

DAUGIAFUNKCIŲ DIDMIESČIO CENTRŲ FORMAVIMO BENDRIEJI UŽDAVINIAI

Justinas Bučys

Urbanistikos katedra, Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas Justinas.Bucys@ar.vgtu.lt

Anotacija. Straipsnyje aptariami daugiafunkčių didmiesčio centrų formavimo bendrieji uždaviniai. Daugiausia dėmesio skiriama vidurinėse ir periferinėse didmiesčių dalyse esančių lokalių centrų problemoms. Gyvybingumas ir įgyvendinamumas (arba galimybės išlikti) yra svarbiausios centrų savybės, kurios leidžia pritraukti investicijų ir prisitaikyti prie kintančių visuomenės poreikių. Siekiant padidinti lokalių centrų gyvybingumą ir konkurencingumą, lyginant su privačiais prekybos ir pramogų kompleksais, turėtų būti taikomos šios priemonės: užtikrinamas pakankamas užstatymo tankumas, lankstumas prisitaikyti prie kintančių sąlygų, didinama teikiamų paslaugų įvairovė, gerinama urbanistinės aplinkos kokybė, pasiekiamumas pėsčiomis ir viešuoju transportu, mažinant priverstines keliones lengvuju automobiliu. Dauguma sovietinių metų statybos Lietuvos didmiesčių gyvenamųjų rajonų centrų buvo suformuoti atskiriant automobilių ir pėsčiųjų srautus bei ignoruojant istorinę gatvių paskirtį, sujungiančią susisiekimo ir bendravimo funkcijas. Pateikiami siūlymai, kaip pagerinti esamų centrų pasiekiamumą ir pertvarkyti jų urbanistinę struktūrą.

Reikšminiai žodžiai: didmiestis, daugiafunkciškumas, lokalūs centrai, prekybos ir pramogų kompleksai, urbanistinė struktūra, formavimas.

Įvadas

Daugiafunkciškumas arba mišrus naudojimas (*mixed use*) suprantamas kaip viena kitą papildančių funkcijų mišinys tam tikroje teritorijoje. Kaip priešprieša funkciniam zonavimui daugiafunkciškumo principo įgyvendinimas yra vienas iš svarbiausių darniosios plėtros prioritetų (Juškevičius, Jauneikaitė 2008). Daugiafunkciai centrai yra svarbūs miesto struktūros elementai – įvairaus lygmens urbanistiniai mazgai, kuriuose yra sutelktos prekybos, paslaugų, pramogų ir visuomeninės funkcijos.

Straipsnyje aptariami daugiafunkčių didmiesčio centrų formavimo bendrieji uždaviniai, išdėstyti remiantis mokslinių tyrimų rezultatais (Hillier 2007), Jungtinės Karalystės (toliau – JK) planavimo politikos gairėmis (PPS6 2005), Jungtinių Amerikos Valstijų (toliau – JAV) standartais (Planning ... 2006) ir kai kurias Lietuvos pavyzdžiais (Juškevičius, Valeika 2007; Šešelgis 1975).

Vienas iš aptariamų dokumentų yra JK Vyriausybės parengtos planavimo politikos gairės, paaiškinančios įstatymų reikalavimus ir planavimo sistemos veikimą. Šiomis gairėmis naudojasi savivaldos institucijos rengdamos plėtros planus (development plans) ir sprendamos kitus planavimo klausimus (PPS6 2005). Amerikos planavimo asociacijos parengtame urbanisti-

nio planavimo ir projektavimo žinyne (Planning ... 2006) pateikiami JAV daugiafunkčių centrų formavimo bendrieji principai.

