

**Administracinės paskirties pastatas su Modernaus meno centru
Pylimo g. 17, Vilniuje**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Pasiūlymo šifras: 11 12 13

Administracinės paskirties pastatas su Modernaus meno centru Pylimo g. 17, Vilniuje

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Esama situacija:

Projektuojamas pastatas yra Pylimo g. 17 sklype, Vilniuje. Sklypas ribojamas Pylimo gatvės ir Purvynės skersgatvio, atraminės sienos vakarų pusėje ir kaimyninio pastato (Pylimo g. 15) šiaurės pusėje.

Sklypo plotas 4052 m².

Sklype stovi 1965 m. statytas kino teatras „Lietuva“. Šiam sklypui galioja (2008 m. liepos mėn. 18 d. patvirtintas) detalusis planas Nr. 1-593. Detaliojo plano sprendiniai leidžia griauti esamus pastatus sklype. Projektuojamas pastatas darniai įsilieja į aplinkinį urbanistinį audinį ir nedisonuoja su istoriniu kontekstu. Projekte išanalizuoti ir įvertinti šiai teritorijai būdingi istorinės raidos niuansai. Į juos atsižvelgiant parengtas modernus, kontekstą vertinantis, architektūros sprendimas. Pastato išraiška nulemta sklypo konfigūracijos, urbanizuotos aplinkos, gamtinio karkaso bei atitinka šiuolaikinio, modernaus, funkcionalaus meno muziejaus/galerijos ir biuro pastatams keliamus reikalavimus.

Projektuojamas pastatas neprieštarauja esamam detaliajam planui.

Projekto sprendiniai leidžia išsaugoti kaimyninio pastato ugniasienėje (Pylimo g. 15), pirmame aukšte, esančias duris ir langą.

Transporto pėsčiųjų ryšiai:

Projektuojamas kompleksas yra Pylimo gatvės ir Naujamiesčio-Senamiesčio (per Purvynės skverą) pėsčiųjų migracinių koridorių sankirtoje. Dominuojantis migracinis koridorius yra Pylimo gatvės trasa ir joje esančios viešojo transporto stotelės. Patekimas automobiliu į sklypą ir projektuojamą parkingą bei MMC pakrovimo/iškrovimo terminalą galimas iš Pylimo ir Vingrių gatvių per Purvynės skersgatvį. Pagrindiniai pėsčiųjų srautai numatomi iš Pylimo bei Trakų gatvių.

Pylimo gatvės urbanistinio charakterio analizė:

Pylimo gatvės konfigūraciją nulėmė Vilniaus gynybinės sienos (pastatytos ~ 1500 m.) ir gynybinio vandens kanalo (fosos) trasa [pav.1]. Išorinėje miesto sienos pusėje buvęs gynybinis ruožas – neužstatyta, laisvai apšaudoma teritorija (esplanada) - nulėmė vėlyvą Pylimo gatvės vakarinės pusės urbanistinę plėtrą. Ankstyviausias užstatymas istoriniuose priemiesčiuose ėmė formotis ties prekybiniais keliais (traktais), vedusiais iš Vilniaus į kitus LDK miestus. Ne išimtis ir analizuojamoje teritorijoje (esplanados zonoje). Ties prekybiniais traktais ėmė formotis užstatymas, o neleistinose užstatyti teritorijose tarp kelių įsikūrė turgavietės (pvz. Arklių, Malkų turgūs), kapinės, skverai ir pan. [pav.2].

