

# Lukiškių kalėjimo komplekso įveiklinimo galimybių studija

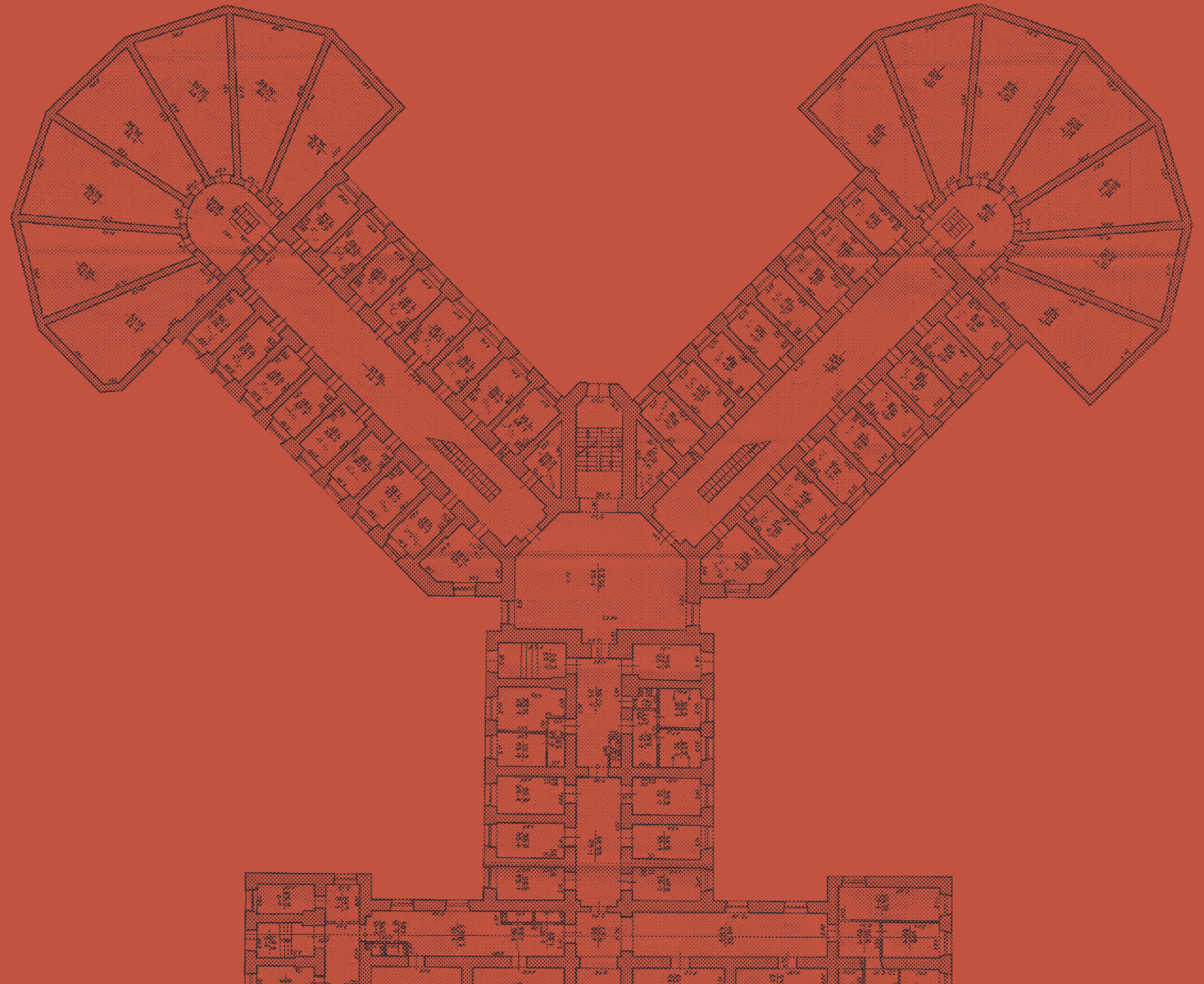


# Turinys

<b>1.</b>	<b>ĮVADAS</b>	3 p.	<b>2.7.1.</b>	Suinteresuotų grupių įtraukimas	30 p.	<b>3.3.7.</b>	Koncepcijos įgyvendinimo principai	68 p.
<b>1.1.</b>	Projekto tikslas ir uždaviniai	5 p.	<b>2.7.2.</b>	Pagrindinės suinteresuotos grupės	31 p.	<b>3.3.8.</b>	Konversijos poveikis aplinkinėms teritorijoms	75 p.
<b>1.2.</b>	Pagrindinės sprendžiamos problemos	6 p.	<b>2.7.3.</b>	Lūkesčiai ir reikalavimai komplekso transformacijai	32 p.	<b>3.3.9.</b>	Komplekso konversijos etapiškumas	76 p.
<b>1.3.</b>	Pagrindinis projekto iššūkis	7 p.	<b>2.7.4.</b>	Skirtingų interesų grupių poreikiai	33 p.	<b>3.3.10.</b>	Pavyzdžiai	78 p.
<b>1.4.</b>	Projekto reikšmė ir potencialas	8 p.	<b>2.7.5.</b>	Identifikuoti visuomenės poreikiai veikloms	34 p.			
<b>1.5.</b>	Galimybių studijos rengimo procesas	9 p.	<b>2.8.</b>	Potencialios komplekso įveiklinimo kryptys	35 p.	<b>4.</b>	<b>FINANSINĖ ANALIZĖ</b>	81 p.
<b>2.</b>	<b>ESAMOS SITUACIJOS, POREIKIŲ IR GEROSIOS PRAKTIKOS ANALIZĖ</b>	10 p.	<b>2.9.</b>	Gerosios praktikos analizė	36 p.	<b>4.1.</b>	Finansinio modeliavimo prielaidos	82 p.
			<b>2.10.</b>	Apibendrinančios įžvalgos	38 p.	<b>4.2.</b>	Galimų vystymo scenarijų aprašymas	83 p.
			<b>3.</b>	<b>KONCEPCIJA</b>	41 p.	<b>4.2.1.</b>	Scenarijus 1	84 p.
<b>2.1.</b>	Analizės metodika ir apimtis	11 p.	<b>3.1.</b>	Koncepcijos prielaidos	42 p.	<b>4.2.2.</b>	Scenarijus 2	85 p.
<b>2.1.1.</b>	Istorinė urbanistinės kaitos analizė	12 p.	<b>3.1.1.</b>	Koncepcijos formavimo principai	43 p.	<b>4.2.3.</b>	Scenarijus 3	86 p.
<b>2.1.2.</b>	Istorinis gatvių tinklas	14 p.	<b>3.1.2.</b>	Koncepcijos pokyčio kryptis	44 p.	<b>4.2.4.</b>	Scenarijus 4	87 p.
<b>2.1.3.</b>	Glausta kalėjimo istorijos apžvalga	15 p.	<b>3.1.3.</b>	Koncepcijai keliami komplekso konversijos reikalavimai	47 p.	<b>4.3.</b>	Scenarijų palyginimas	88 p.
<b>2.1.4.</b>	Žymiausi politiniai kaliniai	16 p.	<b>3.1.4.</b>	Koncepcijos vertinimo kriterijai	48 p.	<b>5.</b>	<b>REKOMENDACIJOS</b>	89 p.
<b>2.2.</b>	Urbanistinio konteksto analizė	17 p.	<b>3.2.</b>	Komplekso įveiklinimo idėjinės alternatyvos	49 p.	<b>5.1.</b>	Rekomendacijos komplekso vystymui	90 p.
<b>2.2.1.</b>	Funkcinių ryšių, erdvių ir susisiekimo aspektai	18 p.	<b>3.2.1.</b>	Idėjinė alternatyva I	50 p.	<b>5.2.</b>	Rekomendacijos pereinamajam laikotarpiui	91 p.
<b>2.2.2.</b>	Demografinė situacija	19 p.	<b>3.2.2.</b>	Idėjinė alternatyva II	52 p.	<b>5.3.</b>	Rekomendacijos tolesniems tyrimams ir galimybių studijoms	92 p.
<b>2.2.3.</b>	Glausta teritorijai galiojančių planavimo dokumentų ir reglamentų apžvalga	20 p.	<b>3.2.3.</b>	Idėjinė alternatyva III	54 p.	<b>5.4.</b>	Rekomendacijos komplekso architektūriniam vystymui	93 p.
<b>2.2.4.</b>	Komplekso vystymo potencialas ir iššūkiai	21 p.	<b>3.2.4.</b>	Idėjinių alternatyvų vertinimas	56 p.	<b>6.</b>	Priedai	94 p.
<b>2.3.</b>	Kultūros paveldo vertybių analizė	22 p.	<b>3.2.5.</b>	Idėjinių alternatyvų apibendrinimas	57 p.			
<b>2.4.</b>	Komplekso architektūrinis ir pastatų būklės vertinimas	23 p.	<b>3.3.</b>	Pasirinktos koncepcijos detalizavimas	58 p.			
<b>2.5.</b>	Esamos būklės analizė NT rinkos aspektu	26 p.	<b>3.3.1.</b>	Komplekso vizija	59 p.			
<b>2.5.1.</b>	Funkcinio pritaikymo potencialas	27 p.	<b>3.3.2.</b>	Koncepcijos aktualumas	61 p.			
<b>2.5.2.</b>	Potenciali komplekso rinkos vertė	28 p.	<b>3.3.3.</b>	Nacionalinis NVO švietimo tinklo klasteris	63 p.			
<b>2.6.</b>	Galimų valdymo modelių apžvalga	29 p.	<b>3.3.4.</b>	Visuomeninės dalies veiklos	64 p.			
<b>2.7.</b>	Poreikių analizė	30 p.	<b>3.3.5.</b>	Identifikuota visuomenės poreikiams skirta dalis	65 p.			
			<b>3.3.6.</b>	Komplekso funkcinė programa	66 p.			



# 1. Įvadas





# 1. Įvadas

Lietuvos Respublikos Vyriausybė 2019 m. liepos 31 d. nutarimu įpareigojo Turto banką kaip valstybės nekilnojamojo turto kompetencijų centrą parengti buvusio Lukiškių kalėjimo ir teritorijos galimybių studiją, kurios pagrindu bus apsispręsta, kokia apimtimi šis turtas turi likti valstybiniu (ir ar turi likti) bei kurios komplekso transformacijos kryptys yra potencialiausios ir ekonomiškai bei sociokultūriškai pagrįstos.

Lukiškių tardymo izoliatorius-kalėjimas (Lukiškių skg. 6, Vilnius), toliau – kompleksas, priklausantis Teisingumo ministerijai, buvo uždarytas 2019 liepos 2 d., tačiau jis vis dar yra BĮ Pataisos namų žinioje (Kalėjimų departamentas prie Teisingumo ministerijos), laikinas veiklas ir trumpalaikę komplekso nuomą organizuoja VĮ „Mūsų amatai“. Kadangi Teisingumo ministerija ir jai pavaldžios institucijos kalėjime tiesioginių, su savo veiklos sritimi susijusių funkcijų nebevykdo (ir neplanuoja vykdyti), siekiama išsiaiškinti naujas komplekso įveiklinimo galimybes.

Komplekse yra šeši pastatai, saugomi valstybės: administracinis pastatas, Šv. Mikalojaus Stebukladario cerkvės pastatas, gamybinis pastatas, kalėjimo pastatas, kalėjimo-ligoninės pastatas, tvora ir kontrolinis perėjimo postas. 1904 m. baigtas statyti pastatų kompleksas į Kultūros vertybių registrą įtrauktas nuo 2002 metų ir turi Nacionalinės kultūros vertybės statusą. Sprendimų galia dėl Lukiškių kalėjimo likimo priklauso LR Vyriausybei. Ši galimybių studija yra Turto banko nuosavybė.



## 1.1. Projekto tikslas ir uždaviniai

**Tikslas** – sukurti Lukiškių kalėjimo komplekso transformacijos ir įveiklinimo viziją bei įvertinti galimus jos įgyvendinimo scenarijus.

### **Uždaviniai:**

- Atlikti esamos būklės analizę istoriniu, urbanistiniu, kultūros paveldo, socialiniu ir ekonominiu bei teisiniu aspektu;
- Atlikti suinteresuotų grupių ir visuomenės pirminę poreikių analizę;
- Atlikti gerosios praktikos analizę;
- Apžvelgti potencialiausias komplekso įveiklinimo idėjines alternatyvas;
- Pateikti potencialiausią galimą komplekso panaudojimo koncepciją (funkcinę programą), sąnaudų-naudos analizę, principinį tolesnių koncepcijos įgyvendinimo veiksmų planą;
- Pateikti rekomendacijas tolimesniam komplekso vystymui ir projekto sėkmės užtikrinimui.



## 1.2. Pagrindinės sprendžiamos problemos



**Veiklos ir funkcinės kaitos klausimai:** neaiški komplekso panaudojimo kitai veiklai kryptis bei įveiklinimo alternatyvos. Specifinis pastatų išplanavimas labai susiaurina pritaikymo kitai veiklai galimybes. Kita vertus, tokio dydžio kompleksas turi tapti daigiafunkciu objektu, atrasti naujus funkcinius ryšius su miestu ir aplinka.



**Nuosavybės klausimai:** kadangi Teisingumo ministerija ir jai pavaldžios institucijos kalėjimo komplekse jokios tiesioginės veiklos nevykdo ir neplanuoja, būtina nuspręsti, kam ir kokiomis sąlygomis ir kokia forma bus perduotas turtas.



**Istorinės atminties klausimai:** trūksta istorinių tyrimų, susijusių su kalėjimo istorija, nagrinėjančių įvairių laikotarpių politinių kalinių memorialinę reikšmę. Kol kas nėra aišku, kokia apimti ir kokia forma turėtų būti įprasminama istorinė atmintis šiame komplekse. Trūksta susistemintos informacijos apie istorinę Lukiškių kvartalo raidą.



**Urbanistiniai klausimai:** kalėjimas nuo pat pastatymo buvo uždara struktūra ir jokio aktyvaus kontakto su jį supančia aplinka neturėjo, todėl svarbu rasti būdus, kaip integruoti šią teritoriją į miesto audinį, kaip pagerinti susisiekimą ir prieinamumą. Kadangi Lukiškių kaimynystė yra išskirtinai homogeniška (dominuoja administracinė funkcija), svarbu identifikuoti, kaip kompleksas gali suteikti Lukiškių kvartalui gyvybingumo. Kita vertus, kompleksas yra kvartalo viduryje (bei apjuostas aukšta, saugoma tvora) ir jo aptarnavimas, pasiekiamumas bei prieinamumas kol kas nėra iki galo išspręsti.



**Architektūriniai klausimai:** didžioji dalis pastatų yra tinkami eksploatuoti, tačiau reikalauja kapitalinio remonto; inžinerinės infrastruktūros būklė yra labai prasta; neaiški konstrukcinė schema ir būklė, todėl nėra aiškus konstrukcinės transformacijos potencialas; pastatai nėra pritaikyti šiuolaikiniams poreikiams, nėra aiškus komplekso plėtros potencialas.



**Paveldosauginiai klausimai:** kompleksas yra įtrauktas į kultūros vertybių sąrašą, yra pripažintas nacionalinės svarbos objektu, todėl radikalūs sprendimai ir struktūriniai pertvarkymai nėra galimi. Dėl šios priežasties būtina ieškoti kultūros paveldui jautrių sprendimų, kurie aktualizotų ir įprasmintų vertingąsias savybes. Kita vertus, kol kas nėra suformuota saugomų vertybių byla ir būtina tikslinti vertingąsias savybes, todėl tikslios transformacijos galimybės nėra žinomos.



**Socialinės aplinkos klausimai:** kalėjimas ir jame vykdyta veikla turi itin neigiamą socialinį krūvį, kita vertus, jis visuomenei yra svarbus ir aktualus, reiškiasi įvairios iniciatyvos ir interesai, todėl skirtingų poreikių suderinimas gali tapti tikru iššūkiu. Nėra aišku, kas bus naujieji komplekso naudotojai, kokios yra galimos tikslinės grupės, tikrieji jų poreikiai.



**Rinkos ir ekonominiai klausimai:** kompleksas apima daugiau nei 2,2 ha teritorijos, o jame esančių pastatų bendras plotas yra per 18 tūkst. kvadratinų metrų, todėl jo vystymas tampa sudėtingu ir rizikingu uždaviniu. Reikia identifikuoti, kokios yra trumpalaikės ir ilgalaikės projekto perspektyvos, kokios priemonės ir sprendimai padėtų pritraukti investicijas, kokie galimi turto valdymo modeliai, kaip užtikrinti projekto tvarumą ir konkurencingumą.



### 1.3. Pagrindinis projekto iššūkis

**Kaip įveiklinti buvusį Lukiškių kalėjimą, kad jis geriausiai atlieptų daugiakultūros Lietuvos visuomenės poreikius, užtikrintų istorinės atminties įprasminimą ir aktualizavimą, daugiafunkciškumą ir būtų visokeriopai tvarus?**



## 1.4. Projekto reikšmė ir potencialas

**Lokalus mastelis:** komplekso transformacija tiesiogiai paveiks aplink esančias įstaigas bei gyventojus; kompleksas turi potencialą aktyvuoti homogenišką Lukiškių kvartalą ir užtikrinti jo gyvybingumą, teikti paslaugas aplinkiniams gyventojams.

**Bendramiestinis mastelis:** unikalus ir svarbus miesto objektas, turintis potencialą tapti visuomeniniu daugiafunkciu traukos centru, miestiečius telkianti erdvė.

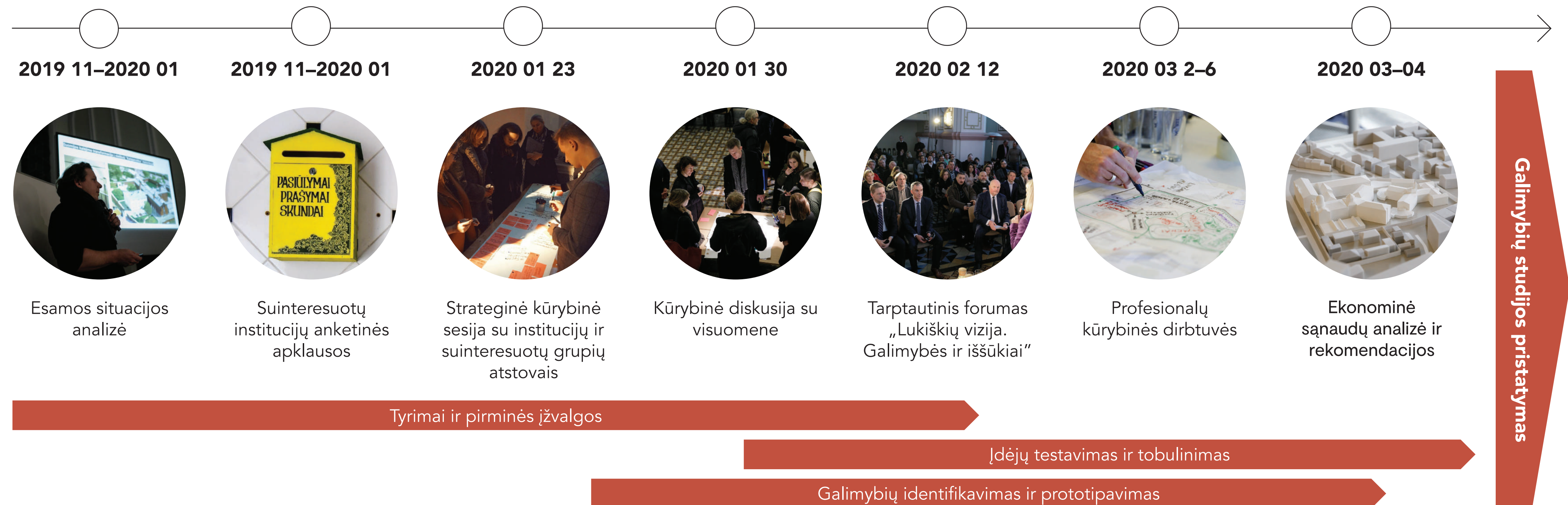
**Nacionalinis mastelis:** nacionalinės reikšmės kultūros vertybė, potenciali reprezentacinė, istorinės atminties įprasminimo funkcija, nacionalinio lygio organizacijų ir veiklų būstinė.

