorius), o kiek vėliau šventyklos aprašymas sutinkamas 1581-ųjų metų laiške vokiečių teologui ir istorikui Davidui Chytraeusui. Aprašyta mečetė kukli, be papuošimų. Iki XIX a. vidurio stovėjusi mečetė buvo kvadrato formos su bokšteliu, kuriame buvo iškeltas pusmėnulis ir žvaigždė, stovėjo nedideliame sklype apsupta totorių akmeninių antkapių.

13 pav. Lukiškių mečetė XX a. pradžioje, Totorių archyvinė medžiaga. Šaltinis: https://www.totoriukelias.lt/page?id=4

1866–1867 metais mečetė buvo perstatyta: kūginės formos pastatas tapo panašus į gyvenamąjį namą, tačiau maldos namai buvo prastai prižiūrimi ir jau XX a. pradžioje juos vėl reikėjo atnaujinti. Nors ir retkarčiais pataisoma, mečetė ilgainiui išnyko, o ir Lukiškių priemiesčio plėtra skatino naujų pastatų statybą, todėl 1900 m. parapijos bendruomenė ėmė siekti, kad apgriuvusios vietoje iškiltų nauja mūrinė mečetė. Nors 1901 m. buvo pateiktas statybos prašymas, jam reikėjo pateikti ir būsimų maldos namų projektą, tačiau netikėtai mirus pagrindiniam iniciatoriui K. Kričinskiui, mečetės projektas taip ir liko neįgyvendintas. 1911 m. antru bandymu buvo užsakytas projektas pas architektą totorių Steponą Kričinskį. Bendruomenė statybai surinko 20 tūkstančių rublių, galimai pardavusi sklypo dalį Lukiškių kalėjimui. Tačiau prasidėjus Pirmajam pasauliniam karui pinigai nuvertėjo ir dingo, o planas pastatyti mečetę vėl liko neįgyvendinta. Vis dėlto tarpukariu mečetė porą kartų buvo atnaujinta.

Po Antrojo pasaulinio karo Lietuvoje įsitvirtinus sovietų valdžiai, totorių Vilniuje liko nedaug, jų istorinis rajonas pradėtas trinti iš žemėlapių: gatvės religiniais pavadinimais pervadintos (Mahometonų tapo Obuolių g., Mečetės g. tapo Slyvų g.). Nuo 1952 m. mečetė buvo uždaryta, čia įkurtas sandėlis. 1962-aisiais priimtas sprendimas ir ją, ir kapines griauti miesto rekonstrukcijos tikslais, kas įvykdyta 1969 m., o jų vietoje pastatytas Puslaidininkių fizikos institutas. Tikėtina, kad teritorijos dalyje, kur buvo įrengtas negilus skaičiavimo mašinų centro aušinimo fontanas, kapai nebuvo suardyti.

2009 metais ant Puslaidininkių fizikos instituto pastato kampo buvusių Lukiškių totorių kapinių ir mečetės vietoje buvo įrengta memorialinė lenta su užrašu:

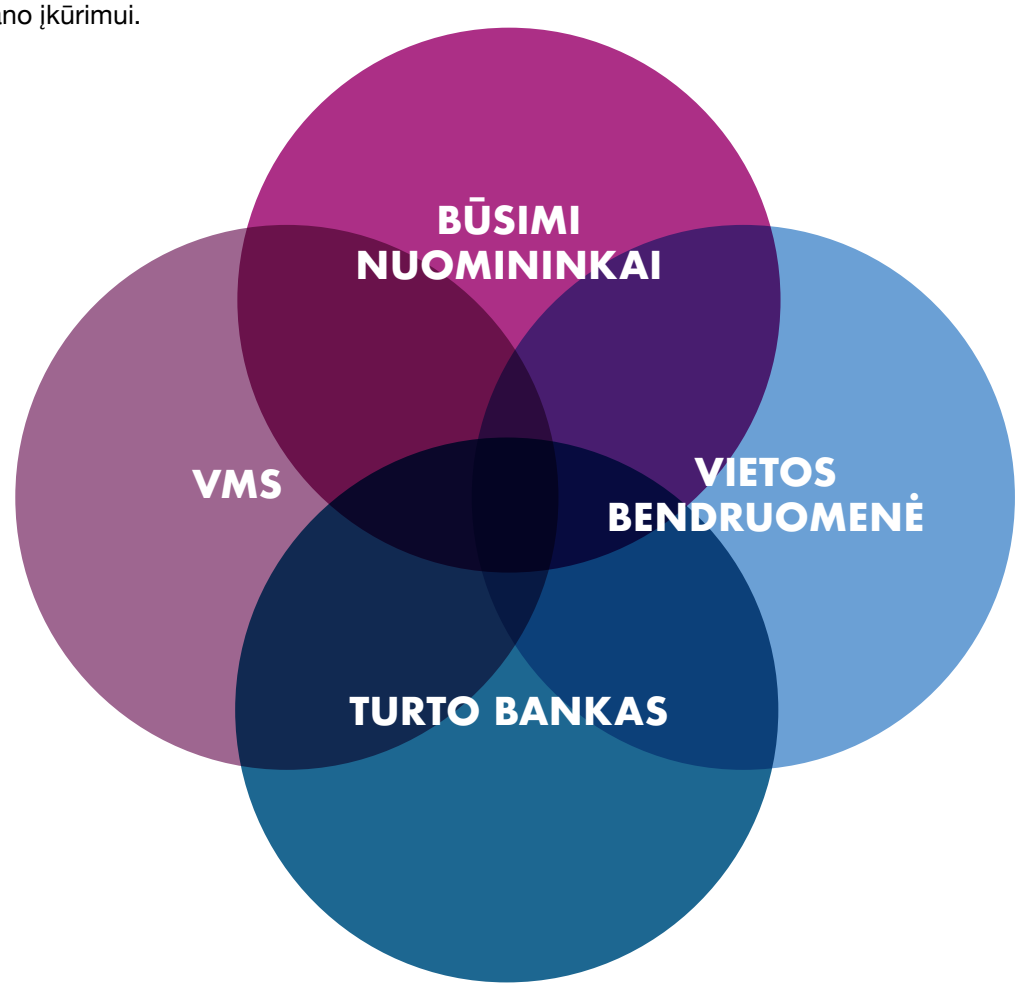
„Šioje vietoje nuo XVI amžiaus buvo Lietuvos totorių maldos namai – mečetė ir kapinės. 1968 metais sovietmečio valdžios sprendimu mečetė nugriauta, kapinės sunaikintos.“

2.5 Suinteresuotos šalys

Atlikus pirminę analizę identifikuotos pagridinės suinteresuotos šalys: Turto bankas – dabartinis teritorijos valdytojas, Vilniaus miesto savivaldybė, vietos bendruomenė kartu su Vilniaus totoriais bei būsimi nuomininkai.

Šiame projekte prioritetas skirtas sukurti tinkamas patalpas šiuolaikiško administracinio komplekso įkūrimui ir įgalinti šiuo metu apleistą ir neprižiūrimą Vilniaus centro šiaurės vakarinę dalį, t.y. A. Goštauto kvartalą. *Kadangi būsimi nuomininkai šiuo metu yra tik nuspėjami, projektas turi būti universalus ir lankstus, galintis pasiūlyti itin palankias sąlygas naujai administracinei veiklai.* Šiuo atveju Vilniaus miesto savivaldybės interesas – užtikrinti sklandų teritorijos veikimą miesto kontekste.

Atsižvelgiant į itin nedidelį vietos gyventojų skaičių, vietos bendruomenės poreikius apibrėžti gana sunku, tačiau toks mažas gyventojų kiekis indikuoja poreikį mišrios funkcijos kūrimui. Turimais duomenimis totorių bendruomenė neturi poreikio mečetės atstatymui, tačiau užsakovas išreiškė norą įtraukti šią etninę grupę į teritorijos vystymą. Svarstoma galimybė bendruomenės centro ir/ar totoriško maisto restorano įkūrimui.



14 pav. Suinteresuotų šalių schema. Schema autorių.

2.6 Pėsčiųjų srautai ir traukos centrai

Aplink teritoriją gausu traukos taškų – šalia LR seimas, M. Mažvydo biblioteka, biurai, komercija, kavinės, mokyklos. Tačiau didelis minusas yra akligatviai ir fiziniai barjerai, tokie kaip Neris ir Geležinio Vilko g. Todėl, norint užtikrinti teritorijos veikimą ir sąsają su aplinkiniais traukos taškais, teritorijos pralaidumas yra labai svarbus. Galimybė laisvai judėti per teritoriją automatiškai programuoja jos gyvybingumą ir patrauklumą būsimiems lankytojams.

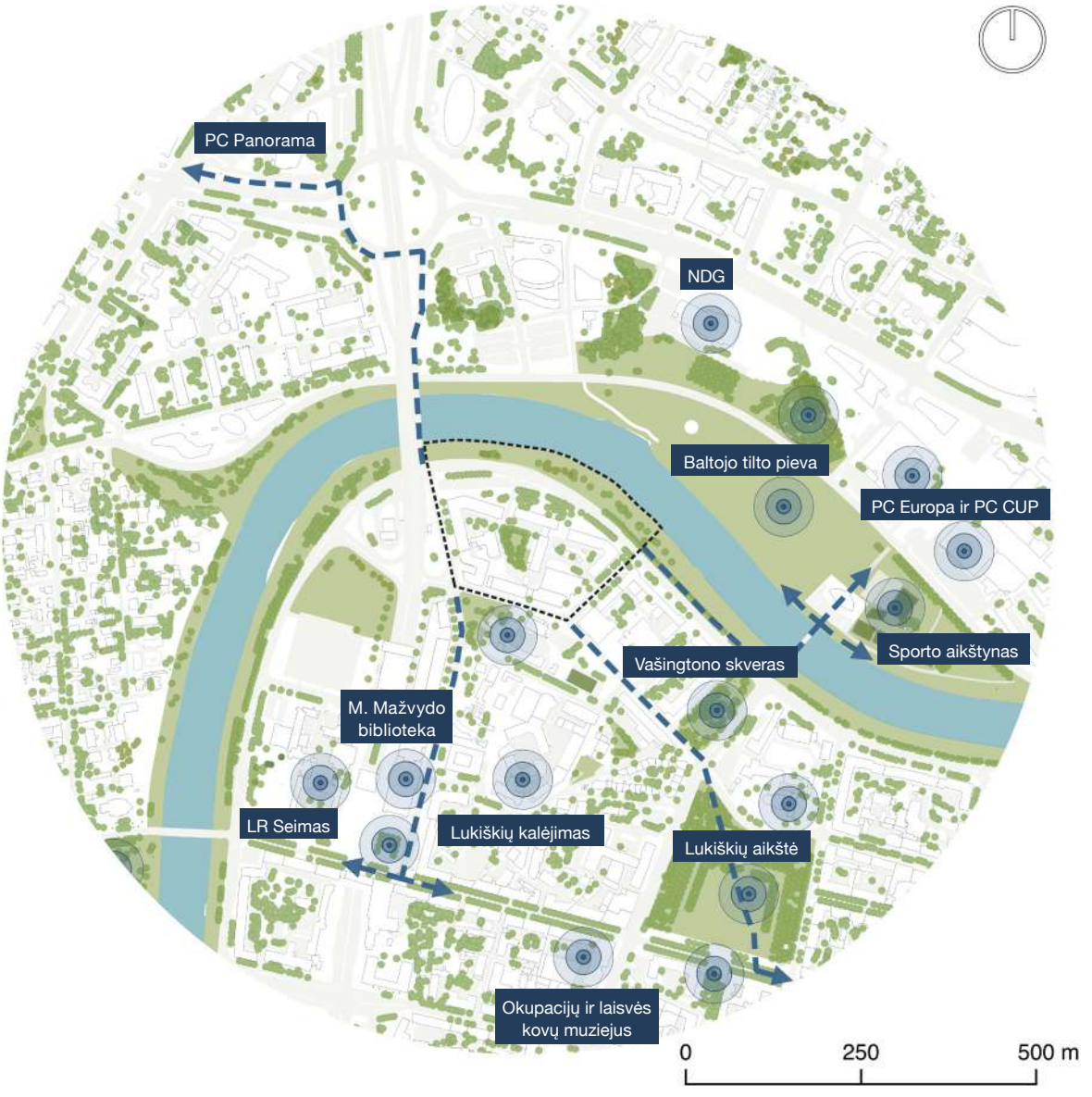
Teritorijos patrauklumas neatsiejamas ne tik nuo aplinkinių funkcijų kaip traukos taškų, bet ir viešųjų erdvių sistemos, kuri atsakytų į pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimo ir rekreacijos poreikius.

Taip pat svarstant tolimesnį funkcinį teritorijos scenarijų sprendimą, svarbu įvertinti esamą viso rajono homogeniškumą.

Traukos taškai

Pagrindiniai pėsčiųjų srautai iš teritorijos

15 pav. Traukos taškai ir pėsčiųjų srautai iš teritorijos. Schema autorių.



2.7 Dviračiai

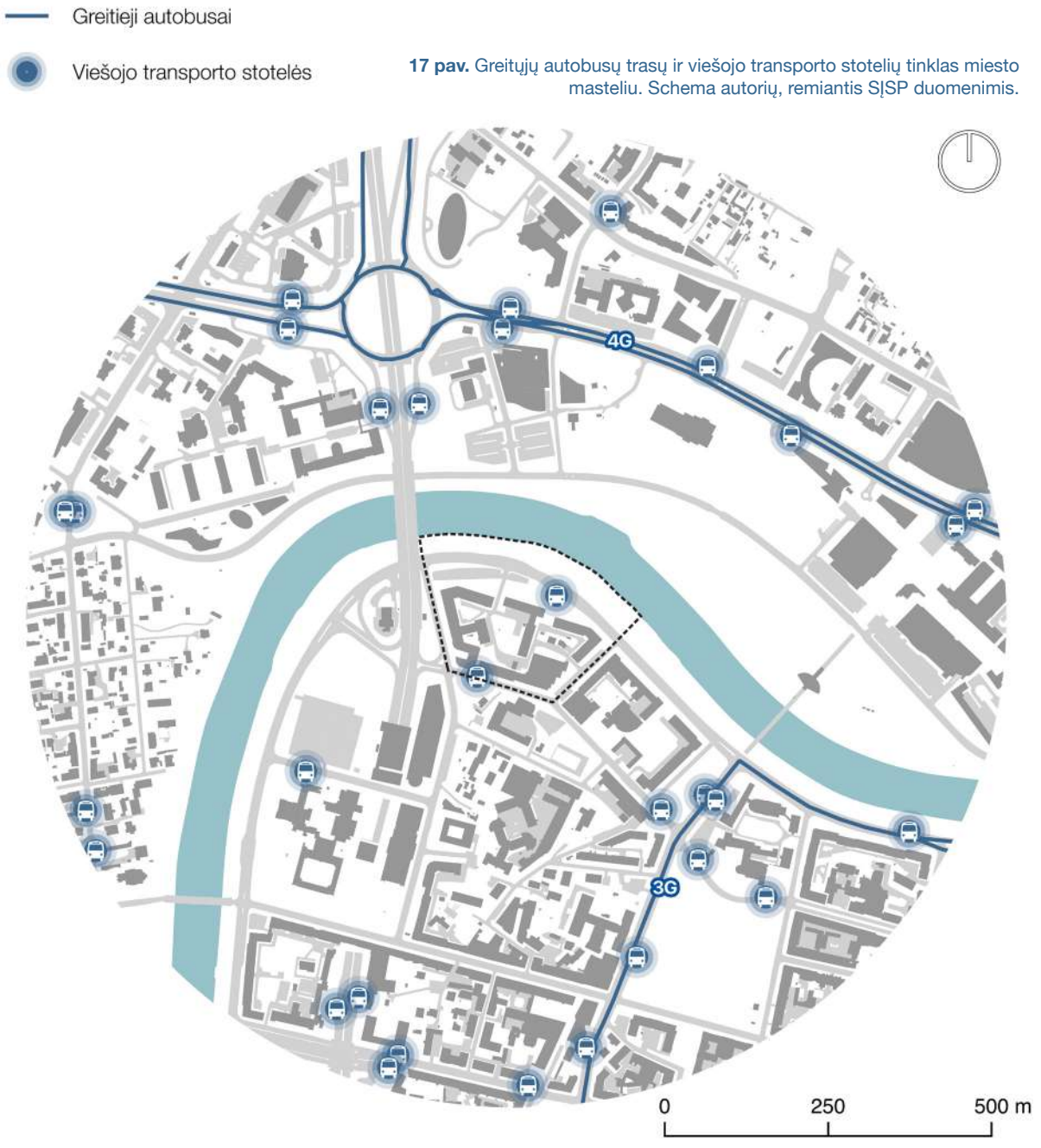
Vilniaus miesto dviračių takų specialiajame plane numatyta dviračių takų sistema, kuri šiuo metu yra kryptingai įgyvendinama. Viena seniausių ir svarbiausių dviračių takų trasų mieste – netoli analizuojamos teritorijos, Gedimino prospektu einanti tarptautinio dviračių takų tinklo „Eurovelo 11“ dalis. Taip pat planuojamas naujas pėsčiųjų ir dviratininkų tiltas per Nerį, kuris jungtų Žvėryną ir Naujamiestį, tačiau tikslesnių studijų ar projektų, kaip tiksliai galėtų būti organizuojamas pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimas, iki šiol nėra atlikta. Galima nuspėti, kad Neries pakrančių sutvarkymas pritrauks tiek tranzitinį tiek rekreacinį dviratininkų srautą. Apibendrinant, dviračių takų plėtra Vilniuje įgauna pagreitį, o takų tinklas vis plečiasi.

16 pav. Dviračių takų tinklas miesto masteliu. Schema autorių, remiantis Vilniaus miesto dviračių takų specialiuoju planu.

2.8 Viešasis transportas

Nepaisant Vilniaus miesto bendrajame plane įvardinto siekio kurti policentrinę miesto struktūrą, šiuo metu visuomeninio transporto tinklas tarnauja pagrindiniam centrui, o tai reiškia, kad miesto rajonų ir centro susisiekimas yra nepalyginamai geriau išvystytas nei susisiekimas tarp atskirų rajonų.

Lukiškių teritorija yra greta vienos pagrindinių miesto viešojo transporto arterijų, jungiančių pietinę ir šiaurinę miesto dalis. Aplink teritoriją yra keturios troleibusų, penkios autobusų ir po vieną greitųjų bei naktinių autobusų linijos, taip pat nemažai stotelių, iš kurių svarbiausios – J. Tumo-Vaižganto stotelės abiejomis kryptimis (rytinio piko metu jose išlipa beveik po tūkstantį keleivių). Tai reiškia, kad teritorija gerai pasiekiama visuomeniniu transportu.



17 pav. Greitųjų autobusų trasų ir viešojo transporto stotelių tinklas miesto masteliu. Schema autorių, remiantis SĮSP duomenimis.

2.9 Automobilių eismas

Nagrinėjama teritorija yra šalia pagrindinės miesto transporto arterijos – Geležinio Vilko g. Tai itin pagerina teritorijos pasiekiamumą iš įvairių miesto vietų.

Eismo intensyvumas aplink teritoriją yra labai didelis, todėl kuriant teritorijos įveiklinimo scenarijus svarbu įvertinti teritorijos humanizavimo galimybes palei gatvių perimetrą.

Transporto srautai parodo, jog A. Goštauto teritorija sudaro ypač palankias sąlygas bendram institucijų pasiekiamumui. Dėl to galima teigti, jog teritorijos vystymo patencialas yra itin geras, todėl turėtų būti teikiamas dėmesys tinkamam transporto infrastruktūros vystymui.

Vidutinis automobilių paros srautas 2021 m.

- 0-2500 aut.
- 2500-5000 aut.
- 5000-7500 aut.
- 7500-1000 aut.
- >1000 aut.

18 pav. Eismo intensyvumas teritorijos apylinkėse. Schema autorių, remiantis SĮSP duomenimis.

2.10 Automobilių parkavimas

Šiuo metu kvartale ir jo prieigose automobilių parkavimas organizuojamas gatvės profilyje ar parkavimo aikštelėse. Teritorija patenka į mėlynąją rinkliavos zoną – tai aukščiausia rinkliavos zona Vilniaus mieste. Minimalus naujų parkavimo vietų kiekis skaičiuojamas taikant 0,5 koeficientą, o maksimalus – 0,75.

Svarstant komplekso įveiklinimo variantus ir scenarijus svarbu sukurti inovatyvų ir praktiškai veikiantį automobilių statymo sprendimą, nes galimybės įrengti parkavimo aikštelę sklypo viduje yra ribotos. Svarstoma galimybė įrengti parkavimo požeminę stovėjimo aikštelę šalią Lukiškių g. nugriovus esamus mažaukščius pastatus. Gatvių profilyje yra siūloma statmeną parkavimą keisti lygiagrečiu.

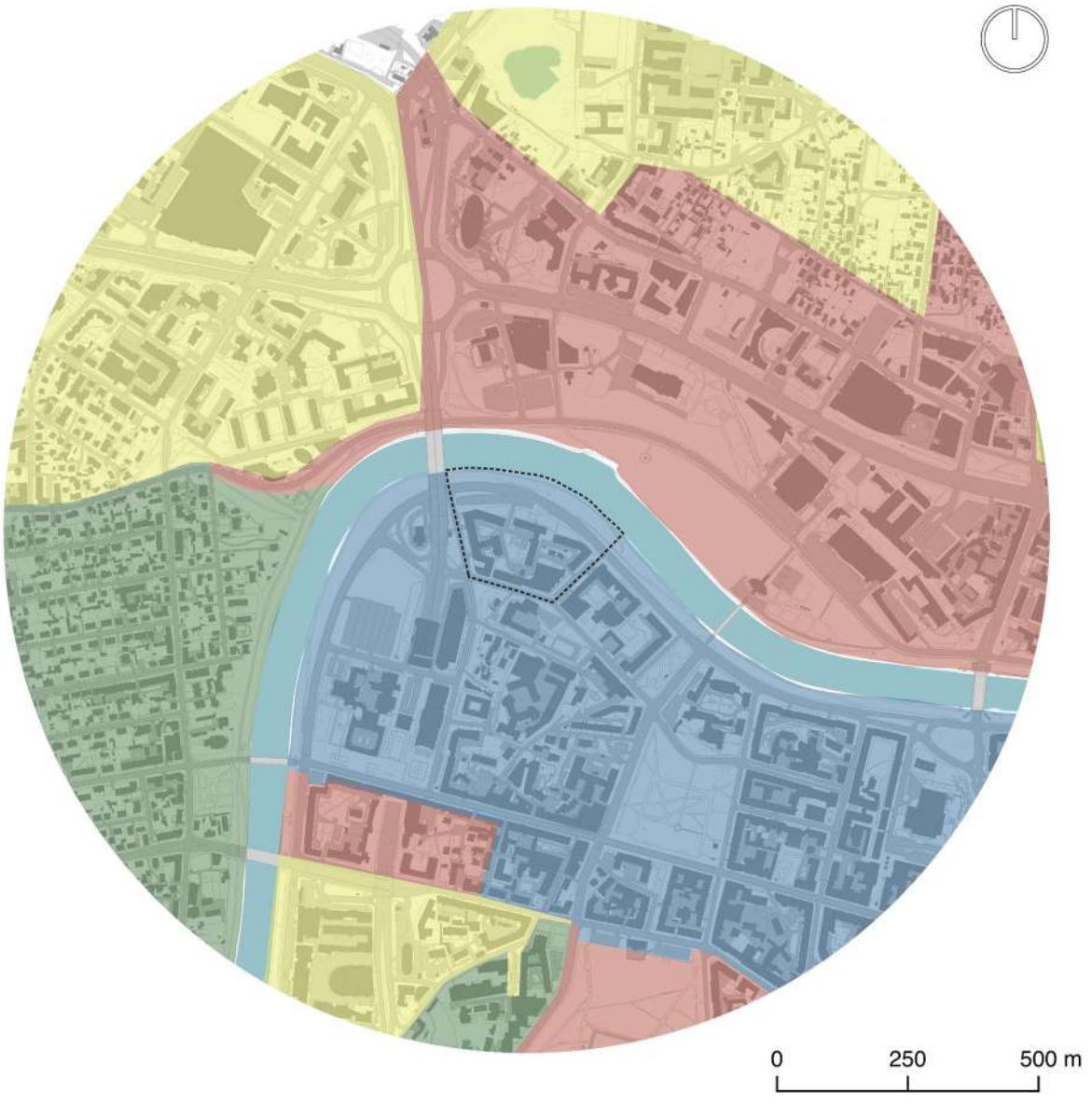
Geltonoji zona

Mėlynoji zona

Raudonoji zona

Žalioji zona

19 pav. Automobilių parkavimo rinkliavos zonos. Schema autorių, remiantis SĮSP duomenimis.