XVIII amžiaus antroje pusėje bei XIX amžiuje miesto gynybinei sistemai praradus fortifikacinę reikšmę ant miesto sienos arba vietoje jos pradėti statyti pastatai, užpiltas kanalas, o vietoje jo įrengta gatvė (iš čia ir pavadinimas "Pylimo"). Taip pat buvo užpiltas ir nuo Vingrių šaltinių tekėjęs upelis Kačerga, jo vietoje suformuotas Purvynės („Nešvarusis“) skersgatvis. Ėmė sparčiai plėtotis Naujamiesčio užstatymas ties prekybiniais traktais (kurie virto miesto gatvėmis) bei neužstatytose esplanados teritorijose. Tose

teritorijose buvusios turgavietės, kapinės ir kitos funkcinės erdvės buvo integruotos į Naujamiesčio urbanistinę struktūrą. Dalis šių erdvių XX a. antroje pusėje virto viešosiomis miesto erdvėmis. Susiformavo "šukų" charakterio viešųjų erdvių tinklas XIX a. - XX a. Naujamiesčio audinyje [pav.3]. Vienoje iš šių erdvių 1965 m. buvo pastatytas kino teatras, virtęs bendramiestiniu kultūros traukos centru su viešąja erdve aplinkui jį [pav.4].

Projektuojamas naujas pastatas, pakeisiantis kino teatrą, suplanuota, kaip naujas bendramiestinis kultūros centras, išlaikantis bei išplėtojantis viešųjų erdvių struktūrą, atitinkančią Pylimo gatvės "šukų" charakterį. Išplėtojama viešoji erdvė ties "Purvynės" skersgatviu, į kurią orientuotas įėjimas į biurų pastatą. Taip pat formuojama nauja viešoji erdvė, skirta MMC funkcijai. Ji - it vienas iš "šukų dantų", įsiterpęs į kvartalo vidų susijungia su jau esama viešąja erdve ties E. Armoškos meno galerija ir "Q'polo" restorano lauko terasa [pav.5].

Architektūrinė - urbanistinė neišvystytos kvartalo dalies užstatymo koncepcija:

Išorinėje gynybinės sienos pusėje buvusi neužstatoma teritorija (esplanada) nulėmė vėlyvą analizuojamo kvartalo urbanistinę raidą. XIX a. pradėtas statyti kvartalas nebuvo pilnai suformuotas. Projektuojamame (Pylimo g. 17) sklype reikšmingo užstatymo iki 1965 m. nėra buvę. Esamas kino teatro užstatymo morfotipas – taškinis (nestruktūrinis - "namas egoistas"). Šiai teritorijai būdingas perimetrinis užstatymo morfotipas. Naujai projektuojamas pastatas suformuoja kvartalo perimetrą, o vidinis kiemas, MMC viešoji erdvė yra būdingi Vilniaus Senamiesčio bei Naujamiesčio kvartalams. Vilniaus senamiesčio išskirtinis bruožas yra dideli kvartalai su kiemų labirintais. Kiemuose dažnai atrasi ir bendramiestines viešąsias erdves, pvz.: Vilniaus universiteto kiemai, reprezentacinių rūmų kiemai, dabar virtę muziejų viešosiomis erdvėmis, bažnyčių šventoriai, kavinių ir restoranų lauko terasos ir pan.

Viešųjų erdvių kūrimo koncepcija ir pėsčiųjų ryšių tarp jų analizė:

Projektuojamos viešosios erdvės yra Pylimo gatvės ir Naujamiesčio-Senamiesčio (per Purvynės skersgatvį) migracinių koridorių sankirtoje. Dominuojantis migracinis koridorius yra Pylimo gatvės trasa ir joje esančios (šalia MMC įėjimo) viešojo transporto stotelės.

Kadangi pastatas projektuojamas dviejų funkcijų (MMC ir biurų kompleksas) su atskirais įėjimais, todėl ir išsilyjeimo iš objektų zonos yra atskirtos. Šios zonos turi persilieti į viešąsias erdves – formuojasi dvi viešosios erdvės. Įėjimas į biurų kompleksą projektuojamas nuo Purvynės skvero. Ši erdvė bus miesto viešoji erdvė, nuolatos atvira miestiečiams. MMC viešoji erdvė projektuojama pusiau uždara, orientuota į Pylimo gatvę bei Trakų gatvę, vedančią į miesto branduolį. Modernaus meno centro, kaip reikšmingo visuomenės traukos centro, reprezentacinis įėjimas turi būti orientuotas į miesto centro (Senamiesčio) pusę, nes iš šios pusės migruoja didžiausias srautas žmonių, potencialių MMC lankytojų. MMC centrinis įėjimas suprojektuotas taip, kad būtų lengvai atpažįstama ir atmintyje išliekanti MMC ikona. MMC viešoji erdvė yra sujungta su "Purvynės" skveru, viešąja erdve ties E. Armoškos meno galerija ir "Q'polo" restorano lauko terasa bei Pylimo ir Trakų gatvių sankryža. Tačiau ji suprojektuota taip, kad esant poreikiui galima būtų kontroliuoti patekimą į ją (jei vyktų MMC privatus renginys ir pan.).