Straipsnyje daugiausia dėmesio skiriama vidurinėse ir periferinėse didmiesčių dalyse esančių lokalių centrų¹ problemoms. Sovietiniais metais Lietuvos didmiesčių lokaliuose centruose, remiantis pakopinio gyventojų aptarnavimo principais, buvo sutelktos kasdienio ir periodinio lankymo įmonės ir įstaigos. Dauguma šių centrų buvo sėkmingai pritaikyti prie rinkos ekonomikos sąlygų, tačiau kai kurių galimybės pritraukti lankytojų, neįvykdžius esminio jų struktūros pertvarkymo, yra ribotos. Kaip rodo užsienio patirtis, efektyviausiai funkcionuoja arti pagrindinių gatvių sankryžų, viešojo transporto stotelių arba persėdimo iš vienos transporto priemonės į kitą vietų esantys centrai. Straipsnyje nėra nagrinėjamos centrinės didmiesčių dalys bei geležinkelio, autobusų stočių ir oro uostų urbanistiniai mazgai, kurie pritraukia vis daugiau prekybos, paslaugų ir verslo funkcijų ir taip įgyja vis didesnės reikšmės.

Vidurinėse ir periferinėse Lietuvos didmiesčių dalyse esančių centrų stiprinimas yra aktuali problema, iškelta dar prieš atkuriant Lietuvos nepriklausomybę (Daunora 1989). Problemos sprendimo būdai pasiūlyti 1998 m. rengiant Vilniaus miesto bendrąjį planą (Dau-

¹ Lokalus centras: JK – *district centre* arba *local centre*, JAV – *neighborhood center*.

nora 1995; Vilniaus miesto ... 1999). Lokalius centrus numatyta plėtoti ir 2007 m. patvirtintame Vilniaus miesto bendrajame plane iki 2015 m. (Vilniaus miesto ... 2006), tačiau jų formavimo uždaviniai nėra aiškiai apibrėžti.

Vienas iš straipsnio tikslų – atskleisti Lietuvos didmiesčių lokalių centrų galimybes efektyviai funkcionuoti ir pritraukti lankytojų, konkuruojant su šiuo metu dominuojančiais privačiais prekybos ir pramogų kompleksais, mažinant gyventojų judrumą, transporto srautus ir centrinių didmiesčių dalių perkrovą.

Daugiafunkciai centrai urbanistinėje miesto struktūroje

Hierarchinę daugiafunkčių ir vienfunkčių centrų sistemą sudaro pagrindinis (istorinis) miesto centras², stambūs atskirų miesto dalių (taip pat periferiniai) centrai ir žemiausio lygmens lokalūs gyvenamųjų rajonų centrai, specializuoti verslo, sporto, rekreacijos, mokslo ir medicinos centrai.

Didmiesčių gyvenamųjų rajonų dalys, kuriose yra sutelktos svarbiausios funkcijos, pagal plėtojimo prioritetus ir jų išsidėstymą viena kitos atžvilgiu skirstomos į centro (arba centro branduolio)³, centro pakraščio (arba pereinamąją teritoriją)⁴ ir už centro ribų esančią teritoriją⁵.

Centrai gali būti skirstomi į dvi kategorijas: rekonstruojami (modernizuojami) ir naujai formuojami. Plėtojant esamus centrus susiduriama su šiomis problemomis: investicijų skatinimo, centro įvaizdžio ir savitumo stiprinimo, vertingųjų savybių išsaugojimo, centro ribų išplėtimo ir kt.

Įvairiuose planavimo dokumentuose pirmenybė teikiama esamų centrų tankiam užstatymui ir jų užimamos teritorijos efektyviam naudojimui. Pirmiausia turi būti rekonstruojami esami pastatai, keičiama jų paskirtis, užstatomi laisvi sklypai – ir tik išnaudojus visas galimybes ieškoma naujų teritorijų centro plėtrai už jo ribų (PPS6 2005). Kiekvieną kartą plečiant centrą turi būti užtikrinamas geras naujų teritorijų pasiekiamumas pėsčiomis.

