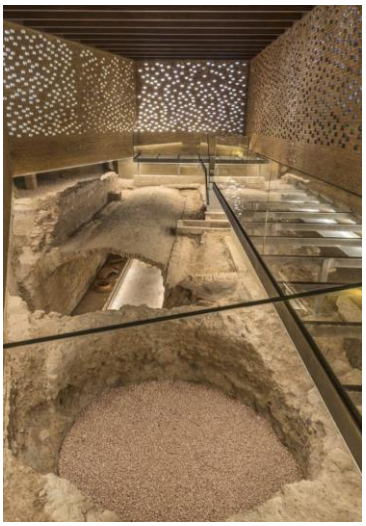
GALERY

NAUJO VIEŠBUČIO PASTATO
IR GRETA JO ESANČIO PARKO SUTVARKYMO, ŽYGIMANTŲ G. 3, VILNIUJE, ATVIRAS ARCHITEKTŪRINIS PROJEKTO KONKURSAS

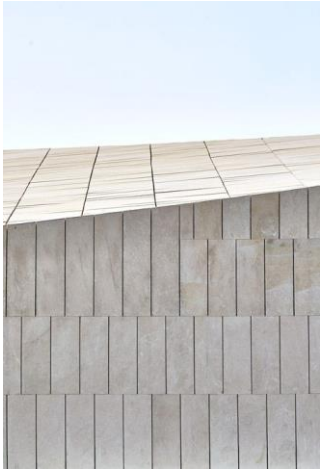
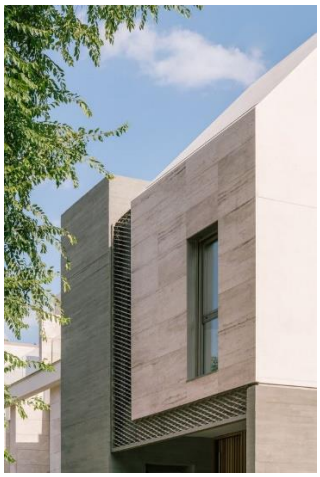
Aiškinamasis raštas

PASTATAS

Architektūrinė idėja. Svarbiausia aplinkybė, suponavusi architektūrinę idėją - sklype esančios buvusių Boguslovo Radvilos rūmų liekanos (fundamentinis elementas, padiktavęs viso pastato architektūrinę idėją). Todėl siekiame sukurti pastatą, kaip „VIENO EKSPONATO GALERIJĄ“ (gal muziejų). Tai būtų tarsi nuolatinė vieno eksponato ekspozicija, maksimaliai parodanti šį esmingai svarbų artefaktą. Šios aplinkybės neįmanoma pervertinti, žinant, kad šiandieninio Naujamiesčio matoma (istorinė) dalis iš esmės yra Rusijos imperijos palikimas. O istorijos epochos (į kurią remiasi šiandieninės mūsų valstybės PAMATAS) liudijimai likę tik po žemėmis. Rūmų fragmentai (vienintelis eksponatas) išlikę pakankamai „perskaitomi“. Eksponato parengimas viešam demonstravimui būtų atskira darbo dalis (restauravimas, fragmentinis atkūrimas). Siūlomas metodas demonstruoti archeologinius radinius pasaulinėje praktikoje nėra naujas:



Kiti architektūriniai sprendimai realizuojant užduotą programą yra tarnaujantys pagrindinei idėjai. Architektūrinių sprendimų visuma (nuosekli ir neperkrauta detalėmis) niuansiškai komponuojama aplinkinio užstatymo kontekste. Šiuolaikiškumą pažymi tūrio paviršių įrengimas moderniomis statybinėmis priemonėmis - ventiliuojami stogai ir fasadai apdailinami smiltainio spalvos plokštėmis, ploni langų rėmai, vitrinos su smiltainio spalvos bagečių priedanga. Pagrindinių siūlomų apdailos medžiagų analogai:

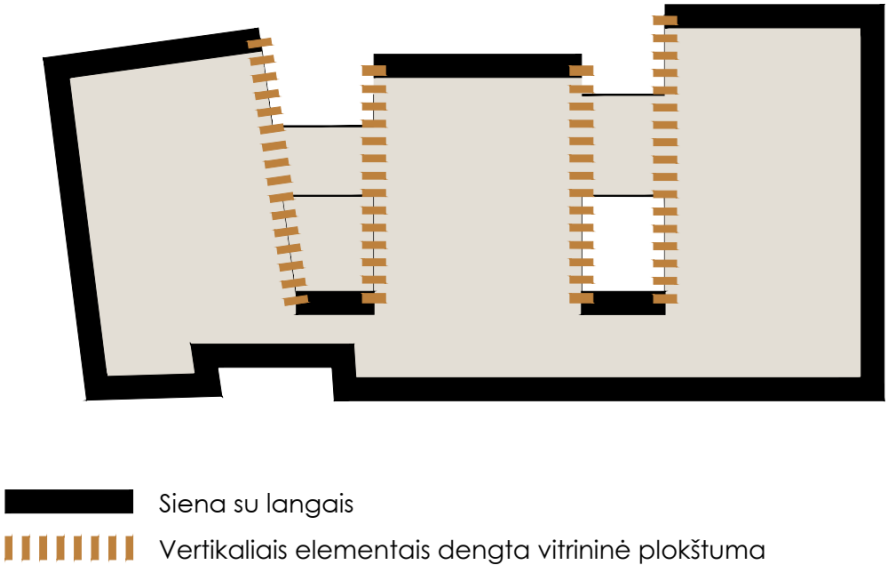



Fasadų langų ir vitrinų architektūrinio sprendimo principinė schema – kur tūrio plokštumos suvokiamos kaip:

- sienos (aklinos ploštumos) su langais

arba

- vertikaliais elementais (bagetėmis, lamelėmis) dengtos vitrininės (atviros) plokštumos:

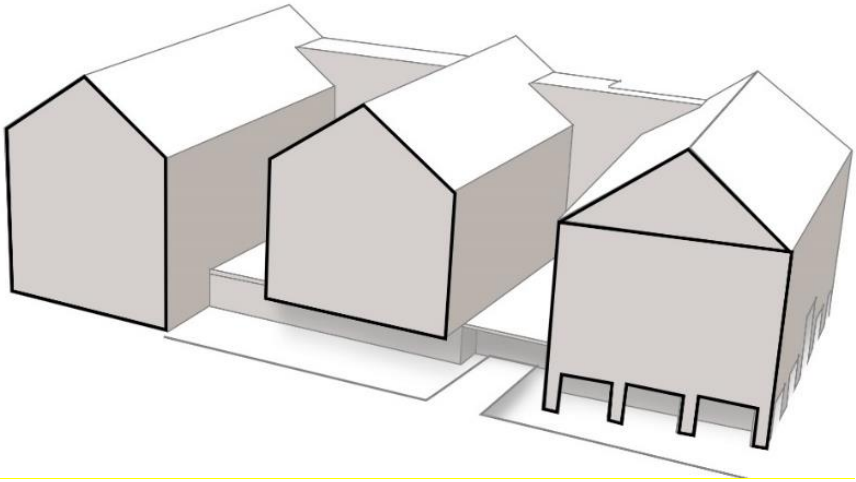


Fasadų dengimo lamelėmis analogai:

Viešbučio pastato sprendiniai. Akivaizdu, kad galiojantis detalusis planas (DP) parengtas sprendinius „pamatavus“ pagal viešbučio užduotą programą. Siūlomas sprendimas pilnai atitinka DP reglamentus, teritorijų planavimo dokumento koregavimo nesiūlome.
Bendrosios viešbučio patalpos (registratūra, restoranas, konferencijų salės ir SPA bei sporto salė) numatomi įgilintame (cokoliniame) aukšte. Radvilų rūmų fragmentų ekspozicija cokoliniame

aukšte formuotų skaidrią platformą, ant kurios dėstoma dalis funkcinės įrangos - registratūros ir lobby baro kontuarai, pusryčių serviravimo įranga, kt. Platformos grindų lygis sutampa su šaligatvio lygiu prie pagrindinio įėjimo į viešbutį, ant platformos patenkama „tilteliu“, o su įgilinto (cokolinio) aukšto grindimis platforma jungiama laiptais ir pandusais. Virš skaidrios platformos paliekami aukštesnės erdvės fragmentai, kuriami pirmo aukšto patalpų sąskaita:

Tuo būdu papildomai fokusuojama į tai, kas architektūriniame sprendime yra svarbiausia - sukuriama papildoma apžvalga iš tiltelių pirmo aukšto lygyje.
Įgilinto aukšto grindys prie restorano, poilsio holo ir sporto bei SPA centro pratęsiamos į lauką, sukuriant įgilintas terasas išorinėje erdvėje. Įgilinimas pažymi kur prasideda privati zona, suteikia privatumo viešbučio svečiams, tuo pačiu erdviškai nuo aplinkos neuždaro.
„Back of house“ patalpų grupė užima cokolinio aukšto dalį po rytinėje pusėje esančiu fligeliu. Iki šios vietos numatomas epizodiškai naudojamas privažiavimas sutapdinta danga. Šis privažiavimas būtų naudojamas ir esant išskirtiniams atvejams, kai viešbučio svečią reikia privežti prie pagrindino įėjimo durų. Įprastine tvarka viešbučio svečiai būtų išleidžiami prie įėjimo į viešbučio teritoriją Radvilų gatvėje.
Siekėme maksimalaus užduotos pastato programos išpildymo. Tai yra svarbu racionaliai išnaudojant žemę miesto centre ir sukuriant prielaidas sėkmingai komercinei veiklai tuo pačiu atliekant svarbią misiją - parodant visuomenei reikšmingą paveldą. Todėl siūlome sprendimą su 116 viešbučio numerių, kurie planuojami nuo pirmo iki ketvirto ir mansardiniame aukštuose. Vakarinio korpuso valminėje mansardos dalyje siūlomas „prezidentinis“ apartamentas su vitrina į upės pusę.
„E“ formos pastato planas užduotas detaliajame plane pernelyg reguliarus „vibruojančiame“ aplinkiniame užstatyme, todėl kiekvieną iš trijų pastato korpusų siūlome niuansiškai skirtingą:

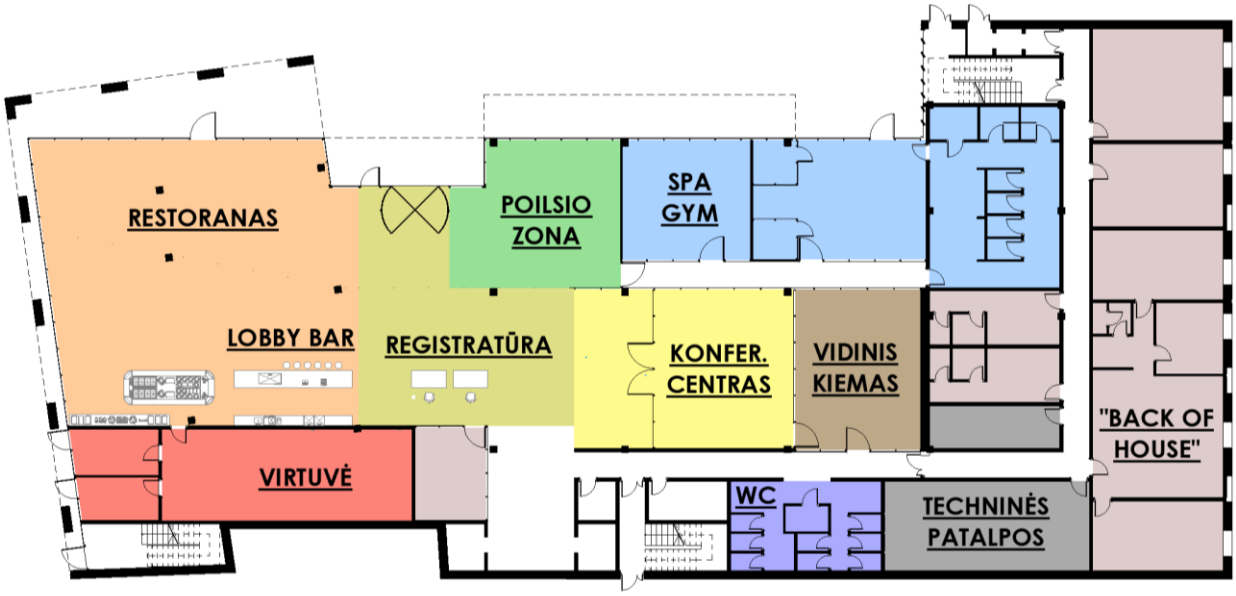


Šlaitinių stogų nuolydžiai, valminio fragmento įvedimas atitaria aplinkinių stogų visumos piešiniui:

Funkcinė schema. Viešbučio funkcinė sąranga - klasikinė. Tiesiai prieš pagrindinį įėjimą iš parko pusės komponuojama registratūra. Keleiviniai liftai planuojami prie registratūros, liftų holo prieigos matomos lankytojams, apžvelgiamos registratūros darbuotojams. Toliau prie registratūros *lobby* baras, restorano erdvė su pusryčių serviravimo zona, restorano virtuvė. Tiekimas į virtuvę ir atliekų išvežimas numatomi per duris į Radvilų gatvę. Prie registratūros grupuojamos viešbučio svečių poilsio zona ir konferencijų centras. Svečių poilsio zona gali būti naudojama multifunkciškai – pvz.konferencijų, renginių metu, kavos pertraukoms ir t.t. Be pageidaujamos programoje konferencijų salės, siūlome ir „lauko salę“ renginiams vidiniame kiemelyje. Prie poilsio zonos numatomas įėjimas į sporto ir SPA zoną. Restoranas, poilsio, sporto ir SPA zonos pratęsiamos įgilintoje lauko terasoje cokolinio aukšto grindų lygyje. „Back of house“