2.11 Viešosios erdvės

Kompleksas yra greta svarbiausių miesto viešųjų erdvių sankirtos: Gedimino prospekto, kuris jungia pagrindines miesto aikštes rytų ir vakarų kryptimi (Nepriklausomybės, Lukiškių, V. Kudirkos ir Katedros) bei pagrindinių miesto žaliųjų erdvių šiaurės ir pietų kryptimi (Baltojo tilto pieva, Vašingtono skveras, Lukiškių aikštė, Tauro kalnas). Nepaisant tokios svarbios lokacijos, teritorija kol kas nėra integruota į viešųjų erdvių tinklą.

Svarbu vertinti vietos pasiekiamumą pagal komplekso ryšį su aplinka tiek vizualiai, tiek fiziškai. Svarbu, kad į viešąsias komplekso erdves būtų lengva patekti, įėjimai turi būti matomi tiek iš arti, tiek iš tolo. Nepaprastai svarbūs viešųjų erdvių pakraščiai (perimetrai): viešųjų įstaigų, kavinių ar parduotuvių vitrinos yra gerokai įdomesnės ir saugesnės nei aklina siena ar tuščios patalpos.

20 pav. Viešosios erdvės aplink teritoriją. Schema autorių.

2.12 Želdiniai

Kvartale gana nemažai geros būklės želdinių, tačiau Vilniaus miesto centre jaučiamas didžiulis viešųjų žalių erdvių trūkumas. Esami želdiniai teritorijos viduje neformuoja želdinių grupių, todėl reikalingas papildomas jų grupavimas norint sukurti ekosistemos koridorius.

Nagrinėjamoje teritorijoje gausu brandžių medžių, kurie kuria šešėlį karštuoju metų laiku ir gerina teritorijos mikroklimatą. Šių medžių išsaugojimas projektavimo eigoje yra pagrindinis prioritetas. Nauji želdiniai parenkami ir projektuojami remiantis Vilniaus miesto gatvių infrastruktūros standartu.

21 pav. Želdiniai Vilniaus mieste. Schema autorių.

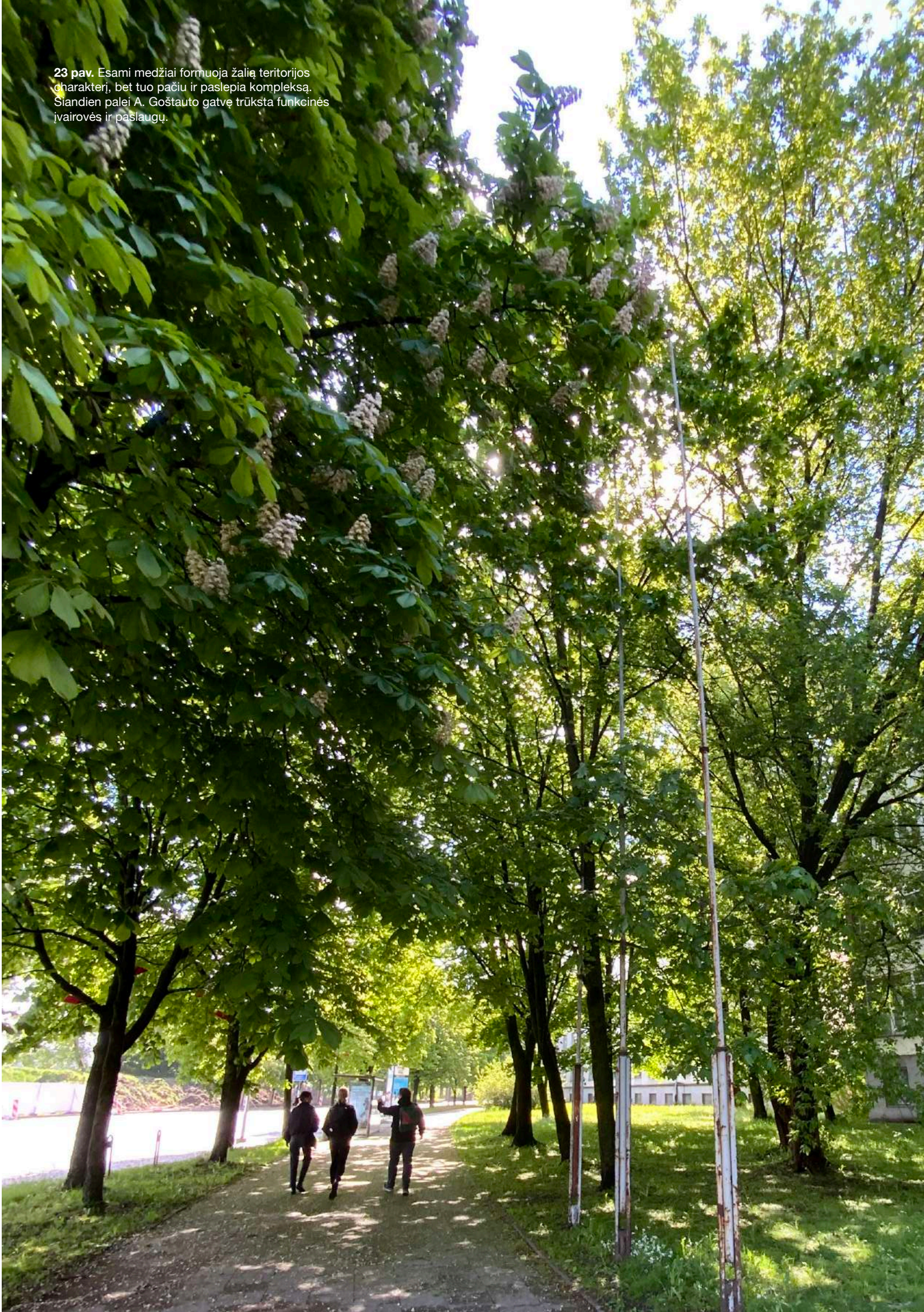
2.13 Funkcinė programa

Pastaraisiais metais vakarinė Gedimino pr. dalis šiek tiek apmirė, yra nemažai tuščių neišnuomotų patalpų, o vakarais trūksta žmonių. Taip yra dėl to, kad Lukiškių pakraštyje dominuoja visuomeninės ir administracinės paskirties pastatai: mokykla, darželis, teismas, dvi ministerijos, biblioteka, LR Seimas, kurie po darbo valandų ištuštėja. Maitinimo įstaigų yra nemažai, tačiau daugelis veikia tik darbo metu. Rajonas yra funkciškai gan homogeniškas, o trūkstant gyventojų, trūksta ir kasdienių paslaugų, kurios kurtų vietos charakterį ir trauktų žmones po darbo valandų. Logiškas žingsnis – svarstyti galimybę kurti funkcinį mišinį, kuris diversifikuotų funkcinę programą ir į kvartalą atneštų gyvybės, kad užsipildytų dabartinis kvartalo vakuumas.

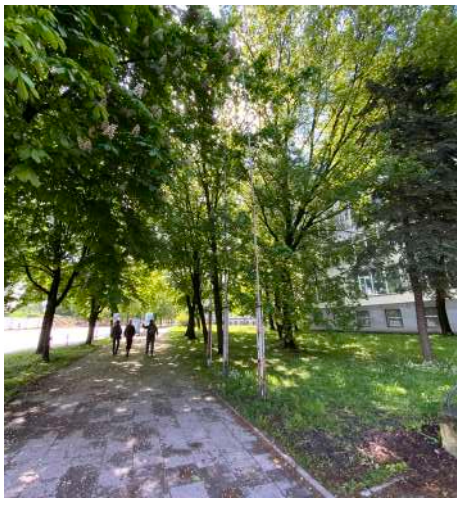
Nepaisant to, kad gyvenamoji paskirtis teritorijoje neplanuojama, galima svarstyti galimybes įrengti laikiną apgyvendinimą (viešbučius), ilgiau veikiančias paslaugas (HORECA), co-living ar pan.

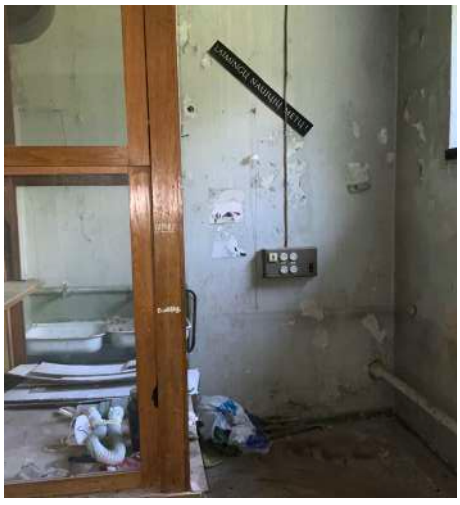
- Maitinimo įstaigos
- Sveikatos paslaugos
- Lankytini mokslo ir kultūros objektai
- Parduotuvės
- Darželiai
- Pradinės mokyklos
- Pagrindinės mokyklos
- Gimnazijos
- Aukštosios mokyklos

22 pav. Aplinkinės funkcijos. Schema autorių.

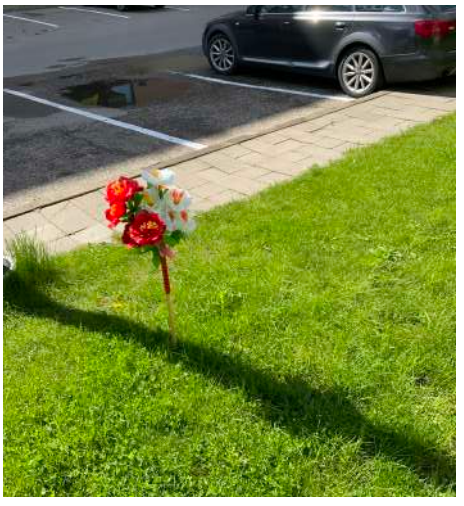


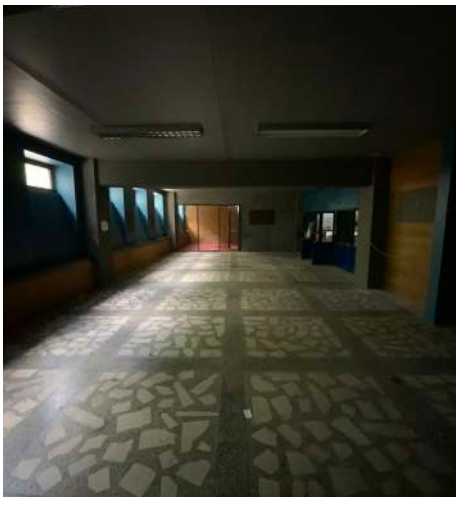
23 pav. Esami medžiai formuoja žalią teritorijos charakterį, bet tuo pačiu ir paslepia kompleksą. Šiandien palei A. Goštauto gatvę trūksta funkcinės įvairovės ir paslaugų.





24 pav. Fotofiksacijos iš apsilankymo teritorijoje. Nuotraukos autorių.



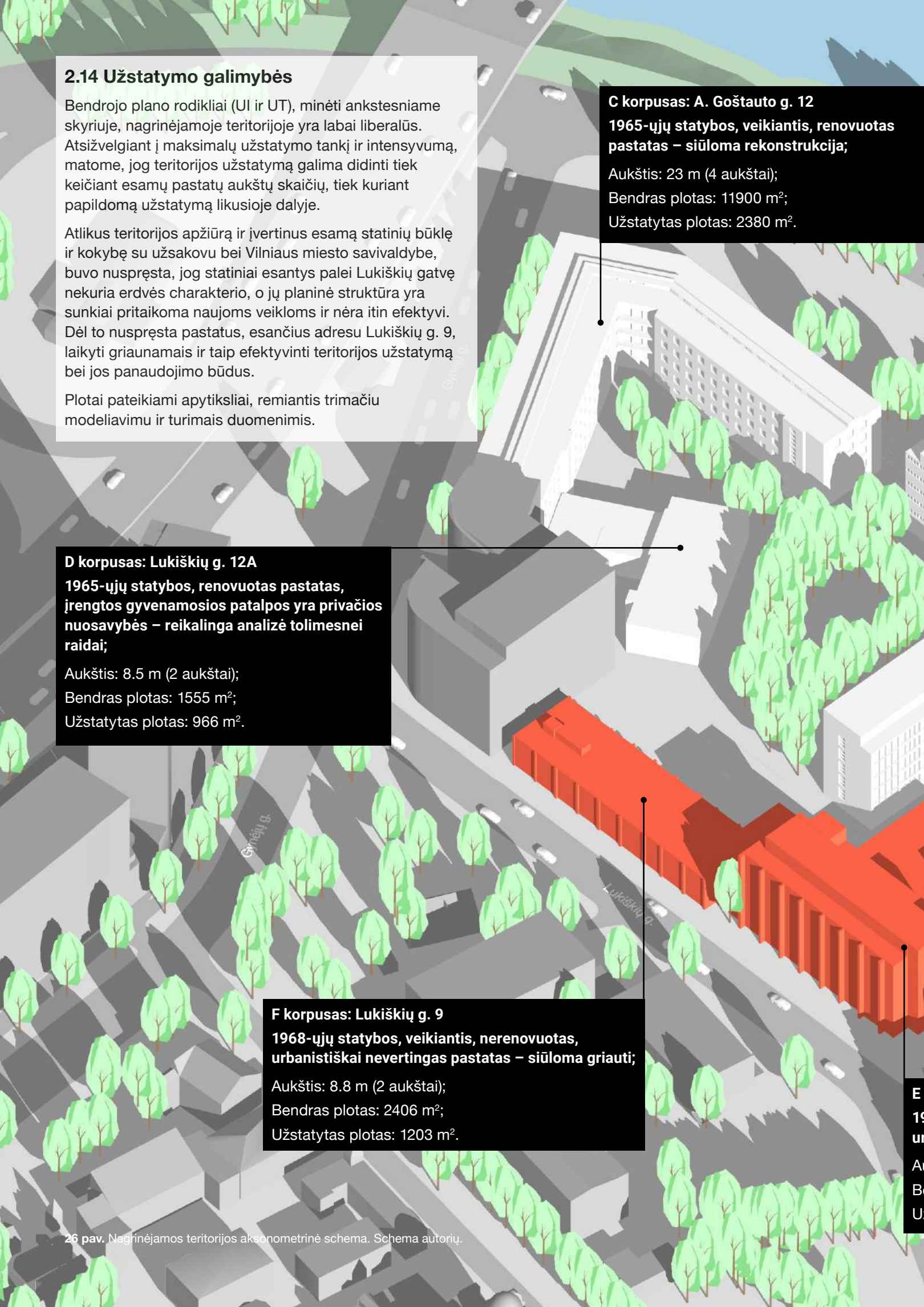


2.14 Užstatymo galimybės

Bendrojo plano rodikliai (UI ir UT), minėti ankstesniame skyriuje, nagrinėjamoje teritorijoje yra labai liberalūs. Atsižvelgiant į maksimalų užstatymo tankį ir intensyvumą, matome, jog teritorijos užstatymą galima didinti tiek keičiant esamų pastatų aukštų skaičių, tiek kuriant papildomą užstatymą likusioje dalyje.

Atlikus teritorijos apžiūrą ir įvertinus esamą statinių būklę ir kokybę su užsakovu bei Vilniaus miesto savivaldybe, buvo nuspręsta, jog statiniai esantys palei Lukiškių gatvę nekuria erdvės charakterio, o jų planinė struktūra yra sunkiai pritaikoma naujoms veikloms ir nėra itin efektyvi. Dėl to nuspręsta pastatus, esančius adresu Lukiškių g. 9, laikyti griaunamais ir taip efektyvinti teritorijos užstatymą bei jos panaudojimo būdus.

Plotai pateikiami apytiksliai, remiantis trimačiu modeliavimu ir turimais duomenimis.



C korpusas: A. Goštauto g. 12

1965-ųjų statybos, veikiantis, renovuotas pastatas – siūloma rekonstrukcija;

Aukštis: 23 m (4 aukštai);

Bendras plotas: 11900 m^2;

Užstatytas plotas: 2380 m^2.

D korpusas: Lukiškių g. 12A

1965-ųjų statybos, renovuotas pastatas, įrengtos gyvenamosios patalpos yra privačios nuosavybės – reikalinga analizė tolimesnei raidai;

Aukštis: 8.5 m (2 aukštai);

Bendras plotas: 1555 m^2;

Užstatytas plotas: 966 m^2.

F korpusas: Lukiškių g. 9

1968-ųjų statybos, veikiantis, nerenovuotas, urbanistiškai nevertingas pastatas – siūloma griauti;

Aukštis: 8.8 m (2 aukštai);

Bendras plotas: 2406 m^2;

Užstatytas plotas: 1203 m^2.

26 pav. Nagrinėjamos teritorijos aksonometrinė schema. Schema autorių.

Goštauto g.
B korpusas: A. Goštauto g. 11
1970-ųjų statybos, neveikiantis prastos būklės pastatas – siūloma rekonstrukcija;
Aukštis: 25.8 m (5 aukštai);
Bendras plotas: 8 940 m²;
Užstatytas plotas: 1798 m².
A korpusas: A. Goštauto g. 9
1962-ųjų statybos, veikiantis, prastos būklės pastatas – siūloma rekonstrukcija;
Aukštis: 21.5 m (4 aukštai);
Bendras plotas: 8785 m²;
Užstatytas plotas: 1757 m².
E korpusas: Lukiškių g. 9
1984-ųjų statybos, veikiantis, nerenovuotas, urbanistiškai nevertingas pastatas – siūloma griauti;
Aukštis: 26 m (5 aukštai);
Bendras plotas: 8947 m²;
Užstatytas plotas: 2559 m².
Siūlomi griauti pastatai
Rekonstruojami pastatai

3. Scenarijai

Šiame skyriuje apžvelgiami 3 skirtingi scenarijai, kuriais siekiama atskleisti kuo įmanoma platesnį teritorijos vystymo galimybių spektrą. Dėl šios priežasties negalima scenarijų vertinti kaip atskirų vystymo vizijų, o kaip pasirinkimo paletę, leidžiančią išsirinkti skirtingus elementus, kurių tarpusavio derinys vėliau taps bendra vystymo vizija.

3.1 Pagrindiniai teiginiai apibrėžiantys teritoriją:

- Aplink planuojamą teritoriją gyvena vos 300 žmonių;
- Maitinimo įstaigos išsilaiko iš darbuotojų, sėkmingai komercijai trūksta srauto;
- Gausu fizinių barjerų, trukdančių nuosekliam judėjimui aplink teritoriją, ypač pėsčiomis – upė, tilto konstrukcijos, Geležinio Vilko g.;
- Nagrinėjama teritorija pasižymi perimetriniu užstatymu, tačiau jis neaktyvus, o cokoliniai aukštai kai kur sunkiai transformuojami;
- Erdvės tarp pastatų turi daug potencialo, tačiau dabar yra nenaudojamos;
- Buvusi totorių mečetė – svarbus istorinis pamatas teritorijai;
- Medžiai teritorijoje brandūs, kuriantys erdvės charakterį, juos verta saugoti;
- Dalies esamų pastatų būklė patenkinama, kitų prasta;
- Trūksta ryšių su aplinka ir aiškių jungčių su likusiu miesto centru.

27 pav. Teritorijos nuotrauka iš drono. Nuotrauka autorių.

3.2 Griauti, renovuoti ar rekonstruoti?

Prieš kuriant galimus vystymo scenarijus – svarbu įsivardinti, į ką yra orientuoti teritorijos pokyčiai. Vienas iš kriterijų – santykis tarp renovuojamų ir naujai statomų pastatų.

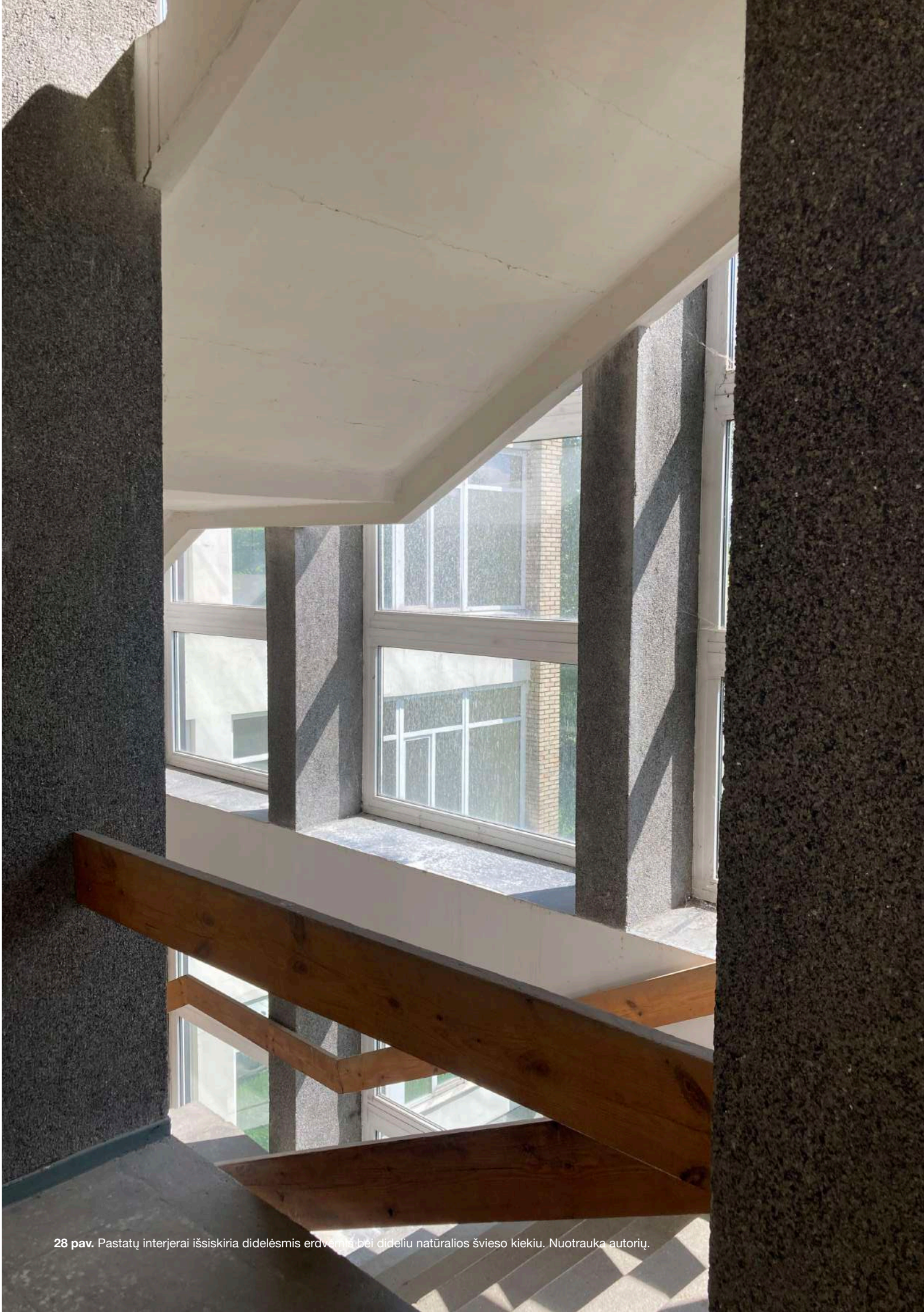
Po pirmojo apsilankymo teritorijoje tapo aišku, jog esamų pastatų būklė yra prasta. Tačiau priešingai nei įprasta to meto statiniams, vidinės erdvės turi išskirtinai aukštas lubas, didelius langus ir yra itin šviesios. Pagrindinės laiptinės erdvios ir atviros, turinčios aiškią architektūrinę išraišką.

Tuo tarpu visuose aplankytuose pastatuose inžineriniai tinklai yra itin prastos būklės ir negali būti pritaikyti naudojimui. Ventiliacijos kameros įrengtos ant stogų, kur atsiveria geriausios Vilniaus panoramos, dalis vamzdynų ir radiatorių susproginėję.

Nauja statyba, rekonstrukcija ir renovacija turi savų privalumų ir trūkumų, todėl įvertinus esamą situaciją siūlomas tarpinis variantas, t.y. jokios urbanistinės vertės neturintys pastatai griaunami, o palei A. Goštauto gatvę esantys pastatai dėl savo vidinių erdvių kokybės renovuojami ar rekonstruojami.

1 lentelė Galimi statybos būdai.