Projektuojamo objekto architektūrinė idėja:

Pagrindinė pastato idėja – dualus statinys su dviem pagrindiniais fasadais, kuriuose numatomi centriniai įėjimai į dvi skirtingas pastato funkcijas: Modernaus meno centrą ir biurų pastatą. Ši dualumo koncepcija atsispindi ir viešųjų erdvių struktūroje aplink pastatą. Suprojektuotos dvi viešosios erdvės: Purvynės

skveras, ties kuriu numatytas įėjimas į biurų pastatą ir pusiau uždara, kordonerinė erdvė skirta MMC poreikiams, ji komponuojama ant ekspozicijų salės stogo bei ties MMC centriniu įėjimu. MMC viešoji erdvė tarnautų ir kaip meno kūrinų (skulptūrų ar kitų meno instaliacijų) eksponavimo lauke zona. Šios erdvės dislokacija ties kaimyninio namo ugniasiene garantuoja eksponatų apžvalgą su vienspalve ugniasienės plokštuma fone – eliminuojamas vizualinis triukšmas meno kūrinio apžvalgos fone. Taip pat yra paliekama galimybė kontroliuoti patekimą į šia zoną privačių MMC renginių metu (parodų atidarymų metu ir pan.). Centrinis įėjimas į MMC Pylimo gatvės fasade projektuojamas ne kaip lokalus taškas fasado išsklotinėje, o kaip centrinis dėmesio taškas. Visas fasadas suprojektuotas taip, kad formuotų trauką užėiti į MMC, kavinę šalia jo ir naująją meno centro viešąją erdvę. MMC centrinis įėjimas suprojektuotas taip, kad būtų lengvai atpažįstama ir atmintyje išliekanti MMC ikona.

Kompleksiškumas, funkcionalumas, racionalumas - tai pagrindiniai kriterijai, kuriais buvo vadovautasi kuriant šį pastatą. Projekto sprendiniai užtikrina abiejų funkcijų (biurų komplekso ir modernaus meno centro) optimalų funkcionavimą, atitinkantį naujausius šioms funkcijoms keliamus reikalavimus.

MMC planinė struktūra:

Modernaus meno centro (muziejaus/galerijos) patalpos suprojektuotos vadovaujantis aukštais Europos ir JAV standartais, keliamais šios funkcijos objektams. Visa pastato architektūrinė išraiška yra projektuota taip, kad ji būtų tapatinama su Modernaus meno centro įvaizdžiu, formuotų šio objekto identitetą.

Centrinis įėjimas orientuotas į Pylimo ir Trakų gatvių sankryžą – „atsigrežęs“ į Senamistį (miesto centrą). Nuo miesto centro pusės migruoja didžiausi pėsčiųjų srautai, o Pylimo gatvėje esančios viešojo transporto stotelės „sujungia“ šį objektą su visu miestu. Ties įėjimu suprojektuota kavinė su lauko terasa bei mini amfiteatru – šioje zonoje galėtų būti organizuojami muzikantų pasirodymai, vyktų interaktyvus kultūrinis gyvenimas. Šios erdvės tąsa veda į pusiau uždara, kordonerinę MMC kiemelio viešąją erdvę kurioje būtų eksponuojamos skulptūros, vyktų meno instaliacijos. Patekimas į MMC viešąją erdvę, reikalui esant, gali būti kontroliuojamas vykstant įvairiems parodų atidarymo renginiams ir pan. Ši erdvė ramesnė nei kitos viešosios erdvės aplinkui, todėl yra galimybė joje išplėsti kavinės lauko terasą (ilgais vasaros vakarais). Numatoma įrengti apželdinimą, suoliukus. Taip pat MMC viešoji erdvė sujungta su „Purvynės skveru“ bei esama viešąja erdve ties E. Armoškos meno galerija ir „Q'polo“ restorano lauko terasa.