**Tarptautinis mastelis:** projektas patrauklus tarptautinėms investicijoms, potenciali bendradarbiavimo ir intelektinių mainų vieta, galimas tarptautinio lygio turinio kūrimo centras, turistų traukos taškas.



## 1.5. Galimybių studijos rengimo procesas

Galimybių studijos rengimo procesas paremtas darnaus vystymo ideologija ir dizaino mąstymo metodologija, aktyviai įtraukiant išorinius ekspertus, suinteresuotas institucijas ir įvairias visuomenės grupes į kūrybines diskusijas\*. Siekta kompleksiskai suvokti Lukiškių komplekso problematiką, užčiuopti projekto svarbą, aktualias tendencijas, esamus ir besiformuojančius poreikius, suformuoti projekto vystymo vertybinį karkasą ir prioritetus, kurių pagrindu pasirinkta strateginė vizijos kryptis, generuojamos ir vertinamos idėjos. Atviro tarptautinio forumo metu gerą patirtimi ir ekspertinėmis įžvalgomis dalinosi užsienio ir Lietuvos ekspertai, projektui strategiškai svarbių institucijų atstovai. Komplexo įveiklinimo viziją ir galimus vystymo scenarijus kūrė atviru kvietimo būdu atrinkta plati tarpdisciplininė profesionalų komanda. Suformuotos koncepcijos pagrindu patikrinti galimi komplekso vystymo scenarijai, suformuotos rekomendacijos ir veiksmų planas.



Galimybių studijos rengimo procesas ir visa su tuo susijusi medžiaga viešinama projekto puslapyje [www.lukiskiuvizija.lt](http://www.lukiskiuvizija.lt) bei „Facebook“ paskyroje „Lukiškių vizija“.

\*Detalesnė informacija apie susitikimus ir projekto viešinimo renginius pateikiama Prieduose



## **2. Esamos situacijos, poreikių ir gerosios praktikos analizė**





## 2.1. Analizės metodika ir apimtis

Esamos situacijos analizė remiasi esamo objekto savininko (Kalėjimų departamentas prie Teisingumo ministerijos) pateikta medžiaga ir duomenimis, viešai prieinamais teritorijų planavimo dokumentais ir viešai prieinamais duomenų rinkiniais, istoriniais šaltiniais. Projekto uždaviniai apima, bet neapsiroboja: istorinės raidos analize, esamos būklės įvertinimu urbanistiniu aspektu, esamos būklės nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių įvertinimu, esamos būklės įvertinimu nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių atžvilgiu, esamos būklės įvertinimu socialiniu aspektu (lokaliniu ir makromasteliais), esamos būklės įvertinimu ekonominiu aspektu (lokaliniu ir makromasteliais) bei esamos būklės įvertinimu galiojančių, teritorijai aktualių teisės aktų ir reglamentų aspektu.

Komplekso problematika yra daugiasluoksnė, todėl pasirinkta metodika trijų lygmenų: analizuojama statistinė informacija ir GIS duomenys, formuluojamos ekspertinės išvados, kurių sintezė aptariama viešų susitikimų ir diskusijų su visuomene metu. Šis metodas leidžia aprėpti daug platesnę objekto problematiką ir sistemina ne tik pamatuojamus ir matomus, bet ir latentinius objekto specifikos aspektus.

Šiame dokumente pateikiama tik apibendrinta analizės medžiaga, išsami analizė pridėta Prieduose.





## 2.1.1. Istorinė urbanistinės kaitos analizė



Lukiškių kalėjimo kompleksas 1950 m. Šaltinis: Lietuvos ypatingasis archyvas, Virtuali paroda, [http://www.archyvai.lt/lt/lya\\_parodos/lukiskiu-kalejimas-1950-m..html](http://www.archyvai.lt/lt/lya_parodos/lukiskiu-kalejimas-1950-m..html)

**(XV–XVIII a.) LDK ir ATR laikotarpis**, kai Lukiškės (tuo metu dar vadintos Totorių Lukiškėmis) iš palyginti nereikšmingos teritorijos palei upę išaugo iki sandėlių ir uosto rajono ir XVII a. vid. tapo svarbiu Vilniaus priemiesčiu.

**(XIX a.) Rusijos imperijos laikotarpis**, kai Vilnius tapo Rusijos imperijos pasienio strateginiu miestu. Čia nuolat buvo dislokuojama didelė kariuomenės įgula, jai reikėjo daug patalpų kariniams daliniams apgyvendinti bei karinei infrastruktūrai kurti: ligoninėms, amunicijos ir ginklų sandėliams. Lukiškių priemiestis tam puikiai tiko, nes buvo apsuptas vandens, plokščias, greta miesto centro, retai apgyvendintas.

**(XX a.–1939 m.) XX a. pirmos pusės laikotarpis**, kai buvo vykdoma aktyvi plėtra, rūpinamasi priemiesčio higiena, gyventojams prisidedant tiesiamos naujos gatvės. Lenkams okupavus Vilniaus kraštą, Lukiškėse ir toliau aktyviai buvo statomi visuomeniniai pastatai.

**(1939–1990 m.) XX a. antros pusės laikotarpis**, kai Lukiškės faktiškai tampa miesto centru. 1953 m. parengtas naujas generalinis miesto planas. Statyti dideli mūriniai gyvenamieji ir visuomeniniai pastatai, toliau vystomas gatvių tinklas.

**(>1990 m.) Laikotarpis po Nepriklausomybės atkūrimo**, kai į Lukiškes ima keltis ir čia kurtis įvairios institucijos: Lietuvos apeliacinis ir apygardos teismai, Genocido aukų muziejus, Ypatingasis archyvas, Neries pakrantėje ir prie Vingio parko pastatyta daugiaaukščių pastatų.

### ĮŽVALGOS

- Lukiškės daugelį šimtmečių buvo Vilniaus priemiestis ir tik XX a. pradžioje tapo miesto centro dalimi;
- Lukiškių kalėjimo kaimynystė, pokariu buvo planuojama kaip prestižinis miesto centro mokslo kvartalas, o šis planas iš dalies įgyvendintas.



## 2.1.1. Istorinė urbanistinės kaitos analizė



1648 m. F. Getkanto plano fragmentas



1703 m. Vilniaus planas iš J.G.M. Furstenhollo rinkinio



1808 m. Plan mieasta Wilna



1837 m. Vilniaus plano fragmentas



1845 m. Vilniaus žemėlapiio fragmentas



1860 m. Plane de Vilna (Russie)



1875 m. Vilniaus planas



1890 m. Vilniaus ir jo apylinkių planai



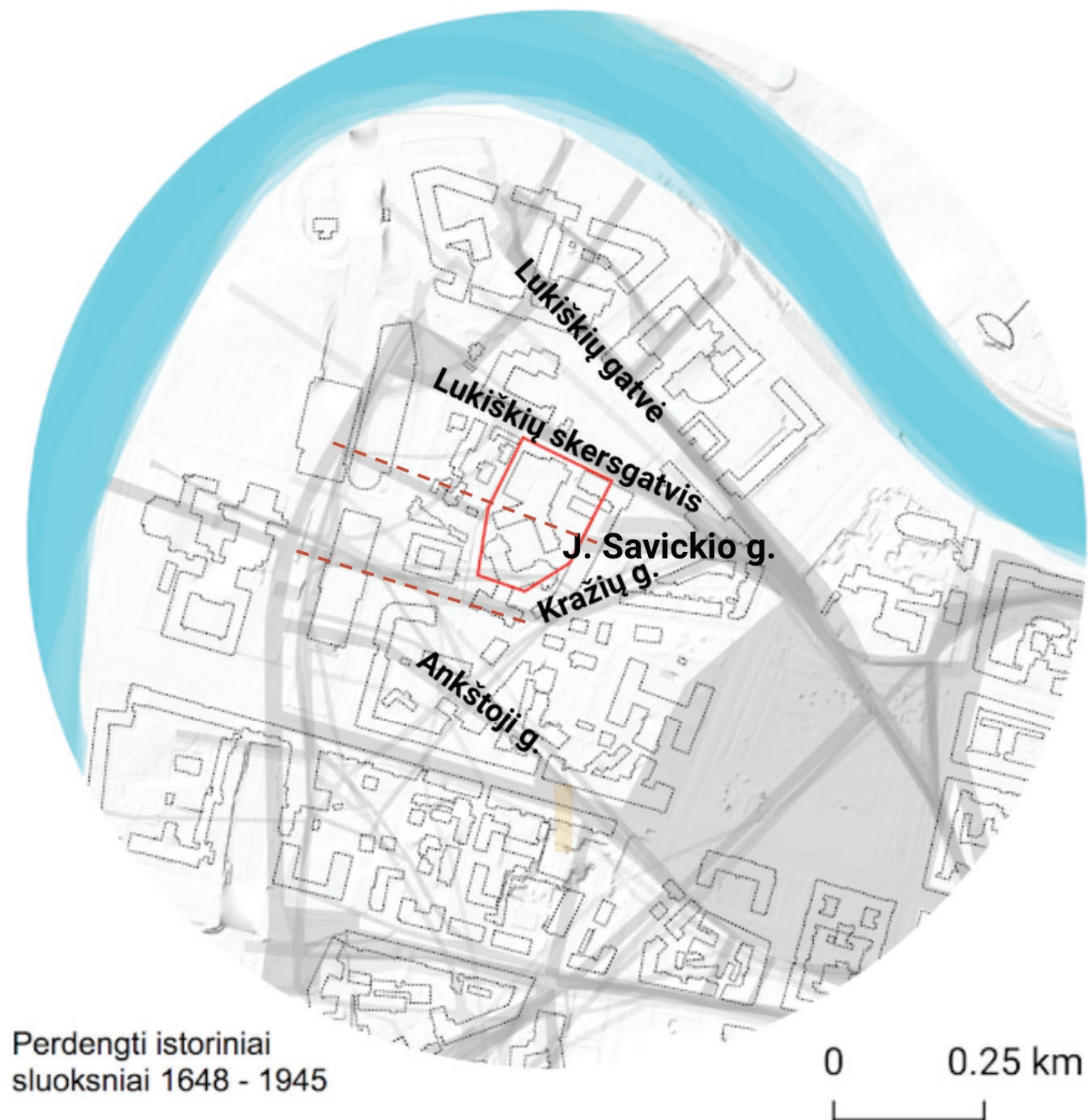
1901 m. Vilniaus planas



1944 m. Ortofoto



## 2.1.2. Istorinis gatvių tinklas



1648 m. F. Getkanto  
plano fragmentas



1808 m. Plan  
mieasta Wilna



1837 m. Vilniaus  
plano fragmentas



1845 m. Vilniaus  
žemėlapių fragmentas



1890 m. Vilniaus ir  
jo apylinkių planai

**Perdengus įvairių istorinių laikotarpių žemėlapius (1648–1945 m.) matyti, kaip formavosi ir kito gatvių tinklas aplink Lukiškių kalėjimą.**

### ĮŽVALGOS

- Lukiškių kalėjimo kompleksas 1901 m. nutraukė dalį miesto ryšių (takų) ir, gerokai pasikeitus teritorijos užstatymui, dalies šių ryšių atkūrimas nebėra prasmingas.
- Reikšmingiausia – Lukiškių gatvė, kurios užuomazgos matyti jau XII a. Išlikusios reikšmingiausios sunykusios gatvių trasos: dalis Kražių gatvės, J. Savickio gatvės dalis.



## 2.1.3. Glausta kalėjimo istorijos apžvalga

Rusijos imperijos vyriausiosios kalėjimų valdybos sprendimas statyti kalėjimą priimtas 1896 m. Jau 1901 m. pradėtas statyti Lukiškių terminuoto laisvės atėmimo bausmės vykdymo kalėjimas, o kita jo dalis – tardymo kalėjimas, pradėtas 1902 m. pagal G. Trambickio parengtą techninį projektą. Tuo metu tai buvo moderniausias kalėjimas visoje Rusijos imperijoje, skirtas 421 nuteistajam, o tardymo kalėjimas – 278 suimtiesiems. Taip pat suprojektuotas ir pastatytas administracinis pastatas su butais kalėjimo viršininkui ir jo padėjėjams bei prižiūrėtojams, virtuvės pastatas, kepykla, pirtis, skalbykla, ūkiniai pastatai ir visus pastatus juosianti mūrinė siena.

Bizantiškojo stiliaus Šv. Mikalojaus Stebukladario cerkvė pastatyta 1905 m. Tardymo kalėjime buvo įrengta ypatinga kanceliarija, prokurorų, tardytojų ir gynėjų kabinetai ir atskira patalpa žydams melstis.

Kalėjimas pradėtas naudoti 1904 m. Pastatas nekeitė savo paskirties tiek vokiečių, tiek ir rusų okupacijos metais.

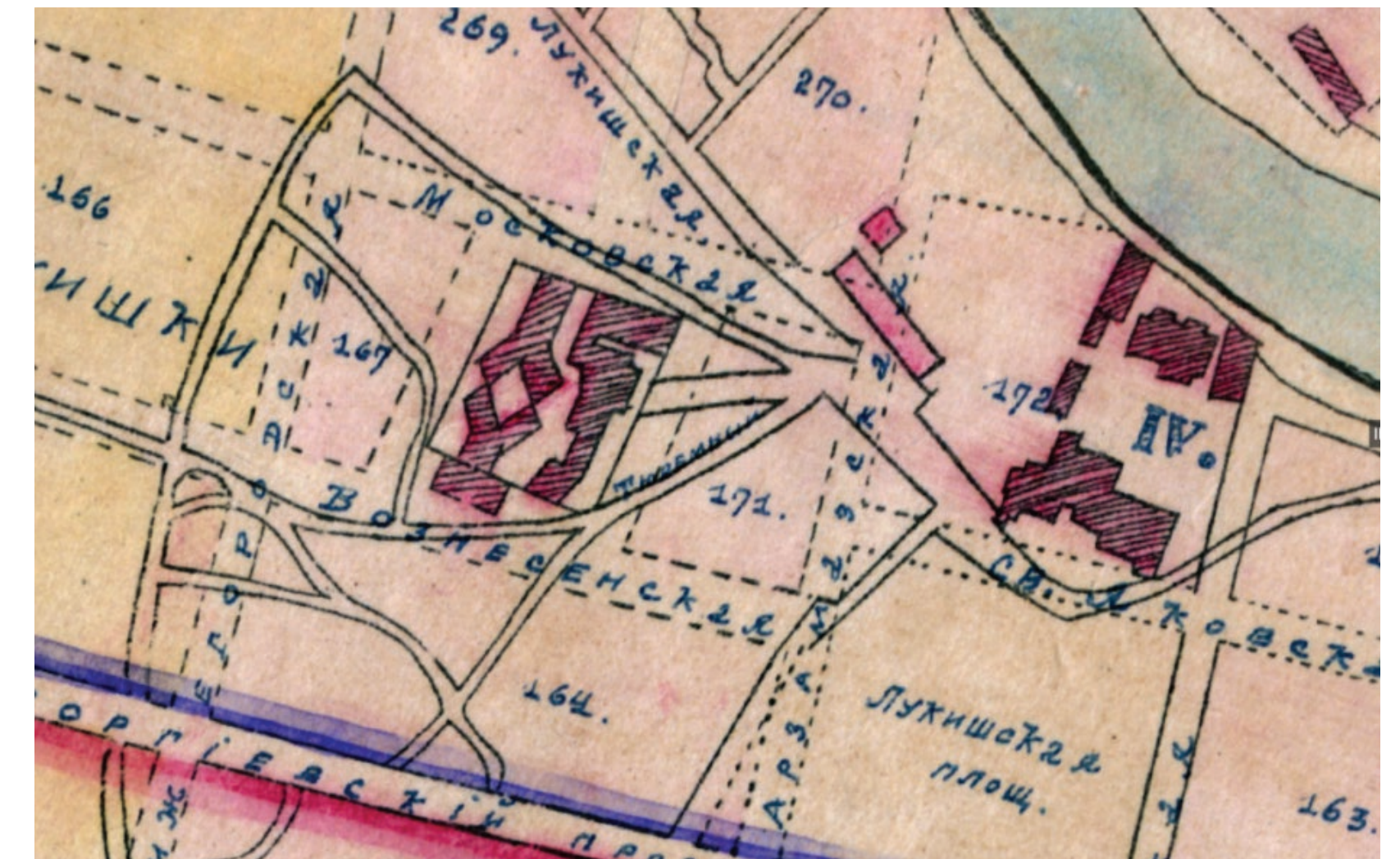
1961 m. kaip atskiras padalinys įkurta Laisvės atėmimo vietų centrinė ligoninė, nuo 1992 m. pradėjo veikti kalinių tuberkuliozės skyrius.

**2000 m.** įrengta 18 kameros tipo patalpų arešto bausmei atlikti.

**2002 m.** įrengta katalikų koplyčia.

**2000–2019 m.** buvo Lukiškių tardymo izoliatorius-kalėjimas, griežčiausia suimtųjų ir nuteistųjų laikymo įstaiga Lietuvoje. Kalėjimas pasižymėjo prastomis kalinių laikymo sąlygomis.

**2019 m.** liepos 2 d. kalėjimas buvo uždarytas.



1901 m. žemėlapyje matomas kalėjimo kompleksas. Svarbu atkreipti dėmesį, kad dalis kalėjimo ligoninės pastato stovi už kalėjimo tvoros. (Šaltinis: Планъ губернскаго города Вильны. 1901 м.)

### ĮŽVALGOS

- Lukiškių kalėjimas buvo to meto moderniausias regione, o jo *panopticon* tipo struktūra buvo dažnai naudojama to meto kalėjimų architektūroje.
- Istoriniuose žemėlapiuose matyti, jog kalėjimo ligoninė gali būti nebuvo visiškai aptverta, tvora aplink ligoninę atsirado vėliau. Nėra aišku, ar visa tvora yra to paties laikotarpio, ar dalis jos buvo pristatyta vėliau, panašiai kaip ir jos antstatai.



## 2.1.4. Žymiausi politiniai kaliniai

Carinės Rusijos imperijos laikotarpiu kalėjime kalėjo ne tik nusikaltėliai, bet ir politiniai kaliniai. Žymiausi jų: 1914 m. kalėjo rašytoja Julija Beniuševičiūtė-Žymantienė-Žemaitė (1845–1921).

Pirmojo pasaulinio karo metais vokiečių okupacinis režimas naudojo kalėjimą masiniam politinių aktyvistų kalinimui, žymiausi jų: 1916 m. – Lietuvos Nepriklausomybės Akto signataras, teininkas Jonas Vileišis (1872–1942).

Nuo 1920 m. Lenkijos valdžia Lukiškių kalėjimą naudojo iki 1939 metų komunistams ir socialistams kalinti kartu su baltarusių, žydų ir lietuvių nacionalistais. Žymiausi to meto politiniai kaliniai: 1921 m. – rašytojas Rapolas Mackonis (1900–1982); 1927 m. – kunigas Pranas Bieliauskas (1883–1957).