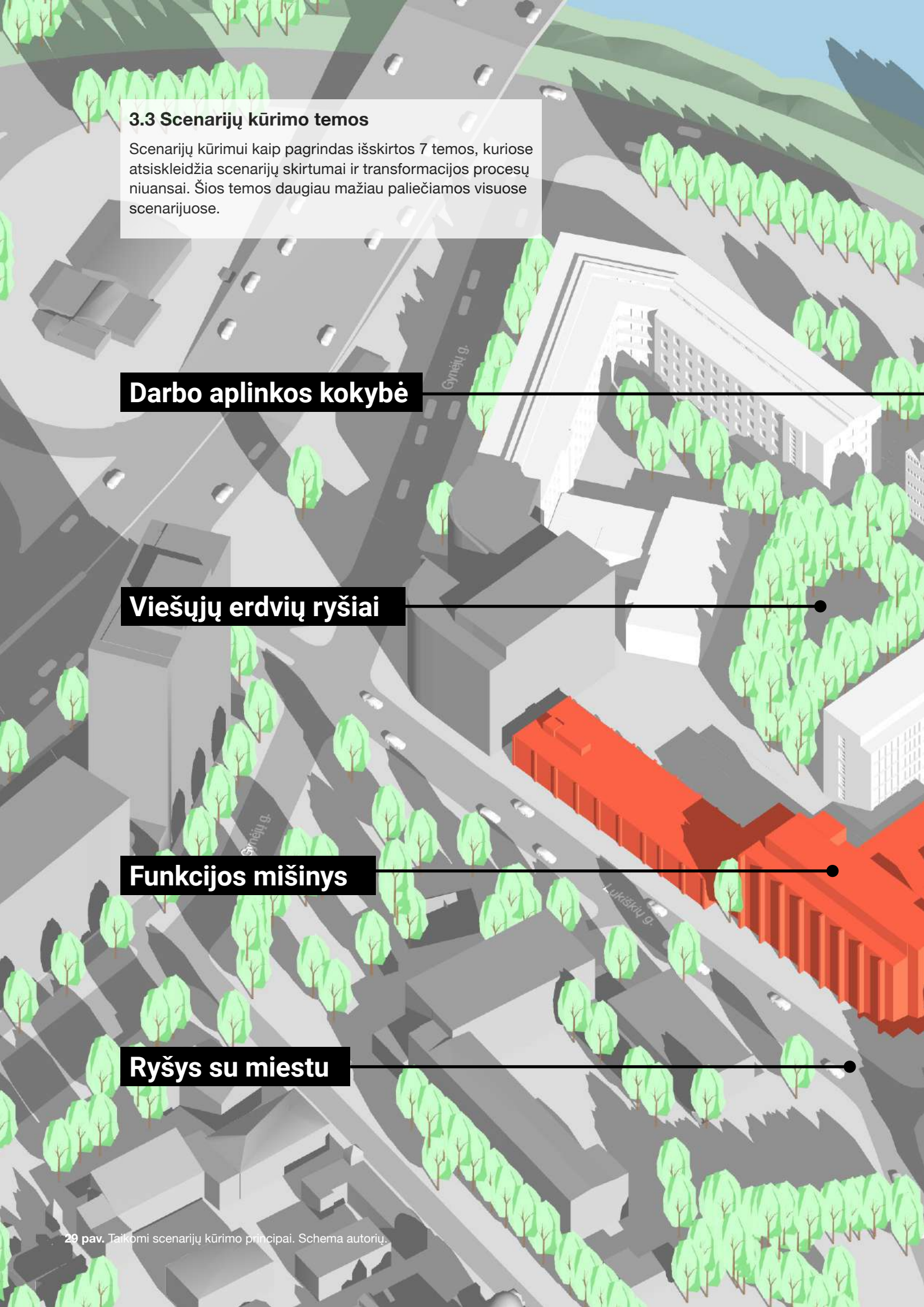
Nauja statyba	Renovacija	Rekonstrukcija
	Privalumai	
Naujo užstatymo laisvė	Greitesnis procesas	Paliekama galimybė išsaugoti dalį pastatų vidinių erdvių
Paprastesni inžineriniai sprendimai	Išsaugomos pastatų vidinės erdvės	Dalinai daugiau kūrybinės laisvės
Lengva įdiegti naujausias tvarumo technologijas	Esamų pastatų naudojimas yra tvari alternatyva	Esamų pastatų naudojimas yra tvari alternatyva
	Trūkumai	
Ilgesnė projekto trukmė	Esamų sprendinių apribojimai	Dalinai esamų sprendimų apribojimai
Sudėtingesni biurokratiniai procesai	Sudėtingi inžinerinių tinklų tvarkymo darbai	Sudėtingesni inžineriniai sprendimai



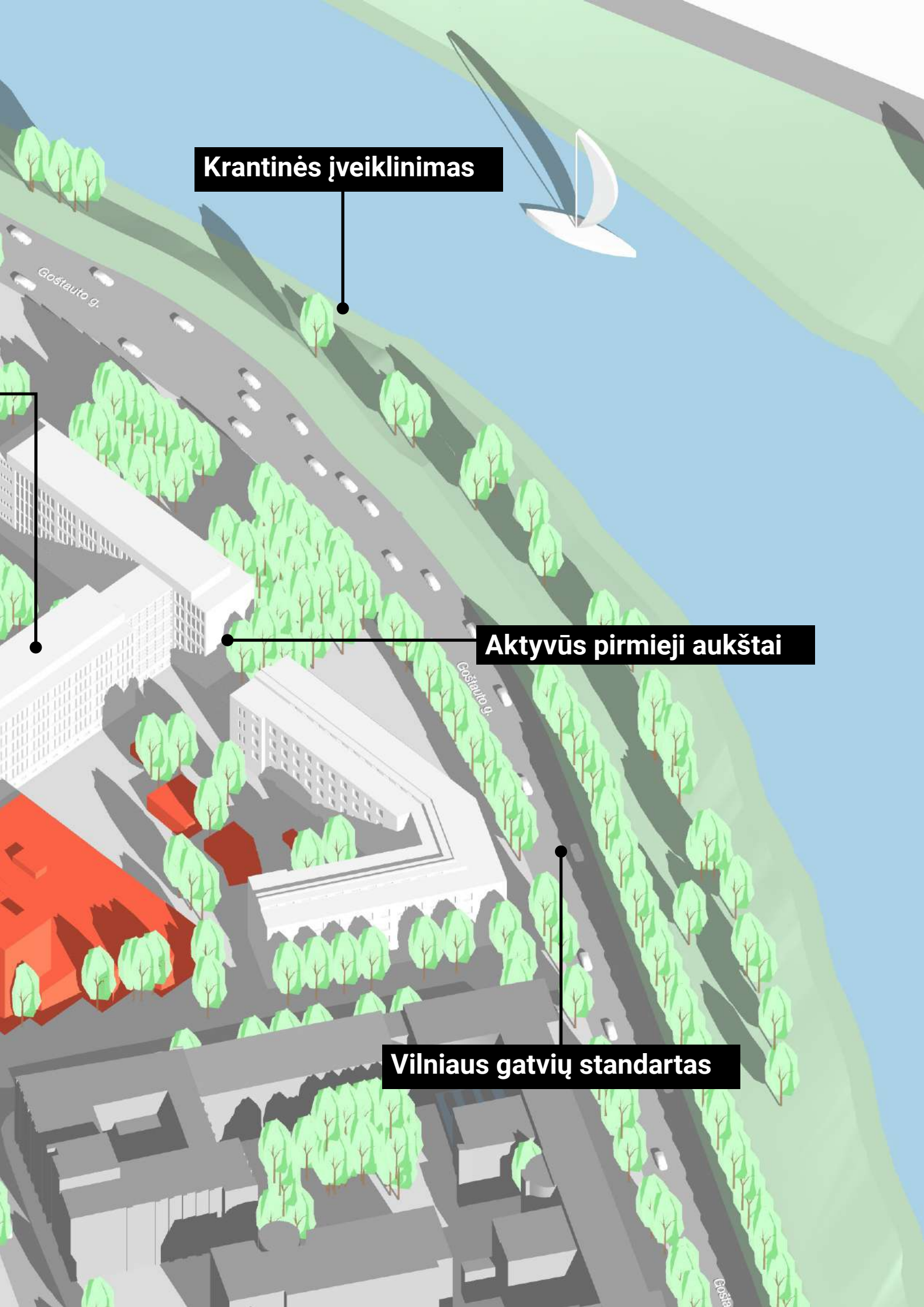
28 pav. Pastatų interjerai išsiskiria didelėsmis erdvėmis bei dideliu natūralios švieso kiekiu. Nuotrauka autorių.

3.3 Scenarijų kūrimo temos

Scenarijų kūrimui kaip pagrindas išskirtos 7 temos, kuriose atsiskleidžia scenarijų skirtumai ir transformacijos procesų niuansai. Šios temos daugiau mažiau paliečiamos visuose scenarijuose.



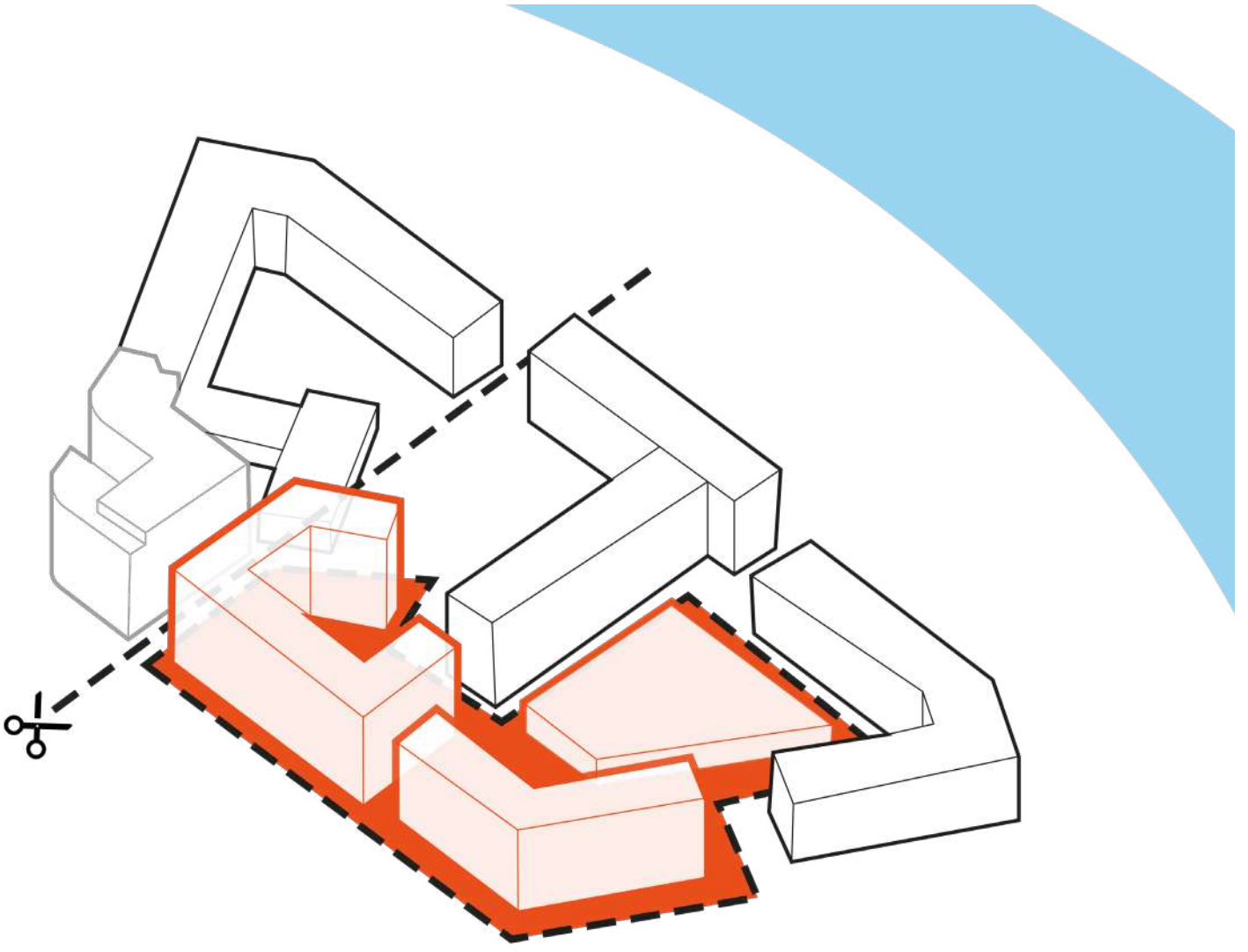
29 pav. Taikomi scenarijų kūrimo principai. Schema autorių.


Krantinės įveiklinimas
Gostauto g.
Aktyvūs pirmieji aukštai
Gostauto g.
Vilniaus gatvių standartas

3.4 I Scenarijus – Kompaktiška plėtra (S)

Pirmasis scenarijus – tai minimali pokyčių versija. Kompaktiška plėtra apibrėžia mažiausiai invazinį pokyčių scenarijų. Šiame scenarijuje namatomas vakarinės kvartalo dalies atskyrimas. Atskiriama sklypo dalis su mišria funkcija t.y. gyvenamosios paskirties pastatais, dėl sudėtingo jų utilizavimo ar pokyčių vykdymo. Tuo siekiama išvengti sudėtingų biurokratinių procesų privačios nuosavybės klausimais.

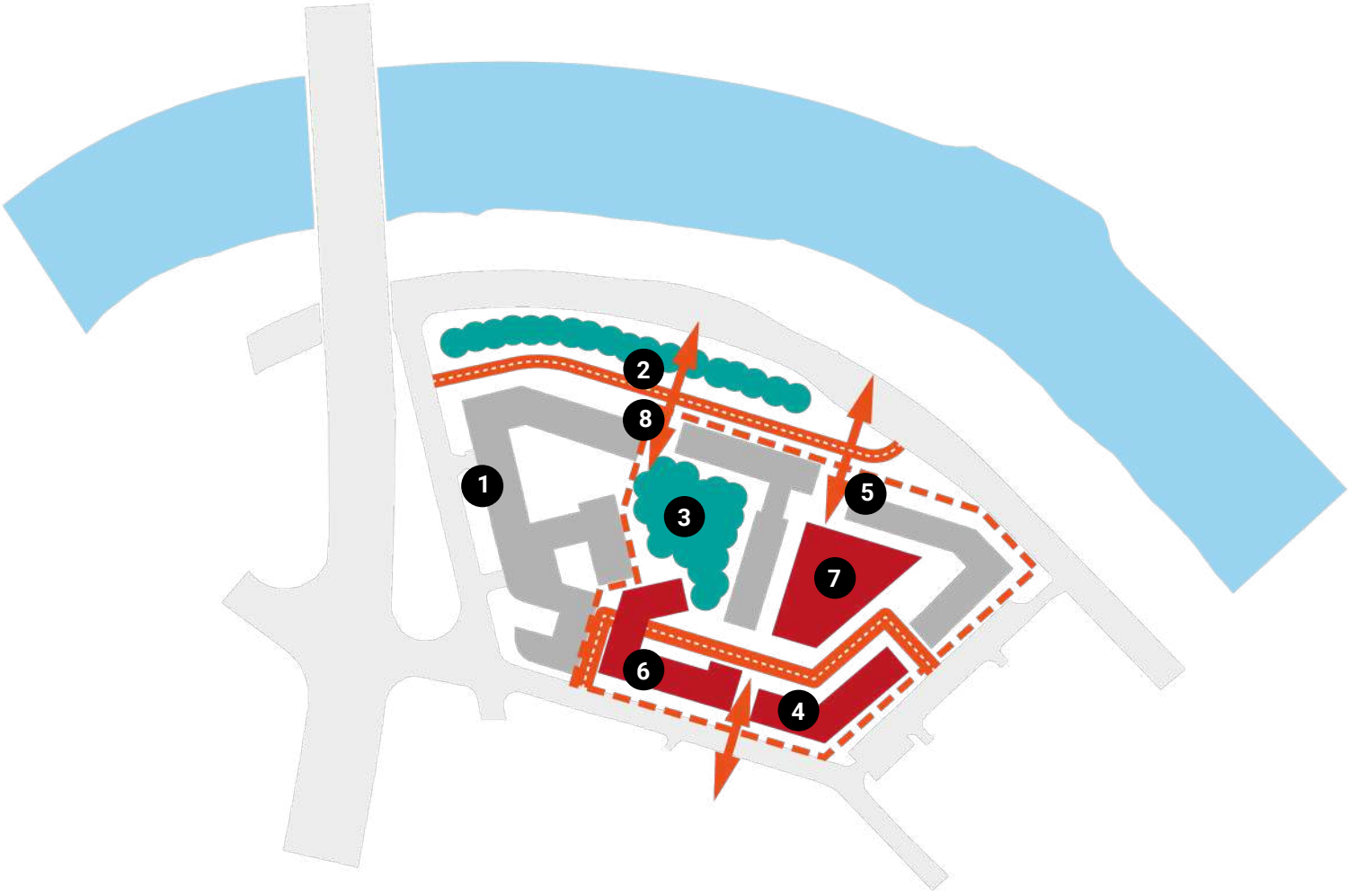
Nagrinėjamoje teritorijos dalyje palei A. Goštauto gatvę esantys pastatai renovuojami. Tuo tarpu pastatai, einantys palei Lukiškių gatvę, nėra urbanistiškai vertingi, todėl jų vietoje planuojamas naujas užstatymas, kuriuo būtų pabrėžtas išlaikomų pastatų perimetrinis užstatymas ir jų kitos vertingos savybės.



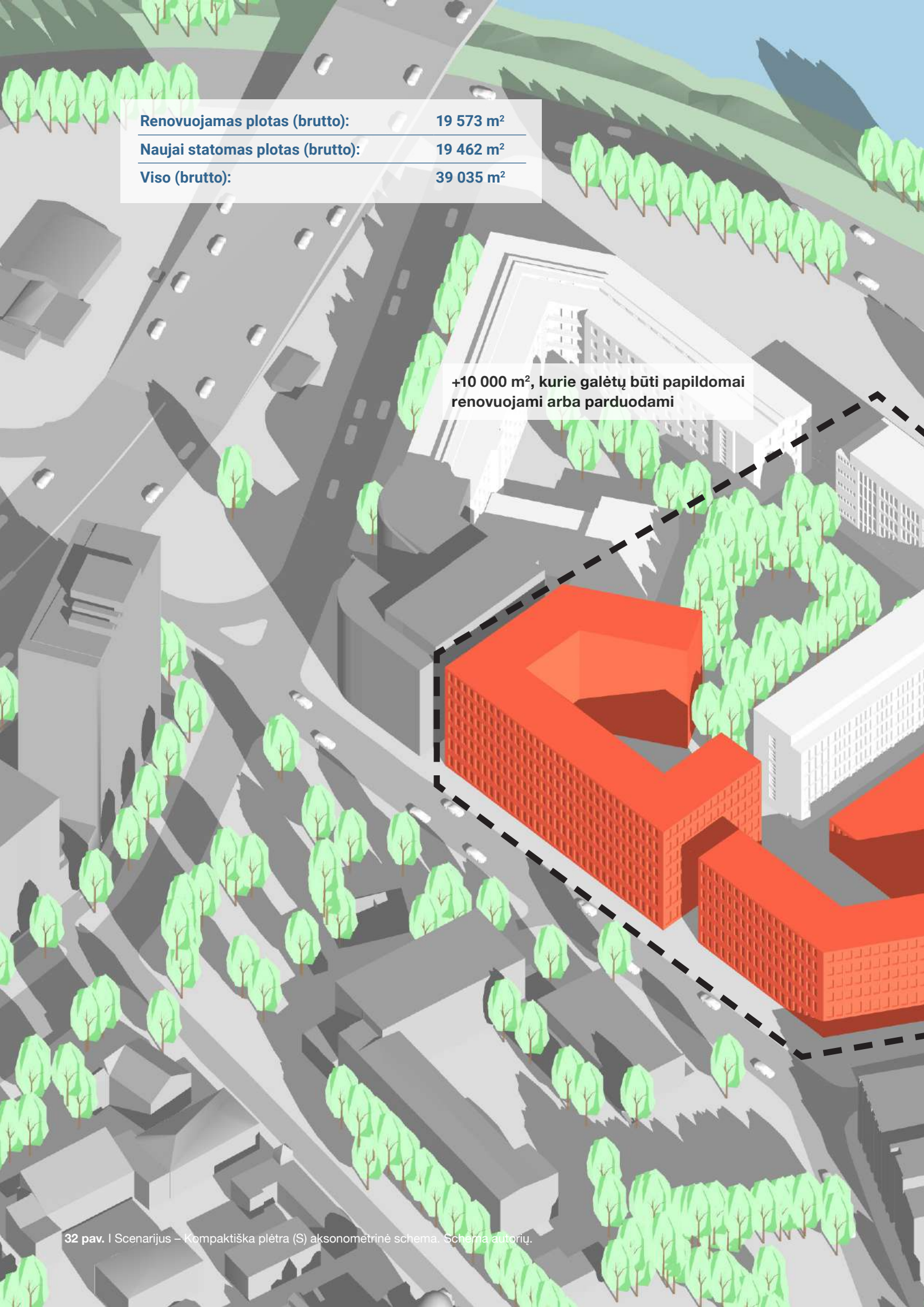
30 pav. I Scenarijus – Kompaktiška plėtra (S) idėjinė schema. Schema autorių.

Pagrindinės scenarijaus vertybės:

1. Atskiriama dalis sklypo, kuri nėra vystoma kartu su likusia kvartalo dalimi;
2. Kuriamos paralelinės reprezentacinės gatvės;
3. Buvusioje totorių mečetės vietoje kuriama viešoji erdvė;
4. Griaunami jokios urbanistinės vertės neturintys pastatai esantys palei Lukiškių gatvę;
5. Pastatai palei A. Goštauto gatvę rekonstruojami;
6. Išlaikomas itin išreikštas perimetrinis užstatymas;
7. Teritorijos viduje numatomas 2-3 aukštų pastatas – tai konferencijų centras, tarsi traukos centras traukiantis teritorijos lankytojus į vidų;
8. Šis S scenarijus – tai minimalūs pokyčiai teritorijoje, numatantys mažiausias galimas laiko ir ekonomines sąnaudas projekte.



31 pav. I Scenarijus – Kompaktiška plėtra (S) plano schema. Schema autorių.



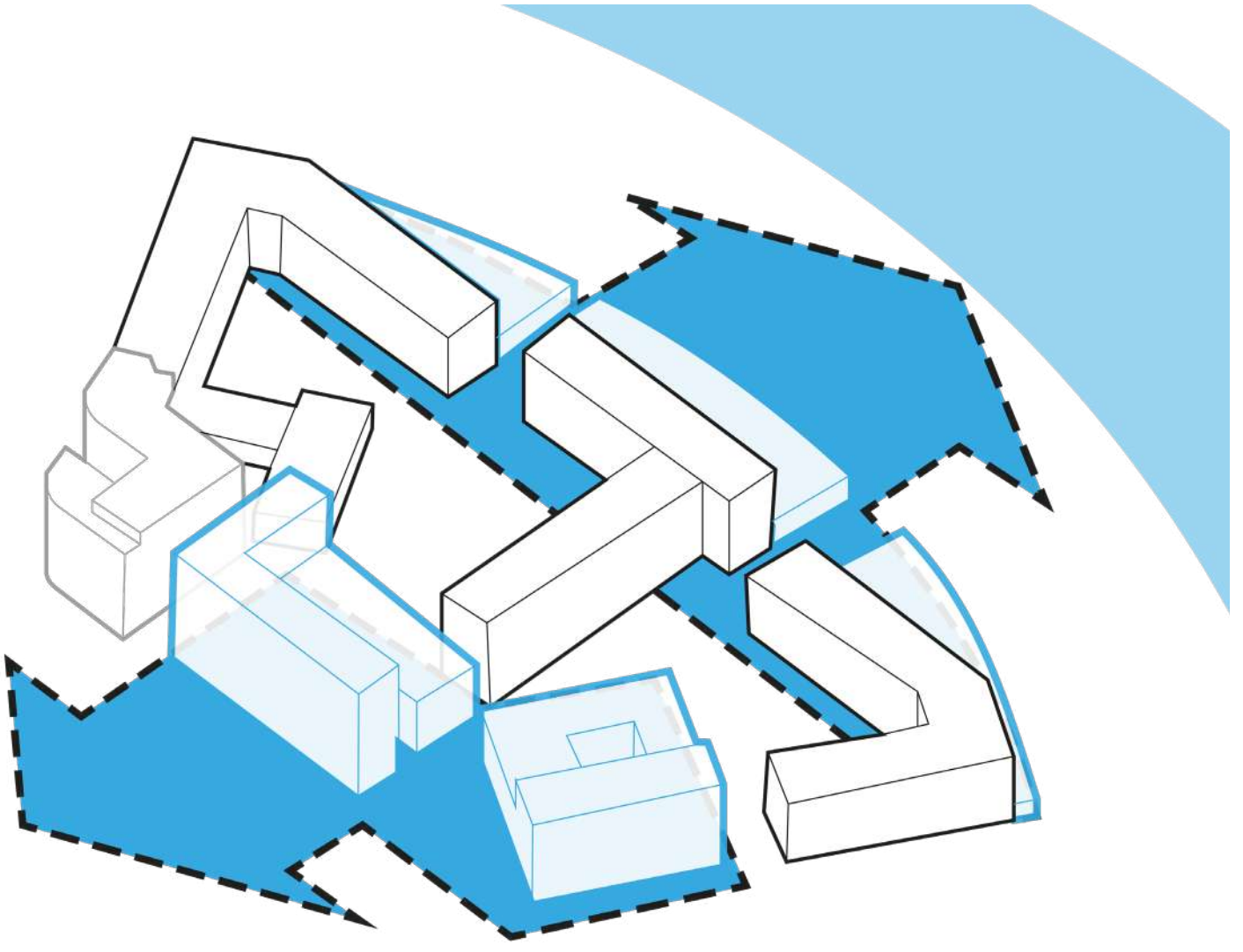
32 pav. I Scenarijus – Kompaktiška plėtra (S) aksonometrinė schema. Schema autorių.