Nauji centrai formuojami tose miesto dalyse, kuriose numatoma aktyvi plėtra arba ten, kur trūksta pre-

kybos ir paslaugų objektų gyventojų kasdieniams poreikiams tenkinti. Pirmenybė turi būti teikiama apleistoms (degradavusioms) ir konvertuojamoms teritorijoms. Parenkant naujų centrų vietas turi būti atsižvelgiama ir į numatomus susisiekiimo infrastruktūros plėtos sprendimus.

Lokaliuose centruose paprastai įsikuria kasdienius gyventojų poreikius tenkinančios prekybos ir paslaugų įmonės (parduotuvė, restoranas, baras arba kavinė, vaislinė, paštas, banko skyrius, spaudos kioskas, kirpykla, savitarnos skalbykla), biurai ir įstaigos (komercinės, privačios, viešosios, valstybinės). Taip pat turi būti numatytos galimybės plėtoti visuomeninę veiklą. Atsižvelgiant į vietos sąlygas ir bendruomenės poreikius gali būti integruojami kultūros objektai (biblioteka, teatro arba kino salė, galerija), jeigu nenumatyta vietos gyvenamojo rajono viduje – ir pradinė mokykla, vaikų darželis, maldos namai ir kt. (Planning ... 2006; PPS6 2005).

Pageidautina daugiafunkčiuose centruose numatyti ir gyvenamąją funkciją, dėl kurios centras yra gyvybingas skirtingu paros metu. Gyvenamosios funkcijos integravimo esamuose ir naujai formuojamuose centruose klausimai šiame straipsnyje nėra plačiau nagrinėjami.

Esamus centrus pritaikant naujoms reikmėms, keičiantis jų funkcinėi struktūrai arba formuojant naujus centrus turėtų būti vertinama, ar numatomos funkcijos yra priimtinos ir suderinamos, t. y. ar neprieštarauja viena kitai (arba kitaip – „nekonfliktuoja“), pavyzdžiui, gyvenamoji ir komercinė (restoranai, barai, naktiniai klubai) – ar nekyla konflikto dėl triukšmo.

Daugiafunkčių centrų formavimo bendrieji uždaviniai

Daugiafunkciai centrai yra vienos iš gyviausių vietų, pritraukiančių didžiausius žmonių srautus ne tik dėl prekių ir paslaugų pasiūlos, tačiau ir dėl galimybės bendrauti, tenkinti socialinius ir kultūrinius poreikius. Įvairiuose planavimo dokumentuose akcentuojamos centrų funkcionavimo kokybę apibūdinančios savybės yra gyvybingumas (*vitality*) ir įgyvendinamumas (*viability*), pastaroji nusako centro teikiamą naudą (arba kitaip – praktiškumą) ir galimybes plėtotis arba perspektyvumą (Planning ... 2006; PPS6 2005).

Vienas iš pagrindinių daugiafunkčių centrų formavimo uždavinių – jie turi būti gyvybingi skirtingu savaitės ar paros metu. Tai gali būti pasiekama pritraukiant įvairių interesų turinčius žmones (Cowan 2005). Tačiau urbanistinė centrų struktūra gali efektyviai funkcionuoti

² Lokalus centras: JK – *district centre* arba *local centre*, JAV – *neighborhood center*.

³ Centras (arba centro branduolys): JK – *centre*, JAV – *center core*.

⁴ Centro pakraštys (arba pereinamoji teritorija): JK – *edge-of-centre*, JAV – *transition area*.

⁵ Už centro ribų esanti teritorija: JK – *out-of-centre*, JAV – *back-ground neighborhood*.

tik esant tam tikroms sąlygoms. Kevin Campbell nustatė 10 veiksmų, sudarančių sąlygas daugiafunkcei plėtrai (Campbell 1999). Tai plėtojamo centro smulkus suskaidymas (*fine-grain*), nuosavybės formų įvairovė, skirtingi nuomos terminai ir sąlygos, jautrus planavimas numatant galimus pokyčius, prieinamos žemės sklypų kainos, pakankami pėsčiųjų srautai ir tankumas, lankstumas pritaikant pastatus naujoms funkcijoms, pastatų ir juose vykdomos veiklos tarpusavio sąveika ir pozityvus požiūris į miestietišką gyvenimo būdą.