Antrojo pasaulinio karo metais, Vokietijos okupacijos laikotarpiu Lukiškių kalėjimo teritorijoje buvo laikomi žydai prieš išvežant juos sušaudyti į Panerius. Nuo 1942 m. Lukiškėse buvo vykdomos kolektyvinės bausmės, kurios daugiausia buvo taikomos prieškario Vilniaus žymiausiems Lenkijos atstovams.

1944 m. SSRS vėl okupavus Lietuvą, kalėjime buvo kalinami SSRS piliečiai ir užsieniečiai, tarp jų pasipriešinimo sovietinės okupacijos režimui dalyviai. Mirties bausmės būdavo vykdomos tiesiogiai tardymo izoliatoriaus kalėjime, Lukiškių aikštėje. Didžiausią Lukiškių politinių kalinių grupę sudarė „Armia Krajowa“ ir kitų lenkų pagrindžio organizacijų nariai, kuriuos sovietų valdžia laikė įtartinais. Tarp kitų politinių kalinių 1940–1941 m. čia kalėjo Izraelio ministras pirmininkas, Nobelio taikos premijos laureatas (1978 m.) Menachemas Beginas (1913–1992 m.); 1945 m. nukankintas mirė generolas leitenantas Pranas Liatukas (1876–1945 m.); 1946 m. sušaudytas leitenantas Adolfas Eidimtas-Žybartas (1915–1946 m.); 1956–1957 m. kalėjimo ligoninėje buvo gydomas LSSR KGB tardytojų suluošintas partizanų vadas generolas Adolfas Ramanauskas-Vanagas (1918–1957 m.); 1971–1972 m. kalėjo kunigas Juozas Zdebskis (1929–1986 m.).

### ĮŽVALGOS

- Lukiškių komplekse kalėjo ir buvo kankinami daugybė Lietuvai svarbių asmenybių, todėl komplekse privalės atsirasti vietos ir memorialinei funkcijai, tačiau kol kas nėra aišku konkreči forma ir vieta;
- Lukiškės garsėjo kaip itin griežto režimo kalėjimas, dėl kurio sąlygų Lietuvos valstybė yra pralaimėjusi nemažai bylų, o tai praėjus šiek tiek laiko gali turėti istorinės vertės;
- Rekomenduojama svarstyti, ar dalis pastatų negalėtų būti skirta šiame komplekse kalėjusių asmenų reintegracijai arba edukacinei veiklai.



## 2.2. Urbanistinio konteksto analizė

### 2.2.1. Funkcinių ryšių, erdvių ir susisiekimo aspektai

#### Viešasis transportas ir dviračiai

Teritorijos pasiekiamumas visuomeniniu transportu yra gerai išvystytas.

Lukiškių kalėjimo teritorija yra greta vienos pagrindinių miesto viešojo transporto arterijų, jungiančių pietinę ir šiaurinę miesto dalis. Teritoriją aptarnauja keturios troleibusų linijos, penkios autobusų ir po vieną greitųjų bei naktinių autobusų linijų. Teritorijoje yra nemažai stotelių iš kurių svarbiausios J. Tumo Vaižganto stotelės, jose rytinio piko metu išlipa beveik po tūkstantį keleivių. Tai reiškia, kad teritorijos pasiekiamumas visuomeniniu transportu yra gerai išvystytas.

Pagrindinė dviračių trasa: Gedimino pr. (tarptautinio „Eurovelo“ 11 tinklo dalis).

Planuojamas naujas pėsčiųjų tiltas per Nerį – potencialus naujas dviračių srautas Lukiškių skg., tačiau detalių studijų kol kas nėra atlikta.

#### Automobilių eismas ir stovėjimas

Kvartale ir jo prieigose jaučiamas itin didelis automobilių stovėjimo vietų poreikis, automobilių parkavimas komplekso teritorijos viduje yra labai komplikotas ir ribotas ir negali užtikrinti būsimų poreikių.

Automobiliu teritorija pasiekama Lukiškių skg., Kražių g., ir Gynėjų g., – komplekse transporto užtenka.

#### Viešosios erdvės ir želdynai

Kompleksas yra greta svarbiausių miesto viešųjų erdvių sankirtos: Gedimino prospekto ašies jungiamų miesto aikščių rytų-vakarų kryptimi (Nepriklausomybės, Lukiškių, V. Kudirkos ir Katedros a.) bei pagrindinių miesto žaliųjų erdvių šiaurės ir pietų kryptimi (Neries pieva, Vašingtono skv., Lukiškių a., Tauro kalnas).

Nepaisant strateginės lokacijos, teritorija kol kas nėra integruota į šį viešųjų erdvių tinklą.

Į komplekso teritoriją sunkiau patekti dėl aukštos tvoros.

Lukiškių kvartale gana nemažai geros būklės želdynų, tačiau Lukiškių kalėjimo sklype yra vos vienas medis.

Atsižvelgiant į kultūros paveldo vertybes, teritorijos želdinimas yra diskutuotinas.

#### Funkciniai ryšiai

Lukiškių kvartalas yra homogeniškas, aplink Lukiškių kalėjimą dominuoja visuomeninės ir administracinės paskirties pastatai: mokykla, darželis, teismas, dvi ministerijos, nacionalinė M. Mažvydo biblioteka, LR Seimas, „Vilniaus vartų“ biurai ir pan., kurie po darbo ištuštėja.

Maitinimo įstaigų yra nemažai, tačiau didžioji jų dalis veikia tik darbo metu.

Atsižvelgiant į komplekso potencialą tapti daugiafunkčiu kvartalu, atkreiptinas dėmesys, jog centre dominuoja prekybos centrai, o visuomeninės paskirties daugiafunkčių kompleksų trūksta.

#### **Artimiausi daugiafunkciai centrai:**

PC „CUP“ ~650 m

„Forum Palace“ ~650 m

PC „Europa“ ~800 m

Lietuvos vaikų ir jaunimo centras ~850 m

PC „Gedimino 9“ ~1000 m



## 2.2.1. Funkcinių ryšių, erdvių ir susisiekimo aspektai

**Viešasis transportas,  
dviračiai ir automobilių eismas**



**Viešosios erdvės ir želdynai**



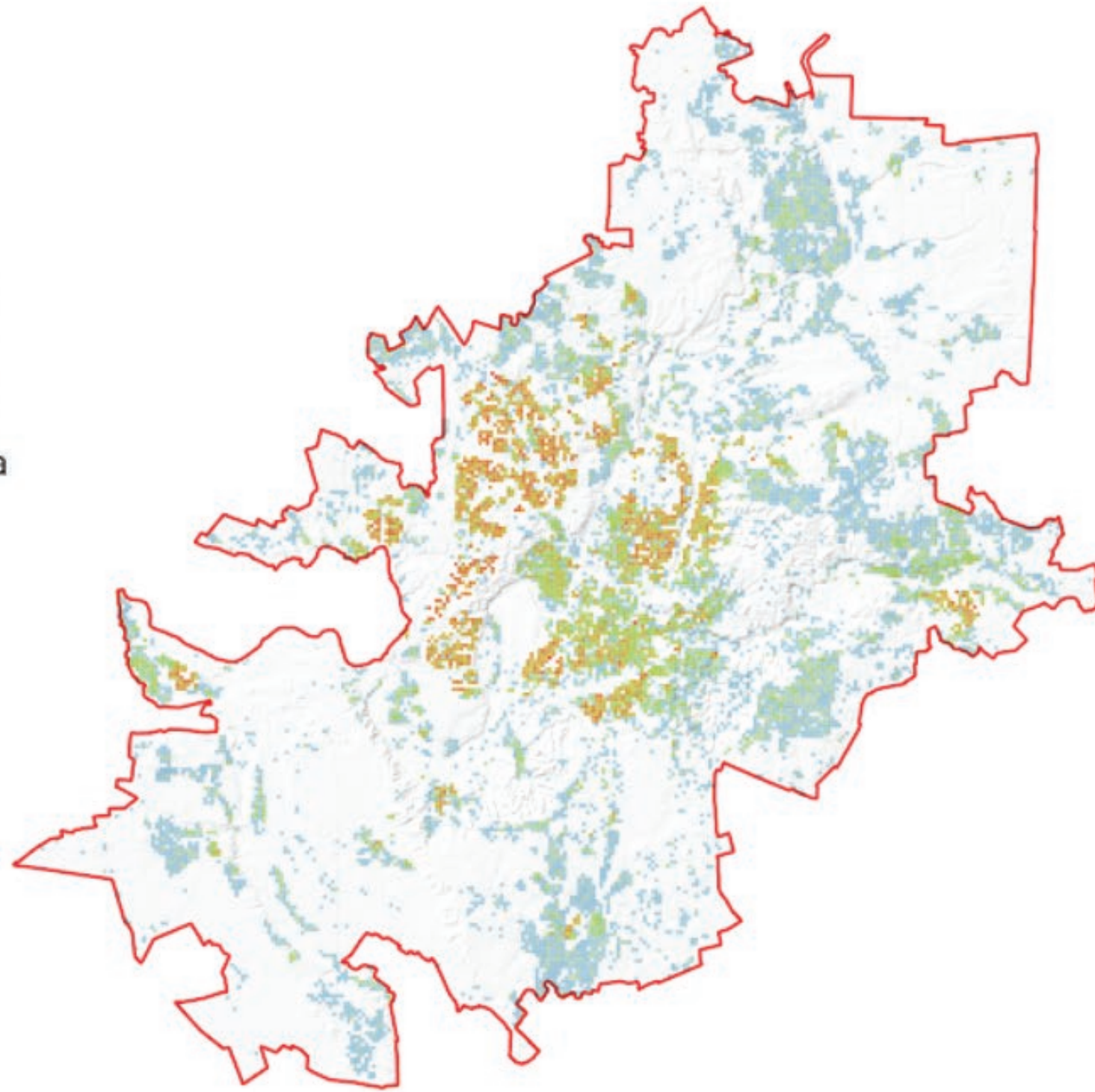
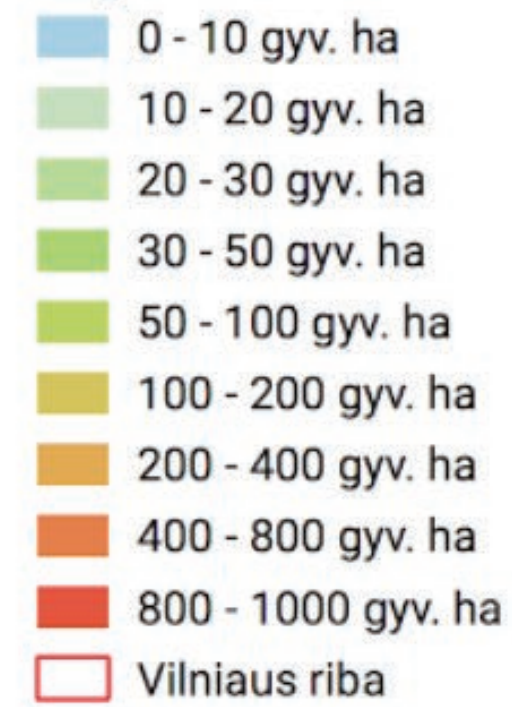
**Funkciniai ryšiai**





## 2.2.2. Demografinė situacija

### Legenda



0 5 km



0 0.5 km

- Aplink Lukiškių kompleksą gyvena vos 300 gyventojų. Nesant kritinės gyventojų masės, sunku užtikrinti teritorijos gyvybingumą ir prielaidas formuotis bendruomenėms.
- Lokaliu masteliu projektas aktualus M.K.Čiurlionio „trikampio“, Z. Sierakausko ir centro bendruomenėms, komplekso aplinkiniams gyventojams bei miesto bendruomenių aktyvistams.
- Aplink yra įvairių įstaigų, kuriose dirba daug žmonių, tad iš tikrųjų šioje teritorijoje kasdieną būna ir ja naudojasi daugybė gyventojų, daugiausia darbingo amžiaus.
- Visi demografiniai pjūviai (amžiaus, išsilavinimo, pajamų) indikuoja, kad demografiniu požiūriu teritorija nėra išskirtinė: tiek pagal gyventojų amžiaus, tiek pagal pajamų šaltinių ar išsilavinimo pasiskirstymą demografinė situacija yra artima savo gretimybėms.



## 2.2.3. Glausta teritorijai galiojančių planavimo dokumentų ir reglamentų apžvalga

### Vilniaus miesto bendrasis planas:

Lukiškių kalėjimas patenka į centro zoną, kuri Vilniaus miesto bendrajame plane apibūdinama kaip mišri didelio užstatymo intensyvumo teritorija, kurioje vyrauja gyvenamoji aplinka, administravimo, paslaugų, prekybos ir kitos taršos nesukeliančios ūkinės veiklos kartu su šioms veikloms reikalinga socialine, inžinerine, susisiekimo ir kita infrastruktūra, rekreacijai reikalingais atskiraisiais želdynais ir viešosiomis erdvėmis. Lukiškių kvartalas patenka į pagrindinio centro zoną.

### NKP Vilniaus senamiesčio vizualinės apsaugos pozonio zonavimo ir reglamentų schemos prioritetai:

- urbanistinių struktūrų vystymas laikantis nustatyto užstatymo tipo;
- istorinių viešųjų erdvių tvarkyba, pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms;
- visuomeninių pastatų konversija;
- perimetrinis užstatymas, reguliarus ir komponentinis, ir su dominantėmis.

*PASTABA: šioje teritorijoje archeologiniai tyrimai yra privalomi. Pabrėžiama, kad turi būti saugomos Naujamiesčio vertingosios savybės, tačiau galimi reglamentuoti urbanistinės struktūros pokyčiai.*

Galiojančių teritorijų planavimo (toliau – TP) dokumentų aspektu analizuojamas kvartalas, ribojamas Lukiškių, Gynėjų, J. Tumo Vaižganto gatvių ir Gedimino prospekto. Šiame kvartale galioja šie pagrindiniai TP dokumentai\*:

1. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų T00056038 (000132001881)
2. Teritorijos tarp Lukiškių ir Kražių gatvių detalusis planas T00060537 (000132002617) (2007-10-12)
3. Teritorijos prie J. Savickio ir J. Tumo-Vaižganto gatvių detalusis planas T00060553 (000132002635) (2010-05-04)
4. Sklypo Gedimino pr. 35/J. Tumo-Vaižganto g. 1 detalusis planas T00054327 (000132002150)
5. Sklypo Kražių g. 9 (kad. Nr. 0101/0040:48), Naujamiesčio seniūnijoje, detalusis planas (2013-03-20)
6. Žemės sklypo Kražių g. 4 planas, prilyginamas detaliojo teritorijų planavimo dokumentui T00074702 (2015-01-23)
7. Sklypo A. Goštauto g. 12A detalusis planas T00054841 (000132001859) 2006-03-17
8. Vilniaus miesto dviračių takų specialusis planas Vilniaus m. savivaldybės tarybos 2014 m. gegužės 28 d. Nr. 1-1856

---

\*Taip pat galioja daugiau nei 30 kitų planavimo dokumentų: nacionaliniu lygmeniu Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas ir Vilniaus apskrities bendrasis planas, tačiau šiame lygmenyje jie nėra aktualūs. Kiti Vilniaus specialieji planai yra aktualūs tik siaurose srityse, juos galima rasti čia: <https://vilnius.lt/lt/savivaldybe/miesto-pletra/specialieji-planai/>



## 2.2.4. Komplexo vystymo potencialas ir iššūkiai

### Komplexo vystymo potencialas:

- Pagal Vilniaus bendrąjį planą (BP) likutinio teorinio vystymo potencialo duomenys\* rodo, kad teritorijoje galima papildomai išvystyti apie 28 000 kv. m ploto. Visgi Lukiškių kompleksu atveju tai yra tik teorinis skaičius, nes kompleksas yra saugoma kultūros paveldo vertybė, esanti istorinėje Naujamiesčio dalyje – būtina nustatyti realų vystymo potencialą;
- Naujai rengiamame BP skatinamas objekto pritaikymas kultūrinio turizmo reikmėms, siūloma visuomeninių pastatų konversija;
- Komplexas turi potencialą patenkinti įvairius visuomenės segmentus, lyginant su kitais panašaus mastelio konversijos projektais Vilniuje, kur privačiai vystomos teritorijos pritaikomos tik siauram visuomenės ratui;
- Didžioji dalis žemės bei pastatai Lukiškių kvartale priklauso valstybei, todėl galima kompleksinė ir integruota didesnės apimties valstybinio turto plėtros vizija šioje teritorijoje;
- Teritorija yra puikiai pasiekama visuomeniniu transportu, o įgyvendinus Vilniaus miesto savivaldybės dviračių takų plėtros projektus pagerės ir susisiekimas dviračiu;
- Automobilių stovėjimo ir privažiavimo klausimus galima spręsti viso kvartalo masteliu, bendradarbiaujant su Vilniaus miesto savivaldybe;
- Nauja statyba potencialiai galima vietoje kompleksu pastatų bei statinių, neturinčių kultūros paveldo savybių, jei tai nepažeidžia kompleksu vertingųjų savybių;
- Ligoninės sklype nėra nė vieno į kultūros vertybių registrą įrašyto statinio, todėl jam galioja tik Senamiesčio apsaugos zonoje ir Naujamiestyje galiojantys reglamentai.

### Komplexo vystymo iššūkiai:

- Bet kokia plėtra komplekse pareikalaus aplinkinių gatvių ir takų rekonstrukcijos, užtikrinant patogesnį pėsčiųjų ir dviratininkų judėjimą kvartale;
- Keičiant kompleksu paskirtį neišvengiamai ims trūkti automobilių parkavimo vietų, kurių poreikį teritorijos viduje patenkinti bus itin sudėtinga;
- Nepaisant svarbios kompleksu lokacijos, teritorija kol kas nėra integruota į šį viešųjų erdvių tinklą;
- Komplexu saugomų pastatų rekonstruoti negalima (išskyrus tvoras ir kontrolės punktus);
- Naujai rengiamame BP galioja nuostata, kad šiame kvartale archeologiniai tyrimai yra privalomi;
- Patekimas į kompleksu teritoriją yra labai ribotas, o esami žmonių srautai po darbo – maži. Sunku užtikrinti savaiminį kompleksu gyvybingumą;
- Komplexu dydis gali tapti iššūkiu pritraukiant investicijas.