3.5 II Scenarijus – Integruota bendruomenė (M)

Antrajame scenarijuje orientuojamasi ne tik į teritorijos vystymą bet ir į integruotos bendruomenės kūrimą. Šiame scenarijuje kuriamas aktyvus kvartalo perimetras, o jo pagrindiniu akcentu tampa papildomas užstatymas palei A Goštauto gatvę, kuris išryškina gatvės perimetrą ir kuria erdves viešai prieinamoms funkcijoms t.y. kavinėms, restoranams, konferencijų salėms ar susitikimų kambariams. Gatvės perimetras kuriamas rekonstruojant pastatų cokolį kartu su pirmuoju aukštu ir išplečiant užstatymo plotą palei gatvę. Nauju užstatymu taip pat siekiama pagyvinti A. Goštauto gatvę ir ieškoti naujų ryšių su Neries krantine.

Viso kvartalo perimetre pirmieji aukštai formuojami aktyvūs, numatoma komercinė funkcija. Taip kuriamas atsinaujinęs kvartalo veidas bei nauji ryšiai tarp vietos ir miesto.

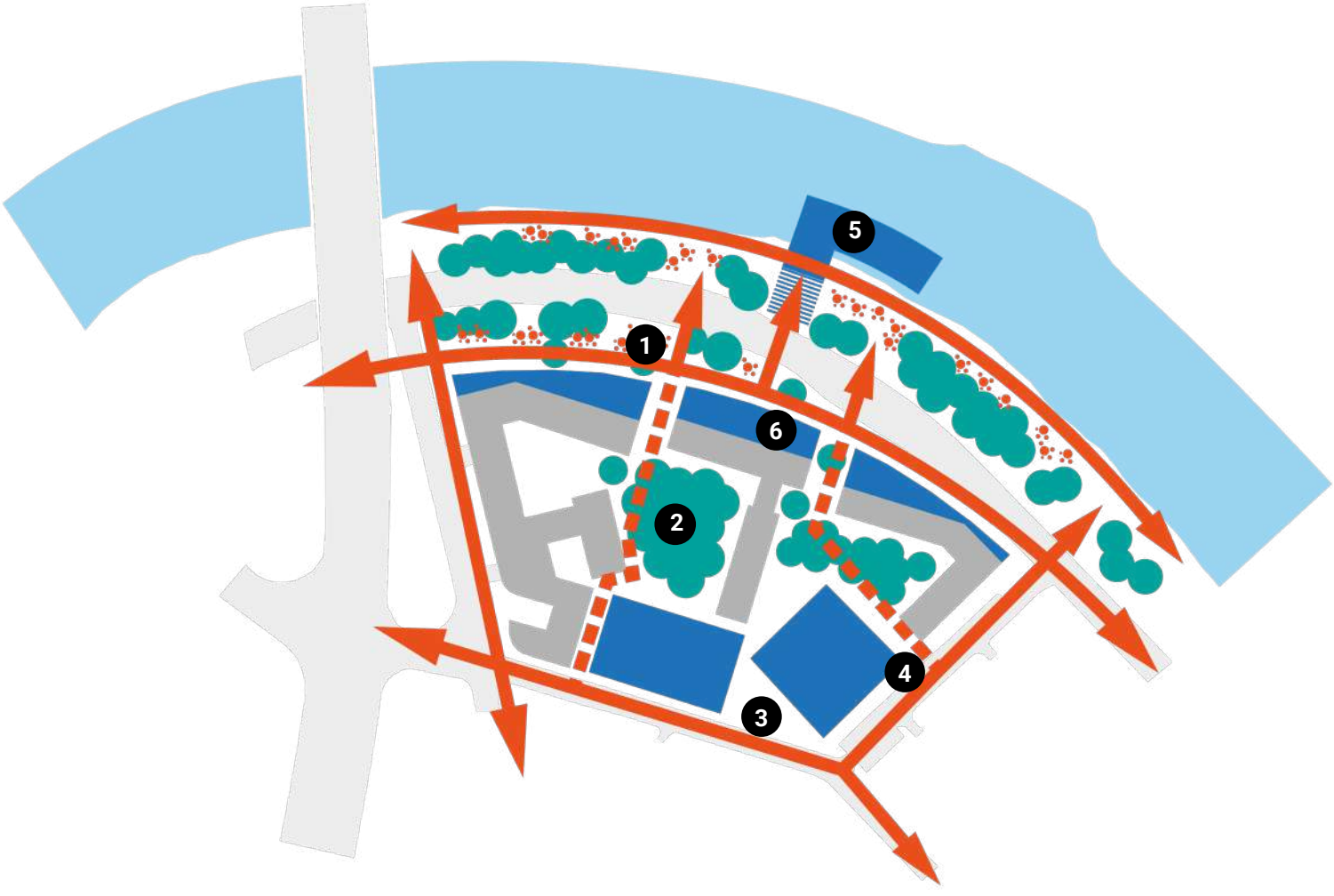
Šio scenarijaus pokyčių lygmuo – vidutinis. Palei A. Goštauto gatvę esamų pastatų pirmieji aukštai rekonstruojami, o likusi pastatų dalis renovuojama.



33 pav. II Scenarijus – Integruota bendruomenė (M) idėjinė schema. Schema autorių.

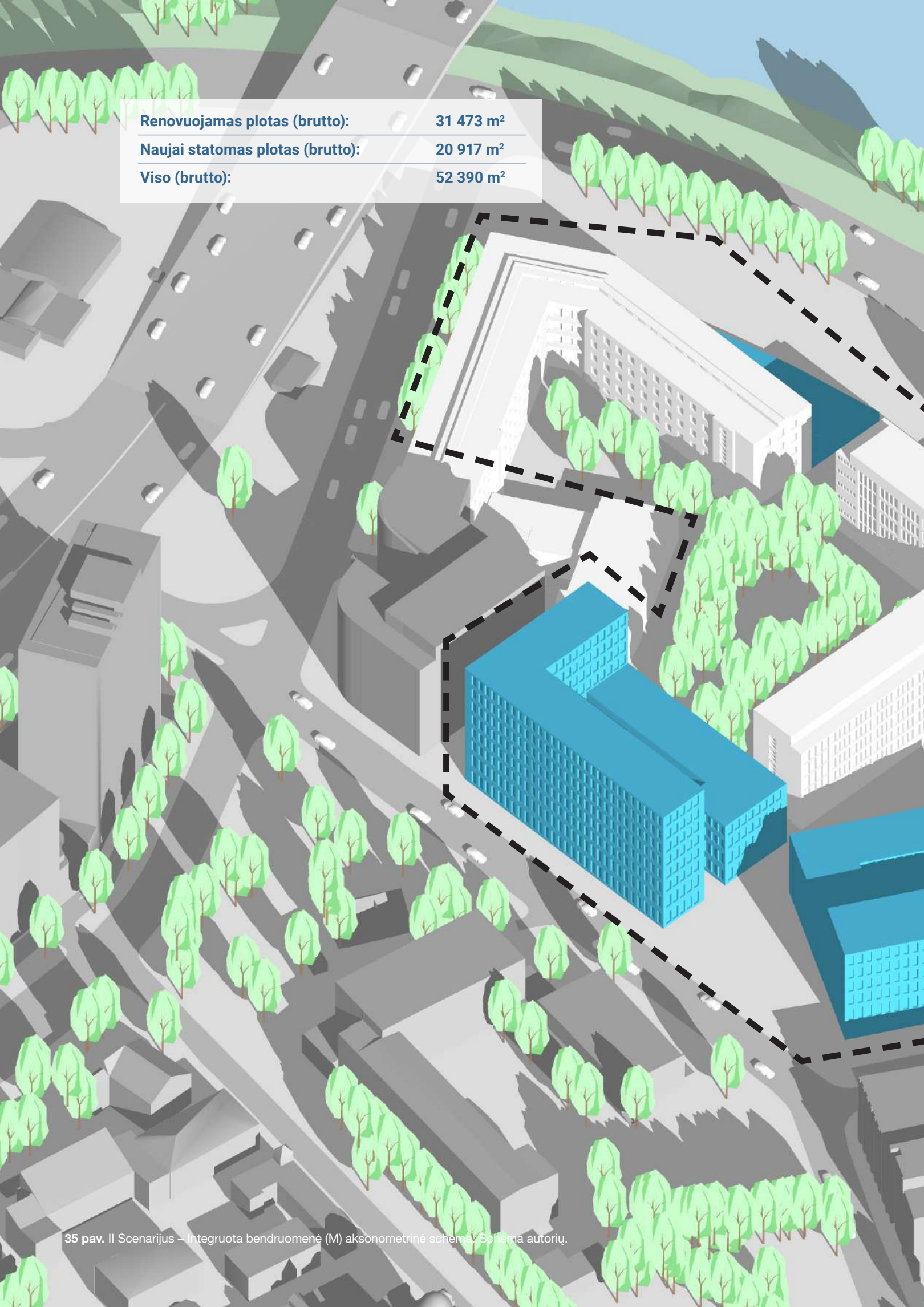
Pagrindinės scenarijaus vertybės:

1. Naujas užstatymas ir aktyvus perimetras palei A. Goštauto gatvę;
2. Kuriamos pusiau viešos vidinės erdvės teritorijos viduje;
3. Teritorija atveriama miestiečiams, laikomasi istorinių traktų kuriant naujus patekimus į teritoriją;
4. Ryšiai su miestų kuriami palei perimetrą – aktyvūs pirmieji aukštai;
5. Neries krantinėje numatoma nauja prieplauka – atrakcija darbuotojams ir miestiečiams;
6. Naujas užstatymas palei A. Goštauto gatvę numatomas kaip miestiečių terasos su apželdintais stogais, prieinamos visiems ir atveriančios vaizdus į upę.

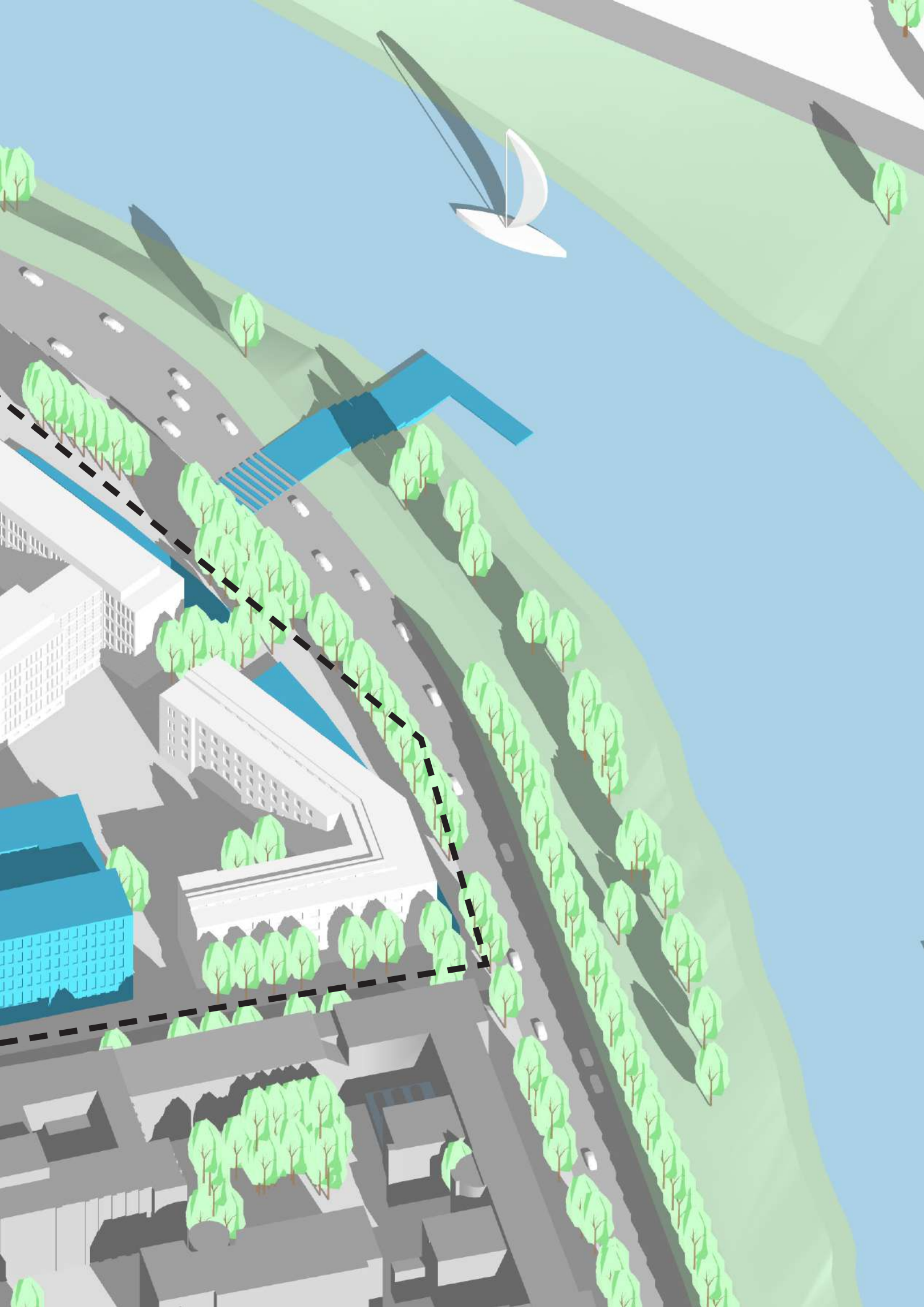


34 pav. II Scenarijus – Integruota bendruomenė (M) plano schema. Schema autorių.

Renovuojamas plotas (brutto):	**31 473 m²**
Naujai statomas plotas (brutto):	**20 917 m²**
Viso (brutto):	**52 390 m²**



35 pav. II Scenarijus – Integruota bendruomenė (M) aksonometrinė schema. Schema autorių.

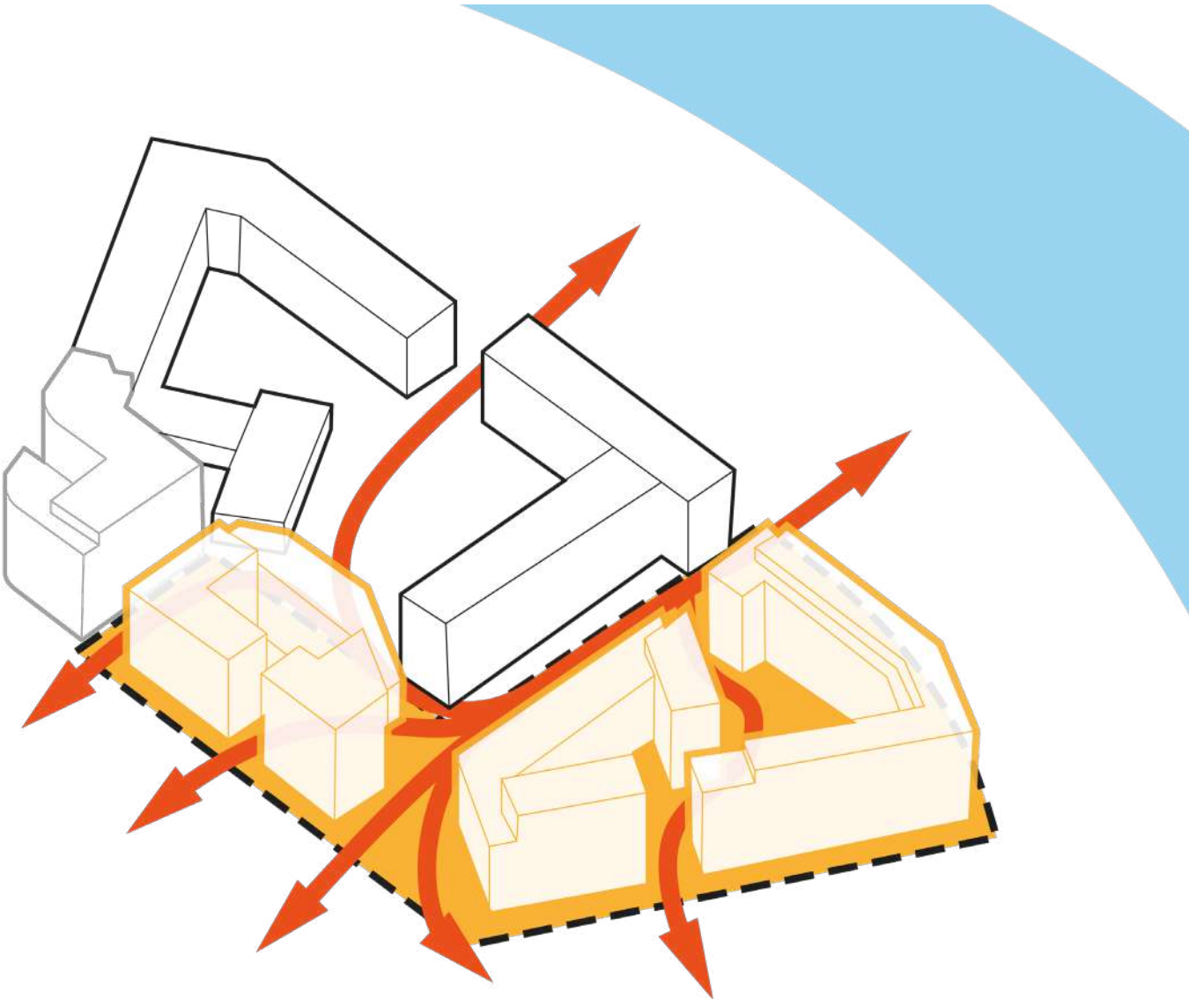


3.6 III Scenarijus – Miesto ryšiai (L)

Trečiajame scenarijuje numatomas didžiausias pokyčių lygmuo. Šio scenarijaus pagrindinis prioritetas – miesto ryšių kūrimas. Ryšiai kuriami neatsitiktinai, o įvertinus istorinius miesto traktus bei buvusį užstatymą, tame tarpe ir buvusią totorių mečetę. Buvusi Lukiškių gatvės tąsa atkūriama atveriant kvartalo kampą, kuriuo tarp pastatų galima patekti į mečetės parką.

Rytinė kavartalo pusė formuojama kaip atskiras mažesnis kvartalas. Tarp jos ir likusios teritorijos dalies projektuojama bendro naudojimo alėja vedanti tiesiai link Neries krantinės.

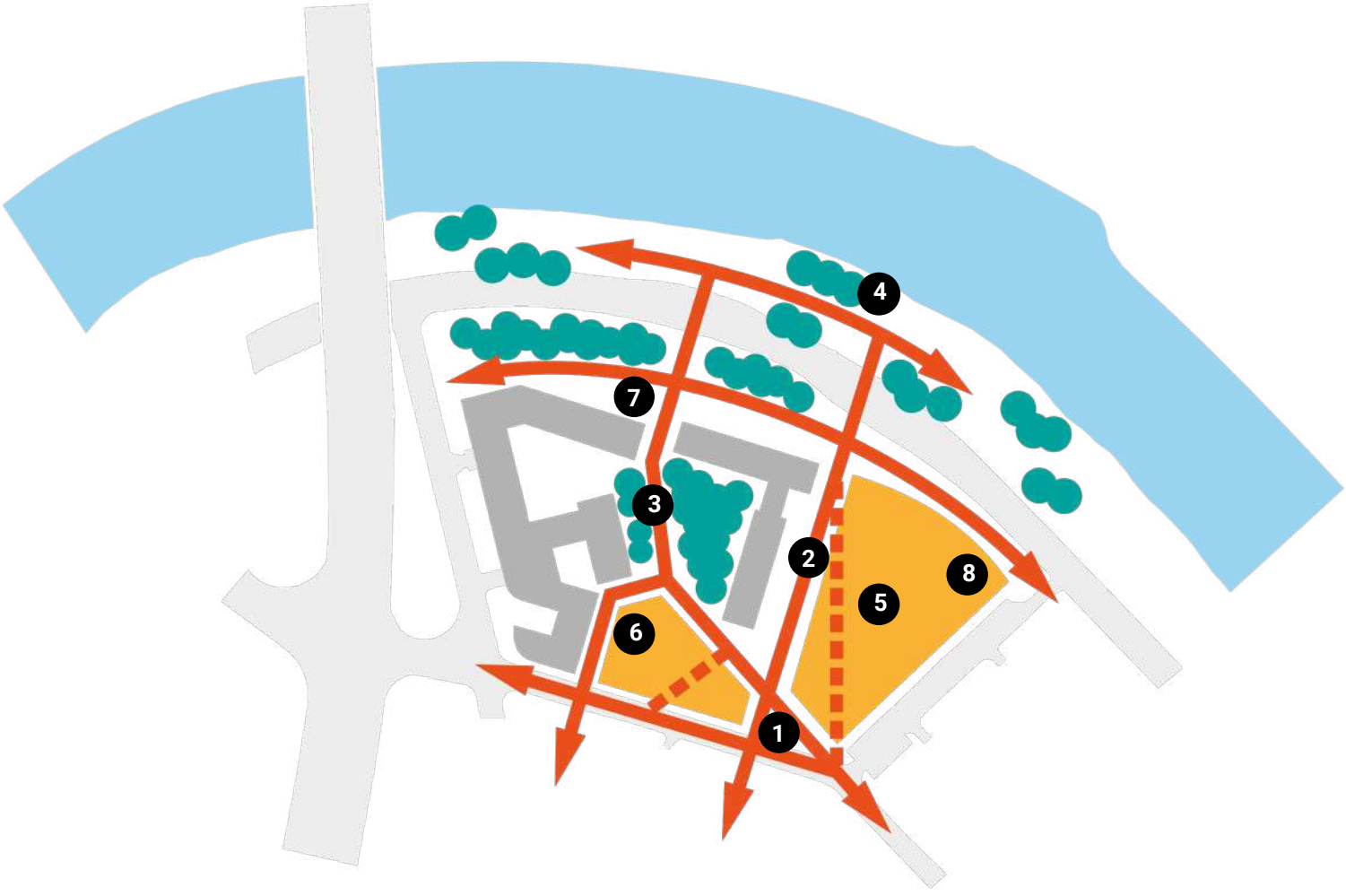
Šis miesto ryšių scenarijus skirtas maksimaliai integruoti teritoriją į miesto tinklą. Užstatyme akcentuojami kampai ir kuriami vidinių erdvi ryšiai su aplinka.



36 pav. III Scenarijus – Miesto ryšiai (L) idėjinė schema. Schema autorių.

