

ŽVĖRYNO *FOLIE*

Administracinis pastatas Sėlių g. 48, Vilniuje

aiškinamasis raštas

180117

1. Urbanistinė idėja

Vaizdingoje gamtinėje ir vertingoje urbanistinėje aplinkoje - Neries upės slėnį supančių išraiškingų šlaitų papėdėje, Žvėryne, Sėlių g. 48, Vilniuje, - projektuojamo Administracinio pastato sprendiniais siekiama įsilieti į esamą susiklosčiusią urbanistinę struktūrą ir perimetriniu užstatymu, sudarytu iš penkių skirtingos apimties tūrių, formuoti aiškia, išraiškingą, ženklišką Sėlių ir Kęstučio gatvių sankryžos išklotinę.

Artimiausia projektuojamo administracinio pastato aplinka – abipus Sėlių ir Kęstučio gatves besiformuojantis urbanistinis pcentris, linijinis Žvėryno centras. Abi gatvės veikia ir kaip svarbios miesto transporto jungtys, ir kaip patrauklios komercinės vietovės. Todėl dėstant naują užstatymą sklype, atsižvelgiama į funkcinius prioritetus gatvės atžvilgiu: aktyvi komercija gatvės išklotinėje ir ramesnės funkcijos kvartalo gilumoje.

Naujas užstatymas skaidomas į tris pagrindinius tūrius (mūro statiniai) ir dvi jungtis (stiklinėmis išorinėmis atitvaromis), išdėstomus sklypo perimetru. Sklypo viduje formuojamas priklausomasis želdynas, kurio vizualiniai ryšiai su gatve, ypač būdingi Žvėryniui, išlaikomi tarp mūrinių pastato dalių įrengiant mažaaukštes perregimas jungtis želdintais stogais. Tokiu būdu ne tik formuojamas želdyno-gatvės ryšys, bet ir vizualiai smulkinamas užstatymas iki Žvėryniui būdingų tūrių, formuojamas švelnus perėjimas nuo paviljoninio užstatymo kvartalo gilumoje – besiformuojančio perimetrinio užstatymo link abipus Sėlių ir Kęstučio gatvių.

Aukščiausia keturių aukštų statinio dalis projektuojama arčiausiai sankryžos, - t. y. taip, kaip būdinga susiformavusioms istorinėms perimetrinio užstatymo Vilniaus miesto dalims, toliau prisitaikant prie esamo aplinkinio užstatymo projektuojamos žemesnės administracinio pastato dalys. Pagrindinis įėjimas į pastatą įrengiamas žemiausioje dalyje – iš Sėlių gatvės, Lokių gatvės ašyje.

Panašaus pobūdžio sklypo užstatymas fiksuotas ir istoriniuose Vilniaus miesto planuose bei ortofoto nuotraukose.



Istorinio 1938 m. Vilniaus m. plano ištrauka



Istorinės 1943 m. ortofoto fragmentas

2. Architektūrinė idėja

Une folie yra XIV-XIX a. Europos miestų pakraščiuose aristokratijos ir turtingos buržuazijos statyti namai, skirti atostogoms arba svečiams priimti. Iš pradžių - izoliuoti kaime, romantiškoje jūros ir kalnų aplinkoje, vėliau - urbanizuotose vietovėse, jie buvo ekstravagantiškos architektūros miestiečių savaitgalio rezidencijos ir atostogų vilos.

Folie idėja atspindi autorių norą darniai įsilieti į Žvėryno istorinį, urbanistinį, architektūrinį kontekstą, vaizdingoje urbanistinėje aplinkoje sukuriant šiuolaikinio biuro darbuotojų poreikius tenkinantį, išraiškingos šiuolaikinės architektūros, tvarų pastatą, kuriame išnyksta ribos tarp darbo, poilsio, bendravimo erdvių, susilieja sodas, biuras ir gatvės erdvė.

Ši poilsio, kūrybos, laisvės dvasia išreiškiama per panaudojamus Žvėrynui būdingus architektūrinius-urbanistinius ir sklypo formavimo elementus. Perregimų atitvarų pagalba kuriama gatvės ir sodo vizualinė jungtis, kurią dar labiau sustiprina per stiklinę pastato dalį apželdintu stogu įrengti jėjimai; pastatas skaidomas į tris skirtingų funkcijų tūrius – paviljonus, išdėstytus sodo perimetru; ketvirtajame pastato aukšte įrengiamas šiltnamis/studija; ant plokščių stogų poilsui lauke, saugioje aplinkoje įrengiamos apželdintos terasos.

Kuriama lanksti, laisva pastato struktūra, neįpareigojanti pastato naudotojų laikytis vieno pasirinkto naudojimo būdo, tačiau skatinanti ieškoti vis naujų erdvių panaudojimo galimybių. Pavyzdžiui, ketvirtasis pastato aukštas gali būti naudojamas kaip šiltnamis, studija, restoranas, konferencijų salė, vadovo kabinetas ar kitoms reikmėms.