---

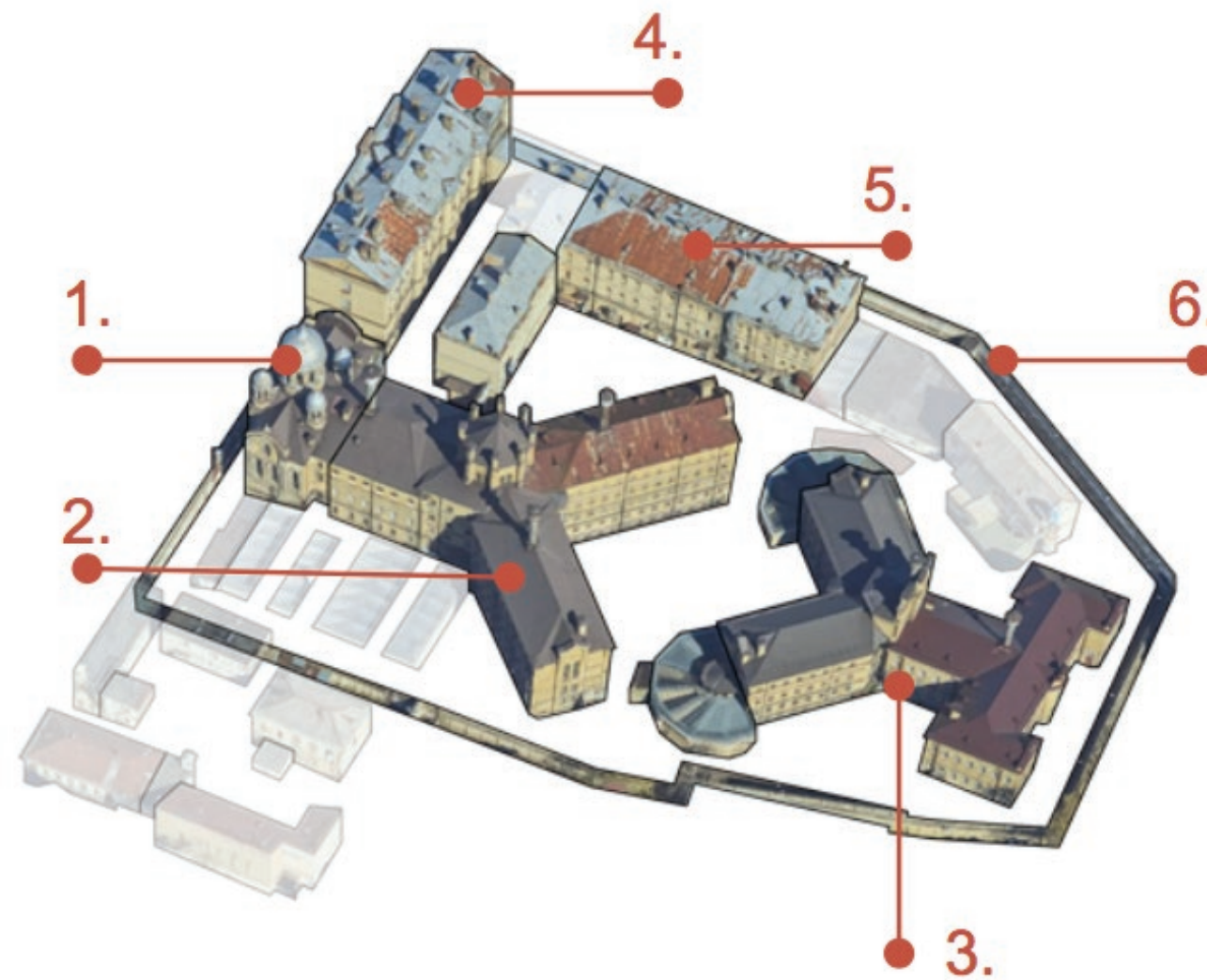
\*- Maksimalus leidžiamas užstatymo intensyvumas: 4,50 (teorinis bendras Lukiškių kalėjimo kompleksu vystymo potencialas yra 86,076 m<sup>2</sup>);

- Maksimalus leidžiamas sklypo užstatymo tankumas: 80 (80 % sklypo ploto galima užstatyti statiniais);

- Maksimalus leistinas aukštingumas: 32 m.



## 2.3. Kultūros paveldo vertybių analizė



Pastatų kompleksas yra valstybės saugomas nacionalinės reikšmės objektas. Pastatytas 1904 m., kalėjimo pastatų kompleksas iš dalies rekonstruotas XX a. antroje pusėje. Projekto autoriai architektas G. Trambickis ir inžinierius K. Kelčevskis.

Komplekso vertingųjų savybių pobūdis: architektūrinis (lemiantis reikšmingumą, unikalus), dailės (lemiantis reikšmingumą, svarbus), istorinis (lemiantis reikšmingumą, svarbus).

Kompleksas yra Vilniaus miesto istorinė dalis, vad. Naujamiesčiu (kodas 33653).

### 1. Šv. Mikalojaus Stebukladario cerkvės pastatas (26367)

Vertingosios savybės: tūris, aukštų išplanavimas, fasadų architektūrinių sprendimų visuma, konstrukcijos, patalpų architektūrinės detalės, vidaus interjero sprendimo visuma. Transformacijos galimybės: taikomas konservacinis režimas, galimi tik minimalūs pakeitimai nekeičiant struktūros.

### 2. Kalėjimo pastatas (26369)

Vertingosios savybės: tūris, aukštų išplanavimas, fasadų architektūrinis sprendimas, konstrukcijos, patalpų architektūrinės detalės (galerijos, grindų danga), interjeras (centrinės dalies).

Transformacijos galimybės: transformacija itin sudėtinga. Būtina tikslinti vertingąsias savybes.

### 3. Kalėjimo-ligoninės pastatas (26370)

Vertingosios savybės: tūrinė-erdvinė kompozicija, sienų angos, nišos, fasadų architektūrinis sprendimas, konstrukcijos.

Transformacijos galimybės: rekonstrukcija negalima, transformacija galima išsaugant korpusų vienpusę ir dvipusę koridorinę planinę struktūrą.

Pasivaikščiojimo kiemelių tūriai yra saugomi, tačiau jų planinė struktūra gali būti keičiama, išsaugant vidaus langų ir durų angas.

Rekomenduojama tikslinti vertingąsias savybes.

### 4. Administracinis pastatas (26366)

Vertingosios savybės: tūris, stogas (dvišlaitis, skardos ir kt.), aukštų suplanavimas (kapitalinės sienos ir laptinės ir kt.), fasadai (architektūrinių sprendimų visuma), konstrukcijos (pamatas, mūras ir kt.).

Transformacijos galimybės: gana nesudėtingai transformuojamas pastatas.

### 5. Gamybinis pastatas (26368)

Vertingosios savybės: tūris, aukštų išplanavimas (kapitalinės sienos), fasadų architektūrinis sprendimas (visuma, išskyrus 1940 užmūrytus langus), konstrukcijos, lubų, sienų, kolonų apdaila (laiptinėse).

Transformacijos galimybės: nesunkiai transformuojamas.

### 6. Tvora ir kontrolinis perėjimo postas (26371)

Vertingosios savybės: saugoma tik istorinė keraminių plytų mūro sienos dalis (tūrinė erdvinė kompozicija, fasadų visuma, konstrukcijos, angos).

Transformacijos galimybės: viršutinės betoninės tvoros dalies ir intarpų (išskyrus šiaurės rytų dalyje esantį betoninį vartų portalą) galima atsisakyti sukuriant papildomas įėjimų į teritoriją galimybes. Galima svarstyti atsisakyti tvoros ties kalėjimo-ligoninės pastatu.



## 2.4. Komplekso architektūrinis ir pastatų būklės vertinimas

### **Kalėjimas (rūsys + 4 a.): 5103,83 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: vidutinė. Pastatas gana neblogai prižiūrėtas, tačiau be kapitalinio remonto ar rekonstrukcijos nepritaikomas jokiai kitai funkcijai. Būtina atlikti pastato konstrukcinius tyrimus, nes tai iš esmės lemia paveldo transformacijos galimybes. Cerkvės erdvė lengvai pritaikoma renginiams, tačiau būtina atnaujinti visas inžinerines sistemas.

### **Ligoninės sklypo pastatai: 1831,41 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: vidutinė ir prasta. Pastatai gana nesudėtingai transformuojami, tačiau patalpos smarkiai susidėvėjusios, reikalauja kapitalinio remonto arba rekonstrukcijos.

### **Pasivaikščiojimo kiemai: 665,9 m<sup>2</sup>**

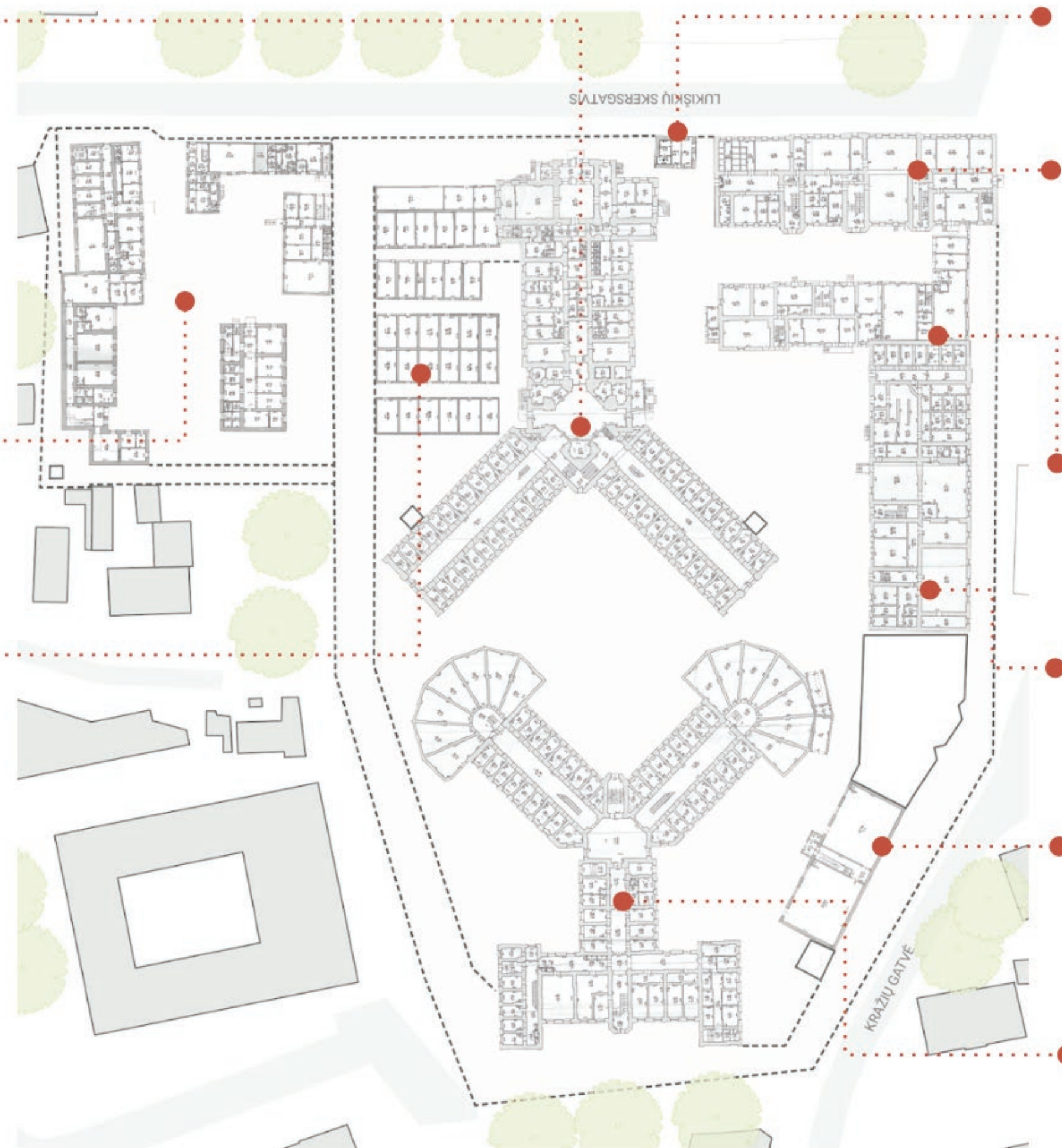
Pastatų būklė: nevertinama.  
Rekomenduojama šiuos statinius griauti.

### **Priestatai: 114,33 m<sup>2</sup>**

Pastatų būklė: labai prasta. Rekomenduojama šiuos statinius griauti. Priestatai turi savavališkos statybos bruožų. Dalis konstrukcijų įrengtos ūkio būdu. Plika akimi matyti jų pažeidimai. Dalyje statinių gali būti taršos.

### **Stebėjimo bokšteliai (3 vnt.): 14,04 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: prasta. Sunkiai pritaikomi ir transformuojami. Mažo ploto ir nefunkcionalūs.



### **Praėjimo punktas (1 a.): 22,34 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: vidutinė. Patalpa maža, bet prižiūrėta, sunkiai pritaikoma kitom funkcijom.

### **Administracinis pastatas (4 a.): 2207,85 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: gera. Dalis pastato patalpų neseniai renovuotos. Didžiosios pastato patalpų dalies būklė vidutinė ir reikalauja kapitalinio remonto. Yra nemažai savavališkos ir chaotiškos pastato renovacijos požymių, tačiau pastatas yra lengvai pritaikomas kitiems poreikiams ir turi daug potencialo.

### **Sandėlis (rūsys + 4 a.): 1645,50 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: vidutinė. Pastatas yra gana nesunkiai transformuojamas, tačiau jo vidinės erdves reikia kapitališkai remontuoti.

### **Kalėjimas su priestatu (rūsys + 3 a.): 2546,36 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: vidutinė. Pirmieji pastato aukštai ir rūsiai gana prastos būklės. Dalyje pastato jaučiamas pelėsis. Dalies patalpų būklė itin prasta ir reikalauja kapitalinio remonto.

### **Gamybiniai pastatai (1 + a.): 809,76 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: labai prasta. Pastatas ir jo priestatai turi savavališkos statybos bruožų. Dalis konstrukcijų įrengtos ūkio būdu. Plika akimi matyti fasado pažeidimai. Patalpose gali būti naftos produktų ir sunkiųjų metalų taršos.

### **Kalėjimo-ligoninės pastatas (rūsiai + 4 a.): 3741,79 m<sup>2</sup>**

Pastato būklė: gera. Pastatas šiuo metu nebaigtas remontuoti. Langai pakeisti ir padidinti. Pastato erdvės šviesios. Baigus remontą pastato būklė bus puiki. Remonto baigtumas apie 80 %.



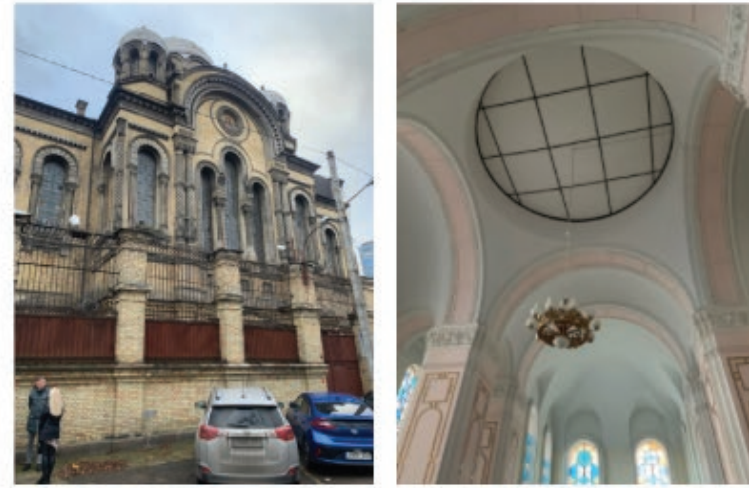
## 2.4. Komplekso architektūrinis ir pastatų būklės vertinimas

- Didžiosios dalies pastatų ir patalpų būklė yra prasta, todėl greitai kompleksą pritaikyti bus itin sudėtinga;
- Objekte daug nevertingų statinių, kurių dalis statyti be leidimo – ūkio būdu, o kiti neregistruoti;
- Rekomenduojama atnaujinti objekto inventorines bylas ir įregistruoti visus pastatus;
- Rekomenduojama įvertinti palėpių plotą, nes dalis jų yra pakankamo aukščio, turi laiptines ir gali būti nesunkiai naudojamos;
- Vertinant pastatus atkreipiamas dėmesys, kad jų šildymo sistemos yra pasenusios, būtina keisti langus, vėdinimo ir kitas sistemas. Pastatus apšiltinti iš išorės neįmanoma. Šiltinimas iš vidaus sudėtingas dėl skliautuotų kambarų lubų ir sudėtingos geometrijos. Tikėtina, kad atlikus pastatų energetinį auditą jų energetinė klasė būtų itin žema, o jos pakelti iki vidutinės nebus įmanoma;
- Kompleksas gali tapti tvarumo pavyzdžiu, nors pastato energetinio efektyvumo rodikliai yra prasti. Verta svarstyti, ar visos šios ir aplinkinių teritorijų transformacijai negalėtų būti taikomi žiedinės ekonomikos principai ar kitos inovacijos.

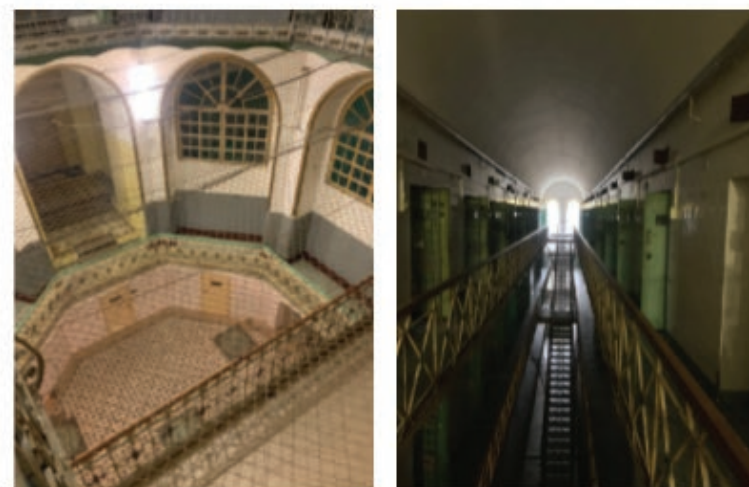
Kalėjimo sklypas	
Kalėjimo sklypo patalpų plotas	16 871,80 m <sup>2</sup>
Plotas be kiemelių	15 672,96 m <sup>2</sup>
Plotas be kiemelių ir priestatų	15 522,25 m <sup>2</sup>
Galimas palėpių plotas	2 200,80 m <sup>2</sup>
Ligoninės sklypas	
Ligoninės sklypo pastatų plotas	1 831,41 m <sup>2</sup>
Plotas be priestatų	1 769,86 m <sup>2</sup>
Galimas palėpių plotas	130,40 m <sup>2</sup>
Viso komplekso plotas	
Visų pastatų bendras plotas	18 703,21 m <sup>2</sup>
Plotas be kiemelių	17 504,37 m <sup>2</sup>
Plotas be kiemelių ir priestatų	17 292,11 m <sup>2</sup>
Galimas palėpių plotas	2 331,20 m <sup>2</sup>
Viso komplekso bendras plotas (pastatai be kiemelių, su palėpėmis (galimomis))	19 835,57 m <sup>2</sup>