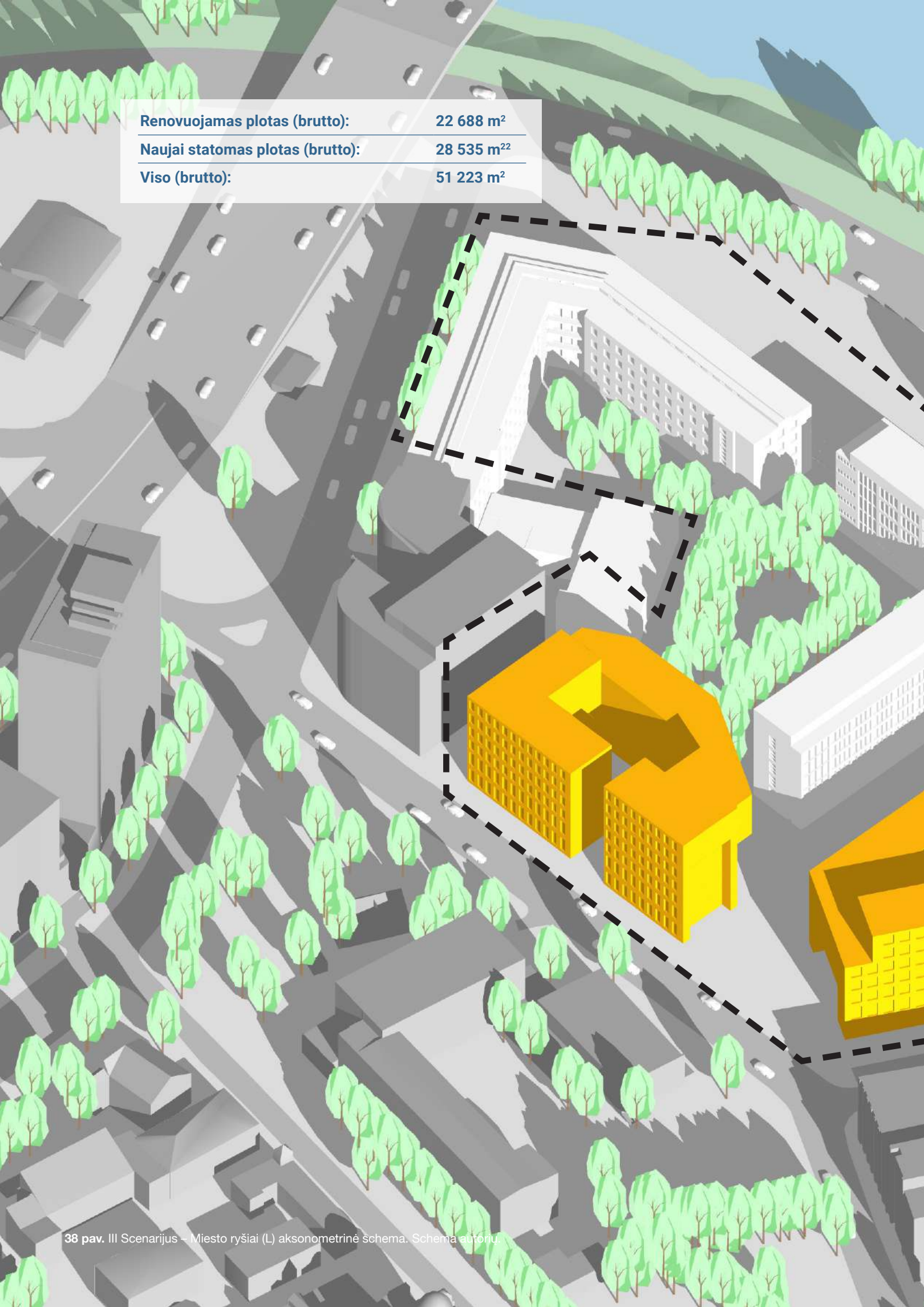
Pagrindinės scenarijaus vertybės:

1. Kuriami vidiniai atviri teritorijos ryšiai su miestu;
2. Projektuojama vidinė bendro naudojimo alėja;
3. Urbanistinės ašys išlaikomos remiantis istoriniais traktais ir buvusiu užstatymu;
4. Kuriami nauji ryšiai su krantine;
5. Formuojami vidiniai kiemeliai – ryšiai tarp viešųjų erdvių ir pastatų;
6. Akcentuojami užstatymo kampai;
7. Palei A. Goštauto g. esantys pastatai rekonstruojami;
8. Teritorijos dalys kuriamos kaip atskiri, mažesni kvartalai.



37 pav. III Scenarijus – Miesto ryšiai (L) plano schema. Schema autorių.

Renovuojamas plotas (brutto):	**22 688 m²**
Naujai statomas plotas (brutto):	**28 535 m²[22]**
Viso (brutto):	**51 223 m²**

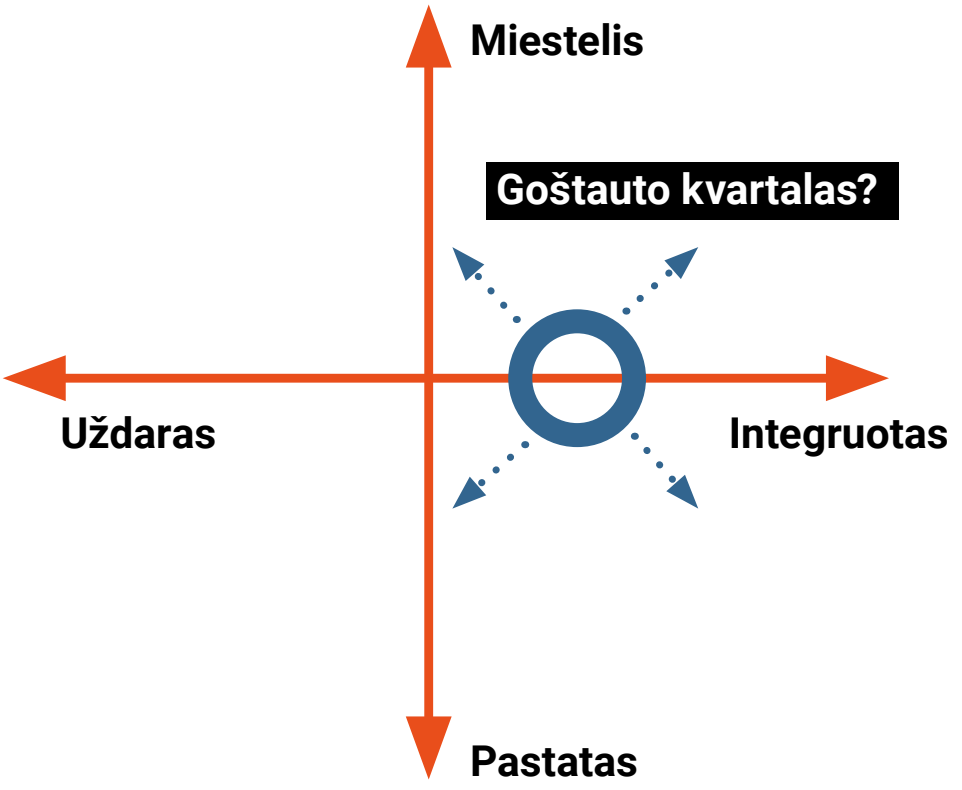


38 pav. III Scenarijus – Miesto ryšiai (L) aksonometrinė schema. Schema autorių.

3.7 Apibendrinimas – Koks tas Goštauto kvartalas?

3 Scenarijai – tai 3 skirtingos vystymo galimybės. Tarsi hiperbolizuotos idėjos, atspindinčios visiškai skirtingus kelius, kuriais galima nueiti vystant teritoriją. Dėl to kiekvienas scenarijus turi tiek privalumų, tiek trūkumų. Nei vienas iš jų nėra laikomas vystymo vizija, o labiau kryptimi ar idėjų palete, kurias išdiskutavus kartu su suinteresuotomis šalimis galima sudėti kartu į bendrą rinkinį.

Norint atrinkti gerąsias scenarijų savybes bei siekiant užtikrinti užsakovo tikslų įgyvendinimą, buvo suorganizuota diskusija, kurios metu buvo pristatomi skirtingi scenarijai ir nagrinėjamos jų stiprybės ir trūkumai. Pagrindinis diskusijos klausimas – koks bus atsinaujinęs Goštauto kvartalas? Lengvesniam diskusijos fasilitavimui buvo išskirtos dvi esminės kryptys: funkcinis kvartalo uždarumas-atvirumas miestiečiams ir tūrinė jo išraiška – miestelis ar pastatas.



39 pav. Vizijos formavimo matrica. Schema autorių.

Šio susitikimo rezultatai buvo apibendrinti ir susiteminti kaip viso scenarijų generavimo etapo išvados. Būtent šios išvados, tai pagrindas tolimesnei projekto eigai t.y. vystymo vizijos kūrimui.

Išvados

- Vienas pagrindinių klausimų – ar pastatas A. Goštauto g. 12 turėtų būti parduotas, atskirtas nuo vystymo proceso ar vystomas kartu su visu kompleksu. Įvertinta, jog pardavimo atveju TB praranda galimybę vystyti visą kvartalą vieningai ir negali užtikrinti teritorijos urbanistinio vientisumo. Dėl to nuspręsta pastato kol kas neįtraukti į vystymo procesą, tačiau jo nuosavybę išlaikyti galimiems tolimesniems pokyčiams;
- Dėl finansinio tvarumo yra siūloma renovuoti kuo didesnį kiekį pastatų, o ne užsiimti nauja statyba. Tai reiškia, jog prioritetas skiriamas rytinių pastatų išsaugojimui juos atnaujinant paprastojo (arba kapitalinio) remonto projektu;
- Nors teritorijos pasiekiamumas automobiliu yra itin geras dėl šalia esančios Geležinio Vilko gatvės – matomas trūkumas vidiniams, reprezentaciniams ryšiams. Dėl šios priežasties alėja, kaip bendro naudojimo erdvė ar reprezentacinė gatvė, užsakovams patiko. Vidinė gatvė taip pat leidžia skaidyti kvartalą mažesnėmis teritorijomis ir kuriant vidinius ryšius tarp jų;
- Kvartalo skaidymas mažesnėmis zonomis taip pat leistų teritorijos vystymą etapuoti ir palengvintų finansinę teritorijos vystymo naštą ją įgyvendinant laipsniškai;
- Vienas svarbiausių vystymo vizijos uždavinių – rasti tinkamą santykį tarp teritorijoje kuriamo privatumo ir atvirumo, kuris leistų teritorijoje vykdyti tiek į gyventojus orientuotas veiklas, tiek veiklas, kurioms reikalingas didesnis saugumo užtikrinimas;
- Būtent dėl to svarbu garantuoti tinkamą viešųjų erdvių tinklą. Tuo pačiu buvo diskutuota dėl galimybės įrengti viešai prieinamą terasą ar įveiklinti pastatų stogus, kurie galėtų atverti Neries panoramas ne tik būsimiems darbuotojams, bet ir miestiečiams;
- Kaip privalumas įvertintas naujai kuriamas užstatymas palei A. Goštauto gatvę, tačiau atsižvelgus į tai, jog galutiniai jo sprendiniai priklausys nuo architektūrinio konkurso rezultatų, siūloma aiškiau detalizuoti jo formą, kuri būtų pagrindas tolimesniam detalizavimui;
- Bendru sutarimu pritarta pirmuosiuose aukštuose numatyti komerciją – taip siekiant užtikrinti teritorijos gyvybingumą;
- Atsižvelgiant į galimus nuomininkus, teritorija turi turėti galimybę tarnauti tiek atskirų institucijų ar įstaigų reikmėms, tiek pagal poreikius kurti vidinius institucijų ryšius;
- Bendrai numatoma renovuoti apie 20.000 m^2 patalpų, o 30.000 m^2 statyti naujai.

4. Vystymo vizija

Aptarus scenarijus su vyriausiuoju miesto architektu buvo detalizuota galutinė scenarijų schema, t.y. pagrindas urbanistinei vizijai. Vystymo vizija, kaip ir minėta prieš tai, susideda iš geriausių visų scenarijų savybių ir jas apjungia kartu viename super scenarijuje.

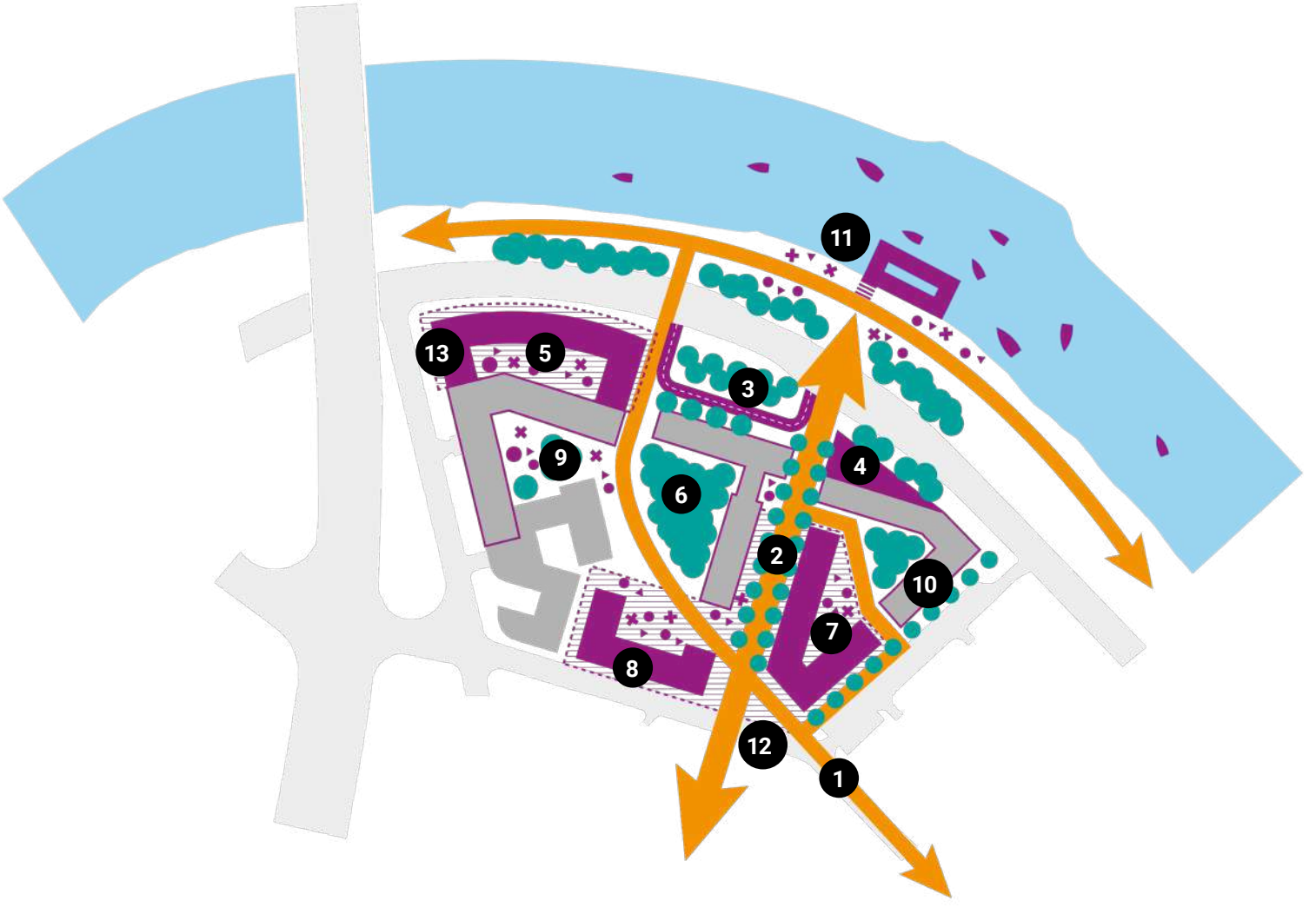
Šiame skyriuje detalizuojama urbanistinė Goštauto kvartalo vizija, kurios pagrindu vėliau galima formuoti architektūrinio konkurso užduotis vystymo įgyvendinimui. Nagrinėjama bendra užstatymo idėja, apibendrintas teritorijos planas bei apskaičiuojami preliminarūs rodikliai, atskleidžiantys galimą vystymo potencialą. Svarbu pabrėžti, jog palaipsniui formuojami tūriai ar pastatų perimetrai šiuo atveju skirti užduočiai vizualizuoti ir neturėtų būti vertinami kaip architektūrinė pastatų išraiška.

Vystymo vizijoje numatyta formuoti kvartalą atskiromis zonomis. Taip pat planuojama pėsčiųjų alėja ir vidiniai teritorijos ryšiai, jungiantys viešąsias erdves. Pėsčiųjų alėja vienoje pusėje prasideda aikšte, pažyminčia buvusį istorinį traktą Totorių Lukiškėse, o užsibaigia Neries krantinėje prie vandens. Buvusioje mečetės vietoje iš esamų medžių formuojamas parkas. Teritorijos perimetras pabrėžiamas padidinant užstatymo plotą palei A. Goštauto gatvę.

Pagrindinės vizijos vertybės:

1. Teritorijoje formuojami itin aktyvūs ryšiai su miesto tinklu, remiamasi istoriniais miesto traktais;
2. Projektuojama vidinė bendro naudojimo alėja;
3. Palei A. Goštauto gatvę numatoma reprezentacinė paralelinė gatvė galimiems delegacijų vizitams;
4. A. Goštauto g. 9 numatoma pirmo ir cokolinio aukšto rekonstrukcija, skirta viešosioms ar komercinėms funkcijoms, su aktyviu stogo išnaudojimu;

5. A. Goštauto g. 12 numatomas papildomas užstatymas palei gatvę, kuriuo siekiama kurti gatvės perimetrą;
6. Esami brandūs medžiai saugomi, vietos istorijai įamžinti tarp jų kuriamas Mečetės sodas;
7. Formuojami vidiniai kiemeliai skirti darbuotojų ir miestiečių laisvalaikiui;
8. Pabrėžiamas perimetrinis kvartalo užstatymas;
9. Esami pastatai palei A. Goštauto gatvę renovuojami siekiant mažinti išlaidas ir išlaikyti išraiškingą pastatų erdvių architektūrinį charakterį;
10. Visame kvartale pirmieji aukštai planuojami aktyvūs, numatomos komercinės patalpos;
11. Neries krantinė vertinama kaip projekto dalis, numatomos galimos jungtys su pakrante ir jos aktyvinimas;
12. Šalia Lukiškių ir Mečetės gatvių sankryžos formuojama patekimo aikštė;
13. Po nauju teritorijos užstatymu numatomos galimybės požeminiam parkavimui.



40 pav. Teritorijos vystymo vizijos schema. Schema autorių.

4.1 Objektas ir tikslai

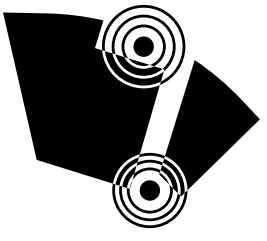
Vizijos objektas – kvartalo Goštauto gatvėje atnaujinimo strategija, nustatant fizines erdvių ir užstatymo charakteristikas, funkcinius ryšius, erdvinį integralumą miesto ir istoriniame kontekste.

4.2 Vizijos formulavimo principai

Vizijos koncepcija yra tiesiogiai susijusi su vykdytomis analizėmis, tyrimais bei parengtais scenarijais ir jų išvadomis. Taip pat vadovaujamasi naujausiomis planavimo tendencijomis, patikrintomis viešųjų erdvių projektavimo rekomendacijomis ir daugiamete praktika.

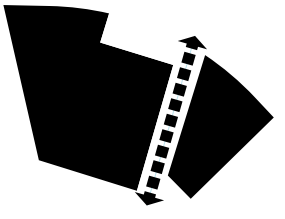
Vystant koncepciją, dėmesys atkreiptas į fizinius ir empirinius teritorijos charakterius. Goštauto kvartalo koncepcijai nagrinėti pasirinktas 12-os schemų principas, kuriuo remiantis lengviau įsisavinamas kontekstas, komplekso svarba aplinkai ir pagrindinė projekto mintis.

Prie šių koncepcinių pasirinkimų turi būti grįžtama kaskart formuojant užduotis ir detalizuojant sprendinius atskiroms teritorijos dalims bei pastatams.



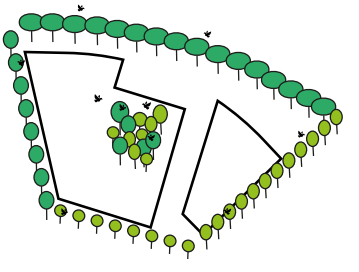
Aiškūs įėjimai

Aiškiai erdviškai išreikšti teritorijos įėjimai.



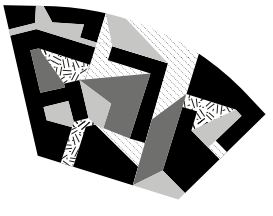
Stipri ašis

Formuojamos aiški bei sklandi pėsčiųjų kryptys per teritoriją.



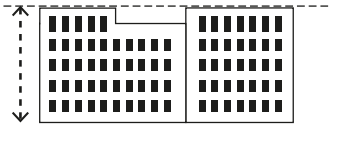
Žalias identitetas

Gatvėse saugomi esami medžiai arba formuojamos naujos alėjos. Teritorijos viduje formuojama intensyviai apželdina zona poilsiui.



Funkcijų įvairovė

Numatomos įvairios patalpų ir viešųjų erdvių funkcijos: komercija, biurai, žalios erdvės, socialinės paslaugos.

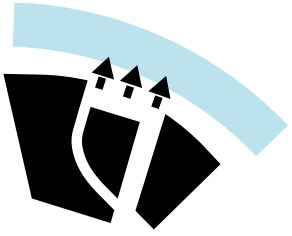


Aukštingumas

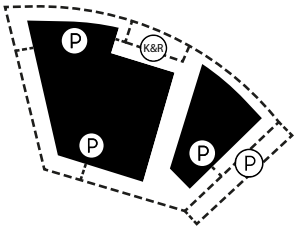
Išlaikomas vientisas Naujamiesčio kvartalui būdingas aukštingumas.

Pritaikomumas visiems

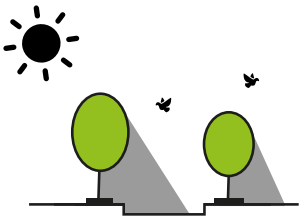
Kompleksas subalansuotas įvairių poreikių naudotojams.



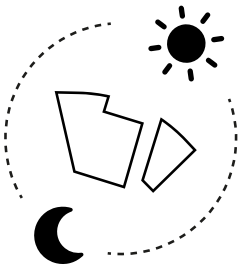
Ryšys su upe
Patogus ir saugus teritorijos lankytojų patekimas į Neries krantines.



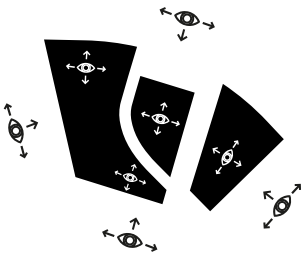
Automobilių stovėjimas po žeme
Automobilių stovėjimas organizuojamas po naujai statomais pastatais.



Gatvės profilis – gamta
Oro kokybės gerinimas, mikroklimato reguliavimas judriame rajone.



Aktyvumas visą parą
Funkcijų įvairovė ir viešųjų erdvių ryšiai leidžią prailginti laiką, kurių kompleksas yra aktyvus ir gyvas.



Nėra blogųjų pusių
Planuojamas kompleksas neturi pusių skirtų tik logistikai – visi fasadai turi santykį su viešąja erdve.

Vertikalus funkcinis zonavimas
Pirmame aukšte – komercija, antrame – socialinis gyvenimas, trečiame ir aukščiau– biurai.

4.3 Tarptautinė praktika

Siekiant iliustruoti galimus tūrinius ir erdvinius sprendinius vystymo vizijai, pateikiami įkvėpiantys pavyzdžiai ir geroji užsienio šalių praktika.

Architektūriniai pavyzdžiai apima Ministerijų pastatą Hagoje, suprojektuotą architektūros studijos OMA. Tai inovatyvus renovacijos pavyzdys, kuriame tvarūs sprendimai leido sutaupyti iki 40 % statybos medžiagų. O jau atgyvenęs pastatas nebesuteikė reikiamo lankstumo institucijoms. Kuriant naujas erdves dėmesys buvo koncentruojamas į atvirumą ir prieinamumą, išsaugomos patogios pastato jungtys paverčiant jas gyvybingomis pastato erdvėmis. Panašiai vyko ir Morland Mixité Capitale mišrios paskirties pastato renovacija. Naujas pastatas apjungtas kartu su esamais tūriais puikiai įkomponuotas gatvės išklotinėje ir atveria institucijas miestiečiams.