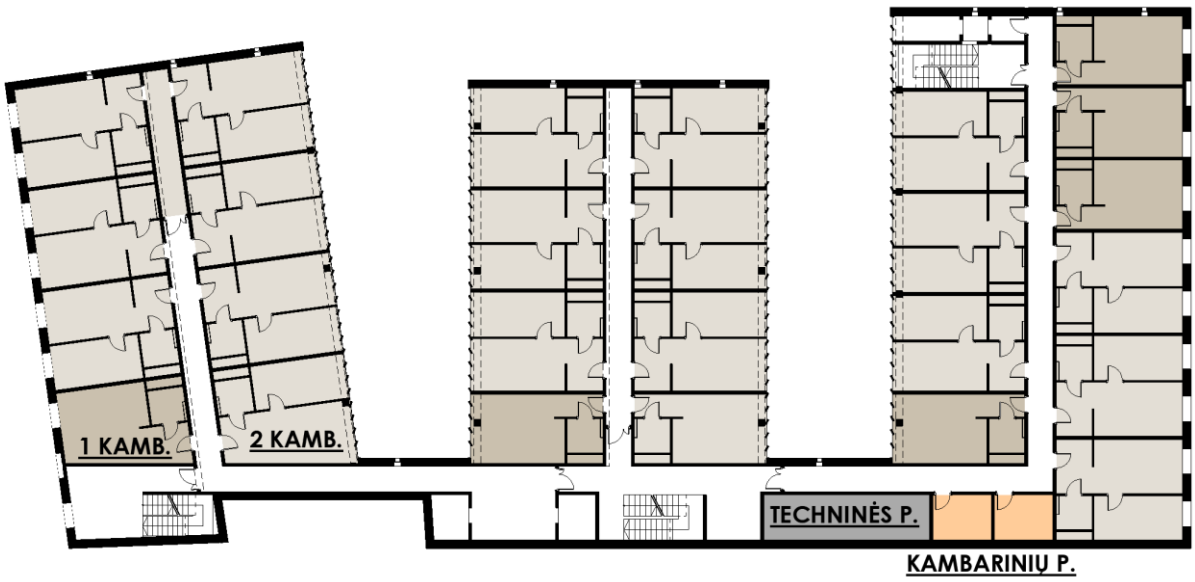
patalpų grupė lokalizuojama rytinio korpuso cokoliniame aukšte. Į šias patalpas numatomas „tarnybinis“ įėjimas viešbučio personalui, taip pat galimas skalbinių tiekimas (jei būtų nutarta neįrengti nuosavos skalbyklos), prekių minibarams tiekimas, šiukšlių iš viešbutinės pastato dalies išvežimas.

Principinis cokolinio aukšto zonavimas:



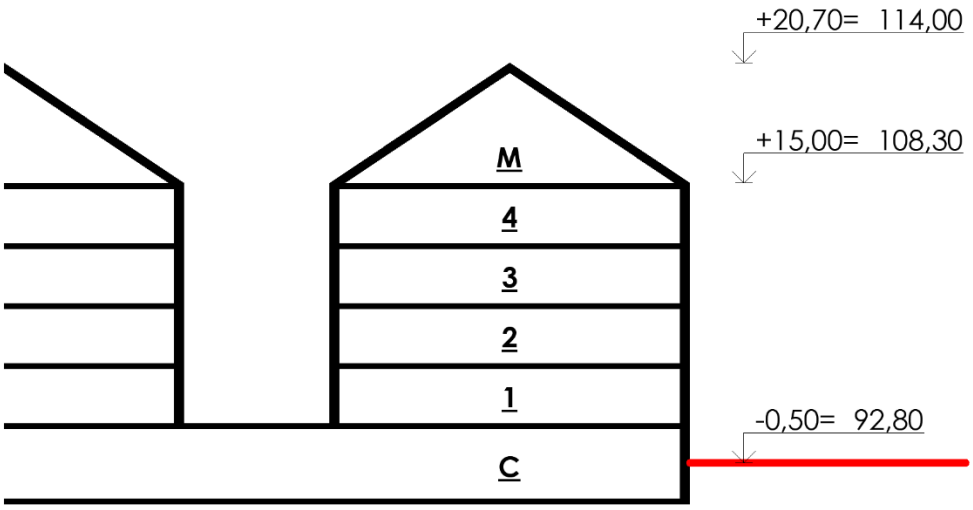
Aukštuose nuo pirmo iki mansardinio dėstomi viešbučio kambariai, viso 116 numerių.

Numerio tipas	**Kiekis**
Studio tipo numeris	36
Numeris su atskiru miegamuoju	80
VISO	**116**



Kiekviename aukšte numatomos kambarinių patalpos ir rezervuojamas plotas techninėms patalpoms, jei tolimesniame projektavime būtų pasirinktas atitinkamas techninis sprendimas ŠVOK sistemoms.