## 2.4. Komplekso architektūrinis ir pastatų būklės vertinimas



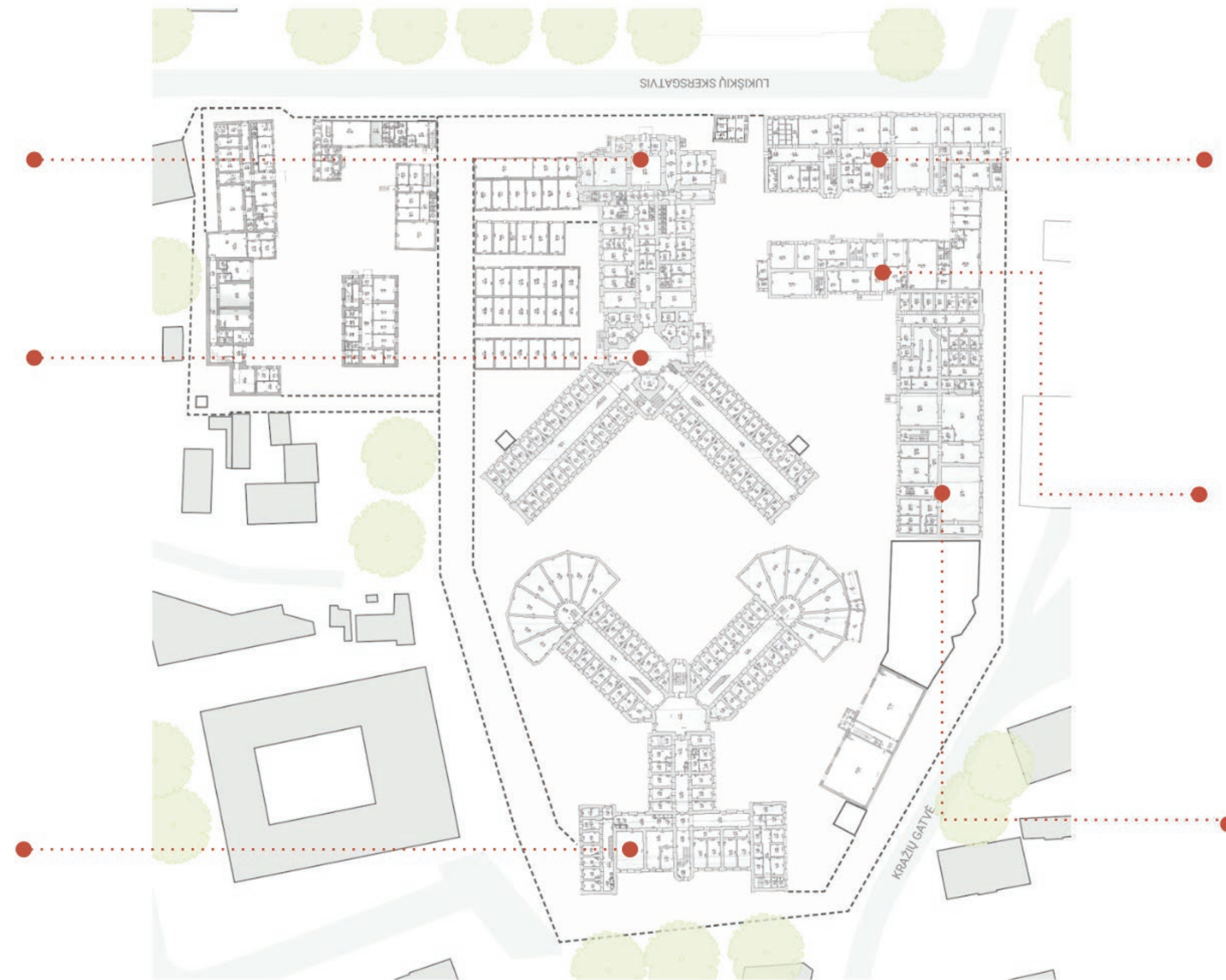
Šv. Mikalojaus cerkvė



Kalėjimo pastatas



Kalėjimo-ligoninės pastatas



Administracinis pastatas



Sandėlio pastatas



Kalėjimo su priestatu pastatas



## 2.5. Esamos būklės analizė NT rinkos aspektu

### 2.5.1. Funkcinio pritaikymo potencialas

Lukiškių komplekso pastatai: 17 292,11 m<sup>2</sup>  
Lukiškių komplekso sklypai: ~ 2,2 ha žemės

**5 103,83 m<sup>2</sup>**

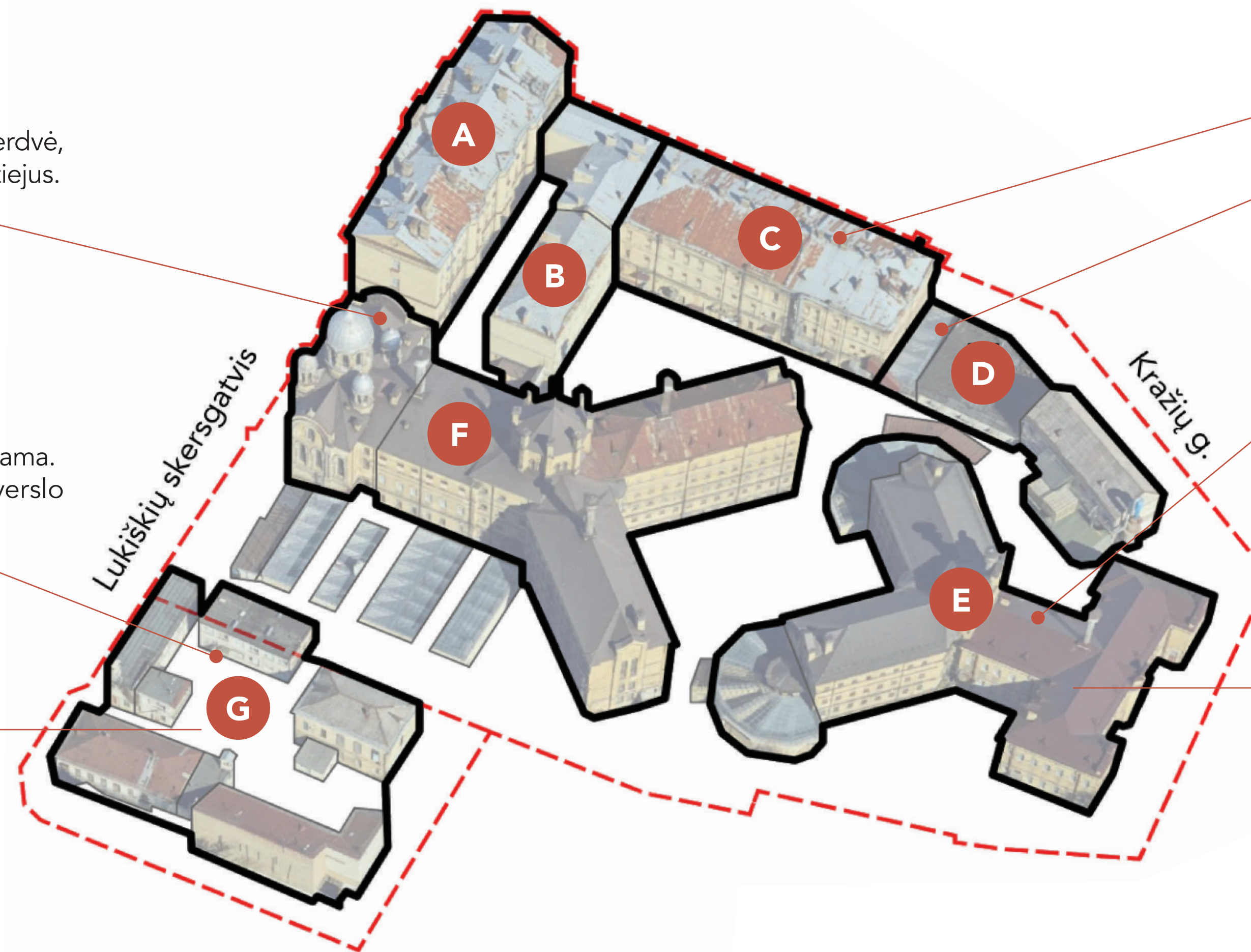
**F dalis:** sunkiai transformuojama.  
Galimas patalpų pritaikymas: viešoji erdvė, renginiai, bendruomenės namai, muziejus.

**1 769,86 m<sup>2</sup>**

**G kompleksas:** lengvai transformuojama.  
Nauja statyba, naujo tipo erdvės; verslo vystymo potencialas.

**3 404 m<sup>2</sup>**  
**Ligoninės sklypas**

Naujos statybos potencialas. Galima įvairi, gyvenamoji, komercinė funkcija. Siūloma parduoti.



**7 209,47 m<sup>2</sup>**

**A, B, C, D dalys:** ribota transformacija.  
Studijos, administracinės;  
**D dalys:** nevertingi pastatai, siūloma griauti

**3 208,95 m<sup>2</sup>**

**E dalis:** iš dalies lengvai pritaikomas, ribota transformacija.  
Mokslo, kultūros, gydymo, bendradarbiystės erdvių (co-working) bei viešoms veikloms.

**19 128 m<sup>2</sup>**  
**Kalėjimo sklypas**

Veikiančio kalėjimo išlaikymo išlaidos per metus: ~600 000 eur (tik komunalinės)  
Neveikiančio kalėjimo išlaikymo kaina per metus: ~90 000 eur (tik komunalinės)



## 2.5.1. Funkcinio pritaikymo potencialas

Gyvenamojo būsto funkcija nevertinta, nes neįmanoma išpildyti jai keliamų reikalavimų. Atrinktos potencialiausios galimos funkcinės kryptys atsižvelgiant į esamų pastatų struktūrą bei esamą rinkos poreikį:

- Rinkoje pastebimos dviejų dydžių **bendradarbystės erdvės** (*co-working*), kurių plotai svyruoja 600–800 kv. m, 1000–2000 kv. m.
- Paprastai juos sudaro 40–60 vnt. 10–25 kv. m dydžio kabinetai, likusi erdvė yra bendra ir vientisa, tad yra galimybė rinktis, kokioje aplinkoje dirbti.
- Populiariausi yra dviviečiai–triviečiai arba keturviečiai kabinetai.
- Reikalingos poilsio zonos, virtuvėlės, posėdžių kambariai.
- Efektyviausios yra bendradarbystės erdvės, kurios išdėstytos viename aukšte.
- Remiantis pastarųjų metų įgyvendintų projektų duomenimis, **viešbučių** kambarių skaičius svyruoja nuo 39 iki 164 vnt.
- Norint išpildyti kvalifikacinius reikalavimus, projektas turi turėti įvairių dydžių kambarius (18–120 kv.m.), kai vidutinis kambario dydis yra 22,5 kv. m.
- Turtas turi suteikti sąlygas įrengti konferencijų sales, kurių dydis yra nuo 20 kv. m iki 200 kv. m.
- Būtina išvystyta ir patraukli kaimynystė.
- **Biurų** poreikiai rinkoje nuo 2015 m. rodo paklausą 7000–12 000 kv. m dydžio projektams bei jų etapams.
- Atitinkamo dydžio biurams vidutiniškai reikia 100–170 automobilių parkavimo vietų.
- Įgyvendintų **bendruomeninio būsto erdvių** (*co-living*) ir butų projektų plotas svyruoja 3 500–10 000 kv. m intervale;
- Būstų dydis svyruoja 20–40 kv. m;
- **Menų inkubatorių** poreikiams reikalingas bendras plotas nuo 400 kv. m.
- Daugiau nei 200 kv. m didelės vientisos erdvės renginiams, koncertams, filmavimams, ekspozicijoms.
- Rinkoje pastebimos privačios ir naujai besivystančios **mokyklos** dydis svyruoja tarp dviejų dydžių: 600–800 kv. m arba 2 000–4 000 kv. m.
- Vienam besimokančiajam reikalingas santykinis plotas yra 1:10 kv. m.
- Neužstatytos / aktyviai veiklai reikalingos teritorijos plotas skaičiuojamas formule: besimokančiųjų skaičius \*3+800.
- Būtinai klasės plotas 40–50 kv. m.
- Reikalingas 100 metrų bėgimo takelis (vaikams).
- Teritorija turi būti aptverta.
- Mokyklos langai orientuoti į pietus.



## 2.5.2. Potenciali komplekso rinkos vertė

Apžvelgus aktualius NT sandorius, didesnius nei 2 000 kv. m, 2016 – 2020 metų laikotarpiu imtis susiaurinta iki 12 lyginamųjų sandorių, kurių bendras įsigytas plotas: 68 065,44 kv. m, vidutinė kv. m kaina: 1 181,10 EUR.

Atsižvelgiant į tai, kad nagrinėjamo komplekso statinių techninė būklė yra labai prasta, esami KPD apribojimai gerokai mažina perplanavimo galimybes, galima teigti, jog Lukiškių kalėjimo statinių vertė yra mažesnė nei palygintų objektų.

Rengiant analizę turima informacija suteikia pakankamai argumentų turto vertę numatyti 400–800 EUR/kv. m intervale.\*

Tikslesnį turto vertės diapazoną galima nustatyti tolesniuose etapuose, kai bus atliktas detalesnis įvertinimas, techninės būklės auditas, žinomos išsamesnės kultūros paveldo išvados bei konkretizuotos funkcijos ir veiklos.

---

\*Svarbu atkreipti dėmesį, kad lyginamasis NT sandorių vertinimo metodas negali būti taikomas, nes nėra pakankamai lygintinųjų sandorių.

### **ĮŽVALGA**

Siekiant padidinti turto likvidumą ir praplėsti potencialių investuotojų ir dalyvių ratą, rekomenduojama kompleksą rinkai pristatyti dalimis bei atskirais etapais – kuo didesnė bendra projekto apimtis, tuo mažesnis potencialių investuotojų ratas.

Visgi, siūlant turtą rinkai pristatyti atskiromis dalimis, turi būti sukurta vientisa teritorijos koncepcija; turi būti iš anksto numatytos skirtingos funkcijos kiekvienam vienetui ir tada kviečiami atskiri partneriai.



# 2.6. Galimų valdymo modelių apžvalga

Pateikiami turto valdymo modeliai, kurie vienokia ar kitokia forma gali būti taikoma vystant buvusį Lukiškių kalėjimą. Atsižvelgiant į komplekso dydį ir problematiką, rekomenduojama siekti skirtingų vystymo modelių ir partnerysčių kombinacijos.

**ĮŽVALGA:** pasaulinė praktika rodo, kad VPSP gali tapti efektyviu būdu kurti ir prižiūrėti valstybės turtą bei teikti viešąsias paslaugas, kartu padaryti jas labiau prieinamas bei teikti kitas naudas.

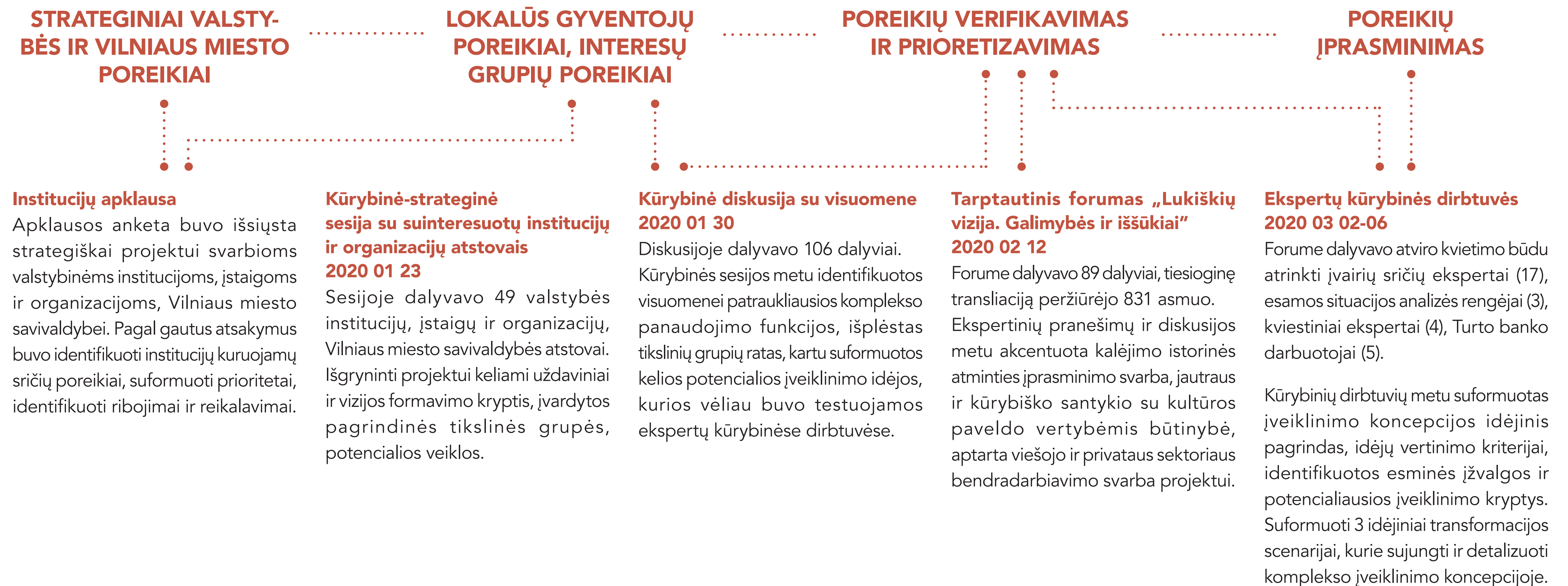
Viešioji privati partnerystė	Nuoma	Pardavimas	Statyba
<p><b>Privalumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Užtikrinamos reikalingos investicijos į viešąjį sektorių bei efektyvesnis valstybės lėšų valdymas;</li><li>Laiku užtikrinamas kokybiškesnis viešųjų paslaugų teikimas;</li><li>Investiciniai projektai įgyvendinami nustatytu laiku bei nereikalauja nenumatytų papildomų viešojo sektoriaus išlaidų;</li><li>Privataus sektoriaus subjektui suteikiama galimybė užsitikrinti ilgalaikės pajamos;</li><li>Vykdant partnerystės projektus, privatus sektorius prisiima didžiąją rizikos dalį;</li><li>Vykdant partnerystės projektus, privatus sektorius rizikuoja savo finansais.</li></ul> <p><b>Trūkumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Sukurta infrastruktūra ar paslaugos gali kainuoti brangiau;</li><li>Paslaugų pirkimas taikant partnerystę trunka ilgiau ir kainuoja daugiau, palyginti su tradiciniais viešaisiais pirkimais;</li><li>Partnerystės projektų sutartys yra ilgalaikės, sudėtingos bei santykinai nelanksčios, kadangi sunku numatyti ir įvertinti visus veiksnius, galinčius ateityje paveikti numatomos veiklos vykdymą.</li></ul>	<p><b>Privalumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Nuomos konkursų realizavimo laikas ir paprastumas atsižvelgiant į viešąją ir privačią partnerystę;</li><li>Sukaupta nuomos administravimo veiklos patirtis sektoriuje.</li></ul> <p><b>Trūkumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Investicijos, reikalingos sukurti patraukliam nuomojamam turtui;</li><li>Objektų patrauklumas potencialiems nuomininkams atsižvelgiant į veiklos pobūdį;</li><li>Potencialiai maža nuomos kaina atsižvelgiant į objekto sudėtingumą, savybes ir reikalaujamas investicijų apimtis.</li></ul>	<p><b>Privalumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Supaprastintas objekto valdymas dėl pardavimo veiklos įgyvendinimo;</li><li>Papildomų lėšų pritraukimas valstybės poreikiams.</li></ul> <p><b>Trūkumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Potencialiai maža pardavimo kaina dėl objekto sudėtingumo, savybių, reikalaujamų investicijų apimčių;</li><li>Potencialiai ilgas pardavimo procesas dėl objekto kompleksiskumo;</li><li>Ribotas potencialių dalyvių skaičius dėl potencialių investavimo apimčių;</li><li>Ribotas viešųjų poreikių tenkinimas dėl nereguliuojamos pirkėjo veiklos objekte.</li></ul>	<p><b>Privalumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Papildoma ekonominė nauda gretutinėms teritorijoms, centro zonai;</li><li>Papildoma finansinė nauda ir finansinis patrauklumas investuotojams;</li><li>Laisvos teritorijos įsisavinimas ir papildomų funkcijų sukūrimas;</li><li>Objekto patrauklumas per naujos infrastruktūros sukūrimą.</li></ul> <p><b>Trūkumai</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Teritorijos ir pastatų vertybinių savybių išsaugojimas;</li><li>Statybos kompleksiskumas atsižvelgiant į sklypo charakteristikas ir potencialių dalyvių skaičių objekte;</li><li>Projekto įgyvendinimo kompleksiskumas ir laikas.</li></ul>



## 2.7. Poreikių analizė

### 2.7.1. Suinteresuotų grupių įtraukimas

Tikslinių grupių poreikiai surinkti ir išdiskutuoti gyvuose susitikimuose su plačiu ratu įsitraukusių fizinių ir juridinių asmenų: per 125 įstaigų ir daugiau nei 300 asmenų.