41 pav. Rijnstraat 8, Haga. Pastatas prieš renovaciją ir po jos. Šaltinis: https://arquitecturaviva.com/works/rijnstraat-8-la-haya-8

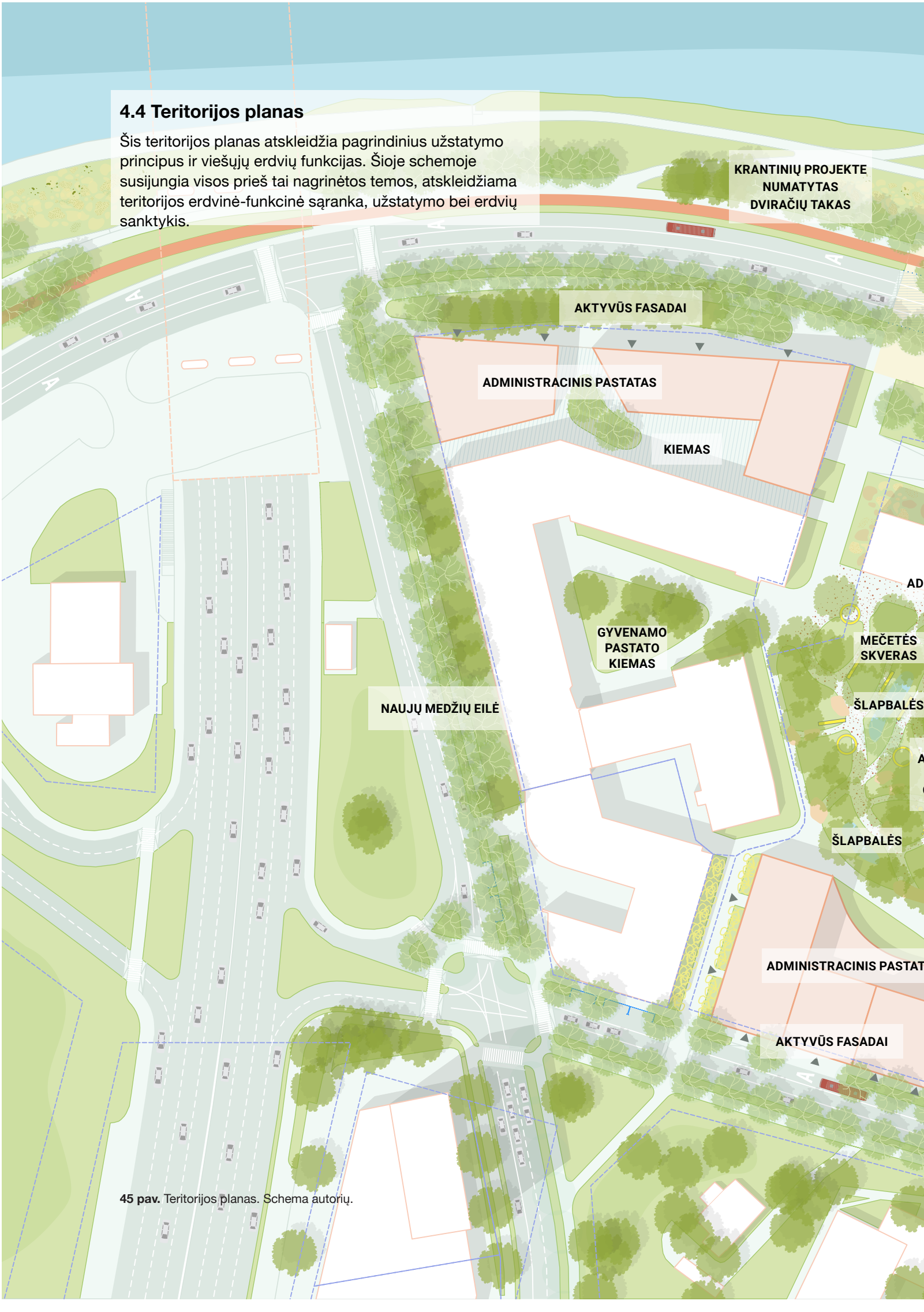
42 pav. Rijnstraat 8, Haga. Šaltinis: https://arquitecturaviva.com/works/rijnstraat-8-la-haya-8

43 pav. Morland Mixité Capitale, Paryžius. Šaltinis: https://www.archdaily.com/982090/morland-mixite-capitale-david-chipperfield-architects-plus-calq

44 pav. Morland Mixité Capitale, Paryžius. Šaltinis: https://www.archdaily.com/982090/morland-mixite-capitale-david-chipperfield-architects-plus-calq

4.4 Teritorijos planas

Šis teritorijos planas atskleidžia pagrindinius užstatymo principus ir viešųjų erdvių funkcijas. Šioje schemoje susijungia visos prieš tai nagrinėtos temos, atskleidžiama teritorijos erdvinė-funkcinė sąranka, užstatymo bei erdvių sanktykis.



45 pav. Teritorijos planas. Schema autorių.

NUSILEIDIMAS PRIE UPĖS
REPREZENTACINĖ ERDVĖ
DELEGACIJŲ ATVYKIMAS
ADMINISTRACINIS PASTATAS
KOMERCIJA
NUSILEIDIMAS PRIE UPĖS
ATVERIAMI PASTATŲ COKOLIAI
ADMINISTRACINIS PASTATAS
KIEMELIAI
DARBUOTOJŲ KIEMAS
ALĖJA
ADMINISTRACINIS PASTATAS
AKTYVŪS FASADAI
ŽALIA STOVĖJIMO AIKŠTELĖ
MIESTO AIKŠTĖ
TERITORIJOS VARTAI

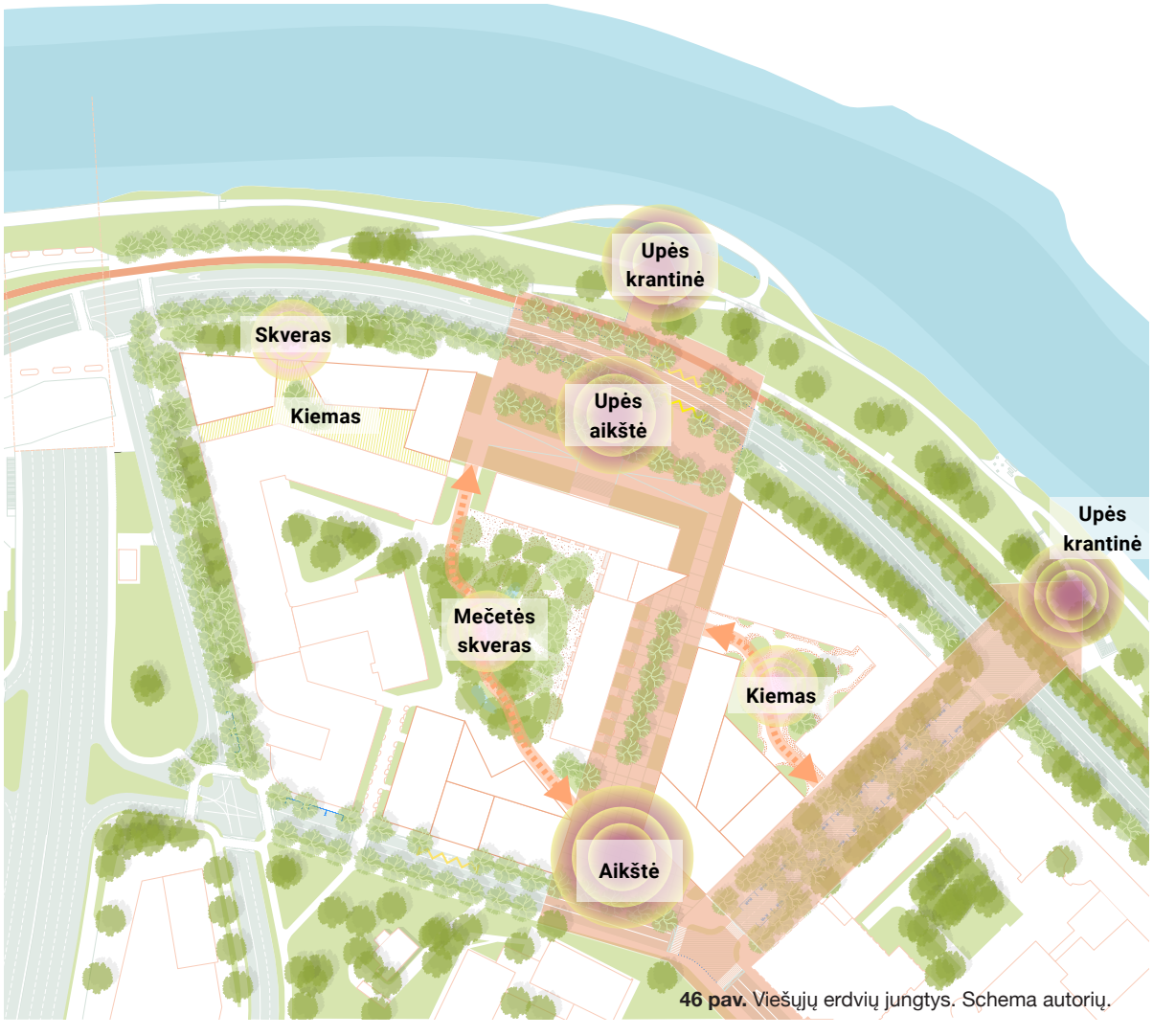
4.5 Viešosios erdvės

Vienas iš teritorijos prioritetų – tinkamai atnaujinta viešųjų erdvių struktūra. Įvertinus gerąsias praktikas, siekiama kurti fizinę teritorijos ašį, kuri tarnautų it pagrindinė jungtis, formuojama tarp Neries krantinės ir istorinės aikštės. Ryšys vizualiai atveria teritoriją ir kuria nenutrūkstamas jungtis tarp upės ir žaliųjų zonų. Istorinė aikštė projektuojama kaip kasdienio poilsio erdvė kurios perimetrą supa kavinės ir lauko staliukai.

Atkuriama istorinė Lukiškių gatvės jungtis. Ši jungtis užtikrina patogų ir greitą susiekimą su miesto centru, Lukiškių aikšte, Tauro kalnu. Manome, jog ši jungtis yra ypatingai svarbus faktorius siekiant teritorijos gyvybingumo, kadangi ji užtikrins patogesnį pėsčiųjų susisiekimą tarp upės ir miesto centre esančių traukos taškų.

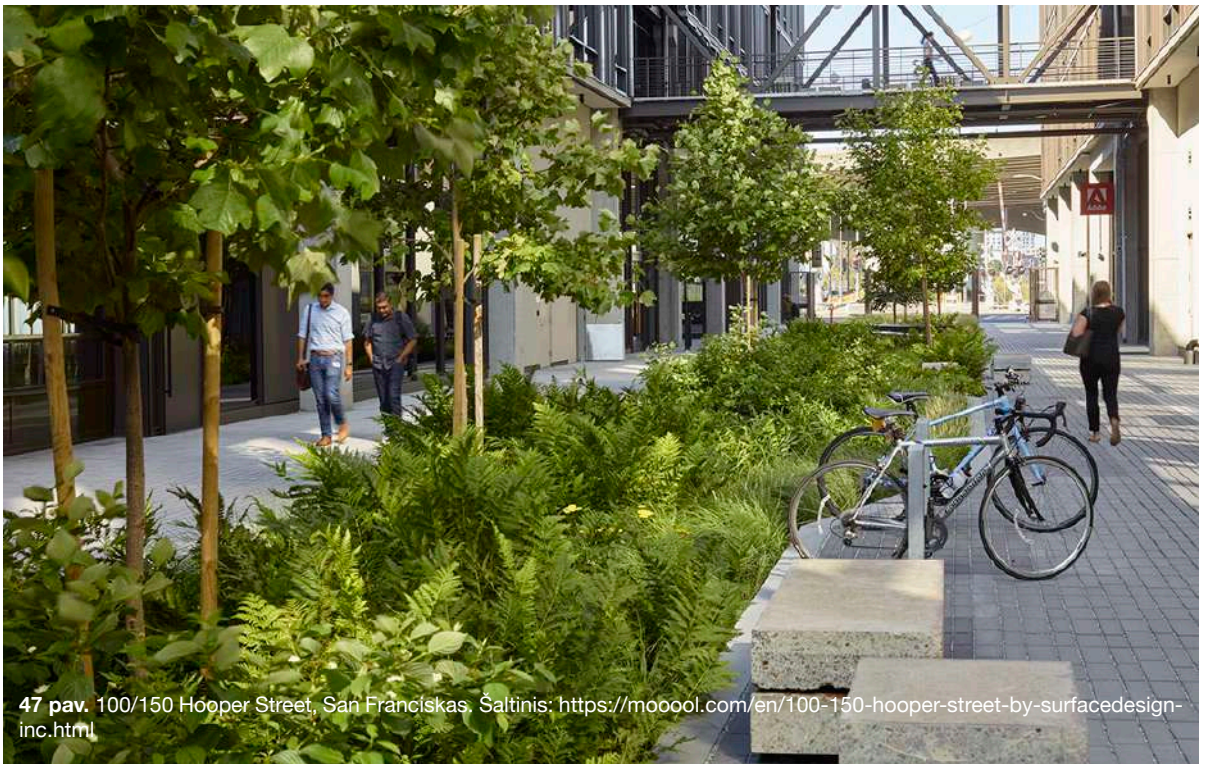
Taip pat numatoma nauja bendro naudojimo zona – alėja. Ši naujai formuojama gatvelė padės išvengti galinių ("blogųjų") pusių teritorijoje ir kurs patogesnes teritorijos jungtis bei gerins pasiekimaumą.

Teritorijos viešosioms erdvėms itin tinkamu pavyzdžiu laikomas 100/150 Hooper Street sutvarkymas pagal Surfacedesign projektą, kuriame išnaudojamos geriausios

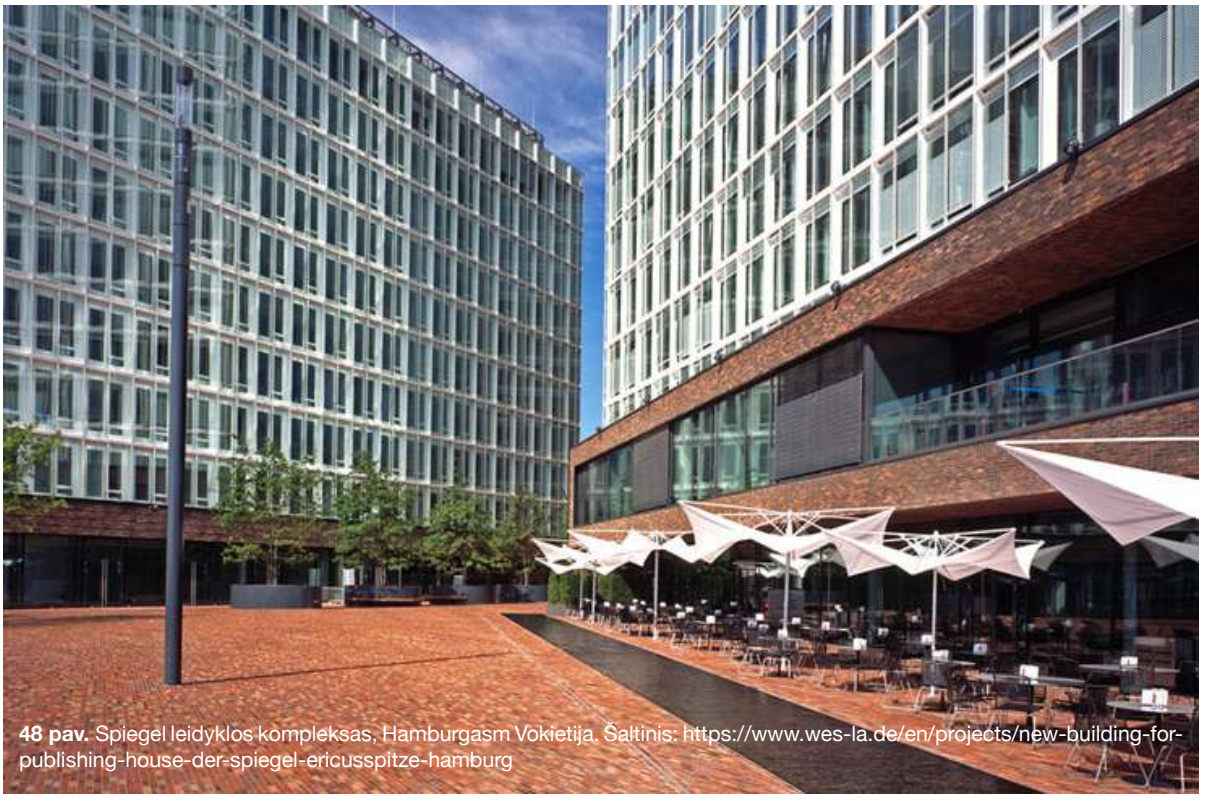


46 pav. Viešųjų erdvių jungtys. Schema autorių.

teritorijos savybės ir kuriamas išskirtinis teritorijos charakteris, želdinių plotai funkciškai atskiria erdves, organizuoja srautus. Kitas geras pavyzdys, iliustruojantis kampinės aikštės erdvę su žaliąja pėsčiųjų jungtimi į kvartalo gilumą – Spieel leidyklos kompleksas Hamburge. Pėstieji nuo pagrindinės judėjimo ašies kviečiami į kampinę piltuvo formos aikštę, iš kurios alėja patenkama į viešąją erdvę krantinėje.



47 pav. 100/150 Hooper Street, San Franciskas. Šaltinis: https://mooool.com/en/100-150-hooper-street-by-surfacedesign-inc.html



48 pav. Spiegel leidyklos kompleksas, Hamburgasm Vokietija. Šaltinis: https://www.wes-la.de/en/projects/new-building-for-publishing-house-der-spiegel-ericusspitze-hamburg

4.6 Viešųjų erdvių charakteriai

Aikštė Lukiškių gatvėje

- Istorinės Lukiškių gatvės jungties pagrindu formuojama aikštė;
- Planuojamos komercinės ir socialinės funkcijos;
- Paskirstomi pėsčiųjų srautai. Gerai matomi funkciškai skirtingi aikštės įėjimai: rekreacinis – į Mečetės skverą, aktyvus – į pėsčiųjų alėją ir į gatves miesto centro link.

Ryšys su Neries krantine

- Saugi išlaipinimo aikštelė – patekimas į teritoriją;
- Platus iškeltos dangos ruožas, kuriame prioritetas teikiamas pėstiesiems;
- Patogios ir saugios autobusų stotelės;
- Teritorijos pėsčiųjų ir dviračių ryšių sprendiniai jungiami su Neries krantinės sprendiniais.

Mišrios funkcijos vidinis kiemas

- Apželdintos lauko terasos;
- Saugomi esami medžiai;
- Planuojamas kuo didesnis vandenį įgeriančių dangų kiekis;
- Užtikrinamas patogus ryšys su kompekso alėja;
- Projektuojamos žaliosios salos su poilsio vietoms biurų darbuotojams ir socialinių funkcijų lankytojams.

Komplekso ašis - alėja

- Jugtis tarp komplekso aikštės ir Neries krantinės;
- Palei ašį planuojama komercinės ir administracinės funkcijos;
- Sodinama medžių eilė;
- Atveriamas Goštauto g. 11 pastato cokolis.

Neres krantinė

- Visi Neries krantinės sprendiniai derinami su Vilniaus plano projekto sprendiniais;
- Siūloma viešoji erdvė ir vietoženklis virš upės;
- Siūloma numatyti papildomas jungtis (laiptus ir rampas) link krantinės ties komplekso pagrindiniu įėjimu.

Totorių skveras

- Saugomi esami medžiai;
- Projektuojami nauji takai su nedidelėmis poilsio ir susitikimų zonomis darbuotojams;
- Gausiai apželdinami pomedžiai;
- Atveriamas Goštauto g. 11 pastato cokolis;
- Užtikrinamas patogus takas komplekso aikštės link.

49 pav. Pėsčiųjų alėjos vaizdas.

shop
Dine

4.7 Želdiniai

Kiemų, alėjų ir aikščių želdiniai planuojami neatsistiktinai, o kuriamos pagrįstos žaliosios ašys – natūralios floros ir faunos jungtys teritorijoje. Želdiniai grupuojami tarpusavyje tiek dėl kompozicijos, tiek dėl želdinių būklės gerinimo. Kartu su medžiais siūloma naudoti skirtingo aukščio krūmus bei kitus želdinius, jų dydį parenkant pagal aplinkinio užstatymo funkciją, mastelį ir charakterį.

Teritorijoje taip pat svarbu diegti tvarias vandens valdymo sistemas – įrengti šlapbales, kurios leidžia surinktą vandenį gruntui įsisavinti iš lėto, o tinkamai parinkti augalai gali išlaikyti estetinį šių vietų vaizdą. Taip pat projektuoti vandeniui laidžias dangas. Svarbu nepamiršti, jog norint užtikrinti tinkamą bioįvairovę – reikalingas atitinkamas vietinių augalų rūšių pasirinkimas.

Teritorijoje pagal esamą ir numatomą erdvinę struktūrą projektuojamos kelių skirtingų charakterių žaliosios erdvės.

Aplinkinėse gatvėse saugomi esami medžiai bei numatomi nauji kuriant alėjas. Gatvėse augalai projektuojami pagal Vilniaus gatvių standartą – medžiai komponuojami su vidutinio aukščio krūmais pomedžiuose.

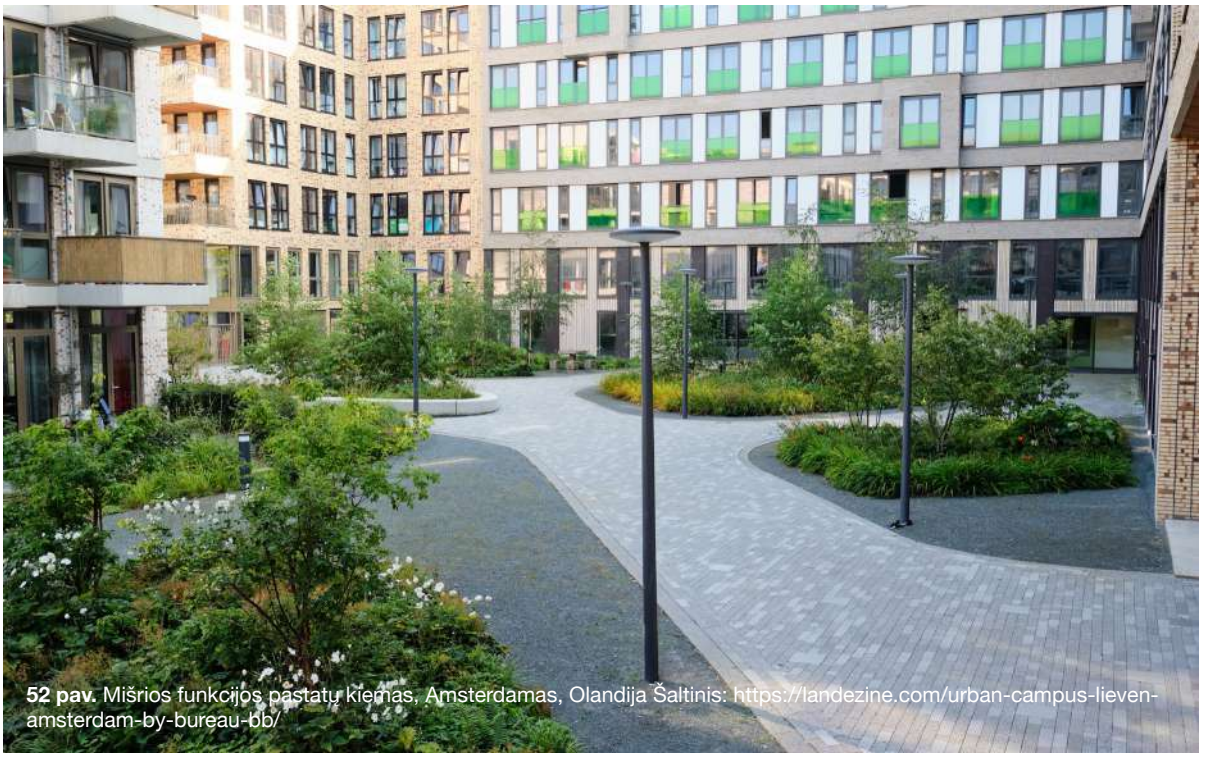
- Teritorijos vystymo metu tvarkomi želdiniai
- Neries krantinės želdiniai
- Želdiniai aplinkiniuose sklypuose
- Želdinami stogai
- Esami saugomi medžiai
- Projektuojami nauji medžiai

50 pav. Želdiniai teritorijoje. Schema autorių.

Teritorijos viduryje saugoma ir tvarkoma tanki želdinių grupė – Mečetės skveras. Pomedžiai pildomi įvairių aukščių krūmais bei žoliniais augalais. Ši žalioji erdvė savotiška ekosistema skirta darbuotojų rekreacijai. Tinkamas jai pavyzdys – sodas šalia bibliotekos Taipėjuje. Numatomos pralaidžios dangos, švelnios ribos tarp želdinių ir pėsčiųjų praėjimų (51 pav.).

Tuo tarpu Goštauto g. 9 ir naujai projektuojamo pastato formuojamas kiemas pasižymi griežtesnėmis ribomis, projektuojamos salos su želdiniais, vandeniui laidžios dangos. Tokį principą iliustruoja projektas Amsterdame, kur užtikrinami patogūs ryšiai link fasadų, tuo pat metu išlaikant žaliąjį charakterį (52pav.).

51 pav. Bathouse garden, Taipėjus, Taivanas. Šaltinis: https://landezine.com/not-just-library-bathhouse-garden/



52 pav. Mišrios funkcijos pastatų kiemas, Amsterdamas, Olandija Šaltinis: https://landezine.com/urban-campus-lieven-amsterdam-by-bureau-bb/

53 pav. Vidinio kiemo – Mečetės skvero vaizdas.

4.8 Parkavimas

Naujos parkavimo vietos yra organizuojamos po žeme, taigi teritorijos erdvės neapsunkinamos papildomomis automobilių stovėjimo vietomis. Automobilių stovėjimas organizuojamas po naujo užstatymo kvartalais. Pabrėžiama, jog požeminių aikštelių sprendiniai tarp pastatų turi būti suderinti su viešųjų erdvių sprendiniais. Įvažiavimai formuojami iš Lukiškių, Mečetės ir A. Goštauto gatvių. Konkrečios įvažiavimo vietos ir sektorių dydžiai gali būti tikslinami projektavimo eigoje. Viename požeminio parkavimo aukšte pietinėje kvartalo dalyje numatoma 243 parkavimo vietos, o šiaurinėje – 72. Tai reiškia, kad viename parkavimo aukšte galima įrengti apie 315 parkavimo vietų. Įrengiant 2 požeminio parkavimo aukštus šį skaičių galima padvigubinti.

