

## A klasės biurų kompleksas Konstitucijos pr. 29, Vilniuje

### Esama situacija:

Projektuojamas pastatas yra Konstitucijos pr. 29 sklype Vilniuje. Skypas ribojamas intensyvių gatvių: Geležinio Vilko gatvės, Konstitucijos prospekto. Vakariniėje dalyje- intensyvus transporto žiedas, šiaurinėje- numatoma išplėsti Lvovo gatvė, rytinėje dalyje Vilniaus moksleivių rūmai bei numatomas parkas.

Bendras sklypų plotas 7250 m<sup>2</sup>.

Sklypo teritorija kerta inžinerinę magistralę, kurios zona yra neužstatoma.

Šis pastatas būtų vienas pirmųjų elementų Konstitucijos prospekto urbanistinėje grandinėje. Pastatas ribojamas intensyvios magistralės bei formuojamo parko. Tai tarpinis elementas tarp žaliųjų viešųjų miesto erdvių ir aukštybinių pastatų Konstitucijos prospekte. Pastato išraiška nulemta sklypo, urbanizuotos aplinkos, gamtinio karkaso bei atitinka šiuolaikinio, modernaus, funkcionalaus biuro pastato keliamus reikalavimus.

Projektuojamas pastatas neprieštarauja esamam detaliajam planui.

### Transporto pėsčiųjų ryšiai:

Konstitucijos prospekto sklypas yra apkrautas intensyviu autotransporto eismu. Šią teritorija riboja dvi ypač intensyvios magistralės – Geležinio Vilko gatvė, bei žiedas ir Konstitucijos prospektas. Numato praplėsti šiaurinėje sklypo dalyje einančią Lvovo gatvę. To pasekmė- dar didesnis transporto srautas, oro ir garso taršos lygis. Autotransporto patekimas, išvažiavimas į sklypo parkingą ir teritoriją numatomas iš Lvovo gatvės. Pagrindiniai pėsčiųjų srautai eis ties Konstitucijos ir Geležinio Vilko gatvėmis. Būtent nuo Geležinio Vilko gatvės pusės ir numatomi 2 pagrindiniai įėjimai į pastatą.

### Architektūrinė- urbanistinė pastato vystymo koncepcija:

Projektuojamas pastatas įsilieja į esamą, vis dar besiformuojančią Konstitucijos prospekto išklotinę. Užpildo ir urbanizuoja dar pilnai nesuformuotas erdves aplink Geležinio Vilko gatvės transporto žiedą. Pastato žemėjantis užstatymas bei kryptys įtakotas esamos urbanistinės, gamtinės struktūros.

### Projektuojamo objekto architektūrinė idėja:

Pagrindinė projektuojamo pastato idėja- organiška geometrinė pastato forma. Biurų pastato forma padiktuota esamos urbanistinės situacijos bei vietos pačiame sklype ir jį supančio parko. Tai vienatūris objektas, pastatas talpinantis savyje intelektualines žinias, idėjas, technologijas. Kompleksiškumas, funkcionalumas, racionalumas- tai pagrindiniai kriterijai, kuriais buvo vadovautasi kuriant šį pastatą. Nemažiau svarbus elementas- rytinėje pusėje formuojamas parkas, viešojo žalioji erdvė. Šis žalioji audinys nenutrūkstamai įsipina ir į projektuojamą objektą. Pirmojo aukšto

išplanavimas leidžia žaliajam audiniui pratekėti po pastatu. Vizualiai išplečiamos pėsčiųjų takų, bei parko ribos. Pastato orientacija šiaurės – pietų kryptis. Projektuojamas dvigubas fasadas – apsaugo biurų darbuotojus nuo transporto mazgo sukialemo triukšmo, bei naudojamas biurų patalpų ventilacijos tikslais. Išraiškingas fasadas orientuotas (gerai apžvelgiamas) į naują dinamiškai besivystančią Vilniaus centro dalį.

### **Planinė struktūra:**

Projektuojant biurų pastatą Konstitucijos pr. 29, vienas pagrindinių tikslų buvo sukurti patogią, lanksčią biurų planinę struktūrą. Mūsų tikslas- pastatas, pritaikytas tiek mažesniems, tiek didesniems nuomininkams, bei atitinkantis jų reikalavimus.

Biurų pastatas yra 9 aukštų. Aukšto plotis iki atriumo yra 10 m, kas suformuoja praktišką ir funkcionalią geometriją, bei sukuria modernią bei tvarią darbo aplinką.