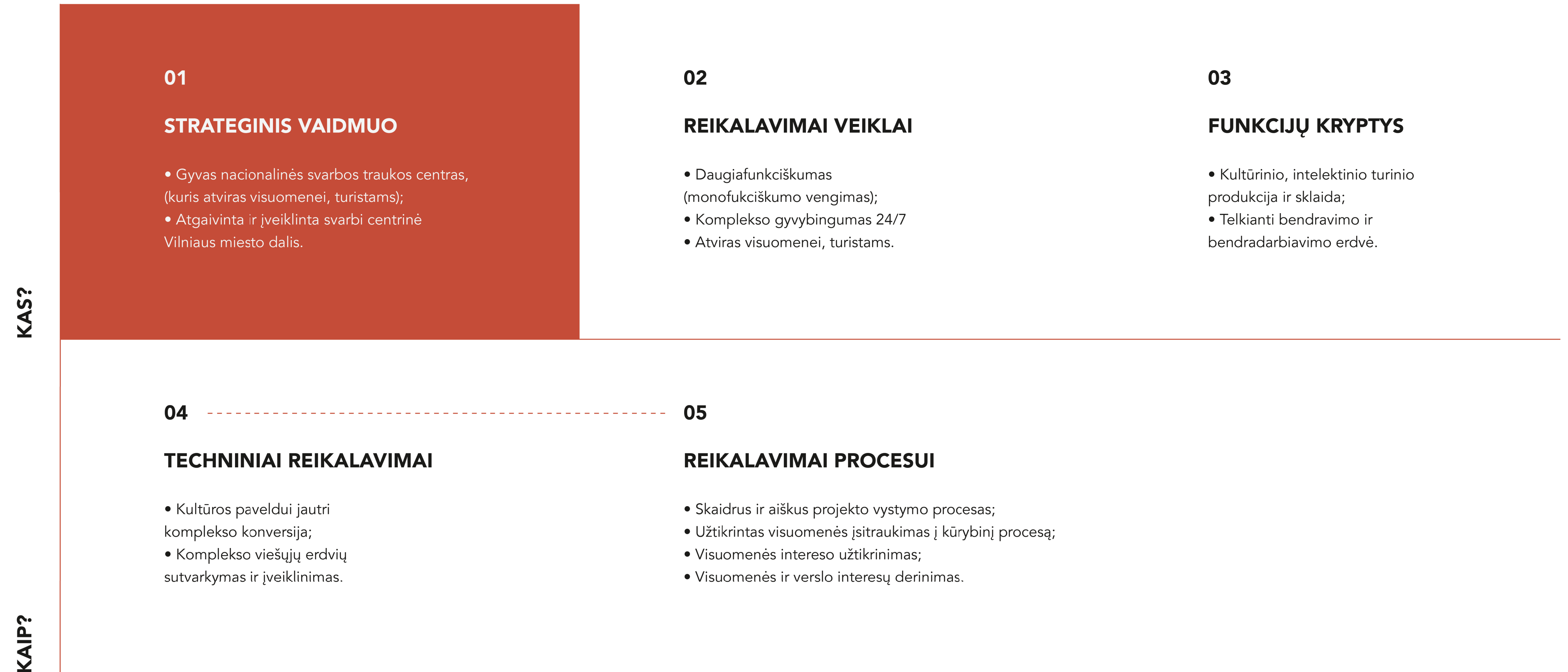
## 2.7.2. Pagrindinės suinteresuotos grupės

<div>01</div> <div>SPRENDIMŲ PRIĖMĖJAI</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• LR vyriausybė</li></ul></div>	<div>02</div> <div>KOMPLEKSO SAVININKAS</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• Teisingumo ministerija</li></ul></div>	<div>03</div> <div>KOMPLEKSO KAIMYNAI</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• Nacionalinė M. Mažvydo biblioteka, LR Seimas, Okupacijų ir laisvės kovų muziejus, Kunigaikščio Gedimino progimnazija, VŠĮ „Go Vilnius“ ir kt.</li><li>• &lt; 40 įstaigų (10–15min. atstumu), - dominuoja biurai</li><li>• apie 300 vietos gyventojų</li></ul></div>	<div>04</div> <div>SUINTERESUOTOS GRUPĖS*</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• Teisingumo ministerija</li><li>• Finansų ministerija</li><li>• Kultūros ministerija</li><li>• Energetikos ir inovacijų ministerija</li><li>• Aplinkos ministerija</li><li>• Švietimo ir sporto ministerija</li><li>• Vilniaus miesto savivaldybė ir jai pavaldžios įstaigos</li><li>• Kultūros paveldo institucijos</li><li>• Verslumo ir investicijų pritraukimo organizacijos</li><li>• Kultūros ir meno iniciatyvos</li><li>• Kūrybinių industrijų iniciatyvos</li><li>• Scenos menų iniciatyvos</li><li>• Neformaliojo ugdymo iniciatyvos</li><li>• Švietimo iniciatyvos</li><li>• Atminties institucijos</li><li>• Naktinės ekonomikos atstovai</li><li>• Nekilnojamojo turto vystytojai</li><li>• Laikinojo apgyvendinimo verslai</li><li>• Nepriklausomi kūrėjai, profesionalai</li></ul></div>
<div>05</div> <div>GALIMI KOMPLEKSO „GYVENTOJAI“</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• Kūrėjai ir menininkai</li><li>• Mokslininkai ir išradėjai</li><li>• Startuoliai ir verslo kompanijos</li><li>• Kultūros ir meno institucijos</li><li>• Socialinis sektorius</li><li>• Edukacijos sektorius</li><li>• Atminties institucijos</li></ul></div>	<div>06</div> <div>GALIMA AUDITORIJA</div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>• Turistai ir miesto svečiai</li><li>• Vilniaus miesto gyventojai</li><li>• Aplinkinės įstaigos ir gyventojai</li><li>• Tarptautinė profesionalų bendruomenė</li><li>• Socialiai jautrios grupės</li><li>• Visos socialinės grupės</li><li>• Plačioji visuomenė</li></ul></div>		

\*Į galimybių studijos rengimo procesą įsitraukusiųjų sąrašas pateikiamas prieduose



## 2.7.3. Lūkesčiai ir reikalavimai komplekso transformacijai





## 2.7.4. Skirtingų interesų grupių poreikiai

### Vilniaus miesto savivaldybė\*

- Švietimas (+neform. ugdymas): 7 000 m<sup>2</sup>
- Kultūra: 3 000 m<sup>2</sup>;
- Sportas: 3 000 m<sup>2</sup>;
- Sveikata: 1 500 m<sup>2</sup>;
- Socialinė sritis: 1 500 m<sup>2</sup>;
- Pavieniai NVO: 800 m<sup>2</sup>;
- „Makers’ space“ alternatyvios vietos galimybė.

\*Nurodyti šiuo metu egzistuojantys poreikiai mieste, kurių dalis gali (bet neprivalo) būti patenkinta transformuojant Lukiškių kompleksą.

### Verslumą skatinančios institucijos

- Infrastruktūra startuoliams
- Renginių ir konferencijų centras
- Ekspozicinės erdvės (meno ir inovacijų sinergija)

### Kūrybos ir meno atstovai

- Bendradarbystės erdvės
- Kūrybos erdvės, studijos, repeticijų erdvės
- Renginių erdvės
- Ekspozicijų erdvės
- Laboratorijos
- Edukacinės erdvės

### Kultūros ir paveldo institucijos

- Kultūrinės atminties įprasminimas
- Kultūrinio paveldo aktualizavimas

### Istorinės atminties institucijos

- Istorinės atminties puoselėjimas per bendruomenės veiklą
- Muziejinės, administracinės erdvės

### Įvaizdžio ir plėtros institucijos

- Regioninis pranašumas investicijų pritraukimas
- Turizmo skatinimas
- Laisvalaikio ir pramogų erdvės

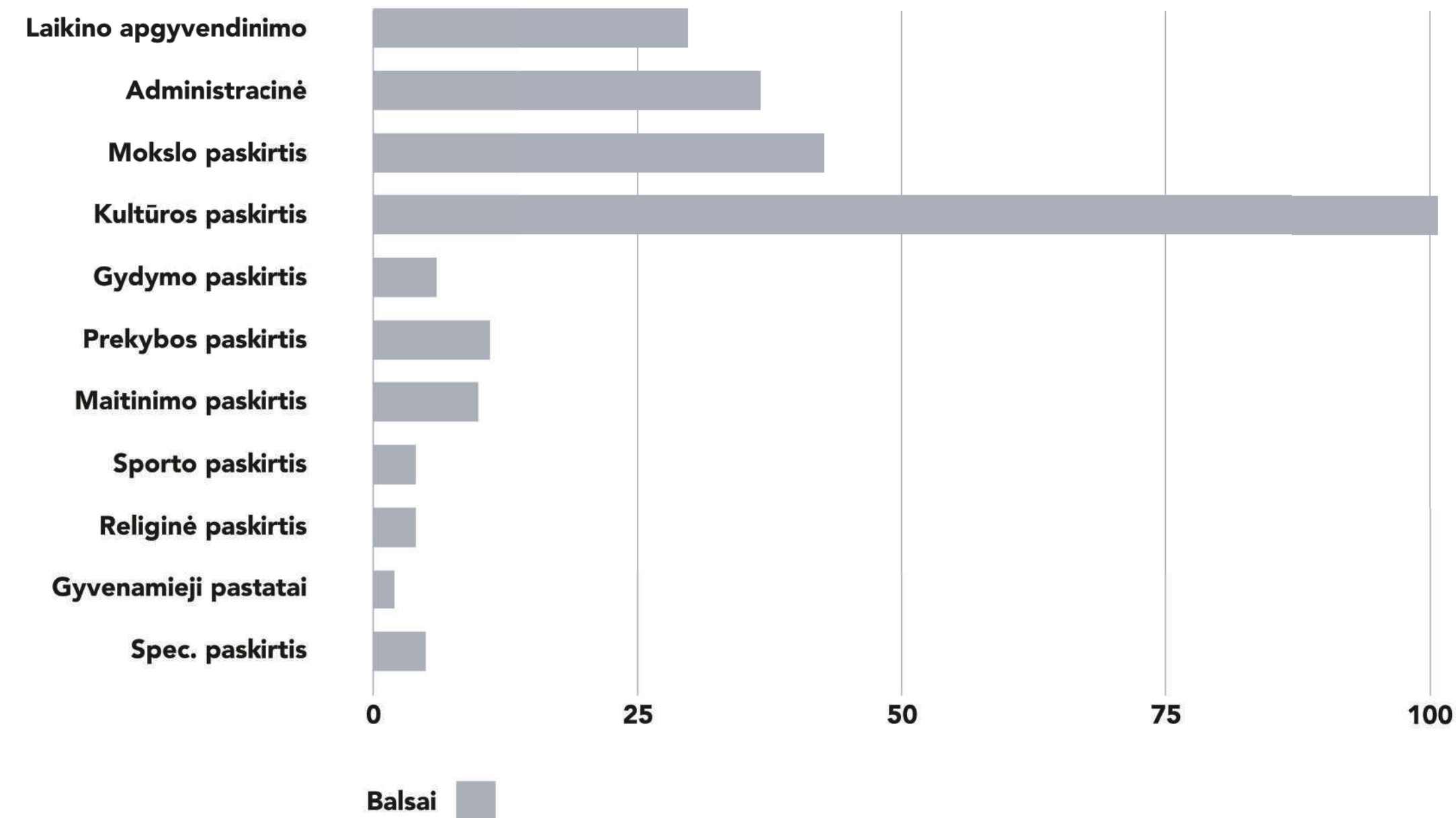
### Švietimo tinklo institucijos

- Didelis Lietuvos mokyklų poreikis turėti susitikimų ir laikino apsigyvenimo erdvę sostinėje (ekskursijos, olimpiados, šventės, programos, etc)
- Nacionalinis NVO švietimo tinklas ieško bendros fizinės erdvės edukacijos veiklai



## 2.7.5. Identifikuoti visuomenės poreikiai veikloms

**ĮŽVALGA:** Lukiškių kompleksas yra nacionalinės svarbos objektas, kuris reikalingas visuomeniniams poreikiams tenkinti, todėl valstybė turėtų likti viso ar dalies objekto savininkė.



Visuomenės apklausų metu išryškėjo komplekso kultūrinės paskirties poreikis. Išskirta mokslo ir edukacijos paskirtis (neformalus ugdymas, darželis, tyrimų centras, pažangios ugdymo programos ir pan.), bendradarbiystės erdvės poreikis, trumpalaikio apgyvendinimo paslaugų paskirtis.

Visuomenės pasiūlytos laikinos funkcijos ir veiklos: kino produkcija, alternatyviosios kultūros renginiai, meno instaliacijos, naktinė kultūra, ekskursijos, įvairios kūrybinės ir meno dirbtuvės.





## 2.8. Potencialios komplekso įveiklinimo kryptys

**Objekto išplanavimo atžvilgiu:** administracinė, edukacinė, laikino apgyvendinimo;

**Visuomenės poreikių atžvilgiu:** kultūrinė, kūrybinė, bendradarbiavimo, neformalaus ugdymo ir edukacijos;

**Suinteresuotų grupių atžvilgiu:** muziejinė, bendradarbystės ir administracinės, laisvalaikio ir bendravimo;

**Rinkos tyrimų atžvilgiu:** privačios edukacinės, bendradarbystės erdvės, gyvenamoji (apgyvendinimo), laisvalaikio.



## 2.9. Gerosios praktikos analizė

Gerosios praktikos analizės metu nagrinėta europietiška kalėjimų konversijų praktika, koncentruojantis į pavyzdžius, įtrauktus į kultūros paveldo vertybių sąrašus.

Dažniausiai buvusius kalėjimus vysto valstybė / savivaldybė, dominuoja daugiafunkcė visuomeninė paskirtis; jei vysto privatus kapitalas, dažniausiai konvertuoja į viešbučius ar daugiabučius (griaunant ir statant naujai), – neužtikrinamas daugiafunkciškumas, be to, privačiai vystomi tik daug mažesni objektai.

### **IŽVALGOS:**

- Etapiškumas. Didžioji dalis kalėjimų konversijų trunka ilgus metus, ieškant tinkamiausio pritaikymo. Dėl to laikinai jie būna pritaikomi turistų ekskursijoms, laikiniams muziejams, renginiams, bendruomeninei veiklai ir pan.
- Gyventojų ir bendruomenės įtraukimas: dažnai vietos bendruomenės aktyviai dalyvauja tokio pobūdžio projektų vystymo procesuose. Gyventojų įsitraukimas padeda tikslingiau identifikuoti poreikius, giliau suvokti kontekstą, padeda surinkti vertingas išvagas, mažina galimų konfliktų su bendruomene ir miesto gyventojais riziką.
- Daugiafunkciškumas. Dažnu atveju buvusių kalėjimų teritorijose yra plėtojama daugiafunkcė programa, kuri įgyvendinama etapais: pirmiausia įkuriama „inkarinė“ funkcija, o prie jos vėliau prijungiamos kitos, reaguojant į aktualius miesto bendruomenės poreikius. Vystant privačiam sektoriui, dažniausiai objektai konvertuojami į viešbučius ar daugiabučius (griaunant ir statant naujai) ir dažniausiai daugiafunkciškumas nebūna užtikrinamas.
- Kultūros paveldo išsaugojimas ir pritaikymas. Konvertuojant kalėjimus, įtrauktus į kultūros vertybių sąrašą, stengiamasi kuo labiau pritaikyti esamą kalėjimo struktūrą naujiems poreikiams, išsaugant kuo daugiau autentiškų ir vertingų savybių (pvz. „Le Murate“, kalėjimas, Florencija). Ten, kur įmanoma, pastatai transformuojami pritaikant juos naujoms funkcijoms (pvz., Jaunimo pataisos namų konversijos į „Lloyd“, viešbutį, Amsterdamas).
- Finansai. Konvertuojant kalėjimus, taikomi įvairūs vystymo modeliai. Kai projektą vysto viešasis sektorius, išlieka didesnės galimybės sukurti didesnę pridėtinę vertę miestui / valstybei ilguoju laikotarpiu, užtikrinamos visuomeninės funkcijos ir objekto prieinamumas. Projekto patikėjimas privačiam sektoriui leidžia tikėtis santykinai greito įgyvendinimo, kita vertus, prarandama didelės teritorijos / kvartalo vystymo kontrolė, diegiamos funkcijos gali tapti naudingos tik siauram naudotojų ratui.



# 2.9. Gerosios praktikos analizė

										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Viešas	+	+			+	+			+	+
Privatus			+	+			+	+		
Visuomeninis	+	+			+	+			+	+
Muziejus	+				+	+				+
Biurai /edukacija					+				+	+
Soc. paslaugos		+			+	+				+
Viešbutis				+	+		+	+		+
Pramogos	+				+					
Restoranai		+			+					+
Gyvenamoji			+		+					+
Meno / kultūros centras	+	+			+	+				

Analizuotų objektų palyginimas: 1 – „Koepel panopticon“, 2 – Kalėjimo konversija Palencijoje, 3 – Roterdamo „Noordsingel“ kalėjimas, 4 – “Katajanokka” kalėjimas Helsinkyje, 5 – „La murate“ Florencijoje 6 – „La modelo“ kalėjimas Barselonoje, 7 – „Liberty “kalėjimas Bostone, 8 – „Lloyd” viešbutis Amsterdamo, 9 – „HM Canterbury” kalėjimas, 10 – Karlskrona, „Hyper” salos kalėjimas.



## 2.10. Apibendrinančios įžvalgos

**Lukiškių kompleksas yra išskirtinis istorinis, urbanistinis ir kultūrinis nacionalinės reikšmės kompleksas, kurio vertybes gali išsaugoti nauja funkcija su ryškia visuomenine užduotimi, telkiančia skirtingas bendruomenes.**



## 2.10. Apibendrinančios įžvalgos

### Kultūrinis paveldas

Objektas yra unikalus ir puikiai išsilaikęs XX a. pradžios architektūros kūrinys, reprezentuojantis to meto požiūrį ir vertybes, moderniausias to meto kalėjimas regione.

Įvairių istorinių laikotarpių politinio ir ideologinio pagrindo kalinių likimai ir kalėjime pasireiškusi jų kūryba, vykę kultūriniai, idėjiniai, daiktiniai mainai suponuoja kultūrinio paveldo aktyvų ir gyvą pažinimą per patyriminę edukaciją, idėjų ir nuomonių mainus, mokslinius ir meninius tyrimus, kultūrinę ir meninę produkciją.

### Priešpriešos ir kontrastai

Kalėjimo sienos buvo įvairių ideologinių priešpriešų ir kontrastų liudininkės, čia vyravo tautinė, klasinė, socialinė samplaika. Dėl šios priežasties, sambūvio, kontrastų dermės, pakantumo ir kito pažinimo, įsiklausymo idėjos turėtų formuoti įvaizdinį stuburą.

### Reputacijos vaidmuo

Lukiškės garsėjo kaip itin griežto režimo kalėjimas, ir su tuo buvo susijusios specifinės kalinių gyvenimo sąlygos, o tai, praėjus šiek tiek laiko, gali turėti istorinės vertės.

### Mokslo kvartalas

Teritorija, kurią šiuo metu žinome kaip buvusio Lukiškių kalėjimo kaimynystę, pokariu buvo planuojama (ir iš dalies įgyvendinta) kaip prestižinis miesto centro mokslo kvartalas, turėjęs ugdyti išsilavinusią ateities visuomenę.

### Lukiškių priemiestis

Lukiškės daugelį šimtmečių buvo Vilniaus priemiestis, glaudžiai susijęs su totoriškąja kultūra, ir tik XX a. pradžioje tapo miesto centro dalimi. Dalis sunykusių istorinių gatvių trasų gali tapti vėl aktualios, atveriant kompleksą aplinkai.