Tuo tarpu atžeminis parkavimas paliekamas tik gatvių profiliuose kur jis yra dabar. Parkavimas gatvėje lygiagretus, o kas dvi parkavimo vietas įrengiami želdiniai. Papildomas plotas išnaudojamas pėsčiųjų ir dviračių takams. Gatvių profiliuose numatoma 24 parkavimo vietos

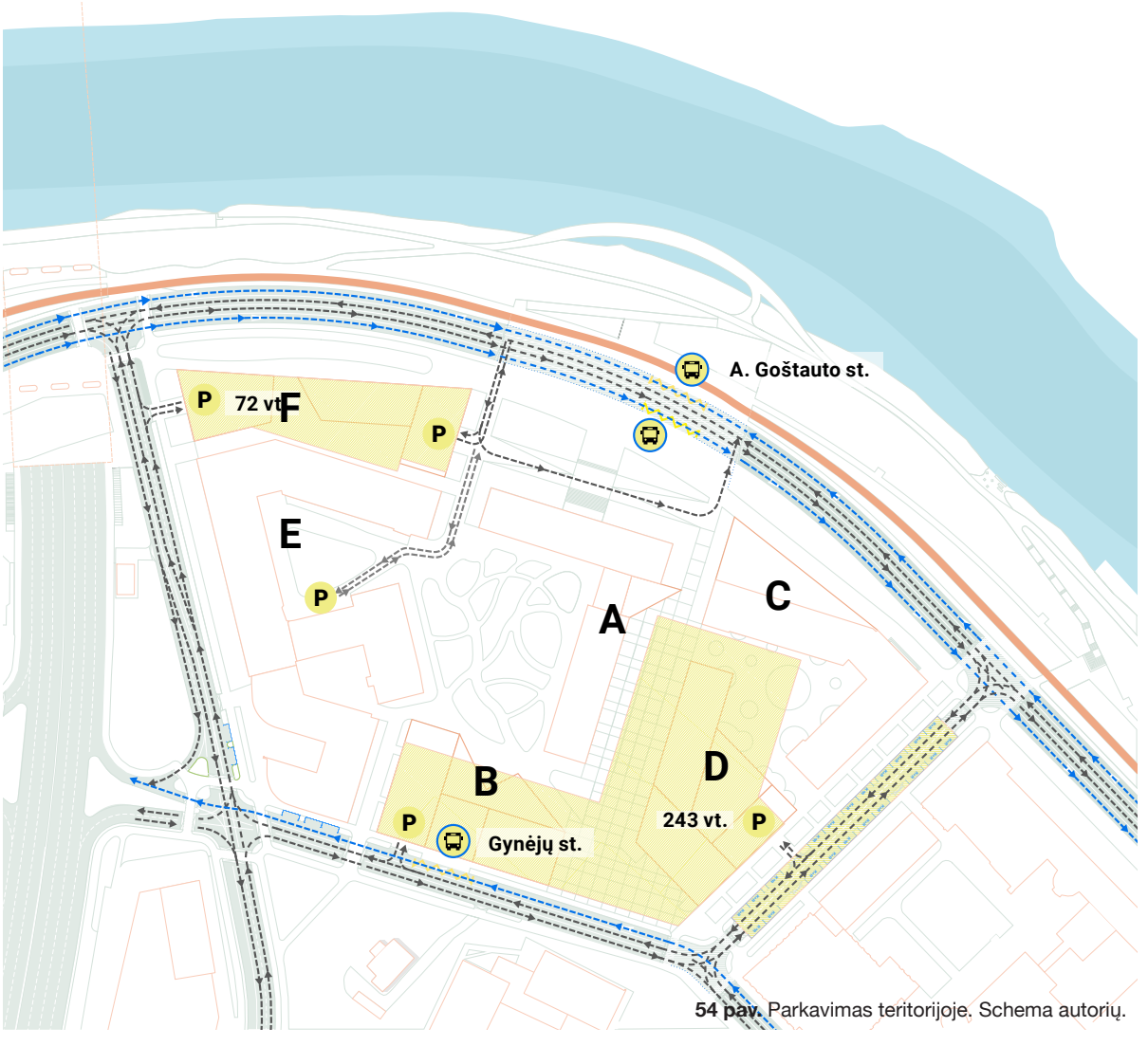
Automobilių eismas

Autobusų eismas A juosta

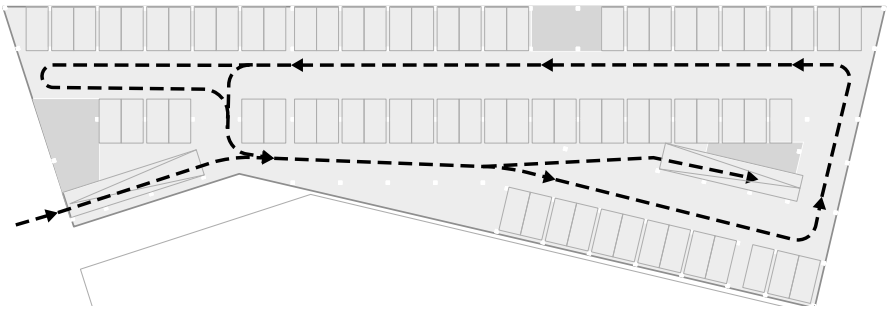
Autobusų stotelė

Įvažiavimas į automobilių stovėjimo aikštelė

Požeminės automobilių stovėjimo aikštelės vieta



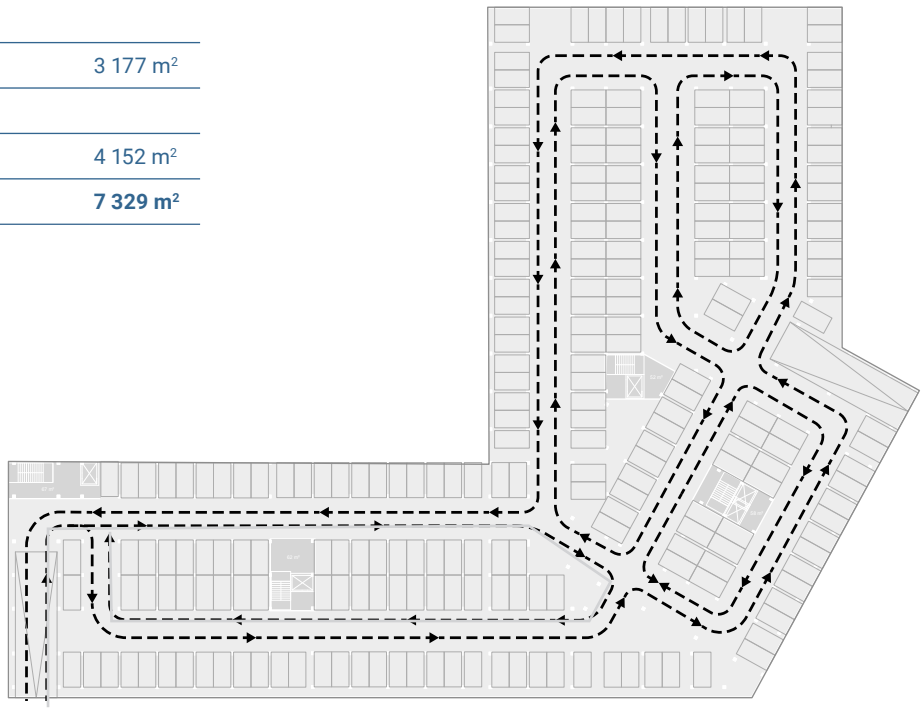
54 pav. Parkavimas teritorijoje. Schema autorių.



55 pav. F pastato požeminės automobilių stovėjimo aikštelės schema.

-1 AUKŠTAS	
Automobilių saugykla	2 375 m²
Brutto plotas	**2 375 m²**

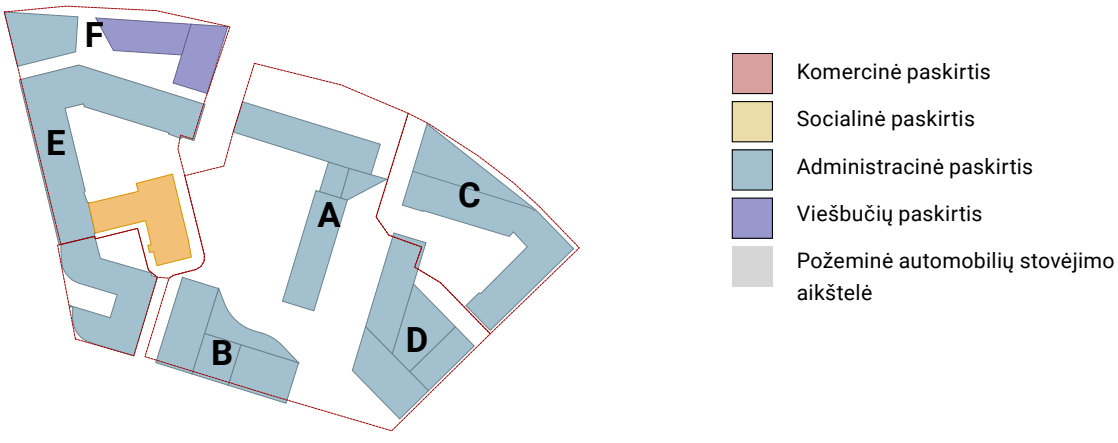
-1 AUKŠTAS	
B pastatas	
Automobilių saugykla	3 177 m²
D pastatas	
Automobilių saugykla	4 152 m²
Netto plotas	**7 329 m²**

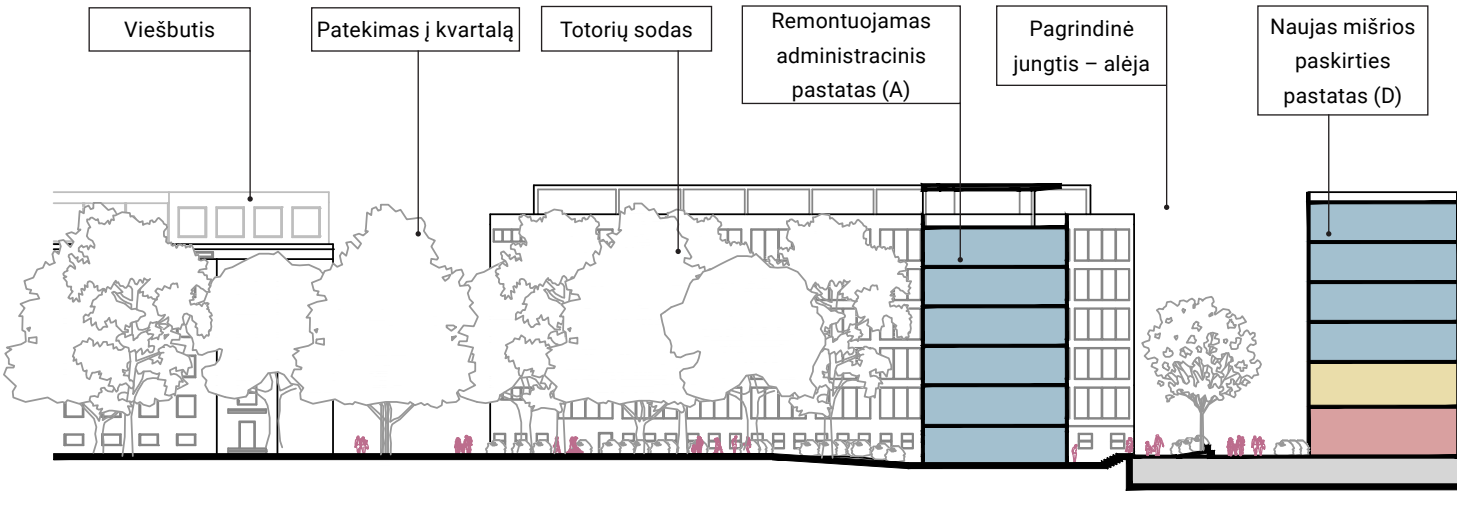


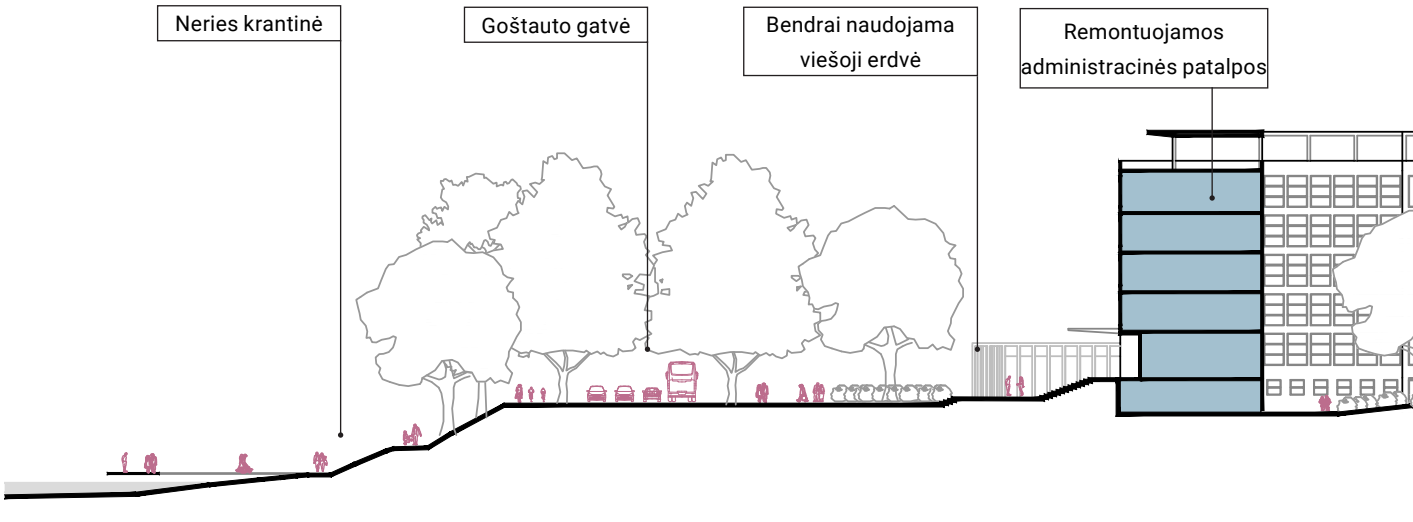
56 pav. B ir D pastatų požeminės automobilių stovėjimo aikštelės schema.

4.9 Pastatų funkcija

Teritorijoje vyrauja administracinė funkcija su vienu (esamu) nedideliu gyvenamuoju pastatu teritorijos viduje bei planuojamu viešbučio pastatu. Pirmame projektuojamų pastatų aukšte siūlomos komercinės, antrame aukšte – socialinės paslaugos arba šių funkcijų mišinys. Toks pastatų funkcinis zonavimas užtikrina teritorijos gyvybingumą, suteikia paslaugas teritorijos darbuotojams prieš ir po darbo valandų.



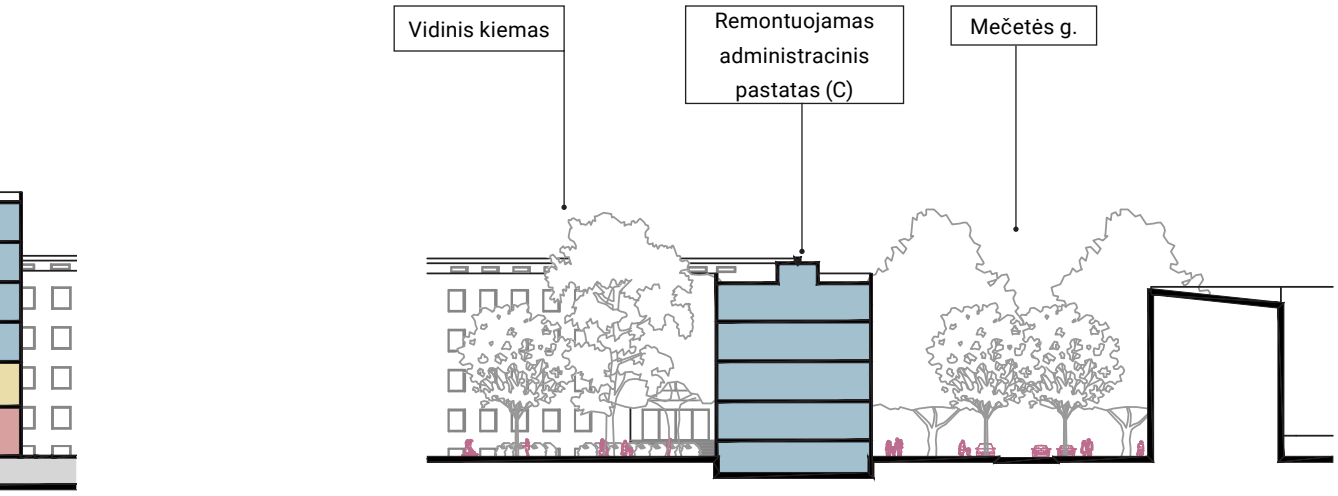


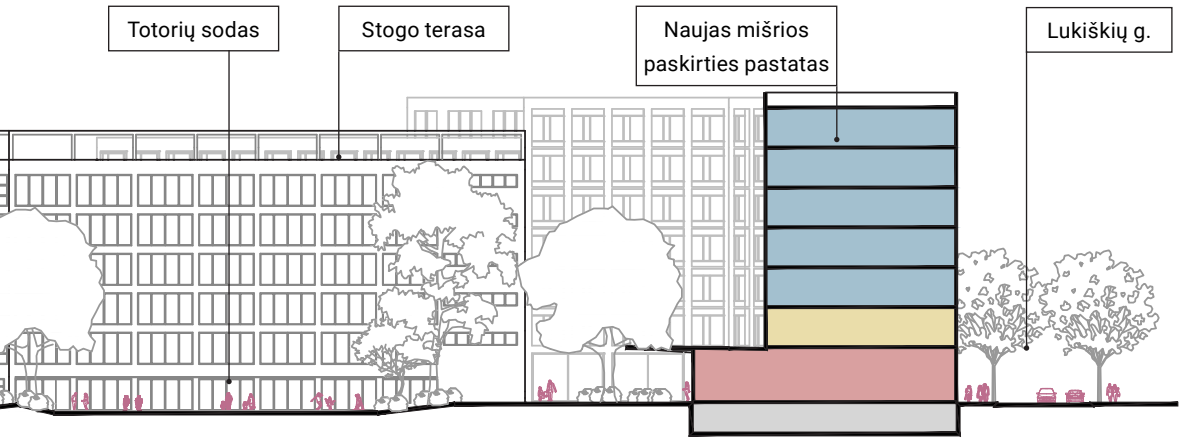


2 lentelė Pastatų funkcijos.

Pastatas	Komercija	Socialinė	Administracinė	Gyvenamoji (Viešbučių)	Viso
A**	-	-	8 632 m2	-	8 632 m2
B	728 m2	291 m2	7 422 m2	-	8 441 m2
C*	478 m2	-	6 936 m2	-	7 414 m2
D	1 174 m2	1 211 m2	8 136m2	-	10 521 m2
E*	-	-	9 572 m2	-	9 572 m2
F	1 142 m2	-	2 735 m2	5 411 m2	9 288 m2
Viso netto:	3 522 m2	1 502m2	43 433 m2	5 411 m2	**53 868 m2**

* Prieduose pateikiamos lentelės su esamų pastatų plotu nurodytu registrų centro išrašuose. Vizijoje naudojamas preliminarus pastatų naudingas plotas apskaičiuojamas atimant 20% nuo brutto ploto, kadangi pritaikant pastatus šiandieninėms reikmėms patalpas galima išnaudoti efektyviau, nei dabar bei įveiklinti pastatų cokolinius auštus.





57 pav. Goštauto g. 9 vidinio kiemo vaizdas.

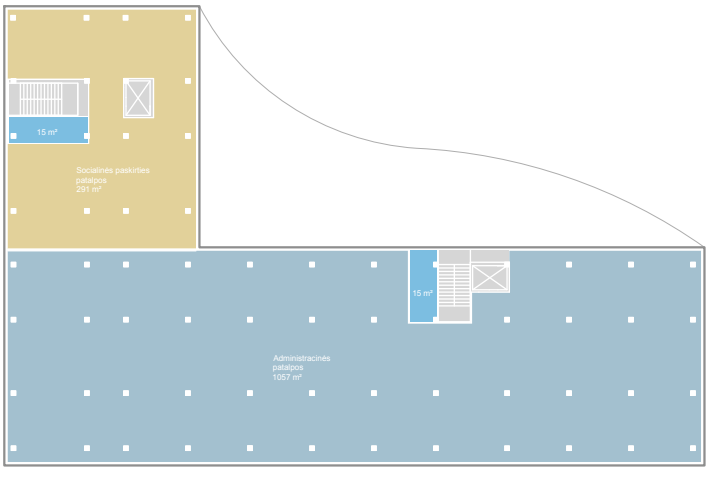
4.10 Nauja statyba – B pastatas

Pagal pastatų tūrinę erdvinę kompoziciją pateikiamos pirminės planų schemos, kurios padeda tiksliau numatyti galimą aukštų funkcinį zonavimą ir naudingą plotą.

Plotai skaičiuojami iš brutto ploto atmetant išorės sienų, konstrukcijų, vertikalių ryšių ir pagrindinių san. mazgų plotus. Pirmuose aukštuose planai dėl galimos specifinės funkcijos bei didelio aukšto ploto yra sprendžiami detaliau, kituose aukštuose pateikiamas nuomojamas plotas.