Prisitaikant prie aplinkinio užstatymo, pastatas komponuojamas į vieną vientisą perimetrinį statinį, sudarytą iš trijų skirtingo aukščio mūro tūrių, atskirtų perregimomis mažaaukštėmis jungtimis.

Pastato fizinė struktūra leidžia laisvai planuoti, keisti vidaus erdves, jas jungti ar skaidyti. Atsižvelgiant į galimus urbanistinius, ekonominius, darbo vietų pobūdžio pokyčius artimoje ir tolimoje ateityje, projekte sudaryta galimybė tris atskirus paviljonus visiškai izoliuoti vieną nuo kito. Tokiu būdu siekiama užtikrinti, kad pastato savininkas turėtų kiek įmanoma daugiau laisvės keisti pastato vidinę struktūrą, išlaikant bendrą kompozicinį architektūrinį vientisumą ir urbanistinę darną.

3. Pastato funkcinis suplanavimas

Pastato išdėstymas sklype planuojamas atsižvelgiant į gatvės ir kvartalo gilumos sukurtas funkcines skirtis. Arčiau sankryžos ir Sėlių gatvėje, planuojamos patalpos, tinkamos komercijai ir reprezentacinėms reikmėms realizuoti. Kvartalo gilumoje ir viršutiniuose aukštuose – darbui biure skirtos erdvės.

Pagrindinis jėjimas į pastatą projektuojamas Lokių gatvės ašyje, iš Sėlių gatvės. Šioje mažaaukštėje pastato dalyje numatytas laukiamasis ir priimamasis su vaizdu į sodą ir gatvę, yra galimybė įrengti papildomas funkcijas (drabužinė, ekspozicija ir kt.). Šios pastato dalies plokščias apželdintas stogas numatomas panaudoti restorano reikmėms.

Šiuo metu sklype esantis mūrinis pastatas projekte rekonstruojamas ir pritaikomas restorano reikmėms, jo požeminėje dalyje numatyta galimybė įrengti vyno rūšį. Plane pavaizduota galimybė įrengti virtuvės ir sandėliavimo patalpas abiejuose antžeminiuose aukštuose, tačiau šis sprendimas gali būti keičiamas atsižvelgiant į restorano poreikius.

Vidurinė ir aukščiausia pastato dalis yra skirta judėjimui tarp aukštų (čia yra įrengta pagrindinė laiptinė), reprezentacijai (showroom), susitikimams, darbui grupėse ir kitoms triukšmingoms veikloms.

Šiauriniame galiniame fasade, atsuktame į Sėlių ir Kęstučio gatvių sankryžą, projektuojama grūdinto stiklo pagrindinė laiptinė ir dviejų liftų šachta. Šiuo sprendimu siekiama ne tik sukurti barjerą nuo sankryžos sklindančiam triukšmui, bet ir tokią laiptinę, kurios naudotojas galėtų pasijusti netikėtumų, susitikimų, bendravimo pilno judėjimo mieste dalimi.

Ketvirtame aukšte planuojama multifunkcinė patalpa stiklo-aliuminio išoriniais atitvarais. Šią patalpą galima naudoti darbuotojų poilsiui (sodininkystei, meno užsiėmimams, jogai ar kt.), administracinėms reikmėms (susirinkimų kambarys, vadovo kabinetas ar kt.), reprezentacijai ar kitoms funkcijoms.

Pietinė pastato dalis ir gretima jungtis yra skirtos ramiam darbui biure tiek atviro tipo darbo erdvėse, tiek kabinetuose.

Požeminėje pastato dalyje planuojamas dviejų aukštų garažas su automobilių liftu ir inžinerinės, sandėliavimo patalpos.

4. Pastato medžiagiškumas

Pastatas komponuojamas iš trijų pagrindinių plytų mūro tūrių, juos sujungiant perregimomis jungtimis, atveriančiomis vidaus želdyno (sodo) vaizdą gatvei. Mūro tūriai sklype esančio pastato ir kitų Žvėryno pastatų pavyzdžiu, skaidomi horizontaliai į dvi dalis: į apatinę (mūro) ir viršutinę (medžio, stiklo). Prioritetas teikiamas natūralioms medžiagoms.

Mūrinės pastato dalys projektuojamos trisluoksniu mūro sienų, iš molio blokelių, su molio plytų apdaila, pasirinkta dėl panašumo į esamo statinio plytų spalvą bei tekstūrą.

Viršutinei mūrinių pastatų dalių apdailai siūloma naudoti termo medieną arba rankų darbo degintą termo medieną.

Ketvirtojo aukšto išoriniams atitvarams bei perregimų jungčių fasadams siūloma naudoti stiklo-aliuminio konstrukcijas, šiltinamas papildomu stiklo sluoksniu ar kitomis priemonėmis.

