

276581

ADMINISTRACINIS PASTATAS SĖLIŲ G. 48, VILNIUJE

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Aiškinamasis raštas

1. Urbanistinė idėja

Urbanistinė projekto idėja – suformuoti šios Žvėryno Sėlių–Kęstučio gatvių sankryžos dominantę, tuo pačiu iki galo suformuojant ir pačią sankryžą. Dėl šios priežasties kuriamas pastatas išlaiko sklypo perimetrą, kuris formuojamas iš trijų kraštinių. Šiaurine ir vakarine kraštinėmis suformuojama aiški pastato kryptis į pietus, kuriama viešąją erdvę. Svarbi jau pakankamai urbanistiškai susiformavusi Sėlių gatvės išklotinė, kur aiškiai jaučiama perimetrinio užstatymo biurų ir komercinės paskirties pastatais tendencija. Ši kryptis ir tęsiama sklypo šiaurinėje pusėje.

Tuo tarpu pietinėje dalyje architektūriškai atsižvelgiame į kontrastingą daug smulkesnio mastelio Žvėryną, kuriam būdingos vilos į gatvę atsuktai fasadai. Šioje dalyje formuojama vieša erdvė – skveras. Tokiu būdu savo pietine puse pastatas atsiveria į Kęstučio gatvę, į sankryžą. Pastato šiaurinė ir pietinė kraštinės ties Sėlių ir Kęstučio gatvių sankirta sueina į smaigalį, kuris pabrėžia sankryžą, jos neuždaro, padeda formuoti santykį su kitais sankryžoje esančiais pastatais, atkreipia dėmesį, sufokusuoja žvilgsnį būtent į šią vietą žvelgiant iš visų pusių. Šioje vietoje suformuota viešoji erdvė ir įėjimas pabrėžiami, kviečia užteiti.

2. Architektūrinė idėja

Sklypo plotas nėra didelis, tad, siekiant išpildyti norimą programą, beveik visą jį reikėtų užstatyti vienu dideliu tūriu. Dėl to sklype pasirinkome užstatyti vientisą, aiškią formą, kuri padeda pabrėžti pastato monumentumą. Ši forma leidžia projektuoti atvirą skverą saulėtoje pietinėje sklypo dalyje, būti lengvai prieinamu ir atviru santykiu su sankryža.

Iš skvero formuojamas pagrindinis įėjimas kartu su atriumu *perpjauja* pastatą išilgai, tokiu būdu kuriama tūrinė kompozicija iš dviejų dalių. Tūrių dalinimas tiek koncepciškai, tiek tūriškai reikalingas kontekste, taip pabrėžiamas Žvėryno dvilypumas, architektūroje tęsiamas urbanistinis konceptas.

Šiaurinėje dalyje formuojamas vientisas, monumentalus, maksimalaus aukščio tūris pabrėžia Sėlių gatvės perimertinį užstatymą, šiuolaikinį Žvėryną. Pietinis tūris atiduoda pagarbą senajam Žvėryniui: tūris vizualiai skaidomas į mažesnes, dinamiškas dalis, projektuojami šlaitiniai stogai, tokiu būdu kuriamas smulkesnio, Žvėryno mastelis.

3. Pastato funkcinis suplanavimas

Projektuojami patekimai į pastatą pėstiesiems, dviratininkams ir automobiliams. Pagrindinis įėjimas pėstiesiems – iš pietuose esančio skvero. Taip pat projektuojamas šiaurinis įėjimas iš Sėlių gatvės, tuo pačiu kuriami ir atskiri įėjimai į komercines patalpas. Trumpam palikti dviračius ir automobilius galima skvere projektuojamose vietose palei gatvę. Dviračiams ir automobiliams projektuojamas požeminis dviejų aukštų garažas, į kurį patenkama pietvakarinėje sklypo pusėje, kaip ir numatyta pagal Detalų planą. Tokiu būdu mažiausiai trikdomo pėsčiųjų srautai. Be automobilių stovėjimo vietų ir dviračių saugyklos šiuose aukštuose numatyti dušai, pagalbinės ir techninės patalpos, lietaus vandens rezervuaras.