Daugiafunkcių centrų užstatymo tankumui ir galimybėms plėtotis didžiausios įtakos turi pėsčiųjų, dviratininkų, viešojo transporto ir lengvųjų automobilių judėjimas centrą kertančiomis ar šalia jo besidriekiančiomis gatvėmis, pėsčiųjų ir dviratininkų takais. Žmonių judėjimo pobūdžio (*pattern of movement*), pasiekiamumo (*accessibility*), tankumo (*density*) ir nuo jų priklausančio gyvybingumo tarpusavio priklausomybė buvo plačiai nagrinėta Bill Hillier (2007).

Vienas iš svarbiausių uždavinių, kuris turėtų būti keliamas sudarant lokalių centrų raidos programas, yra pritraukti vietos gyventojų, t. y. gerinti centrų pasiekiamumą pėsčiomis ir viešuoju transportu, mažinti poreikį naudotis privačiais automobiliais tenkinant kasdienes poreikius. Įgyvendinus šį uždavinį būtų užtikrinamas centrų gyvybingumas ir galimybės išlikti.

Pasiekiamumas apibrėžiamas kaip patogumas pasiekti tam tikrą vietą ir gali būti apibūdinamas vertinant pėsčiųjų ir automobilių transporto judėjimą, atstumą pėsčiomis iki viešojo transporto stotelių ir būtiniausių paslaugų, kelionės laiką arba gyventojų pasiskirstymą tam tikroje teritorijoje (Cowan 2005). Įvertinus fizines žmogaus galimybes gyvenamojo rajono lokalus centras turėtų būti nutolęs ne daugiau kaip 700–1000 m nuo kraštinių namų.

JAV standartuose (Planning ... 2006) atsižvelgiant į lokalaus centro pasiekiamumą yra apibrėžtas rekomenduojamas gyvenamojo rajono dydis, taip pat nustatytas galimas funkcijų proporcingas pasiskirstymas. Pavyzdžiui, gyvenamoji funkcija gali sudaryti nuo 40 iki 60 proc., komercinė (prekybos ir paslaugų) – nuo 20 iki 30 proc., likusi dalis skiriama visuomeninei funkcijai (parkui, bibliotekai, mokyklai arba kitoms žmonių susibūrimo vietoms).

JK planavimo politikos gairėse (PPS6 2005) konkrečių lokalaus centro tankumo rodiklių nėra pateikiama. JAV standartuose (Planning ... 2006) tankumas apibrėžiamas pagal gyventojų ir pastatų skaičių akre⁶. Pavyz-

⁶ 1 akras = 4046,856 m².

džiui, rekomenduojamas centro branduolio vidutinis gyventojų tankumas yra 45 gyventojai akre (apie 111 gyv./ha).

Daugiafunkcių centrų struktūra nuolat kinta, todėl naudojant lankstumo (*flexibility*) principą sudaromos palankios sąlygos prisitaikyti prie naujų sąlygų. Šio principo įgyvendinimas labiausiai priklauso nuo galimybių transformuoti esamas patalpas ir pritaikyti jas naujoms funkcijoms keičiantis verslo sąlygoms, plėtojant naujas technologijas ar atsirandant naujų paslaugų poreikiui.

Lietuvos didmiesčių lokalių centrų plėtojimo problemos

Vidurinėje ir periferinėje Vilniaus miesto dalyse esantiems gyvenamųjų rajonų lokaliems centrams konkurenciją sudaro greta aukštų kategorijų magistralinių gatvių įkurti prekybos ir pramogų kompleksai⁷. Geras privažiavimas, erdvios automobilių stovėjimo aikštelės ir kiti susisiekimo sprendimai pritaikyti pagrindinių šių centrų lankytojų – žmonių, turinčių lengvąjį automobilį ir retai besinaudojančių viešuoju transportu – patogumui (Juškevičius, Valeika 2007).