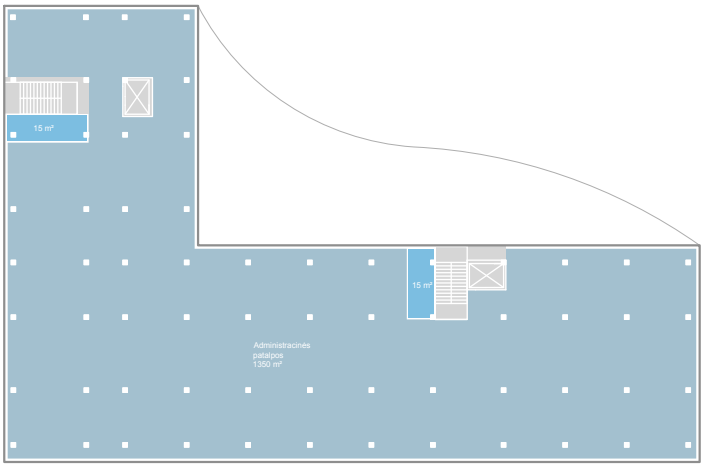
- Komercinė paskirtis
- Socialinė paskirtis
- Administracinė paskirtis
- Viešbučių paskirtis
- Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė

1 AUKŠTAS	
B pastatas	
Komercija	728 m²
Administracinė funkcija	858 m²
Netto plotas	**1 586m²**

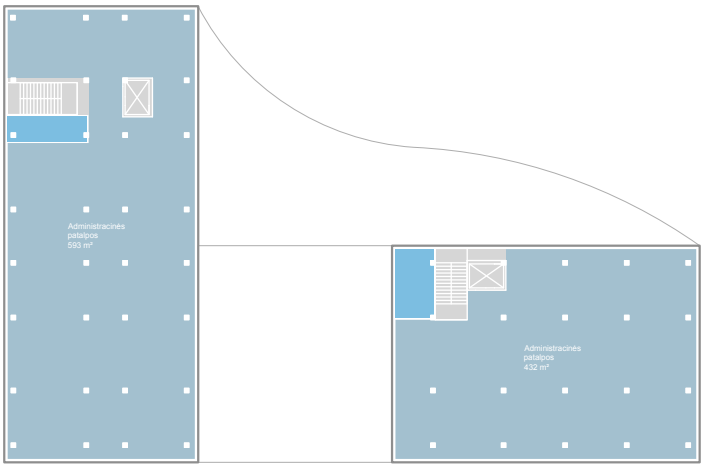


2 AUKŠTAS	
B pastatas	
Socialinė funkcija	291 m²
Administracinė funkcija	1 057 m²
Netto plotas	**1 348 m²**

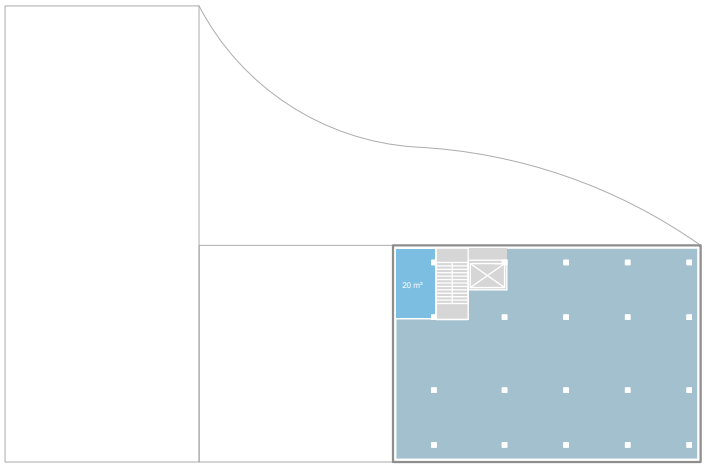
3 - 5 AUKŠTAI	
B pastatas	
Administracinė funkcija	**1 350 m²**
Netto plotas	**4 050m²**



6 AUKŠTAS	
B pastatas	
Administracinė funkcija	1 025 m²
Netto plotas	**1 1025 m²**

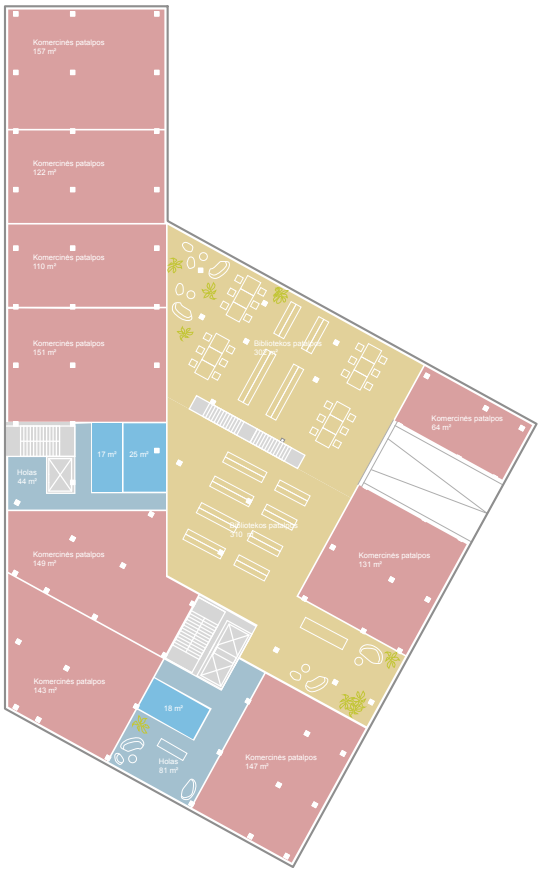


7 AUKŠTAS	
B pastatas	
Administracinė funkcija	432 m²
Netto plotas	**432 m²**



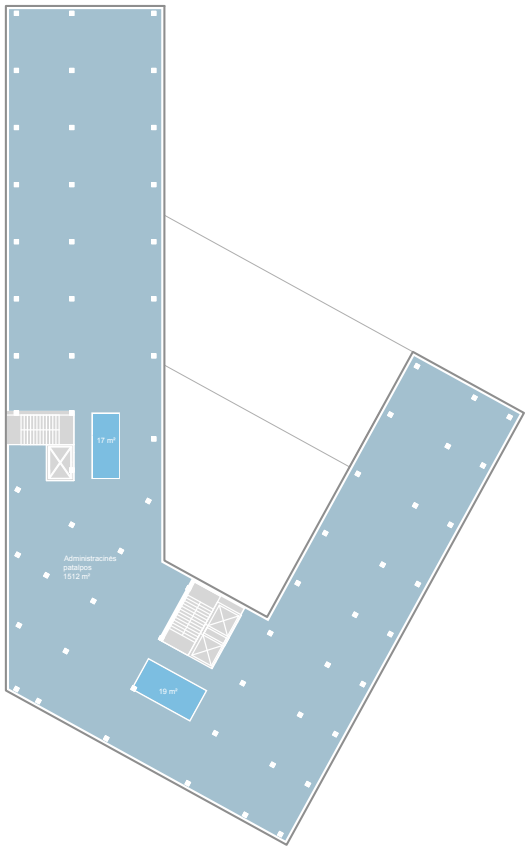
4.11 Nauja statyba – D pastatas

- Komercinė paskirtis
- Socialinė paskirtis
- Administracinė paskirtis
- Viešbučių paskirvtis
- Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė

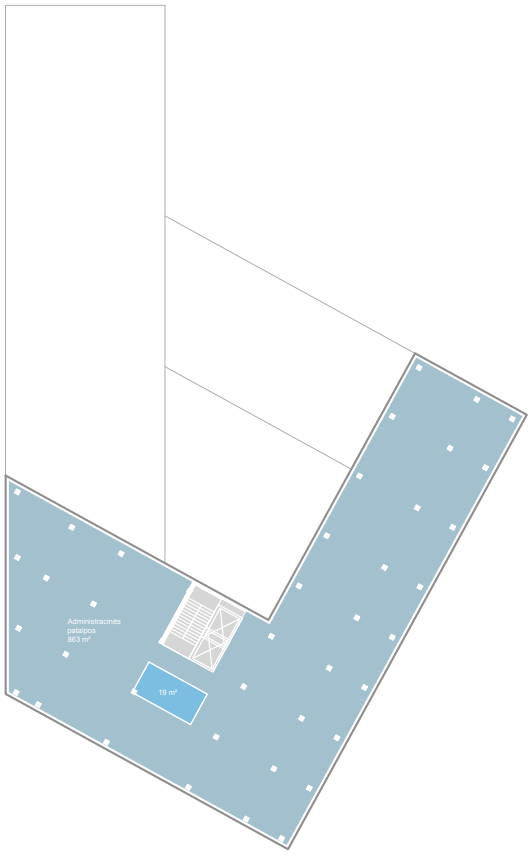


1 AUKŠTAS	
D pastatas	
Komercinė	1 174 m²
Socialinė	614 m²
Administracinė	125 m²
Netto plotas	**1 973 m²**

2 AUKŠTAS	
D pastatas	
Socialinė funkcija	597 m²
Administracnė funkcija	1 100 m²
Netto plotas	**1 973 m²**



2-6 AUKŠTAI	
D pastatas	
Administracinė funkcija	**1 512 m²**
Netto plotas	**6 048 m²**



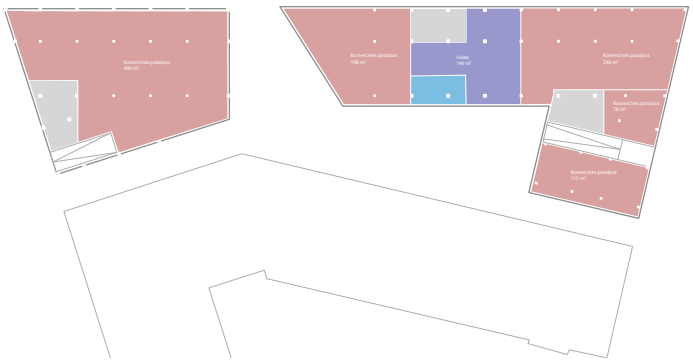
7 AUKŠTAS	
D pastatas	
Administracnė funkcija	863 m²
Netto plotas	**863 m²**

4.12 Nauja statyba – F korpusas

Plotai skaičiuojami iš brutto ploto atmetant išorės sienų, konstrukcijų, vertikalių ryšių ir pagrindinių san. mazgų plotus. Pirmuose aukštuose planai dėl galimos specifinės funkcijos bei didelio aukšto ploto yra detalizuojami, kituose aukštuose pateikiamas nuomojamas plotas.

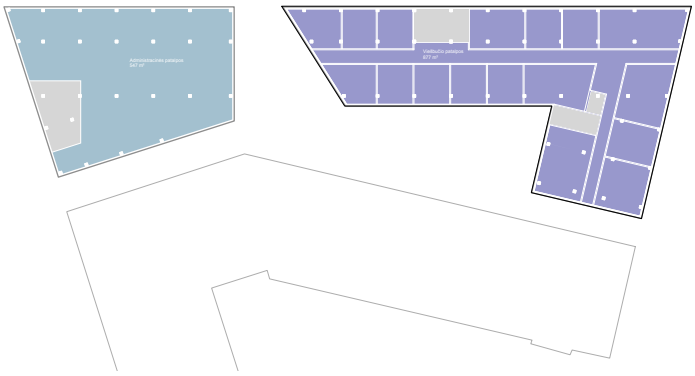
Viešbučių paskirties pastato dalyje schematiškai rodomos kambarių ribos padedančios apskaičiuoti galimą automobilių stovėjimo vietų poreikį.

- Komercinė paskirtis
- Socialinė paskirtis
- Administracinė paskirtis
- Viešbučių paskirtis
- Požeminė automobilių stovėjimo aikštelė



1 AUKŠTAS

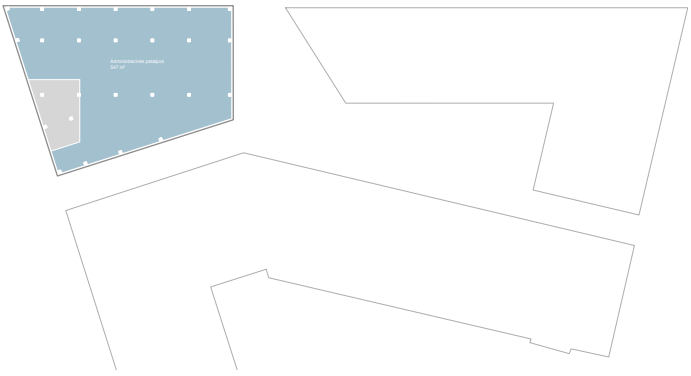
Komercinės patalpos	1 142 m²
Viešbučio patalpos	149 m²
Brutto plotas	**1 504 m²**



2-6 AUKŠTAS

Administracinės patalpos	547 m²
Brutto plotas	**2 735 m²**

Viešbučio patalpos	877 m²
Brutto plotas	**5 385m²**



7 AUKŠTAS

Viešbučio patalpos	547 m²

Brutto plotas	**547 m²**

58 pav. Lukiškių g. aikštė

F
E
Goštauto g. 12
Gynėjų g.
A
B
D
Lukiškių g.

4.13 Vystymo etapai

Siekiant užtikrinti greitesnį projekto įgyvendinimą, teritorija dalinama darbų etapais. 1 etape remontuojamas esamas pastatas – A (Goštauto g. 11) ir griaunami 2 ir 4 etapo teritorijose esami pastatai (Lukiškių g. 9). Jų vietoje įrengiama laikina stovėjimo aikštelė. 2 etape numatoma nauja pastato B statyba. 3 etape numatomi naujos statybos pastato D darbai. 4 etape remontuojamas pastatas C (Goštauto g. 9) ir įrengiamas priestatas. 5 ir 6 etapai paliekami su galimybe ateityje vystyti E pastato remontą ir naujo pastato F statybą.

Žemiau pateikiama preliminari projekto laiko juosta, t.y. galimas projekto etapų ir juose numatomų darbų išsidėstymas laike. Palaipsniui įgyvendinant projektą užsakovas gali dalį savo turimų nuomininkų perkelti į suremontuotas patalpas ir pradėti turimo NT prekybą. Taip palaipsniui finanasuojamas projektas. Siekiant išspręsti parkavimo klausimą, nugriovus esamus urbanistiškai nevertingus pastatus siūloma įrengti laikiną antžeminę parkavimo aikštelę. Pradėjus naujos statybos darbus – parkavimo vietas įrengti požeminėje aikštelėje.

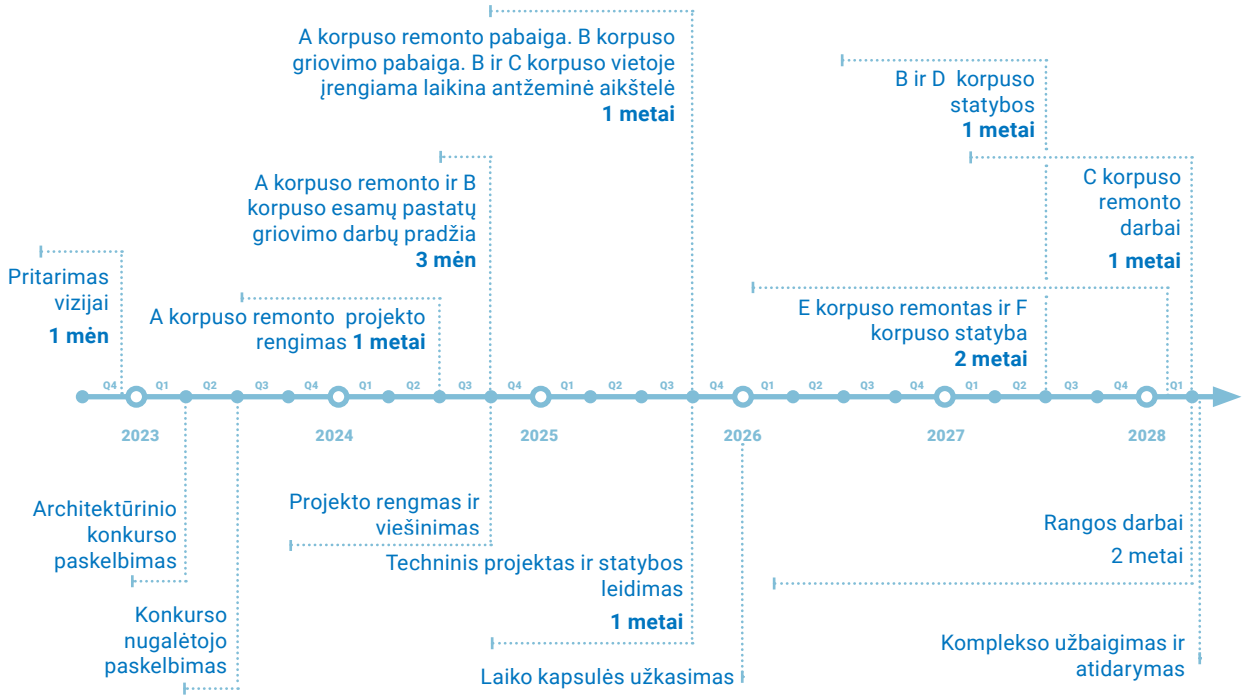
Projektas gana sudėtingas, tačiau didžioji dalis turto yra VĮ Turto bankas rankose, komplekso statiniai nėra kultūros vertybė, o esama struktūra gali būti nesunkiai pritaikyta administracinei funkcijai. Teritorijos svarba, dydis ir Vilniaus miesto bendrasis planas įpareigoja skelbti atvirą architektūrinį konkursą. Ši vizija gali tapti pagrindu konkurso projektavimo užduočiai.

Svarbu atkreipti dėmesį į tai, kad projekte yra du projektų įgyvendinimop greičiai:

1. Dalį komplekso pastatų tvarkyti rengiant paprastojo arba kapitalinio remonto projektą, kas leistų pakankamai greitai įveiklinti dalį komplekso;
2. Kitą dalį komplekso – organizuojant architektūrinį konkursą ir su jo laimėtoju pasirašyti projektavimo darbų sutartį naujai statybai.

Tikimąsi, kad pirmieji naujakuriai komplekse galėtų įsikurti jau 2024m. III ketv., o bendrai projektą tikimąsi užbaigti iki 2028m. II ketv. Detalesni projekto etapai ir darbai – schemoje žemiau.

59 pav. Teritorijos vystymo etapų schema.

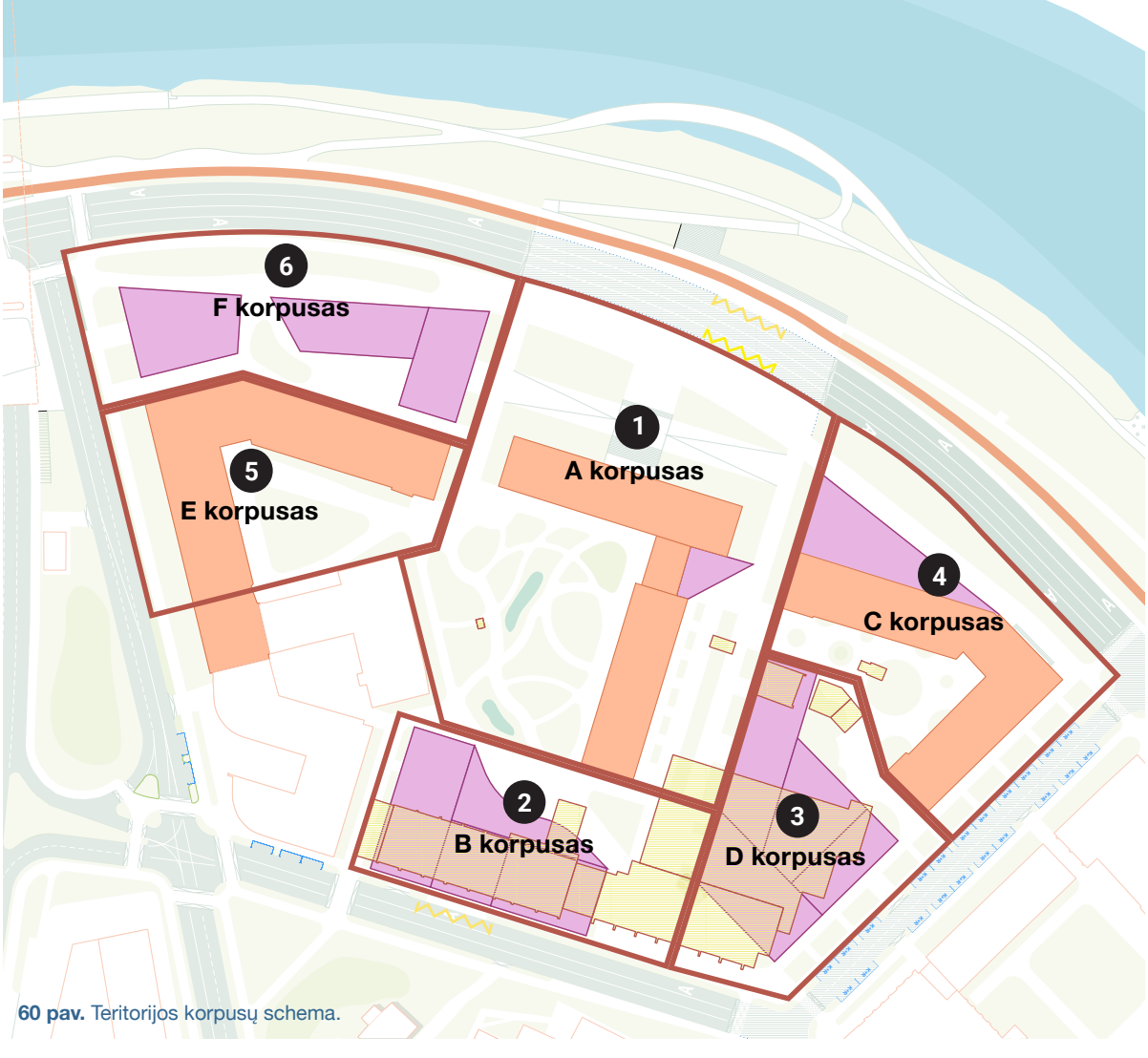


3 lentelė Etapų rodikliai.

	Renovacija	Nauja statyba	Viso
1 etapas	8 632 m2	-	8 632 m2
2 etapas	-	8 411 m2	8 411 m2
3 etapas	6 936 m2	478 m2	7 414 m2
4 etapas	-	10 521 m2	10 521 m2
5 etapas	9 572 m2	-	9 572 m2
6 etapas	-	9 288 m2	9 288 m2
Viso:	25 140m2	28 698 m2	53 838 m2

4 lentelė Bendri rodikliai.

Esamas plotas:	42 826 m^2
Griaunama:	11 353 m^2
Naujai statoma:	28 728 m^2
Renovuojama:	25 180 m^2
Numatomas plotas:	53 908 m^2
Požeminis plotas:	19 406 m^2



60 pav. Teritorijos korpusų schema.

4.14 Ekonominiai rodikliai

VĮ Turto banko strateginis tikslas - efektyvus valstybės turto valdymas, šiuo projektu siekiama peorganizuoti administracinį plotą taip, kad valstybė turėtų tik tiek turto kiek jo reikia valstybės funkcijoms vykdyti.

Lentelėje pateikiami preliminarūs ekonominiai rodikliai nurodantys projektų vertę, pajamas finansuoti projektams bei ilgalaikes sąnaudų sutaupymo galimybės transformuojant Goštauto kvartalą.

Atsižvelgiant į bendrus Vilniaus miesto teritorijos reikalavimus buvo suformuota preliminari teritorijos tūrinė, architektūrinė ir erdvinė išraiška, o principiniai sprendiniai derinti su VMSA vyr. architekto skyriumi. A. Goštauto g. kvartale gali atsirasti gyvybingas Valstybės institucijų kvartalas, kuris jautriai integruotų daugybę kultūros ir istorijos sluoksnių, o taip pat leistų:

Etapas	Etapo pabaiga	Plotas, m²	Projekto vertė, EUR	Galimi nauji Goštauto kvartalo klientai	Faktinis naujų klientų darbuotojų sk.
1 Etapas	2025 Q1	8 632	16 185 000	ŽŪM, SM, SAM	674
2 Etapas	2028	14 795	36 987 500	FM, AM	646
3 Etapas	2028	18 825	47 062 500	EIMIN, ENMIN, SADM, TM	750
4 Etapas	2028	7 506	14 372 500	Goštauto g. 12 ir Goštauto g. 9 esami klientai + papildoma įstaiga	546
5 Etapas	2028	9 520	17 850 000	Nedetalizuojama	584
6 Etapas	2028	14 036	35 090 000	Nedetalizuojama	795
VISO:		**73 314**	**167 547 500**		**3 995**

Įgyvendinus visą projektą Vilniaus m. portfelis sumažės nuo 331 126 iki 242 775 m2

** - skaičiuojama 2022 m. vidutinė TB parduoto turto kaina Vilniaus mieste, EUR/ m2*

- ✓ Iš esmės atnaujinti ir įveiklinti didelę dalį Valstybės valdomo turto;
- ✓ 88 tūkst. kv. m. sumažinti TB portfelį Vilniaus mieste;
- ✓ Iš esmės sumažinti energijos sąnaudas;
- ✓ Iš esmės padidinti Valsybės institucijų konkurencingumą pritraukiant talentų;
- ✓ Iš esmės sumažinti administravimo kaštus (2,8 mln. eur per metus įgyvendinus visą projektą);
- ✓ 35% pagerinti ministerijų darbo vietų efektyvumą nuo 20,16 iki 13,10 kv.m vienam darbuotojui.

Darbo vietos su hibridiniu darbu (+20%)	Galimas efektyvumas m²/d.v.	Perkeliamų klientų ploto pokytis, m²	Gautinos pajamos už atlaisvintą parduotą turtą, EUR*	Vilniaus NT portfelio pokytis, m²	Sąnaudų sutaupymas, EUR/metus
630	12,8	-7 884	40 363 786	-23 503	-754 440
722	13,1	-3 516	24 903 731	-14 501	-465 476
901	14,0	-4 183	36 243 417	-21 104	-677 426
520	13,7	-1 664	2 857 243	-1 664	-53 405
584	16,3	-2 160	20 059 262	-11 680	-374 928
795	11,7	-6 612	27 306 701	-15 900	-510 390
4 152	**13,6**	**-26 018**	**151 734 140**	**-88 351**	**-2 836 065**

167 547 500 *(projekto vertė)*

-15 734 140 *(papildomos išlaidos)*

4.15 Santrauka

VĮ Turto bankas ieško galimybių efektyviai išnaudoti valdomą A. Goštauto g. komplekso teritoriją administracinės paskirties objekto vystymui, siekiant suefektyvinti Valstybės valdomą turtą bei kaip įmanoma geriau išnaudoti vietos ir esamos situacijos galimybes, pritaikant pastatus platesniam panaudojimui. Atsižvelgiant į bendrus Vilniaus miesto teritorijos reikalavimus, kvartalo kultūrines ir urbanistines ypatybes buvo suformuota preliminari teritorijos tūrinė, architektūrinė ir erdvinė išraiška.

Urbanistinė vizija – pirmas žingsnis teritorijos atnaujinimo link. Šio bukleto turinys neskirtas apibrėžti konkrečius architektūrinius sprendinius, tačiau nagrinėja ir detalizuoja esamą teritorijos situaciją bei jos vystymo galimybes. Šio bukleto rezultatas – pagrindas galimiems architektūriniams sprendiniams, kuriais bus kuriamas tolimesnis teritorijos konversijos įgyvendinimas, paremtas bendru suinteresuotų šalių sutarimu.

61 pav. Goštauto g. 11 vidinio kiemo vaizdas.

Pavadinimas:

KOMPLEKSO A. GOŠTAUTO G. IŠEITIES DUOMENŲ ANALIZĖ IR SCENARIJAI

Autoriai:

Martynas Marozas, Rūta Slavinskaitė, Agnė Šeduikytė, Gabija Strockytė, Guoda Steponavičiūtė, Ignas Čeponis

Užsakovas:

VĮ Turto bankas,

Kęstučio g. 45, Vilnius,

info@turtas.lt

Paslaugos teikėjas:

MB „Martyno Marozo architektūra ir planavimas“

T. Ševčenkos g. 16K, LT-03131, Vilnius

martynas@mmap.lt

+370 610 40748

mmap.

mmap.