Pirmajame aukšte projektuojamos viešos funkcijos: komercinės patalpos, kavinė–restoranas bei foje–priimamasis. Komercijai skirta šiaurinė aukšto zona palei sklypo aktyviausią, labiausiai matomą – Sėlių – gatvę. Pietinėje dalyje numatomos privatesnės patalpos: restoranas–kavinė sujungiami su skveru. Šalimais, arčiau įėjimo formuojama pastato reprezentacinė erdvė – foje su priimamuoju. Atriumas funkciškai atskiria komercines patalpas nuo kavinės–restorano ir foje. Čia svarbiausias akcentas – laiptai, kurie yra pagrindinė jungtis tarp visų aukštų.

Antrojo, trečiojo ir ketvirtojo aukštų išplanavimas yra analogiškas, tai – biurų erdvės. Darbo vietoms išnaudojamos perimetrinės, ilgosios pastato kraštinės, taip maksimaliai išnaudojama dienos šviesa, kuri ne tik mažina energijos sunaudojimą, tačiau taip pat padeda darbuotojams geriau jaustis. Prie kiekvieno darbo vietų bloko projektuojamos atskiros susitikimų zonos. Į savo darbo vietas žmonės patenka laiptais iš pastato centre esančio atriumo. Centre taip pat formuojamos poilsio vietos. Šiaurinėje kiekvieno aukšto dalyje formuojamos ūkinės patalpos, nedideli privatūs kambariai pokalbiams telefonu (*silent boxes*). Projektuojamos dvi evakuacinės laiptinės, šiaurinėje ir pietinėje pastato pusėse. Pasirinkto išplanavimo privalumas tai, kad jis gali būti lengvai transformuojamas iš *open-space* tipo erdvės į kiek uždaresnes erdves (lengvų pertvarų pagalba) ar net kabinetus, kur ir kada toks poreikis atsiranda.

Ketvirtame aukšte, išnaudojant visą šiaurinį pastato tūrį formuojamos antresolės, kuriose numatomos darbo vietos ir techninės patalpos tam, kad visi inžinieriniai įrenginiai būtų tvarkingai paslėpti po stogu, tokiu būdu išsaugant gryną architektūrinę estetiką.

Plokščias šiaurinio tūrio stogas taip pat maksimaliai išnaudojamas. Dalis stogo skirta saulės elementams, jie atsukti į pietų pusę. Kita dalis – apželdinta stogo terasa. Į šią erdvę patenkama pagrindiniais laiptais iš atriumo, tad ji vieša ir lengvai prieinama visiems miestiečiams. Ši zona formuojama gatvių sankryžos pusėje, iš jos atsiveria puiki panorama.

4. Pastato medžiagiškumas

Projektuojamas dvigubas fasadas. Pirma, visą pastato perimetrą dengia stiklas. Tuomet dvi skirtingas koncepcines ir tūrines dalis pabrėžia skirtingos medžiagos: betonai ir medis, jos kontrastuoja tarpusavyje. Šiaurinis ir vakarinis fasadai išskiriami ažūriška betono apdaila. Ažūriškas fasado degimas suteikia privatumo, reguliuoja šviesos patekimą į pastatą. Betonai – monumentalūs, tolygūs, statiškas.

Šiam kontrastuoja pietinis fasadas, projektuojamas iš vertikalių medžio žaliuzių, kurios automatiškai reaguoja į šviesą. Tad šis fasadas ne tik smulkesnio, žmogiško mastelio, tačiau taip pat – dinamiškas ir nuolat besikeičiantis, be to medis – dar vienas senojo Žvėryno motyvų, kuriuos siekėme išsaugoti ir prikelti naujam, moderniam ir išmaniam gyvenimui.