Dauguma Vilniaus priemiestyje po 1990 m. išplisusių individualių gyvenamųjų namų kvartalų neturi socialinės infrastruktūros ir lokalių paslaugų centrų. Šių kvartalų gyventojai, privačiu automobiliu važinėjantys į darbą mieste, prekybos ir pramogų kompleksuose yra priversti lankytis tenkindami kasdienes poreikius.

Viena iš priežasčių, kodėl žmonės tenkina kasdienes poreikius lengvuju automobiliu vykdamy į prekybos ir pramogų kompleksus, yra žema lokalių centrų viešųjų erdvių kokybė⁸. Todėl didesnis dėmesys turi būti skiriamas lokalių centrų urbanistinės aplinkos kokybei, didinant jų investicinį patrauklumą, skatinant plėtrą ir renovaciją.

Sovietinių metų statybos (1955–1990 m.) gyvenamuosiuose rajonuose istorinė gatvių paskirtis, sujungianti susisiekimo ir bendravimo funkcijas⁹, buvo ignoruojama (Šešelgis 1975). To meto planavimo nor-

⁷ Prekybos ir pramogų kompleksai (*shopping and entertainment centres*), kai kurių autorių dar vadinami hipercentrais (Juškevičius, Valeika 2007), – tai privatūs objektai, kuriuose prekybinės patalpos išdėstytos abipus pėsčiųjų gatvių ir aikščių struktūrą atkartojančių pasažų ir galerijų.

⁸ Pastarųjų metų mokslo publikacijose Lietuvos didmiesčių viešųjų erdvių kokybės problematikai skiriama daug dėmesio (Dringelis 2005; Stauskas 2006).

⁹ Gatvės erdvės savybės ir jos naudojimo būdai (pavyzdžiui, susitikimo ir bendravimo vieta, žmonių judėjimo ir krovinių pervežimo koridorius) turi didelės įtakos socialiniam ir ekonominiam gyvybingumui (Hillier 2007).

matyvuose dokumentuose buvo išdėstyti reikalavimai automobilių eismą atskirti nuo pėsčiųjų. Tačiau daug dėmesio skiriant eismo saugumo problemoms spręsti, pėsčiųjų zonų urbanistinės aplinkos kokybės, gyvybingumo ir gyventojų saugumo užtikrinimo klausimai dažniausiai likdavo nuošalyje.

Aktuali Lietuvos didmiesčių problema yra lokalių centrų struktūros pertvarkymas ir tolesnis plėtojimas, pritraukiant kasdienes paslaugas teikiančias įmones ir visuomenines organizacijas, kuriant naujas darbo vietas (Vilniaus miesto ... 2006). Kai kurie lokaliūs centrai yra suformuoti gyvenamųjų rajonų viduje atokiau nuo pagrindinių gatvių. Vienas iš būdingų Vilniaus miesto pavyzdžių yra Fabijoniškių lokalus centras, kurį sudaro seniūnija, teatro salė, telekomunikacijų bendrovės biuras, parduotuvė, vaistinė, kėpykla ir kitos į rajono gyventojų poreikius besiorientuojančios smulkios prekybos ir paslaugų įmonės. Panašioje padėtyje yra ir Pašilaičių (Medeinos g.) lokalus centras (parduotuvė, vaistinė, kavinė, kirpykla ir kitos paslaugos). Projektuojant minėtus centrus nebuvo atsižvelgta į bendrąsias rekomendacijas, pagal kurias gyvenamųjų rajonų paslaugų centrai turėjo būti greta viešojo transporto stotelių ir pagrindinių pėsčiųjų trasų.

