



Multifunkcinio centro:
Viešbučio ir Verslo centro Dainavos g. 3,
Daugiabučių gyvenamųjų namų Dainavos g. 5,
Vilniuje projekto architektūrinis pasiūlymas

Aiškinamasis raštas

2016

1. Urbanistinė idėja ir koncepcijos formantai

Projektuojami pastatai yra pietinėje Naujamiesčio dalyje, ant dviejų reikšmingų Vilniaus miesto ašių sankirtos: istorinės Vilniaus centro ašies - Gedimino prospekto, ir reprezentacinės "Miesto vartų" ašies. Teritorija taip pat yra šalia svarbios miesto erdvės - Lukiškių aikštės, kuri šiuo metu įgauna naują įvaizdį. Šie faktoriai leidžia teigti, kad Dainavos gatvėje projektuojami pastatai, ypač kampinis verslo centro pastatas, turi būti unikalūs ir gyvi. Erdvės gyvomis padaro žmonių buvimas ir jų nuolatinis susidomėjimas teikiamomis skirtingomis funkcijomis ir erdvėmis. Šiuo metu vietos potencialas neišnaudotas, Dainavos gatvės funkcinės reikšmės kaita nulėmė dabartinę jos situaciją - ji naudojama tik privažiavimams prie atskirų objektų. Todėl be administracinio ir viešbučio funkcijų, jaukaus ir į visumą apjungiančio pasažo, kuris tampa "miesto svetaine", įkūrimas iš esmės pagerintų situaciją.

Pasažas "miesto svetainė"

Vilniaus gatvių charakteriui, ypač senamiestinių (pėsčiųjų) būdingi "įlinkimai", tam tikri atsitraukimai, todėl vieningoje "miesto svetainėje" pirmo aukšto lygyje kuriamos mažesnės urbanistinės erdvės, besiribojančios su kavinėmis, lauko staliukais ir jėjomis, kurios skatintų pasilikti, atrasti. Taip pat planuojami miestietiški baldai su žaluma ir dviračių parkavimo vietomis, formuojantys mažesnes jaukesnes erdves, taip atsiranda stovyniavimo salelės ir žmonių srautų diferenciacija. Vienas "miesto svetainės kilimas" apjungia skirtingas veiklas - miestiečiai pramogauja ir linksmiasi kartu, skatinamas bendruomeniškumo jausmas.

Išlaikoma aiški Dainavos gatvės trasa, kurią pabrėžia išilgai jos projektuojami viešbučio ir administracinio pastato tūriai. Gatvių raudonosios linijos ir perimetrinis užstatymas išlaikomas su tipiniais biurų aukštais. Konteksto atžvilgiu neperžengiamos maksimalios aukščių altitudės, išlaikomi vizualiniai ryšiai.

2. Architektūrinė idėja

Komplekso architektūrinę viziją suformavo supančios architektūrinės aplinkos pastebėjimai, duotieji reglamentiniai apribojimai ir noras sukurti kokybišką pramogų ir darbo miesto erdvę.

Projektuojamo komplekso gretimų pastatų būdingas bruožas - skirtingų nuožulnumų stogai. Todėl pagrindinis apjungiantis architektūrinis komplekso elementas yra stogų linija. Šis bruožas leidžia formuoti vieningesnę tūrinę architektūrą skirtingoms funkcijoms. Antrasis apjungiantis sluoksnis yra fasadų elementai ir medžiagiškumas.

Administracinis pastatas

Biurų pastatas formuoja ir išlaiko Tumo - Vaižganto gatvės išklotinę ir įsikomponuoja į svarbų urbanistinį miesto kampą. Šis akcentas fiksuojamas biurų pastato architektūroje, formuojant subtilų pastato kilimo akcentą prie sankryžos, kuris reaguoja į priešais esančio pastato bokštą. Išplatėjantis tūris pabrėžiamas nužeminant fasado apatinę dalį ties Gedimino pr., taip sukuriama dramatiška tūrio kilimo perspektyva. Pietinis kampas ties Dainavos gatve užkeliamas iki maksimalios altitudės, taip kartu su viešbučio tūriu įremindamas "miesto svetainę" ir sukurdamas galimybę įrengti darbo vietas. Šiaurinis kampas ties Dainavos g. nuleidžiamas tiek, kad užtikrintų palankias insoliacijos sąlygas aplinkiniams pastatams. Apatinė viešojo dalis formuojama skaidri ir atverianti prekybinių patalpų vitrinas ties Tumo Vaižganto gatve. Tuo būdu viršutinė pastato dalis tampa lyg objektas ant lengva pagrindo.

Viešbutis

Viešbutis projektuojamas T formos, pabrėžiant Dainavos gatvės liniją. Atsitraukimas nuo gretimybių užtikrina geras insoliacijos sąlygas gretimiesiems pastatams. Mažasis pietinis fasadas ties Gedimino prospektu formuojamas kaip ikoninis viešbučio ženklas su žalia augalų siena, pabrėžiantis Hilton Garden Inn viešbučio filosofiją.