Plokščių stogų danga grindžiama molio trinkelėmis ir apželdinama, šlaitiniams stogams siūloma naudoti valcuotą plieno lakštų dangą. Ant šlaitinių stogų numatoma galimybė tvirtinti saulės baterijas.



mūras



deginta termo mediena



termo mediena

5. Transporto ir pėsčiųjų srautų sprendimai

Pagrindinis įėjimas į pastą projektuojamas iš Sėlių gatvės pusės, Lokių gatvės ašyje. Įvažiavimas į sklypą projektuojamas laikantis sklype galiojančio detaliojo plano sprendinių – pietinėje sklypo dalyje.

Požeminėje pastato dalyje, dviejuose aukštuose projektuojamos 28 vietos automobiliams. Į garažą patenkama automobilių liftu ir iš pagrindinės laiptinės bei liftu.

Automobilių stovėjimo vietų poreikio skaičiavimas:

restoranas – 153 kv.m. /15 kv.m. = 10 vt.

administracinės patalpos – 831 kv.m. / 25 kv.m. = 33 vt.

Iš viso – 43 vt. *0,75 koef. = 32 vt.

Trūkstantį automobilių stovėjimo vietų skaičių siūloma kompensuoti Vilniaus miesto savivaldybės nustatyta tvarka.

Greta įvažiavimo į garažą, numatoma viena stovėjimo vieta, tinkama automobilių krovimo punktui įrengti.

Dviračiams laikyti siūloma naudotis patalpomis požeminėje pastato dalyje, esant poreikiui specialiai tam įrengiant dalį ūkio patalpų.

6. Pastato A++ energetinės klasės, energiją taupančių sprendinių, atsinaujinančios energijos šaltinių taikymo, žaliųjų (tvariųjų) sprendinių panaudojimas, projektuojamo pastato atitikimas LEED, BREEAM, WELL Building Standard (WELL) ir kt. standartams

Pastatas projektuojamas laikantis A++ klasei keliamų reikalavimų. Įvertintas papildomai šilumos izoliacijai įrengti reikalingas išorinių atitvarų storis, požeminėje pastato dalyje numatytos papildomos patalpos inžineriniams įrenginiams, ant šlaitinių stogų numatyta galimybė įrengti saulės baterijas. Siūlomos naudoti medžiagos – natūralios, ilgaamžės. Dalį pastato poveikio aplinkai numatoma kompensuoti apželdintomis terasomis, ketvirtojo aukšto panaudojimu sodininkystei, įrengiamu sodu.

Pastato vidaus erdvės lanksčios, gali būti laisvai perplanuojamos, todėl tikimasi, kad pastas bus naudojamas ilgą laiką, o didesnės intervencijos net keičiantis pastato paskirčiai nebus reikalingos – tokiu būdu minimizuojamas ilgalaikis poveikis aplinkai.

7. Statinio konstrukcijų sprendimai

Statinio struktūrą sudaro nešančiosios trisluoksnio mūro sienos, betono kolonos (perregimose jungtyse), monolitinės perdangos, santvarinės metalo sijos, aliuminio ir stiklo fasadai. Atlikus papildomus tyrimus, numatoma panaudoti dalį esamo pastato konstrukcijų (nešančiųjų sienų). Pamatų tipas tikslinamas techninio projekto apimtyje.

8. Pastato pagrindinių inžinerinių tinklų sprendiniai

Pastatui aptarnauti jungiamasi prie miesto inžinerinių vandentiekio, nuotekų ir lietaus surinkimo, elektros, šildymo, tinklų.

Papildomai numatyta galimybė įrengti lietaus vandens surinkimo sistemą ir panaudoti ją želdynų priežiūrai, tualetams ir kt. Ant šlaitinių pastato stogų numatoma galimybė įrengti saulės baterijas.

9. Pastato ir sklypo bendrieji rodikliai pagal STR 1.04.04:2017 "Statinio projektavimas, projekto ekspertizė" 5 priedą, išskyrus susisiekimo komunikacijų, (lauko) inžinerinių tinklų ir kitų statinių (atraminių sienučių, tvorų, lauko laiptų ir pan.) rodiklius.

Sklypas

Sklypo plotas - 1253 kv.m.

Sklypo užstatymo intensyvumas – 1312 kv.m. / 1253 kv.m. = 1,05

Sklypo užstatymo tankis – 758 kv.m. / 1253 kv.m. = 60 %

Pastatai

Pastato paskirties rodikliai:

Restorano salių plotas – 153 kv.m.

Administracinių patalpų pagrindinis plotas – 831 kv.m.

Pastato bendrasis plotas – 2709 kv.m.

Pastato naudingasis plotas – 1312 kv.m.

Pastato tūris – 6586 m³

Aukštų skaičius – 4 vnt.

Pastato aukštis – 17,1 m

Energinio naudingumo klasė tikslinama techninio projekto apimtyje (planuojama A++).

Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė tikslinama techninio projekto apimtyje.

Statinio atsparumo ugniai laipsnis tikslinamas techninio projekto apimtyje.