Dar stovint lauke ties MMC įėjimu per stiklinį fasadą bus matoma intriguojanti erdvė, persiliejanči iš vestibulio į ekspozicijų salę. Vestibulis yra erdvės rišanti ir lankytojų srautus paskirstanti zona. Ji turi betarpišką ryšį su ekspozicijų sale, konferencijų zona, kavine, MMC parduotuvėle, rūbinėmis, san. mazgais ir administracija. Kavinė gali būti betarpiškai sujungta su vestibuliu muziejaus darbo valandomis, o vakare atsiriboti sulankstomos stiklo sienos pagalba. Vestibulyje esanti recepcija suteikia lankytojams informaciją, parduoda bilietus į muziejų, taip pat yra ir mobilios MMC parduotuvėlės kasos.

Tais atvejais, kai muziejus yra uždarytas, o konferencijų centras dirba, parduotuvėlės mobilios lentynos yra nustumiamos į sandėlį, kuris yra ties konferencijų sale. Muziejaus ekspozicijų salė uždaroma slankiojančiomis pertvaromis/turniketais.

Vienas iš svarbiausių gerai organizuotos meno galerijos kriterijų yra erdvi, šviesi bei didelio aukščio ekspozicijų erdvė. Suprojektuota 1058 m² ploto ir 8.1 m aukščio iki lubų ekspozicijų salė dislokuota šiaurinėje sklypo dalyje. Norint užtikrinti didelį salės aukštį, o su ja betarpiškai susijusią pakrovimo terminalo funkciją patraukti nuo pastato parterio – šios dvi funkcijos projektuojamos žemiau gatvės lygio.

Taip pat po žeme išdėstytos ir saugyklos, archyvai, dirbtuvės. Ekspozicijų salė apšviečiama natūralia dienos šviesa per lubose suprojektuotus stoglangius bei langą, orientuotą į šiaurę, salės palubinėje erdvėje (per šį langą matysis masyvių kvartalo viduje augančių medžių lajos). Dėl salės dislokacijos šiaurinėje sklypo pusėje į ekspozicijų erdves pateks išsklaidyta dienos šviesa (tiesioginiai saulės spinduliai nepateks).

Ekspozicijų salės plotas įskaičiuotas į sklypo užstatymo intensyvumo rodiklį.

MMC administracija orientuota į gerai apšviestą (pietų pusę) Purvynės skverą.

Biurų komplekso planinė struktūra:

Projektuojant biurų pastatą vienas pagrindinių tikslų buvo sukurti patogią, lanksčią biurų planinę struktūrą. Mūsų tikslas - pastatas, pritaikytas tiek mažesniems, tiek didesniems nuomininkams bei atitinkantis jų reikalavimus. Užtikrintas optimalus naudingo ir pagalbinio plotų santykis. Biurų pastato tūris pozicionuojamas taip, kad užtikrinti maksimalų dienos šviesos patekimą į patalpas. Todėl parinkta atriuminio pastato tipologija, garantuojanti optimalią dienos šviesos skvarbą į pastato erdves. Taip pat tokia pastato kompozicija atveria tolimus vaizdus iš biurų patalpų į senamiestinį kontekstą. Biurų pastatas yra 4 aukštų. Aukšto plotis iki atriumo varijuoja nuo 6 m iki 17,5 m, kas suformuoja praktišką ir funkcionalią geometriją bei sukuria modernią bei tvarią darbo aplinką.