Daugiabučiai

Daugiabučiai projektuoti, taip kad užtikrintų tinkamą natūralios šviesos kiekį. Daug dėmesio skirta erdvios, patogios ir šviesios gyvenamosios erdvės kūrimui. Svetainės projektuotos kiek įmanoma didesnės optimizuojant nereikalingą koridoriaus erdvę.

Rekonstruojant buvusį ligoninės pastatą stengiamasi kuo daugiau išlaikyti jo charakteringų bruožų. Viršutinėje dalyje kuriamos mansardos su galimybe butuose įrengti antresoles.

3. Pastatų funkcinis suplanavimas

Viešoji dalis

Pirmuosiuose aukštuose, išilgai Dainavos gatvės formuojamos viešosios funkcijos, kaip ir numatyta programoje: verslo centro dalyje - komercija, kavinė, įėjimas į verslo centrą; viešbučio dalyje - restoranas, baras/kavinė, fojė paviljonas, registratūra. Šiek tiek atokesnėje dalyje nuo triukšmo, formuojamas konferencijų centras su atraktyviu **žaliuoju sodu**, stiprinančiu susitikimo erdvės kokybę lankytojams ir tuo pačiu viešbučio identitetą.

Administracinis pastatas

Kuriant naująjį verslo centrą pagrindinis tikslas buvo pagerinti **gyvenimo kokybę** darbuotojams ir sukurti jiems **sveiką darbo aplinką**. Pastatas turi malonią darbo aplinką, yra tvarus, efektyvus energetiškai ir atitinkantis A klasės biurų reikalavimus. Pastatas projektuojamas taip, kad vidaus išplanavimas būtų kuo **lankstesnis** ir pritaikomas skirtingos filosofijos planavimo strategijoms ir konkrečius erdvės ir įrangos reikalavimus turinčioms įmonėms. Taip pat atsižvelgiama į naujausias BREEAM rekomendacijas.

Pastato centrinėje dalyje **kuriamas atriumas** ne tik suteikia papildomos **natūralios šviesos**, bet ir sukuria įdomią erdvę tiek darbuotojams, tiek centro lankytojams. Centrinėje dalyje formuojamos atviros darbo vietos, poilsio zonos, spausdinimo patalpos ir pan. Vertikalūs ryšiai bei san. mazgų blokai numatyti branduoliuose. Naudojamas pastato ir fasadų struktūrinis tinklas užtikrina maksimalų erdvės planavimo lankstumą, įrengiant atvirus ar dalinai uždarus biurus.

Pastato viršutiniame aukšte kuriamas verslo "klubas/laundžas" su patekimu į eksploatuojamą **stogo terasą** ir rūkymo vietomis, kur apžvelgiama miesto panorama.

Interjeras kuriamas su švelnia spalvų palete ir **natūraliomis medžiagomis**, kaip medis, akmuo. Apšvietimas numatomas 3000 k, suteikiantis švelnų ir elegantišką apšvietimą darbo erdvėje. Tiek dirbtinio, tiek natūralaus apšvietimo kontrolės sistemos kuriamos taip, kad užtikrintų maksimalų kokybės jausmą. Visos darbo erdvės turi pakabinamas lubas su akustinėmis plokštėmis. Siekiama vartotojams užtikrinti geriausias akustines sąlygas visose pastato erdvėse.

Viešbutis

Viešbučio funkciniai sprendimai atitinka Hilton Garden Inn specifiką. Kambarių dydžiai ir funkciniai ryšiai spręsti remiantis duotais viešbučio reikalavimais "Europe Development Guide version 0.5".

Viešbučio turis užtikrina **gerą insoliaciją**, tiek viešbučio lankytojams, tiek gretimų pastatų gyventojams. Siekiant apjungti Hilton Garden Inn viešbučio "žaliąją sodo filosofiją", šalia svečių liftų holo formuojamas šviesos "plyšys" su **žalia lauko siena**, kuris antrame aukšte leidžia formuoti jaukią lauko terasą/sodą sporto salei.

Daugiabučiai

Daugiabučiai projektuojami vadovaujantis pateikta skirtingų butų įvairove konkurso programoje. Naujasis daugiabutis pastatas optimalus ir tvarus energijos atžvilgiu. Svetainės formuojamos pastato kampuose, kad suteiktų kuo daugiau šviesos. Įgilinti balkonai, suteikia apsaugotą lauko erdvę.

Požeminė automobilių saugykla

Požeminė automobilių saugykla projektuojama dviejuose požeminiuose aukštuose. Projektuojama viena bendra Dainavos g. 3 ir Dainavos g. 5 sklypams automobilių saugykla. Įvažiavimas planuojamas tik vienas iš Dainavos gatvės. -1 aukšte taip pat įrengiamos priėmimo patalpos viešbučiui. Planuojamų vietų skaičius 380, atitinka vietos poreikį.

4. Pastatų medžiagiškumas

Fasadų elementų proporcijos ir spalviškumas paimtos iš gretimų pastatų. Tūriškai kontekstualūs ir minimalūs pastatai (viešbutis ir verslo centras) suaktyvinami pasuktais fasadų elementais - langais.