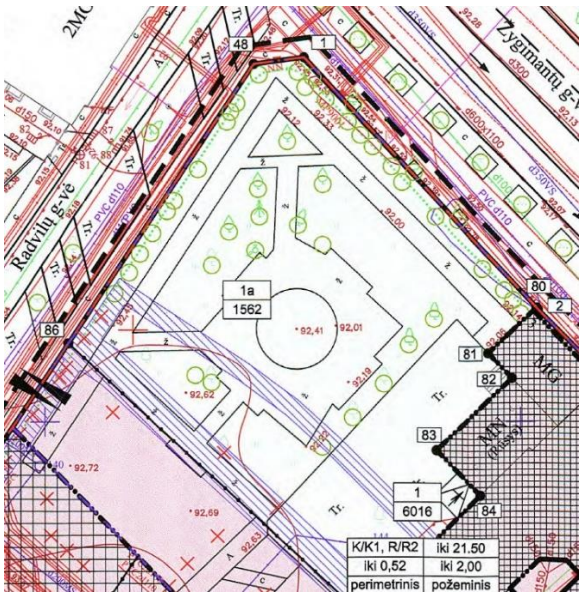
Aukščiai pagal detaliojo plano reglamentus. Pastatas planuojamas keturių aukštų su mansarda ir su įgilintu (cokoliniu) aukštu. Kraigo ir karnizų aukščiai pjūvio schemoje:



PARKAS

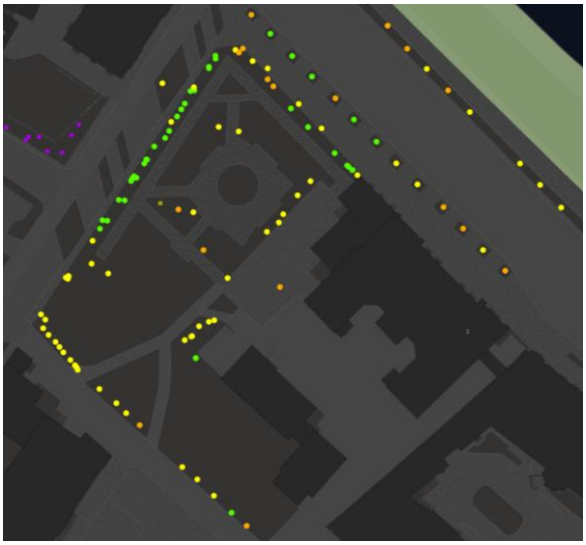
Esama situacija. Konkurso sąlygose pateiktuose dokumentuose (2019 metais darytoje toponuotraukoje bei 2013 metais parengtame detaliajame plane) pažymimi medžiai, didžioji jų dalis išskiriami kaip saugojami:

Ištrauka iš 2019 m. toponuotraukos



Ištrauka iš 2013 m. detaliojo plano

Faktiškai, daugelis kaip saugomų pažymėtų medžių jau yra iškirsti:



Likusių būklė yra labai bloga arba patenkinama (paveiksle dešinėje ištrauka iš Vilniaus miesto medžių būklės interaktyviojo žemėlapio, inventorizacija atlikta 2015 metais: geltona spalva – būklė *patenkinama*, oranžinė spalva – būklė *bloga*):

Todėl viešosios erdvės „Parko“ sprendiniai siūlomi pagal faktinę situaciją sklype.

„Parko“ idėja. Sprendimo paieškos grindžiamos tiek istorijos, istorinės raidos duomenimis, tiek šiuolaikinio miesto planavimo aktualijomis.

Darome prielaidą, kad buvusių Radvilų rūmų reprezentacinė aikštė upės pusėje buvo įrengta laikantis barokinio parko planavimo principų - geometrinio suplanavimo, pabrėžtos ašinės rūmų parterio kompozicijos. Išlikusioje kartografijoje, gretimoje teritorijoje matome tokio planavimo pavyzdį:

Ištrauka iš 1737 m. Fiurstenhofo Vilniaus miesto plano

Vystantis šios miesto dalies urbanistinei struktūrai, dabartinis užstatymas (Žygimantų gatvės išklotinė) paliko tik fragmentą galėjusio būti parko teritorijos. Atkastų buvusių rūmų vietoje projektuojamas pastatas (viešbutis) nebeturės klasikinės aplinkinių erdvių sąrangos, išlikusi neužstatyta parko dalis yra ganėtinai atsitiktinė, reikalaujanti šiuolaikiško sprendimo. Todėl bandymus kurti geometrines, simetrija grindžiamas struktūras atmetame, kaip neatitinkančias susiklosčiusios urbanistinės situacijos.

Tačiau vertinant istorinį kontekstą, siūlome sprendimą, grindžiamą barokinio parko įrengimo principais.

Skveras zonuojamas, išskiriant kelis pagrindinius dedamuosius elementus, būdingus barokiniams parkams:

ALĖJA

BOSKETAS

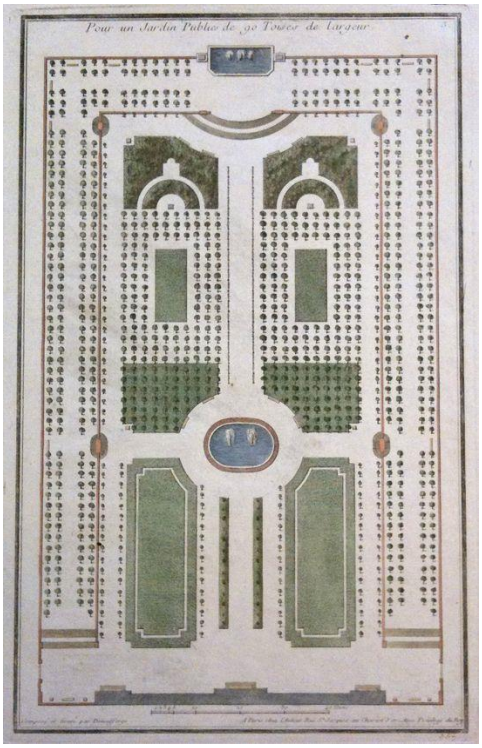
PARTERIS

Alėja. Svarbi parko formantė yra išlikusi liepų „alėja“, kurios kryptis tiksliai atitinka planuojamo viešbučio pagrindinio įėjimo vietą. Todėl nuo Žygimantų gatvės planuojamas įėjimas į parką ir takas vedantis tiesiai link įėjimo į viešbutį. Fragmentiškai išlikusi medžių eilė papildoma naujais želdiniais, tokiu būdu grąžinant alėjos įvaizdį.

Bosketas. Skvero centre numatomas barokinio planavimo sodams būdingas bosketas (geometrinės formos karpomų medžių giraitė). Tokiu būdu paliekama galimybė pėstiesiems judėti tranzitu nuo Žygimantų g. link Radvilų g., bet tuo pačiu sukuriama humaniška lauko erdvė, vasarą duodanti pavėsį parko lankytojams, (susiliejusios medžių lajos sudaro galimybę turėti natūralią pavėsinę šiltuoju metų laiku.) Platus erdvės panaudojimo spektras – pasyviam miestiečių poilsiui, neformaliems susitikimams, lauko kavinei. Medžių kamienams numatomas grindinis apšvietimas, taip išryškinant medžių tūrį.

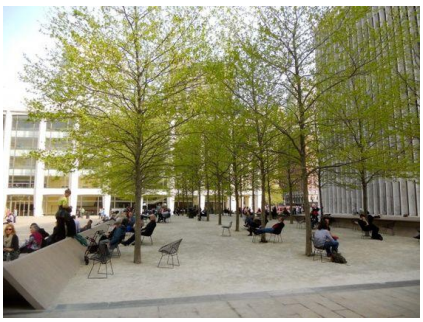
Skvero danga – liejama skaldyta granito skalda (*Addagrip*, *Terrabase* ar analogiška), maksimaliai drenuojanti kritulių vandenį į gruntą. Tokiu būdu parko teritorija turėtų beveik 100 procentų sugeriamumą, vandeniui nelaidžių dangų šioje zonoje neplanuojama. Šios dangos pagalba gaunamas minimalistinis, barrier-free (bebarjerinis) paviršius, nereikia grindinyje numatyti papildomų elementų medžių šaknų apsaugai. Pro medžių masyvą galima būtų laisvai praeiti tranzitu be kliūčių dangoje.

Nauji medžiai sodinami juos rikiuojant taisyklingame kvadratiniame tinklelyje, perteikiama klasikinio parko nuotaika:



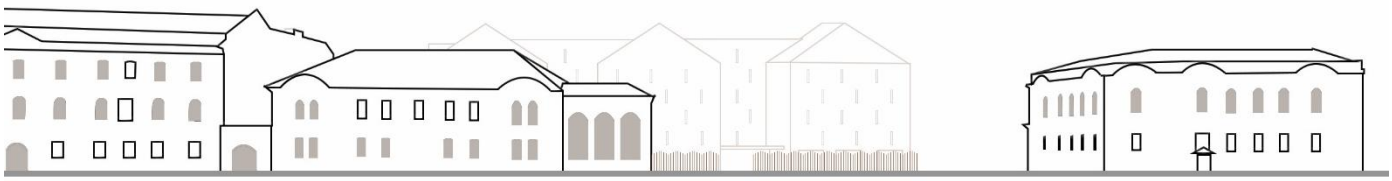
Barokinio viešojo parko istorinis planas

Ši parko dalis numatoma kaip viešoji erdvė, siūlomas sprendimas derinant fiksuotus ir laisvai pastatomus lauko baldus kontrastuotų su taisyklingu medžių planu, leistų naudotojui susikurti reikalingą „scenarijų“ prisėdimui, atspindėtų šiuolaikiškumą:



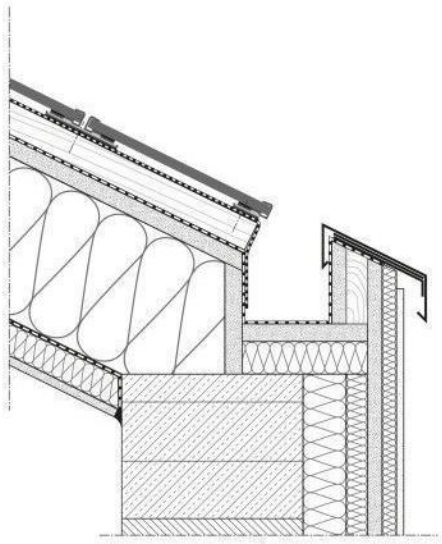
Skvero analogai

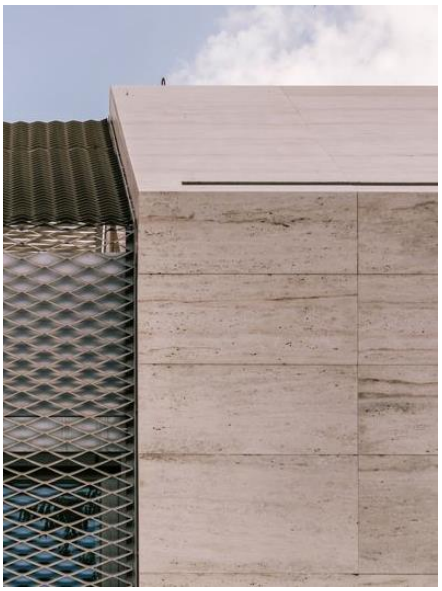
Parteris. Parko perimetras su tvora turėtų spręsti prieštaravimą siekiant pramatomumo ir atribojimo nuo judrios Žygimantų gatvės. Taip pat Žygimantų gatvėje tvoros sprendimas turėtų būti pakankamai „svarus“ ir suvokiamas kaip gatvės išklotinės (perimetro) tąsa. Sukuriant emocinį barjerą tarp parko vidaus ir gatvių, perimetru siūlomas intensyvesnio apželdinimo ruožas, apjungiantis esamus želdinius ir kelis perkeliamus esamus pavienius medžius. Medžiai persodinami su sunkiasvore technika, išsaugant didelį šaknų gumulą, ir jo beveik nepažeidžiant. Tvoros sprendimas tęsia greta esančios J. J. Tiškevičiaus rūmų oranžerijos arkinių langų motyvą. Tvoros elementai montuojami dviem sluoksniais, kad judant išilgai gatvėmis vaizdas būtų „dinamiškas“, kuriamas vizualinis arkų judėjimo efektas:



BENDRIEJI DUOMENYS. KITI PROJEKTO SPRENDINIAI

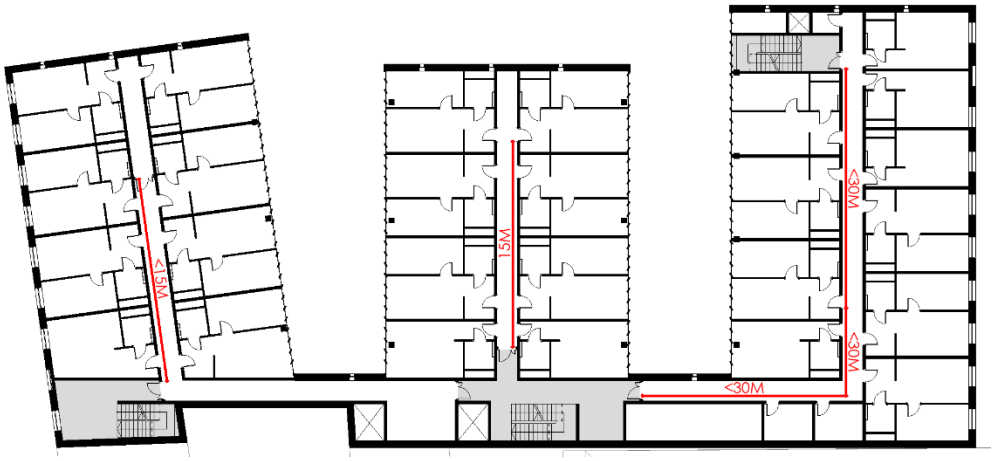
Siūlomi esminiai konstrukcijų sprendimai. Standartinėje situacijoje viešbučio konstruktyvas yra išimtinai reguliarus, tačiau nagrinėjamoje situacijoje reikia įvertinti archeologinių pamatų „apžergimą“, todėl parankiausias statybos būdas būtų monolitinio karkaso įrengimas. Viršutiniuose aukštuose apkrovas galėtų perimti ir skersinės nešančios sienos, kurios tuo pačiu užtikrintų ir garso izoliavimą tarp viešbučio kambarių.
Išorinės atitvaros - ventiliuojami fasadai ir stogai su integruota lietaus nuvedimo sistema:





Siūlomi esminiai inžineriniai sprendimai. Inžinerinių sprendimų visuma bus projektuojama tolimesnėje eigoje, o konkursinio pasiūlymo rėmuose, architektūriniuose sprendiniuose numatoma galimybė įrengti racionalią eksploataciją užtikrinančias sistemas. Kiekviename aukšte išskiriamos su viešbučio kambariais nesiribojančios patalpos, kuriose galima numatyti decentralizuotą vėdinimo sistemą, leidžiančia lanksčiai (pagal korpusus ir aukštus) tiekti orą priklausomai nuo kambarių užimtumo. Epizodinio susibūrimo vietose (konferencijų salė, sporto salė) oras gali būti tiekiamas pagal daviklių parodymus dėl CO2 koncentracijos. Šiame projektavimo etape svarbu sudaryti prielaidas vėleniame projektavime laisviau rinktis inžinerines sistemas. Šalčio gamybos išorinius blokus siūlome montuoti ant lygaus stogo fragmento virš koridoriaus, jungiančio korpusus. Priklausomai nuo techninio sprendimo (parinktos įrangos kiekio ir dydžio) įrangos uždengimui bus planuojami ažūriniai parapetai.