MMC ekspozicijų salės tūrio ($h = 8,1$ m) ir pakrovimo terminalo su saugyklomis talpinimas dalinai žemiau gatvės lygio leidžia efektyviai suorganizuoti biurų pastato funkciją su patogiu (2-4 aukštų) aukščiu, 3.6 m tarp grindų. Taip pat šis sprendimas leidžia pasiekti optimalią (DP intensyvumo parametrais leistiną) 5491m^2 biurų komplekso programą.

Pirmas aukštas

Pirmajame pastato aukšte suprojektuotas pagrindinis įėjimas (nuo Purvynės skvero pusės) į vestibulį su recepcija. Skvere, prieš įėjimą, numatyta automobilių trumpalaikio sustojimo zona biurų pastato svečiams ir taksi. Recepcijos zonoje suprojektuota vieta paštui, spausdinimo technikai ir kitoms papildomoms funkcijoms. Iš vestibulio į aukščiau esantį biurų pastatą veda paradinė laiptinė ir trijų panoraminių liftų grupė. Vakarinėje pastato pusėje suprojektuota rampa, vedanti į požeminę automobilių stovėjimo aikštelę.

Projekto sprendiniai leidžia kaimyninio pastato ugniasienėje (Pylimo g. 15), pirmame aukšte, esančias duris ir langą išsaugoti.

Biurų aukštai

2-4 pastato aukštai numatomi biurams.

Suprojektuota planinė struktūra užtikrims optimalų dienos šviesos pralaidumą. Darbo vietų zona išdėstoma ties fasadu bei aplink atriumą. Atriumo stogas yra įstiklintas. Pastatas neturi tamsių zonų. Užtikrintas maksimalus dienos šviesos patekimas.

Darbo vietos išdėstytos ties fasadu bei atriumu. Pastato giliausios zonos skirtos pagalbinėms patalpoms ir posėdžių kambariams. Tai ypač lanksti planinė struktūra - galimybė projektuoti tiek uždarus, tiek atvirus biurus. Patalpos lengvai skaidomos į mažesnius, savarankiškus biurus.

Pastato planai suskirstyti į 1,8 (1,2+0,6) metro žingsnį. Taip suskaidyta erdvė funkcionaliausiai išnaudoja plano struktūrą bei yra dažnai naudojama Europos ir JAV biurų pastatuose. Šis žingsnis užtikrina 12m^2

kabinetą vienam asmeniui, toks dydis - vienas dažniausių Europos biurų pastatuose. Didesniems kabinetams pridodamas papildomas 0,6, 1,2 arba 1,8 metro žingsis. Tokia sistema leidžia sklandžiai formuoti norimo dydžio kabinetus, patalpas, erdves. Tai racionaliai ir praktiškai išnaudojama planinė struktūra, kuri atsispindi ir pastato fasade. Fasado skaidymo žingsnis 1,2 m ir 0,6 m ($1,2-0,6=1,8$) modulių – šis mastelis yra artimas senamiesčio pastatų langų proporcijoms.

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

Atsižvelgiant į Vilniaus rinkos poreikius yra galimybė suprojektuoti nuo 150 m² iki ~2000 m² ploto biurus nuomininkams. Taip pat yra galimybė visų biurų pastatą orientuoti vienam nuomininkui. Biurų patalpos gali būti suskaidytos ties evakuacinėmis laiptinėmis, komunikacijų šachtomis arba derinantis prie fasado segmentacijos. Biurų planų konfiguracija suplanuota taip, kad užtektų 2 evakuacinių (viršslėginių) laiptinių, ties kuriomis sukomponuotos inžinerinių komunikacijų šachtos – tai garantuoja optimalų naudingo (nuomojamo) ir pagalbinio pastato plotų santykį. Projekte numatyta galimybė (esant nuomininko poreikiui) ofisų patalpas nuo atriumo erdvės atskirti stiklo pertvaromis.