## 2.10. Apibendrinančios įžvalgos

### Augantys miesto poreikiai

Aplinkinėse teritorijose besikuriantys nauji objektai (Šv. Jokūbo kompleksas, nauji Konstitucijos pr. įgyvendinami projektai; stiprėjančios jungtys per Neries upę (naujasis pėsčiųjų tiltas su Žvėrynu, Baltojo tilto prieigų tvarkymas) sudaro prielaidas intensyvėjantiems žmonių srautams pro teritoriją, o didėjantis Žvėryno, Šeškinės ir Senamiesčio apkrovimas išryškina būtinybę Lukiškių kompleksą formuoti kaip naują lokalų miesto centrą. Vilniaus mieste stebimas edukacinių erdvių, neformalaus ugdymo įstaigų, laisvalaikio vietų, bendradarbiystės erdvių augantis poreikis.

### Aplinkos homogeniškumas

Objekto kaimynystėje dominuojanti homogeniška funkcinė sankloda (administracinės paskirties objektai, valstybinės institucijos, įstaigos) sudaro prielaidas funkicinei įvairovei, vietos gyvybingumą užtikrinančioms ir nuolatinius srautus generuojančioms veikloms.

### Sinergija su aplinkinėmis funkcijomis

Kompleksas turi potencialą prisidėti prie rajono charakterio kūrimo. Ryškus kultūrinių mainų, švietimo kodas, aptinkamas ir komplekso viduje, ir išorėje, ir teritorijos praeityje, ir dabartyje: aplink teritoriją jau veikia trys vidurinės mokyklos, vaikų darželis, LMTA, M. Mažvydo biblioteka, valstybinės institucijos ir verslo centrai. XX a. pirmoje pusėje kalėjimo pastatų sudėtine dalimi buvo sinagoga, cerkvė ir katalikų koplyčia, mokymosi ir laisvalaikio erdvės, dirbtuvės.

### Miestas mieste

Buvusio kalėjimo kompleksiškumas ir režiminė zona iki šiol leido gyventi visiškai autonomišką gyvenimą. Suformuota uždara fizinė struktūra gali tapti atvira ir prieinama savo turiniu, kartu išlaikydama saugios (saugomos) aplinkos įvaizdį. Kaip ir mieste, čia gali plėtotis bendruomeniniai demokratiniai santykiai su savita valdymo forma ir taisyklėmis, unikalia vietos dvasia.

Kompleksas yra puikiai pasiekiamas, tačiau neintegruotas į viešųjų erdvių sistemą. Komplexo vystymo sėkmė stipriai priklauso nuo miesto infrastruktūros plėtojimo.





## 3. Konceptija



### 3.1. Konceptijos prielaidos

#### VIZIJOS KRYPTIS

**Lukiškių kompleksas – tai nuolat veikianti daugiafunkcė erdvė, orientuota į įvairialypę auditoriją, gyvybingas traukos magnetas.**

**Komplekso koncepcinė idėja sujungia švietimo, kultūros, verslo, inovacijų kūrimo, laisvalaikio ir socialinių paslaugų funkcijas.**



### 3.1.1. Konceptijos formavimo principai

Koncepcija kuriama vadovaujantis darnaus vystymosi principais, suformuotais 1992 m. Rio de Žaneire vykusioje pasaulinėje aukščiausio lygio konferencijoje, bei jų pagrindu formuojama Lietuvos nacionaline darnaus vystymosi politika ir nacionaliniais darnaus vystymo strateginiais dokumentais.

#### **JT Darnaus vystymosi darbotvarkės iki 2030 m. prioritetiniai tikslai:**

- lygybė (visų žmonių gerovės užtikrinimas, įskaitant ateities kartų)
- švietimas (formalus ir neformalus arba išsilavinimas kaip prielaida kitoms plėtros kryptims)
- įtrauktis (informacijos prieinamumas ir dalyvavimas sprendimų priėmimo procesuose)
- aplinkos apsauga ir darnus išteklių naudojimas

#### **Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos 2013–2020 aktualūs principai:**

- Vienodų sąlygų visų kartų ir tos pačios kartos atstovams sudarymo principas;
- Atviros ir demokratinės visuomenės principas;
- Žmonių ir socialinių partnerysčių dalyvavimo principas (privataus ir viešojo sektoriaus partnerystės);
- Mokslo ir žinių bei technologinės pažangos principas;
- Pagrindinių teisių rėmimo ir apsaugos principas (atskirties ir skurdo, nedarbo mažinimas);
- Pasinaudojimo geriausiomis turimomis žiniomis principas;
- Ekologinio efektyvumo principas.

#### **ERDVINIS (APLINKOS) ASPEKTAS:**

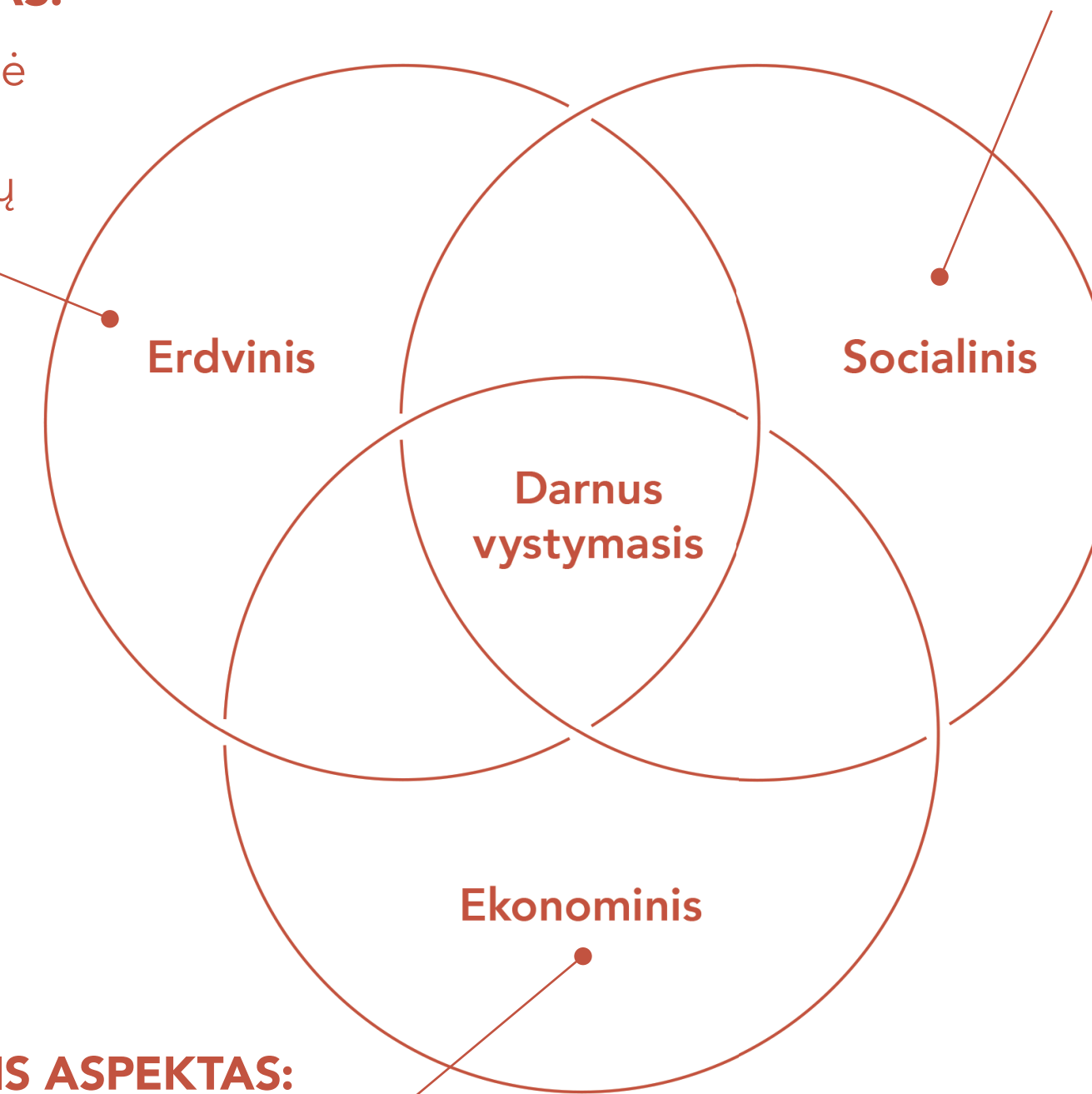
urbanistinis integralumas, erdvinė struktūra, ryšiai ir susisiekimas, kultūros paveldas, tvarus resursų naudojimas ir pan.

#### **SOCIALINIS ASPEKTAS:**

bendruomenė, gyvybingumas, atskirties mažinimas, bendradarbiavimas, kultūra ir edukacija, poreikių tenkinimas ir pan.

#### **EKONOMINIS ASPEKTAS:**

tvarus finansinis modelis, finansiniai ištekliai, investicijos, pajamos, verslumo skatinimas, sinergija ir pan.



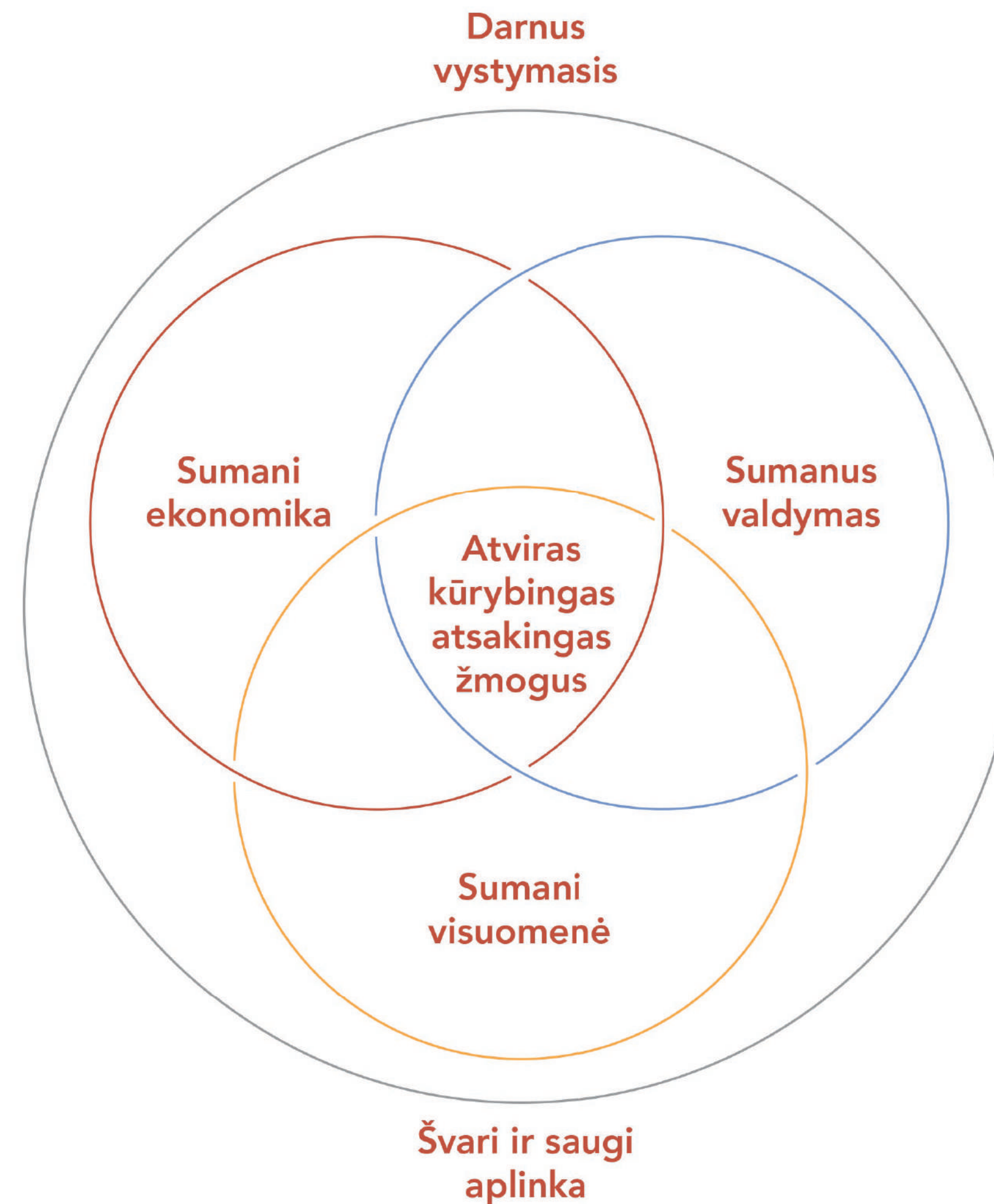


## 3.1.2. Konceptijos pokyčio kryptis

Lukiškių komplekso pokyčio kryptis paremta Lietuvos pažangos plano (LPP) 2021–2030 principais, tikslais ir prioritetais.

### LPP 2030 TIKSLAI:

1. Didinti švietimo įtrauktį ir veiksmingumą, siekiant atitikties asmens ir visuomenės poreikiams;
2. Pereiti prie mokslo žiniomis, pažangiosiomis technologijomis, inovacijomis grįsto darnaus ekonomikos augimo ir didinti šalies tarptautinį konkurencingumą;
3. Stiprinti tautinį ir pilietinį tapatumą, didinti kultūros skvarbą ir visuomenės kūrybingumą;
4. Didinti gyventojų socialinę gerovę ir įtrauktį, stiprinti sveikatą ir gerinti Lietuvos demografinę padėtį.



„Lietuva 2030“ apibrėžtos pagrindinės sritys, kuriose turėtų vykti pokyčiai



# 3.1.2. Konceptijos pokyčio kryptis

Sumani visuomenė – pokyčio iniciatyvos (LPP 2030)

Komplekso įveiklinimo programa turi sujungti ir įgalinti iniciatyvas (viešas ir privačias), aktyviai veikiančias sumanios visuomenės pokyčio kryptyje.

INICIATYVŲ APIBENDRINIMAS

INICIATYVŲ PAVYZDŽIAI

## VEIKLI VISUOMENĖ .....

Veiklios visuomenės iniciatyvos yra nukreiptos į lavinimo sistemos atnaujinimą, kultūros paslaugų vystymą ir įvairovės užtikrinimą, sveiką gyvenseną, bendruomenių ir nevyriausybių organizacijų veiklos skatinimą.

*„Plėtoti aukštos kokybės kultūros paslaugas visoje šalyje, siekiant užtikrinti kultūros įvairovę ir jos prieinamumą. Skatinti kultūros ir įvairių gyvenimo sričių partnerystę, panaudojant kūrybos produktus ir kultūros paslaugas.“*

*„Bendrojo lavinimo sistemą orientuoti į kūrybiškumo, pilietiškumo ir lyderystės ugdymą. Sukurti ir visose švietimo įstaigose įdiegti kūrybingumui, ieškojimams ir tobulėjimui atviras mokymosi programas ir kompetencijos vertinimo ir įsivertinimo sistemą.“*

## SOLIDARI VISUOMENĖ .....

Solidarios visuomenės iniciatyvos yra nukreiptos į kultūrinės ir meninės raiškos skatinimą ir lavinimą, gyvybingos informacinės viešosios erdvės kūrimą ir šeimai palankios aplinkos stiprinimą bei socialinės atskirties mažinimą.

*„Stiprinti piliečių istorinę savimonę ir savigarbą, skatinant įvairių rūšių kultūrinę ir meninę raišką, atnaujinant nacionalines kultūros, švietimo programas ir viešų valstybinių renginių repertuarą bei simboliką ir užtikrinant kultūros paveldo, tautinio paveldo objektų išsaugojimą.“*

## BESIMOKANTI VISUOMENĖ

Besimokančios visuomenės iniciatyvos yra nukreiptos į mokslui palankios aplinkos kūrimą, mokymosi visą gyvenimą programų stiprinimą ir visuomenės įsitraukimo į kultūros procesus skatinimą.

*„Formuoti turtingą kultūrinę terpę, investuojant į viešųjų kultūros institucijų plėtrą ir jų integraciją, skatinant visuomenės dalyvavimą kultūros procesuose.“*

*„Sukurti nacionalines visų besimokančių asmenų polinkius ir gabumus atskleidžiančias programas, talentų atpažinimo ir ugdymo, mokinių, studentų ir dėstytojų judumo sistemas.“*



# 3.1.2. Konceptijos pokyčio kryptis

## Kalėjimo paskirties dekonstravimas

Sprendimas uždaryti miesto centre veikiančią kalėjimą yra svarbus ir prasmingą žinutę nešantis valstybės žingsnis, kuris perteikia mūsų visuomenės siekį gyventi atsakingai, saugiai ir taikiai. Dėl šios priežasties būtina išlaikyti ir prasminę funkcinės kaitos liniją, kuri tarsi išverčia negatyvią kalėjimo prigimtį į pozityvios erdvės siekį, – nuo bausmių atlikimo vietos (kova su pasekmėmis) pereiname prie žmonių įgalinimo (prevencinių priemonių).





### 3.1.3. Konceptcijai keliami komplekso konversijos reikalavimai

<b>Paveldo išsaugojimas</b> .....	<b>Komplekso įprasminimas</b> .....	<b>Traukos centras</b> .....	<b>Srautų sugeneravimas</b> .....	<b>Visuomenės pažanga</b>
<p>Vykdant komplekso konversiją išlaikyti ir aktualizuoti jau turimų kultūros paveldą, turintį istorinę - memorialinę bei kultūrinę reikšmę tiek kvartalo, tiek Vilniaus miesto, tiek Lietuvos mastu.</p>	<p>Įveiklinti kompleksą atsispiriant nuo jame užkoduoto daugiafunkcio ir vertybinio pamato: padėti žmogui pakeisti (elgsenos) kryptį, įgalinti teigiamiems pokyčiams.</p>	<p>Kompleksas turi veikti kaip traukos centras tiek lokaliu mastu pritraukiant kvartalo ir kitų rajonų gyventojus, tiek platesniu mastu – pritraukiant kitų miestų gyventojus ir turistus.</p>	<p>Komplekso veiklos turi generuoti nuolatinį žmonių srautą, kuris galėtų užtikrinti vietos gyvybingumą 24/7 ir pajamų srautą, aktyvuoti aplinkines teritorijas.</p>	<p>Komplekse telkiamos veiklos, kompetencijos ir infrastruktūra, kurios įgalina visuomenę prisitaikyti prie amžiaus iššūkių ir prisideda prie valstybinės pažangos tikslų įgyvendinimo.</p>



### 3.1.4. Konceptijos vertinimo kriterijai

Konceptijos vertinimo kriterijai suformuoti kūrybinių dirbtuvių metu ir remiasi konteksto ir esamos būklės analize, visuomenės poreikiais, nacionaliniais tikslais ir pokyčio krypties principinėmis nuostatomis.

#### **IDĖJINIAI KRITERIJAI**

- Novatoriškumas
- Kontrastingumas
- Idėjinis vientisumas
- Autentiškumas
- Gyvastingumas
- Aktualumas
- Adaptyvumas
- Integralumas

#### **EKONOMINIO PAGRĮSTUMO KRITERIJAI**

- Rentabilumas
- Pagrįstumas /  
įgyvendinamumo realumas
- Srauto užtikrinimas
- Turto vertės didinimas
- Potencialas pritraukti išorinį  
finansavimą

## 3.2. Komplexo įveiklinimo idėjinės alternatyvos

1. **KULTŪROS MAINŲ KVARTALAS**

2. **PAŽANGIOS EDUKACIJOS CENTRAS**

3. **ŽMONIŲ KVARTALAS**

Komplexo įveiklinimo idėjinės alternatyvos suformuotos kūrybinių dirbtuvių metu, remiantis kontekstinėmis įžvalgomis, idėjų banku\*, iškeltais tikslais ir įvardytais kriterijais. Pateikiami glausti idėjų aprašymai, jų vertinimas ir apibendrinamosios išvados.