Administracinis pastatas

Biurų pastato fasade įvedami vertikalūs elementai (vertikalūs langų rėmai/žaliuzės), tai aplinkos fasadų vertikalų interpretacija, kurių medžiagiškumas parinktas, kad spalviškai atitiktų aplinkos rusvų, pastelinių spalvų tonus. Fasadas yra reflektuojantis aplinką ir dienos šviesą, todėl sezoniškai fasadai atrodo skirtingai. Taip pat judant Tumo Vaižganto gatve fasadas atsiskleidžia skirtingu toniškumu. Fasadai projektuojami, taip kad atitiktų A energetinę

klasę ir BREEAM reikalavimus. Administraciniame pastate dvigubi fasadai užtikrina tinkamą insoliaciją ir natūralią ventilaciją.

Viešbutis ir daugiabučiai

Pagrindinė konstrukcinė struktūra yra laikančiosios betoninės sienos ir branduoliai su perdangomis. Galimybė dėl fasado laikančiųjų elementų turėtų būti įvertinta projekto plėtros stadijoje.

5. Transporto ir pėsčiųjų srautų sprendimas

Dainavos gatvės pasažinė dalis formuojama pėstiesiems ir dviratininkams. Tiekimas į Administracinio pastato kompleksą ir viešbutį numatomas iš Dainavos gatvės pietinės pusės, krovinio transporto parkavimas numatomas šalia biurų pastato pietinio fasado. Tiekimas į viešbutį planuojamas per požeminį parkingą. Viešbučio lankytojų išlaipinimas numatomas prie įėjimo ir taxi automobilių judėjimas planuojamas ratu, leidžiant lėtai išvažiuoti per pasažą.

6. Teritorijos ir pastatų gaisrinės saugos koncepcija

Multifunkcinis kompleksas projektuojamas remiantis Lietuvos statybos reglamentais. Viešbutis planuojamas remiantis Hilton Garden Inn detalėmis plėtros gairėmis. Detali gaisrinės saugos strategija visam kompleksui bus išspręsta su projektavimo komandos gaisrinės saugos konsultantu.

7. Statinių konstrukciniai sprendiniai

Administracinis pastatas

Pagrindinė konstrukcinė struktūra yra apvalios kolonos su perdangomis/sijomis ir betoniniais branduoliais, veikiančiais kaip stabilizuojantys elementai. Vietoje liejami ar surenkami betoniniai elementai turi būti įvertinami projekto plėtros stadijoje. Fasadai projektuojami kaip lengva dviguba stiklo siena išlaikoma pastato konstrukcijos.

Viešbutis ir daugiabučiai

Pagrindinė konstrukcinė struktūra yra laikančiosios betoninės sienos ir branduoliai su perdangomis. Galimybė dėl fasado laikančiųjų elementų turėtų būti įvertinta projekto plėtros stadijoje.

8. Pastatų pagrindinių inžinerinių tinklų principiniai sprendiniai

Energijos tiekimas ir esamų ar naujų transformerių vieta turėtų būti nuspręsta ir sutarta projektavimo plėtros stadijoje.

Administracinis pastatas

Pagrindinės ventilacijos ir vėdinimo sistemos numatomos įrengti ir paslėpti stogo konstrukcijoje, jų paskirstymas numatomas vertikaliai ir virš pakabinamų lubų. Elektros tinklų paskirstymas numatomas po pakabinamomis lubomis ir pakeltomis grindimis biurų vietose.

Viešbutis

Pagrindinės ventilacijos ir vėdinimo sistemos numatomos įrengti techninėje patalpoje esančioje pirmame aukšte, jų paskirstymas į kambarius numatomas vertikaliai ir virš pakabinamų lubų koridoriuose. Pirmame aukšte paskirstymas numatomas virš pakabinamų lubų. Elektros tinklų tiekimas numatomas per pakabinamas lubas.

Daugiabučiai

Butai neturės vėdinimo, tik natūralią ventilaciją per atidaromus langus ir balkonų duris. Jeigu yra ventilacijos poreikis butuose/studijose naudojamiems komerciniais tikslais, ji galėtų būti suteikta naudojant ventiliatorinius konvektorius. Elektros tinklų paskirstymas numatomas vertikaliai ir su dozavimo sistema kiekvienam butui.

9. Pastatų ir sklypo bendrieji rodikliai

Dainavos g. 3

Sklypo plotas:	5070 m ²
Sklypo užstatymas:	3082,6 m ²
Užstatymo tankis:	60 %
Užstatymo intensyvumas:	2,5

Dainavos g. 5

Sklypo plotas:	2474 m ²
Sklypo užstatymas:	1091,4 m ²
Užstatymo tankis:	44 %
Užstatymo intensyvumas:	2,2

Verslo centro patalpos

Bendras plotas	6172,5 m ²
Naudingas plotas	5806,4 m ²

Viešbučio patalpos

Bendras plotas	6502 m ²
Naudingas plotas	6043,1 m ²
Kambarių kiekis	153 vnt

Daugiabučių patalpos

Bendras plotas	5441,80 m ²
Naudingas plotas	4997,10 m ²
Butų skaičius	80 vnt