Įėjimas ir atriumas išskiriami gryno stiklo fasadu, kuris organiškai pereina ant stogo. Šis ruožas taip pat koncepciškai, tūriškai ir pastato *penktąjį fasadą* – stogą dalina į dvi dalis. Pietinės dalies stogas, kaip ir fasadai – medinis, taip pasiekiamas tūrių vientisumas.

5. Transporto ir pėsčiųjų srautų sprendimai

Du pagrindiniai įėjimai į pastatą suprojektuoti tiesiogiai reaguojant į aplinką: esamą ir numatomą pėsčiųjų judėjimą. Vienas įėjimas – iš naujai formuojamo skvero ir Sėlių–Kęstučio gatvių sankryžos. Kitas įėjimas – palei aktyvią Sėlių gatvę, greta esamos perėjos. Tad visų pirma siekiama patogumo pėsčiajam. Antrame plane atsiduria automobiliai, į pastatą patenkama iš šalutinės gatvelės, atsižvelgiant į Detalų planą. Pagal numatomą automobilių srautą ir parkavimo vietų kiekius laikoma, kad šis įvažiavimas – tinkamas, be to netrukdyt bendram automobilių eismui rajone. Dviračiai į požeminį garažą patenka kartu su automobiliais, projektuojama erdvi rampa su dviračių juosta užtikrina dviratininkų saugumą. Laikinais automobiliais ar dviračiais atvykstantiems pastato svečiams numatytos stovėjimo vietos greta skvero ir pagrindinio įėjimo palei gatvę.

Automobilių vietų poreikio nustatymas. Biurų plotas – 1229,09 kv.m., poreikis 25 kv.m. – 1 aut., nustatytas aut. vietų poreikis – 49 vnt. Komercinių patalpų plotas – 201,16 kv.m., poreikis 30 kv.m. – 1 aut., nustatytas aut. vietų poreikis – 7 vnt. Restorano, kavinės bendras plotas – 134,46 kv.m., poreikis 15 kv.m. – 1 aut., nustatytas aut. vietų poreikis – 9 vnt. Visas nustatytas aut. vietų poreikis – 65 automobiliams. Pagal „Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos suskirstymo į zonas pagal nustatytus automobilių stovėjimo vietų

skaičiaus koeficientus schemą“ sklypas patenka į trečiąją zoną. Todėl galima pritaikyti 0,75 koef. Reikalingas automobilių vietų poreikis – 49 vnt. Suprojektuota vietų – 51 vnt.

6. Pastato A++ klasės sprendinių panaudojimas

Projektuojant šį pastatą atsižvelgta į tris pagrindines tvaraus pastato elementų grupes: tūrį, išplanavimą ir inžinerinius sprendinius. Pirminis tikslas yra pasiekti kuo darnesnį pastato veikimą natūraliomis priemonėmis (architektūra), o tik vėliau – pasitelkti inžinerinius sprendimus, užtikrinti, kad jie būtų teisingai ir saikingai naudojami.

Tūris

Visų pirma, pastatui pasirinkta kompaktiška forma – pagal sklypą. Kuo kompaktiškesnė forma, tuo mažesni nereikalingi energijos nuostoliai. Kompaktiška forma taip pat leido sklype palikti maksimalią erdvę žaliame skverui. Antra, projektuojant pastatą atidžiai atsižvelgėme į orientaciją pasaulio šalių atžvilgiu. Siekėme iš pietinės ir vakarinės saulės gauti kuo daugiau natūralios dienos šviesos ir šilumos, tačiau šiuos aspektus ir kontroliuoti pasitelkdami dvigubą fasadą (automatiškai reguliuojamas medinės lauko žaliuzės ir betoninį ažūrą). Medžio stogas pietinėje pastato dalyje taip pat jį saugo nuo perkaitinimo. Šios stogo dalies šlaitiškumas išnaudojamas vakarinei saulei patekti į patalpas žiemos metu, o vasarą stogo forma tiesioginiams spinduliams patekti neleidžia.