Vienas iš Lietuvos didmiesčių lokalių centrų problemos sprendimo būdų – perkelti prekybos ir paslaugų funkcijas iš neefektyviai funkcionuojančių centrų į naujai formuojamus, esamus pastatus pritaikant visuomeninei paskirčiai ir bendruomenės poreikiams, kitas būdas – atnaujinti ir stiprinti esamus centrus gerinant jų pasiekiamumą, pavyzdžiui, tankinant gatvių tinklą: tiesiant naujas gatves gyvenamųjų rajonų viduje ir įrengiant viešojo transporto stoteles.

Kitokioje padėtyje yra intensyviai plėtojamas Šeškinės lokalus centras, suformuotas prie magistralinės gatvės, todėl pritraukiantis ne tik rajono gyventojus, bet ir pravažiuojančius lankytojus. Šiuo metu centre vyrauja komercinės paskirties objektai, yra per mažai visuomeninių įstaigų (viena iš intensyviausiai lankomų – poliklinika) ir visiškai neintegruota gyvenamoji funkcija. Svarbiausia problema yra ta, kad urbanistinė centro struktūra plėtojama nesiremiant bendra koncepcija, todėl kai kurie jos elementai – nesutvarkytos viešosios erdvės, į Šeškinės gatvę atkreiptos aklinos pastatų fasadų plokštumos ir ūkiniai kiemai bei atsitiktinėse vietose įrengtos laikinos prekyvietės – turi neigiamos įtakos centro įvaizdžiui ir funkcionavimo kokybei.

Vertinant strategiškai svarbioje vietoje įkurto Šeškinės centro užstatymo ir funkcinę struktūrą reikėtų pastebėti, kad esama daug galimybių plėtrai. Vienas iš

racionaliausių būdų pertvarkyti centro prieigas yra naujų pastatų fasadus nukreipti į gatvės erdvę, užstatant neišnaudotas erdves ir esamas automobilių stovėjimo aikšteles, pastarąsias įrengiant daugiaaukščiuose priestatuose kvartalo viduje arba po žeme.

Išvados

1. Formuojant daugiavencius centrus didžiausias dėmesys turi būti skiriamas jų gyvybingumo ir galimybių išlikti užtikrinimui: reikėtų gerinti centro pasiekiamumą pėsčiomis ir viešuoju transportu, mažinant priverstines keliones lengvuju automobiliu. Šios savybės leidžia pritraukti investicijų plėtrai, renovacijai ir prisitaikyti prie kintančių visuomenės poreikių.

2. Lietuvos didmiesčių lokaliūs centrai nėra patrauklūs žmonėms, kurie teikia pirmenybę lengvajam automobiliui ir kurių kasdienes poreikius tenkina greta aukštų kategorijų magistralinių gatvių įkurti privatūs prekybos ir pramogų kompleksai. Siekiant padidinti lokalių centrų gyvybingumą ir konkurencingumą, lyginant su privačiais prekybos ir pramogų kompleksais, turėtų būti taikomos šios priemonės: užtikrinamas pakankamas centrų užstatymo tankumas, galimybės pritaikyti pastatus naujoms funkcijoms, didinama teikiamų paslaugų įvairovė ir gerinama urbanistinės aplinkos kokybė.

3. Dauguma sovietinių metų statybos Lietuvos didmiesčių gyvenamųjų rajonų centrų buvo suformuoti atskiriant automobilių ir pėsčiųjų srautus bei ignoruojant istorinę gatvių paskirtį, sujungiančią susisiekimo ir bendravimo funkcijas. Kai kuriais atvejais šių centrų pasiekiamumą, nuo kurio priklauso jų gyvybingumas, galima būtų pagerinti tiesiant naujas gatves gyvenamųjų rajonų viduje. Kitas būdas pertvarkyti esamų centrų struktūrą yra užstatyti neišnaudotas erdves ir naujų pastatų fasadus nukreipti į gatvės erdvę, įrengiant daugiaaukštes arba požemines automobilių stovėjimo aikšteles.