#### *Pirmas aukštas*

Pirmajame pastato aukšte suprojektuoti 2 pagrindiniai įėjimai- nuo geležinio Vilko gatvės pusės, atriumas, pastato saugos ir stebėjimo patalpa, kavinė, virtuvė, administracinės patalpos, posėdžių kambariai, ofisai. Visas šias patalpas jungia atriumo erdvė. Pėsčiųjų pasąžas- elementas tarp parko ir intensyvios transporto magistralės bei pėsčiųjų jungtis su Konstitucijos prospektu. Pastato servisas, aptarnavimas numatomas iš šiaurinės pusės. Vienas pagrindinių dominuojančių elementų pirmajame aukšte yra pats parkas, landšaftas, kuris yra neatsiejama, persipynusi dalis. Būtent formuojamas naujasis landšafto reljefas pratesia parko vizualines ribas, įvesti nauji elementai tokie kaip vanduo, želdiniai apjungia kompleksą su žalia zona, harmonizuoja aplinką.

#### *Tipiniai aukštai*

Pagrindiniai pastato aukštai numatomi biurams.

10 metrų pločio planinė struktūra iki atriumo užtikrims optimalų dienos šviesos pralaidumą. Darbo vietų zona išdėstoma ties fasadu, bei aplink atriumą. Atriumo stogas yra stiklintas. Pastatas neturi tamsių zonų. Užtikrintas maksimalus dienos šviesos patekimas.

Darbo vietos išdėstytos ties fasadu, bei atriumu. Pastato tamsiausioji zona skirta pagalbinėms patalpoms. Atriumą kertantys tiltai gali tarnauti kaip bendro naudojimo zona, posėdžių kambariai, neformalių susitikimų erdvė. Tai ypač lanksti planinė struktūra, galimybė projektuoti tiek uždarus, tiek atvirus biurus. Tipinis aukštas lengvai skaidomas į mažesnius savarankiškus biurus.

Pastato planai suskirstyti į 1.5 metro žingsnį. Taip suskaidyta erdvė funkcionaliausiai išnaudoja plano struktūrą bei yra dažniausiai naudojama Europos ir JAV biurų

pastatuose. Šis žingsnis užtikrina 12 m<sup>2</sup> kabinetą vienam asmeniui, toks dydis vienas dažniausių Europos biurų pastatuose. Didesniems kabinetams pridedamas papildomas 1.5 metro žingsnis. Tokia sistema leidžia sklandžiai formuoti norimo dydžio kabinetus, patalpas, erdves. Tai racionaliai ir praktiškai išnaudojama planinė struktūra, kuri atsispindi ir pastato fasade.

Planinė struktūra gali varijuoti nuo uždaros, pusiau uždaros iki visiškai atviros biuro išdėstymo schemas.

Atsižvelgiant į Vilniaus rinkos poreikius, yra galimybė suprojektuoti vidutiniškai 450 m<sup>2</sup> ploto biurai tipinui nuomininkui. Biurų patalpos suskaidytos priešgaisrinėm laiptinėm, liftų šachtom.

### *Parkingas*

Bendras požeminių parkingų parkavimo vietų skaičius- 403. Trijų lygių požeminis parkingas užtikrina pageidautiną parkavimo vietų skaičių. Parkinge esantis kolonų tinklas 7,5 x 9,5 metrai minimalizuoja kolonų skaičių, gerina judėjimo, parkavimo parkinge patogumo lygį, optimatizuoja parkavimo galimybes.

### **Projektuojamo pastato konstrukcinė schema:**

Pastato konstrukcinė schema – 4-9 aukštų daugiaangis 7.5x 9.5m pagrindinių kolonų žingsnių monolitinis besijis g/b karkasas.

Pamatai - g/b gręžtiniai , rostverkai - monolitiniai g/b , atskirieji po kolonomis ir juostiniai po sienomis.

Pagrindinių kolonų skerspjūvis – 500 mm. Besijės perdangos plokštės storis -240 mm. Vidinių laiptinių , liftų ir inžinerinių šachtų sienos – g/b monolitinės 200 mm storio. Pastato g/b karkasas dalinamas temperatūrinėmis – deformacinėmis siūlėmis.

Išorės sienos gatvės pusėje - dvigubo fasado stiklo segmentinė stiklo sistema, šarnyriškai sujungta su g/b karkasu.

Laikanti stogo konstrukcija – erdvinis rėmas. Stogas žalias- želdintas samana. Metalinių ir g/b stogo konstrukcijų stabilumą užtikrina erdvinio rėmo standūs mazgai, laiptinių g/b sienos.

Pastato bendrą stabilumą užtikrina standus g/b karkasas ir monolitiniai laiptinių ir šachtų standumo branduoliai.

### **Bendrieji pastato rodikliai:**

Užstatymo plotas: 2.891 m<sup>2</sup>

Užstatymo tankis: 39 %

Užstatymo intensyvumas: 2.24

Pastato statybinis tūris: 76.923m<sup>3</sup>

Pastato bendras ir naudingas plotas: 16.291 m<sup>2</sup>/ 13.795m<sup>2</sup>

Antžeminės dalies plotas: 16.291 m<sup>2</sup>

Požeminės dalies plotas: 13.080m<sup>2</sup>

Parkavimo vietų skaičius: 403 parkavimo vietos

Maksimalus pastato aukštis: 35 m

Konkursas ruoštas bendradarbiaujant su architektų biuru UAB "Archinova".