Verta paminėti ir tai, kad monolitinio karkaso pastato konstrukcija yra termiškai intertiška, todėl mažina šildymo poreikį žiemą ir vėsinimo – vasarą. Pasirinktos medžiagos – betonai ir medis – gali būti lengvai randami Lietuvoje, tai yra vietinės medžiagos. Be to jos yra lengvai perdirbamos tokiu atveju, jeigu pastatą ateityje būtų nuspręsta nugriauti.

Išplanavimas:

Pastato išplanavimas taip pat gali ženkliai prisidėti prie darnios architektūros, ypatingai turint galvoje jame dirbančių žmonių gerą savijautą ir sveikatą bei energiją, išnaudojamą pastatui išlaikyti. Darbo vietų planavimas palei pastato perimetrą gerina darbuotojų savijautą ir mažina energijos sunaudojimą. Tai maksimaliai išnaudojame pastato ryšius projektuodami centrinėje dalyje, o pagalbines patalpas – šiaurinėje.

Svarbia dalimi tapo laiptai, kuriuos sąmoningai projektavome centrinėje, lengviausiai prieinamoje, gražiausioje pastato dalyje tam, kad jie taptų pirmu pasirinkimu darbo vietai pasiekti. Tokiu būdu ne tik mažiau naudojami liftai (t.y. energija), tačiau ir darbuotojai priversti reguliariai mankštintis.

Atriumas – neatskiriama tvaraus biuro dalis. Jis padeda natūraliai ventiliuoti pastatą. Šilto oro srautai kuria natūralų oro judėjimą iš pastato kraštuose esančių darbo vietų link centre esančio atriumo, o tuomet – į viršų, kur jį surenka rekuperatorius. Vėliau to paties rekuperatoriaus pagalba šiltas ir švarus oras grąžinamas į pastatą.

Projektuojant judėjimą aplink pastatą pirmenybė teikiama pėstiesiems, rūpinamasi specialia įranga dviratiniams (dviračių saugykla, dušai), neplanuojami landšafto ar interjero peraukštėjimai, tad pastatas ir jo aplinka idealiai tinka judėti neįgaliesiems.

Kadangi siekiama maksimaliai išnaudoti leistiną sklype užstatyti plotą, kuriama papildoma žalia erdvė ant pastato stogo. Šiai erdvei bei skverui apželdinti pasitelkiami landšafto specialistai, kad padėtų pasirinkti labiausiai vietai būdingus augalus, kurie būtų lengvai prižiūrimi ir mestų norimą šešėlį.

Inžineriniai sprendiniai

Lietuvoje svarbus yra energetiškai efektyvus šildymas. Numatomas pastato šildymas – geoterminis, vertikalus gręžinys. Atsižvelgiant į pastato apimtį ir numatomą eksploataciją, šis šaltinis optimaliausias investicijos ir atsipirkimo laikotarpio atžvilgiu, taip pat – jis pasiekia aukščiausią energetinio efektyvumo standartą. Be to Žvėryne vyrauja drėgnas gruntas, tad šis šildymo būdas – ypač tinka.

Kadangi biurų pastate įprastai sunaudojama daug elektros energijos, projektuojami saulės elementai ant stogo, jiems išnaudojamas mažiausiai reprezentatyvus plotas. Tokiu būdu dalį sunaudojamos energijos pastatas pasigamins pats.

Projektuojamas ir lietaus vandens surinkimas antriniam panaudojimui: augalų laistymui, valymui.

Atriumo, laiptų svarba pastate dar labiau pabrėžiama keturių aukštų augalų siena (priešingoje pusėje laiptams), kuri – ne tik įspūdingas interjero elementas, tačiau taip pat gerina vidaus mikroklimatą.

Rekomenduojama naudoti išmanaus pastato sistemas elektros ir vandens sunaudojimui prižiūrėti. Pavyzdžiui, individualiai zoniškai valdomas apšvietimas, automatiškai užgęstanti šviesa po darbo valandų galo, limituotas dušo veikimo laikas, individuali šilumos kontrolė skirtingoms darbuotojų zonoms.