Siūlomi esminiai gaisrinės saugos sprendimai. Vertinant gaisrosauginius (evakuacinius) reikalavimus, siekėme aukštų planus optimizuoti, numatant mažiausią įmanomą laiptinių skaičių. Siūlomas sprendimas su trimis laiptinėmis, įvertinti normatyvus atitinkantys atstumai tarp laiptinių ir iki laiptinių nuo evakuacijos taškų:



Galimi naujo viešbučio pastato ir greta jo esančio parko sutvarkymo įgyvendinimo etapai. Viešbučio pastatas realizuojamas vienu etapu. Parko sprendiniai technologiškai nėra susieti su pastato statyba, etapus galima planuoti laisvai.

Statybos kainos skaičiavimas. Projekto įgyvendinimo kaštai gali būti nustatomi tik orientaciniai, galiojantys konkursinio pasiūlymo pateikimo dienai, tačiau ne realiam statybos laikui, kuris dar nėra įvardintas. Siūlome remtis analogiškų projektų skaičiuojamaja vieno kvadratinio metro kaina. Pagal objekto specifiką, užbaigto ir pilnai įrengto bei paruošto eksploatavimui pastato kvadratinio metro kainą reiktų vertinti min. 2700 eur/m.kv, tuo būdu orientacinė objekto kaina konkursinio darbo pateikimo dienai būtų apie 21 000 000 eur + PVM.

Energetinis efektyvumas. Pastato fasadui siūlomos apdailos – šviesių spalvų. Tai padeda mažinti vėdinimo sąnaudas šiltuoju metų laiku (apsaugo nuo perkaitimo). Plokščiosios stogo dalys projektuojamos „white roof/cool roof“ principu. Naujausi tyrimai rodo, jog toks principas yra triskart efektyvesnis klimato kaitos požiūriu nei apželdintas stogas.

Daugelis energetinį efektyvumą didinančių priemonių taikomos inžineriniame lygmenyje, kaip pvz. Išmanioji klimato kontrolė kambariuose, geoterminio šildymo, kaip pagrindinio šilumos gamybos būdo, įrengimas, išmaniojo apšvietimo įrengimas

Universalus dizainas. Tiek parkas ir pastato prieigos, tiek visos pastato erdvės yra lengvai prieinamos žmonėms su negalia. Neįgaliųjų parkingas numatomas maksimaliai arti pastato, išskiriant vietas atitinkamu ženklinimu. Taip pat galimas epizodinis spec. transporto sustojimas tiesiai priešais pagrindinį įėjimą į pastatą.
Eksterjere vengiama sklypo peraukštėjimų, laiptų, dangos projektuojamos taip, kad būtų maksimaliai bebarjerinės, erdvių struktūrą aiški, paprasta, neklaidinanti, logiška. Ten, kur grindų lygiai skiriasi, numatomi pandusai. Visos bendros bei pagalbinės patalpos prieinamos ŽN – suprojektuoti spec.sanmazgai, persirengimo zonos, pakankami durų, koridorių pločiai.

Bendrieji rodikliai

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis
		Projektuojamas viešbutis
I SKYRIUS SKLYPAS		
1. Sklypo plotas	m^2	4257
2. Sklypo užstatymo intensyvumas	%	45
3. Sklypo užstatymo tankis	%	187
II SKYRIUS PASTATAI		
1. Pastato paskirties rodikliai (kambarių skaičius)	vnt.	116
1.1 *Studio* tipo numeriai	vnt.	36
1.2 Numeriai su atskiru miegamuoju	vnt.	80
2. Pastato bendras plotas *	m^2	7959,27
2.1 Pagrindinis plotas*	m^2	6019,6
2.2 Pagalbinis plotas*	m^2	1939,67
3. Pastato tūris*	m^3	31175
4. Aukštų skaičius	vnt.	C+4+M
5. Pastato aukštis*	m	21,2 **(abs.114,0)
III SKYRIUS KITA		
1. ŽN parkavimo vietos	vnt.	2
2. Dviračių stovai*	vnt.	25

* Žvaigždute pažymėti rodikliai gali turėti neesminių nukrypimų.

** Pastato aukštis skaičiuojamas nuo vidutinės statybos zonos žemės paviršiaus altitudės