Fasadai

Fasadai biurų komplekse suprojektuoti taip, kad užtikrinti darnų, energetiškai efektyvų pastato eksploatavimą. Integruojama saulės kontrolės sistema (žaliuzės), prijungiamos prie pastato valdymo sistemos (BMS). Fasado piliastrai be architektūros estetikos formavimo atlieka ir pasyvią saulės kontrolės funkciją. 60 cm pločio langų segmentai projektuojami varstomi (atverčiami) natūralaus oro pritekėjimui bei naktinio pastato vėsinimo funkcijai. Ši sistema užtikrina šviesią ir malonią darbo aplinką.

Numatoma fasadų monolitinių zonų apdaila – natūralus akmuo būdingo Vilniaus senaliesčiui koloritos (taip pat galima medžiaga – keralinės plokšės).

Parkingas

Bendras požeminio parkingo parkavimo vietų skaičius - 158. Dviejų lygių požeminis parkingas užtikrina pageidautiną parkavimo vietų skaičių. Skaičiuojant parkavimo vietų skaičių įvestas 0,5 koeficientas taikomas miesto centre. Esant poreikiui numatyta galimybė įrengti papildomą (-3) aukštą automobilių saugykiai komponuojant rampas vieną po kita. Dalis -1 aukšto automobilių saugyklos vietų būtų skirta MMC poreikiams. Parkinge esantis kolonų tinklas, 8,5 x 10,0 m, minimalizuoja kolonų skaičių, gerina judėjimo parkinge patogumo lygį, optimizuoja parkavimo galimybes.

Projektuojamo pastato konstrukcinė schema:

Pastato konstrukcinė schema – 4 aukštų (ir 2 po žeme) daugiaangis 8.5 x 10.0 m pagrindinių kolonų žingsnių monolitinis besijis, vėliau įtemptas g/b karkasas.

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

Pagrindinių kolonų skerspjūvis 350 - 400 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.

Išorinio fasado segmentinė stiklo sistema šarnyriškai sujungta su g/b karkasu.

Laikanti stoglangio konstrukcija – plieno sijos. Numatyta galimybė terasas apželdinti samana.

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

Purvyvės skvero sutvarkymo koncepcija:

Kadangi išvysčius biurų kompleksą su modernaus meno centru pėsčiųjų srautai aplinkui kompleksą padidės, todėl skvere ties objektu dominuoja kietos dangos su ovaliais gėlynais-želdynais. Taip pat projektuojamos ovalios vandens plokštumos/fontanai, primenantys užkastą Kačergos vagą.

Atlikus išsamesnius tyrimus svarstytinas variantas Kačergos vagą išryškinti (miesto audinyje) kur kas stipriau...

BENDRIEJI PASTATO RODIKLIAI

Sklypo plotas	4052	m ²
Užstatymo plotas	3120	m ²
Užstatymo tankumas	77	%
Pastato bendrasis plotas	13305	m ²
t.t. pagrindinis plotas	12344	m ²
t.t. pagalbinis plotas	961	m ²
t.t. antžeminės dalies plotas	8000	m ²
t.t. požeminės dalies plotas	5305	m ²
Užstatymo intensyvumas	1.97	
Pastato aukštis	17.00	m
Aukštų skaičius	4	
Pastato statybinis tūris	61500	m ³
Automobilių parkavimo vietų skaičius požeminiame parkinge	158	vnt

PASTATO PLOTŲ DETALIZACIJA PAGAL PASKIRTIS

		PLOTAI m ²				
	A	PARKINGAS	MMC	BIURAI	BENDRI PASTATO	VISO:
PAGRINDINIS PLOTAS	-2	3099				
	-1	1048	1769			
	1		1141	173		
	2			1664		
	3			1965		
	4			1485		
VISO:		4147	2910	5287		12344
PAGALBINIS PLOTAS	-2				265	
	-1		49		133	
	1		310			
	2			68		
	3			68		
	4			68		
VISO:			359	204	398	961
BENDRAS PLOTAS		4147	3269	5491	398	13305