Pastatas nuo pat pradžių buvo projektuotas pagal visus tarptautinius tvaraus pastato principus, tad koncepciškai atitinka aukščiausius reikalavimus ir gali pasiekti A++ klasę. Tvaraus pastato sertifikavimas apima ir turėtų šiuos reikalavimus atitikti (1) projektavimo etape, (2) statybų etape, (3) jo gyvavimo laikotarpiu ir (4) turėtų būti lengvai išardomas savo gyvenimo ciklo gale. Aukščiau nurodyti sprendimai iš esmės atsižvelgia į pirmąjį etapą, taip pat padeda sėkmingai įgyvendinti trečiąjį ir ketvirtąjį. Priklausomai nuo to, kaip bus pasirinkta pastatą sertifikuoti (pagal LEED, BREEM arba WEEL standartus), sprendiniai turėtų būti optimizuojami.

7. Statinio konstrukcijų sprendimai

Pagrindinei statinio konstrukcijai naudojamas monolitinis karkasas. Ši konstrukcija pasirinkta todėl, kad yra termiškai inertiška ir racionalaus panaudojimo atsižvelgiant į medžiagų kiekio ir tvirtumo santykį. Be to ši konstrukcija – ilgaamžė, tačiau, žiūrint į ateitį, monolitinio karkaso pastatą lengva perplanuoti ir panaudoti iš naujo arba perdirbti.

8. Pastato pagrindinių inžinerinių tinklų sprendiniai

Numatomas pastato šildymas – geoterminis, vertikalus gręžinys. Atsižvelgiant į pastato apimtį ir numatomą eksploataciją, šis šaltinis optimaliausias investicijos ir atsipirkimo laikotarpio atžvilgiu, taip pat – jis pasiekia aukščiausią energetinio efektyvumo standartą.

Vėdinimui projektuojamas natūralus oro ištraukimas per atriumą ir jo viršuje esantį rekuperatorių, planuojamas priverstinis oro padavimas, tačiau, kadangi atviro plano patalpose projektuojami langai palei visas pastato kraštines, galima natūrali patalpų ventiliacija.

Oro kondicionavimui numatyti inžineriniai įrenginiai, tačiau jų poreikis turėtų būti minimalus, kadangi projektuojama saulės, prikaitinimo kontrolė pastato fasade. Projektuojamas medinis ir apželdintas stogas didžiojoje pastato dalyje taip pat natūraliai mažina prikaitinimą.

Dalį elektros pastatas pasigamina pats ant stogo esančių saulės elementų dėka.

ADMINISTRACINIS PASTATAS SĖLIŲ G. 48, VILNIUJE

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
I SKYRIUS SKLYPAS			
1. sklypo plotas	m ²	1253	
2. sklypo užstatymo intensyvumas	%	199	
3. sklypo užstatymo tankis	%	60	Užst. plotas 744,88
II SKYRIUS PASTATAI			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).			Darbo vietų skaičius 262
2. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	4499,69	
3. Pastato naudingasis plotas.*	m ²	2491,19	
4. Pastato tūris.*	m ³	12564	
5. Aukštų skaičius.*	vnt.	4	
6. Pastato aukštis.*	m	17,80	
7. Butų skaičius (gyvenamajame name), iš jų:	vnt.	-	
7.1. 1 kambario	vnt.	-	
7.2. 2 ir daugiau kambarių	vnt.	-	
8. Energinio naudingumo klasė	-	A++	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė	-	-	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis	-	-	
11. Kiti papildomi pastato rodikliai	-	-	

* Žvaigždute pažymėti rodikliai apskaičiuojami vadovaujantis Nekilnojamojo turto kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo taisyklėmis, kurias tvirtina Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministras. Baigus statybą ir atlikus kadastrinius matavimus šie rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.