Literatūra

- Campbell, K. 1999. Mixed-use city centres, *Urban Design Quarterly* [interaktyvus] 70: 20–23 [žiūrėta 2009 01 08]. Prieiga per internetą: <<http://www.rudi.net/books/10630>>.
- Cowan, R. 2005. *The Dictionary of Urbanism*. Tisbury: Streetwise Press. 468 p.
- Daunora, Z. J. 1995. Naujos Vilniaus plėtros gairės, *Urbanistika ir architektūra* 19–20(1–2): 4–27.
- Daunora, Z. J. 1989. Vilniaus centro erdvinio plėtojimo kryptys, iš *Vilniaus m. centro urbanistinės plėtojimo problemos ir jų sprendimo būdai*: konferencijos, vykusios Vilniuje 1989 m. kovo 17–18 d., tezės. Vilnius, 14–18.
- Dringelis, L. 2005. Miesto viešosios erdvės: pokyčių tendencijos ir savitumo išsaugojimas, *Urbanistika ir architektūra* 29(1): 50–54.

- Hillier, B. 2007. *Space is the Machine* [interaktyvus]. London: Space Syntax. 355 p. [žiūrėta 2009 01 08]. Prieiga per internetą: <<http://www.spacesyntax.com/tool-links/downloads/space-is-the-machine.aspx>>.
- Juškevičius, P.; Jauneikaitė, K. 2008. Urbanistinių struktūrų formavimo ir žemės naudojimo klasifikavimo problematika, *Urbanistika ir architektūra* 32(4): 240–247.
- Juškevičius, P.; Valeika, V. 2007. *Lietuvos miestų sistemų raida*. Vilnius: monografija. Vilnius: Baltijos kopija. 240 p.
- Planning and Urban Design Standards*. 2006. Hoboken: John Wiley & Sons. 736 p.
- PPS6. 2005. *Planning for Town Centres: Planning Policy Statement 6* [interaktyvus]. London: TSO. 34 p. [žiūrėta 2009 01 08]. Prieiga per internetą: <<http://www.communities.gov.uk/documents/planningandbuilding/pdf/147399.pdf>>.
- Stauskas, V. 2006. Miestų žaliosios erdvės socialinių ir ekonominių interesų balanso aspektu, *Urbanistika ir architektūra* 30(1): 15–18.
- Šešelgis, K. 1975. *Rajoninio planavimo ir urbanistikos pagrindai*. Vilnius: Mintis. 336 p.
- Vilniaus miesto bendrasis planas. 1999. Vilniaus miesto taryba, Miesto plėtros departamentas, Savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“. Vilnius: Briedis. 78 p.
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 m. [interaktyvus]. 2006. SĮ „Vilniaus planas“ [žiūrėta 2009 01 08]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/bplanas>>.

COMMON OBJECTIVES OF THE FORMATION OF MIXED-USE CITY CENTRES

J. Bučys

Summary

Common objectives of the formation of mixed-use city centres are discussed, mostly focusing on local centres of residential districts. Vitality and viability are the main features of mixed-use city centres influencing the potential to encourage investment and adapt to changing needs of society. Seeking to improve vitality and competitiveness of local centres, in comparison with shopping and entertainment centres, there should be ensured sufficient density and flexibility to respond to the changing conditions, increased diversity of uses, enhanced environmental quality, maximized accessibility by public transport and by walking, reducing the need to travel by car. The largest part of residential district centres of Lithuanian cities were formed using the principle of separating pedestrian and vehicle flows and ignoring the integration of movement and social interaction, the historic function of streets. To improve accessibility there could be introduced, where appropriate, new streets inside a residential district. Another way to improve the structure of existing centres is to use undeveloped sites, orientating the new buildings so that they front the street and providing multistorey or underground car parking.

Keywords: city, mixed use, local centres, shopping and entertainment centres, urban structure, formation.