---

\* Idėjų banke surinktos įvairios idėjos ir kūrybinių sesijų su suinteresuotomis grupėmis, parengiamųjų kūrybinių dirbtuvių ir diskusijų, ekspertinių įžvalgų, oficialių užklausų ir prašymų. Pirminių idėjų sąvadas pateikiamas Prieduose.



## 3.2.1. Idėjinė alternatyva I

### KAS?

KULTŪROS MAINŲ KVARTALAS – vieta, kurioje kuriama ir dalijamasi tarptautinio lygio kultūriniu turiniu, suvienijančia skirtingas vietas ir užsienio auditorijas.

Pokyčio kryptis: sumanios visuomenės iniciatyvų įgalinimas per turtingos kultūrinės terpės sukūrimą.

### KODĖL?

- Kultūra yra pripažinta prioritetine valstybės sritimi;
  - Šios idėjinės krypties įgyvendinimas atlieptų Lietuvos kultūros politikos strategijos 2030 tikslus:
1. Stiprinti valstybinio, savivaldos ir nevyriausybinių sektorių bendradarbiavimą, mažinant kultūrinę atskirtį ir netolygumus.
  2. Skatinti kurti ir dalyvauti kultūroje.
  3. Formuoti savo tapatumą kuriančios visuomenės kritinį mąstymą ir pilietiškumą.
  4. Kurti tvarią socialinę ir ekonominę kultūros vertę nacionalinei pažangai.
- Istorškai kalėjimas buvo daugiakultūris ir daugiakuoksnis, kaip ir Vilniaus miestas, tačiau dabartyje tai nėra ryškiai aktualizuota, todėl šiuo projektu galima atsigręžti į sostinės, kaip mikrokosmoso, tautų katilo, idėją.
  - Šios krypties įgyvendinimas materializuotų ir išpildytų atviros Lietuvos visuomenės, atviro Vilniaus idėją.

### KAIP?

#### Funkcinė programa atliepia „Kultūra 2030“ principus:

- talentų vertinimas (kūrybinės studijos, repeticijų erdvės, ekspozicijų erdvės, pasirodymų erdvės, trumpalaikių meninių rezidencijų erdvės);
- bendruomenių įgalinimas (bendruomeninės erdvės, susitikimų, bendradarbiavimo erdvės);
- pagarba įvairovei (įvairių kultūrinių bendruomenių veikla, menų ir kūrėjų įvairovė, renginių įvairovė);
- kūrybiškumo ugdymas (edukacinės veiklos, bendradarbiavimo erdvės, padirbtuvės, eksperimentavimo erdvės);
- auditorijos įtraukimas (atvirumas, patyriminės veiklos, bendrakūrybinės veiklos, kultūrinės piligrimystės viešbutis);
- vertės kūrimas (kūrybinių industrijų veikla, laboratorijos, kūrybininkų verslumo skatinimo programos, startuoliai).
- Kultūrinių mainų taškai (angl. „breedings spots“) sukuriama perdengiant viešų ir privačių erdvių srautus;
- Istorinė atmintis įprasminama naudojant erdvinio ženklavimo principus, tam tikrose vietose paliekant kalėjimo gyvenimą reprezentuojančius elementus. Įprasminimui tarnauja ir kalėjimo sienos įveiklinimas (atvira galerija, atminimo lenta, etc.);
- Naujai atsirandantys turiai pritaikyti scenos menams;
- Kvartale vyksta kultūros, meno, maisto, amatų, reiškių, idėjų, religijų, kompetencijų mainai.

**Tikslinės grupės:** pripažinti ir kylantys vietos ir užsienio talentai, kūrybininkai, įvairios socialinės grupės, naujakuriai, maisto gerbėjai, turistai, miesto svečiai, kultūros ir meno ekspertų bendruomenė.

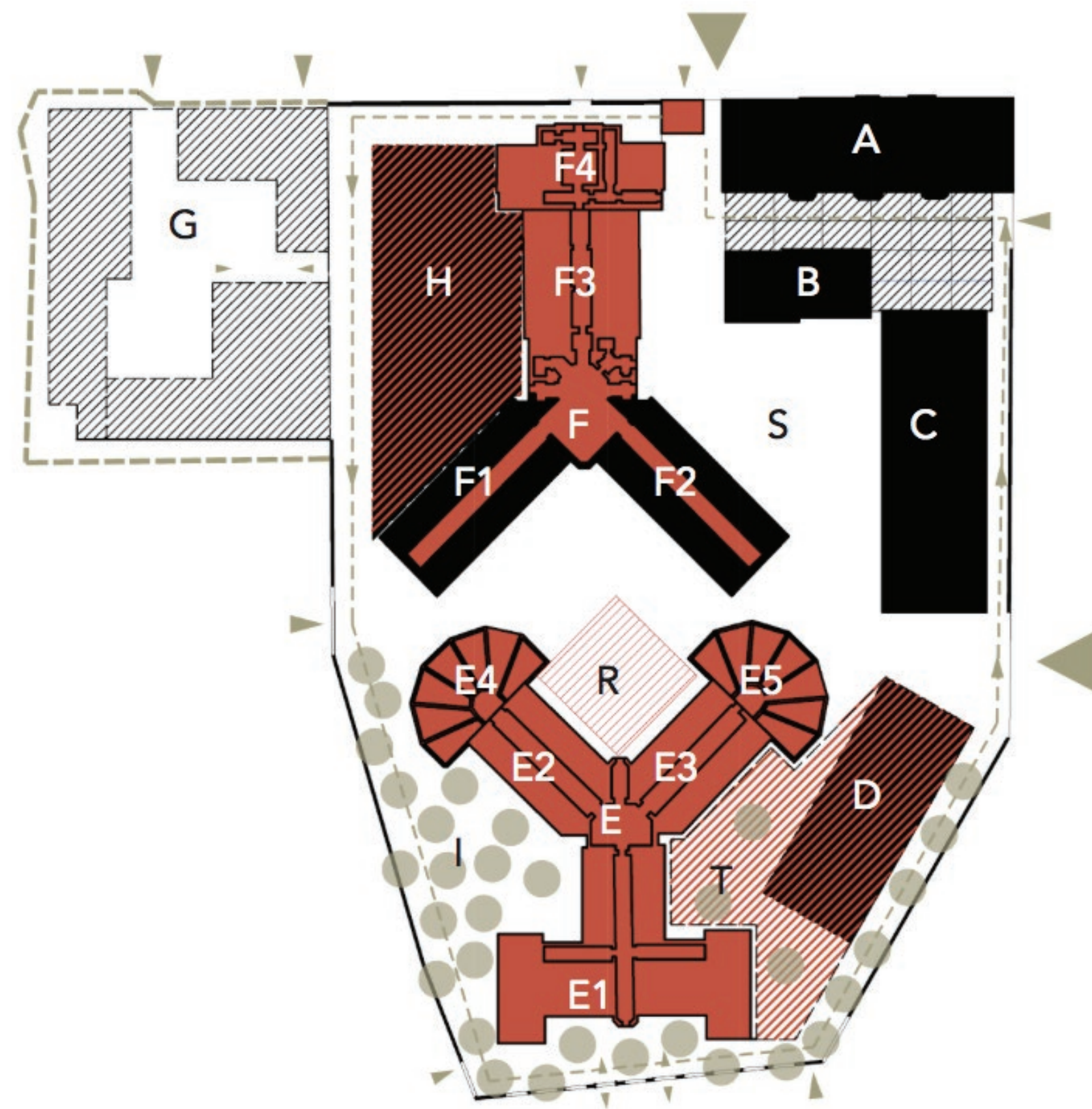
**Resursai:** trumpalaikė erdvių nuoma, renginiai, komercinių ir biurų patalpų nuoma, restoranų, kavinių ir barų blokas.



## 3.2.1. Idėjinė alternatyva I

### KULTŪROS MAINŲ KVARTALAS

Koncepcinė plano schema



### VEIKLOS PROGRAMA PASTATAMS

- (E1) - Neformalios edukacijos centro programa (įvairioms socialinėms grupėms)
- (E2+E3) - Menininkų studijos ir ilgalaikės rezidencijos programa, ekspozicijų erdvės
- (E3+E5) - Nacionalinės filmotekos centras / vaikų menų centras
- (D) - Socialinės integracijos centras / universalios renginių, bendruomeninės erdvės
- (C) - Maitinimo blokas, gyvos muzikos klubai, šokių klubai
- (A) - Bendradarbiavimo erdvės („FlexOffices“)
- (F1) - Trumpalaikio apgyvendinimo erdvės (tikslinės rezidencijos, bendrabutis, piligrimų viešbutis ir pan.)
- (F2) - Patyriminis viešbutis
- (C) - Inovacijų, technologijų kompanijos (socialiai atsakingos įmonės, atviros bendradarbiavimui)
- (F) - Renginių, susitikimų, bendrystės erdvės
- (F3) - Scenos menų inovacijų studijos ir kūrybinės rezidencijos
- (F4, H) - Profesionalių scenos menų renginiai, konferenciniai renginiai / techninės scenos aptarnavimo patalpos
- (G) - Daugiafunkcis kompleksas su gyvenamąja paskirtimi.

### VEIKLOS PROGRAMA VIEŠOSIOMS ERDVĖMS

- (Y,T) žaliosios erdvės, miesto daržai, poilsio erdvės
- (R) Masinių renginių, mugių ir kitų mainų aikštė (nuolatinė scena ir sceninė įranga, gali būti su nuimamu stogu)

### LAIKINŲ VEIKLŲ PROGRAMA PEREINAMAJAM LAIKOTARPIUI

- Uždarytų kultūrinių, edukacinių renginių vieta (A) cerkvės erdvėje;
- Scenos menų studijos (F4) repeticijų erdvės, auditorijos, sandėliavimo patalpos;
- Susitikimų - bendruomenės (F) (alternatyvi) erdvė;
- Esami kalėjimo pastatai ir erdvės (F, E, B), kuriuose vyksta ekskursijos, parodos, meninės instaliacijos;
- Maisto ir gėrimų vagonėliai („Open Kitchen“ principas);
- Terminuota biurų nuoma (A,C);
- Kompleksas naudojamas filmavimams, pastato erdvėse vyksta ekskursijos;
- Atvira renginių aikštė (S);
- Meno tyrimais (angl. *art through research*) paremtos meninės instaliacijos, performansai ir renginiai;
- Kalėjimo problematiką nagrinėjantys moksliniai renginiai, įvykiai, programos.



## 3.2.2. Idėjinė alternatyva II

### KAS?

PAŽANGIOS EDUKACIJOS CENTRAS – vieta, kurioje mainomasi žiniomis, eksperimentuojama, keičiamas požiūris į mokymosi procesą.

Pokyčio kryptis: sumanios visuomenės iniciatyvų įgalinimas per mokymuisi visą gyvenimą palankios aplinkos kūrimą ir visuomenės įsitraukimo į kultūros procesus skatinimą.

### KODĖL?

- Lietuvos švietimo sistema ir didelėje krizėje;
- Prasminis ryšys su kalėjimo kaip perauklėjimo vietos idėja;
- Pokario laikotarpiu Lukiškės planuotos kaip prestižinis miesto centro mokslo kvartalas, turėjęs ugdyti išsilavinusių ateities visuomenę;
- Lietuvos NVO Švietimo tinklas ieško erdvių veiklai;
- Lietuvos mokyklų poreikis turėti susitikimų ir laikino apsigyvenimo erdvę sostinėje (ekskursijos, olimpiados, šventės, programos, etc.);
- Idėja atliepia Nacionalinio pažangos plano 2030 tikslus (švietimo įtrauktis ir veiksmingumas, žinių ekonomika, tautinio ir pilietinio tapatumo didinimas, kultūros ir visuomenės kūrybingumo auginimas, socialinės gerovės ir įtraukties didinimas);
- Idėja atliepia Vyriausybės programos įgyvendinimo plano antrąjį prioritetą „Švietimo, kultūros ir mokslo paslaugų kokybės bei efektyvumo didinimas“;
- Idėja atliepia JT Darnaus vystymosi darbotvarkės iki 2030 m. prioritetinius tikslus (lygybė, švietimas, įtrauktis).

### KAIP?

#### Funkcinė programa atliepia Nacionalinio pažangos plano 2030 tikslus:

- švietimo įtrauktis ir veiksmingumas: pažangios programos Lietuvos mokyklų delegacijoms, edukacinės stovyklos, kompetencijų tobulinimas, perkvalifikavimo mokymai, trečiojo amžiaus universiteto veikla, ikimokyklinis ugdymas;
- žinių ekonomika: visuomenės tech. įgūdžių tobulinimas, atviros laboratorijos, bendradarbiavimas su inovacijų verslais;
- tautinio ir pilietinio tapatumo didinimas: patyriminės istorijos pažinimo programos, tarptautinių ir tarpkultūrinių mainų programos, trumpalaikės rezidencijos, memorialinės erdvės;
- kultūros ir visuomenės kūrybingumo auginimas: menininkų ir kūrybininkų bendradarbystės erdvės, kūrybinės studijos, tarpdisciplininiai meno ir mokslo tyrimai, „Kūrybinių jungčių“ programos, kūrybiškumo mokymai, renginiai;
- socialinės gerovės ir įtraukties didinimas: skirtingas auditorijas jungiantys renginiai, mokymai, programos, erdvės.

#### Funkcinė programa atliepia „Kultūra 2030“ principus:

- kūrybiškumo ugdymas (edukacinės veiklos, bendradarbystės erdvės, padirbtuvės, eksperimentavimo erdvės);
- talentų vertinimas (tarptautinių talentų pritraukimas, talentų akseleravimo, lyderystės programos);
- auditorijos įtraukimas (atvirumas, patyriminės veiklos, bendrakūrybinės veiklos, edukacinės stovyklos);
- vertės kūrimas (kūrybinių industrijų veikla, laboratorijos, kūrybininkų verslumo skatinimo programos, startuoliai).

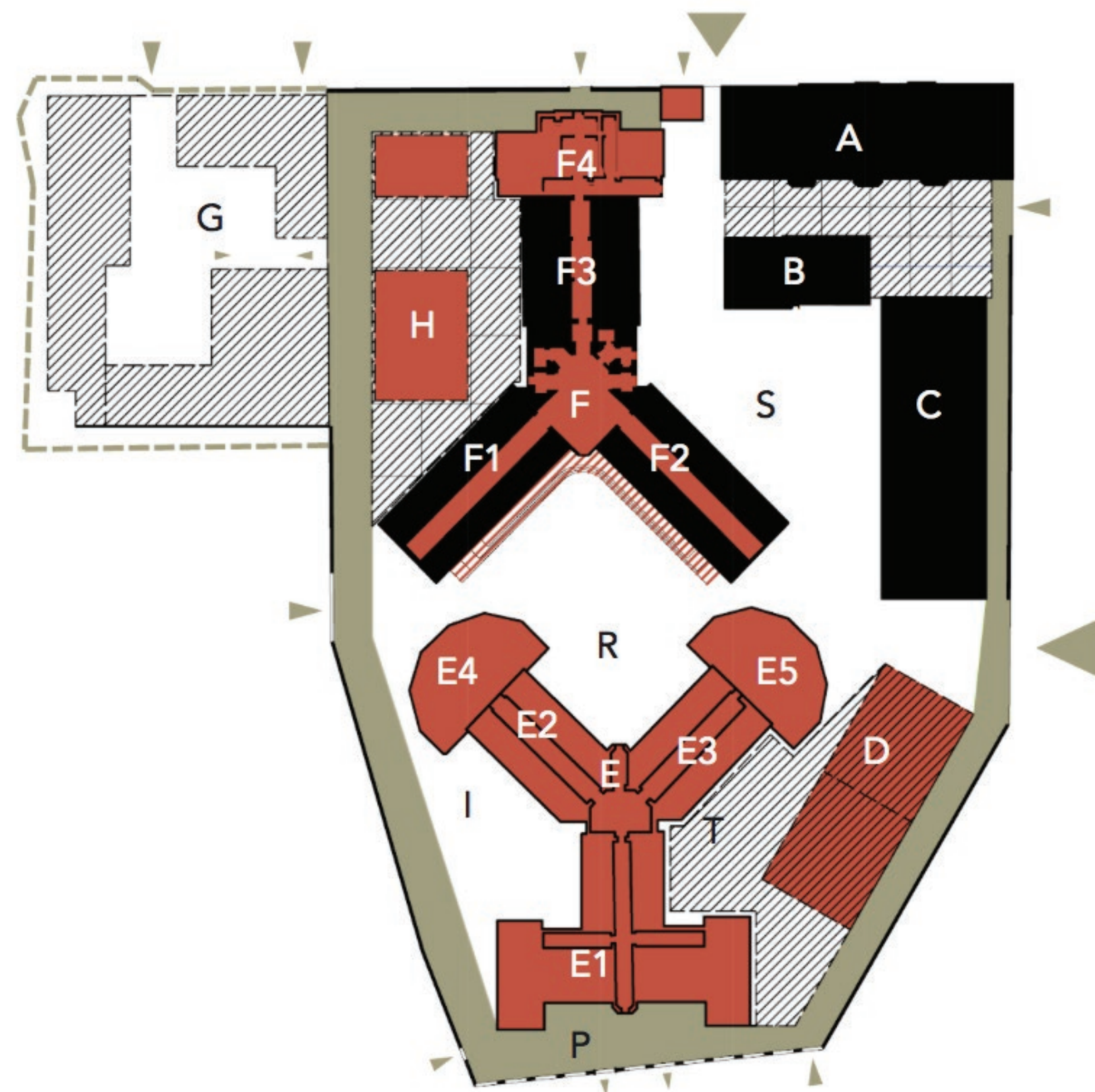
**Tikslinės grupės:** Lietuvos mokyklos, visos amžiaus (bei soc. jautrios) grupės, įvairios bendruomenės, Lietuvos ir užsienio kūrėjai, tarptautinių mainų programų dalyviai, doktorantai, mokslininkai, tyrėjai, miestiečiai, turistai, plačioji visuomenė.

**Resursai:** trumpalaikė erdvių nuoma, renginiai, komercinių ir biurų patalpų nuoma, restoranų, kavinių ir barų blokas, viešbučiai, konferencijų centras, privačios akademijos.

## 3.2.2. Idėjinė alternatyva II

### PAŽANGIOS EDUKACIJOS CENTRAS

Koncepcinė plano schema



### VEIKLOS PROGRAMA PASTATAMS

- (E1) - Edukacijos centras (ikimokyklinis, neformalus ugdymas, įvairios edukacinės programos);
- (E2) - Bendrabutis / tikslinės rezidencijos;
- (E3) - Kūrybinės studijos / laboratorijos;
- E4, E, E5) - Ekspozicinės, atviros erdvės visiems;
- (D) - Renginių erdvės / muziejinės erdvės;
- (F1, F2) - Viešbučiai;
- (A, B, C) - Komercinė veikla;
- (A,B,C) - Maitinimo blokas (pirmi aukštai);
- (F3) - Bendradarbiystės erdvės, biurai;
- (F, F4) - Susitikimų erdvės;
- (H) - Konferencijų, renginių centras;
- (G) - Daugiafunkcis privatus kompleksas.

### VEIKLOS PROGRAMA VIEŠOSIOMS ERDVĖMS

- (R) - Centrinė, reprezentacinė aikštė;
- (S) - Renginių kiemas;
- (I) - Edukacinis kiemas;
- (P) - Memorialinis takas / parkas.

### LAIKINŲ VEIKLŲ PROGRAMA PEREINAMAJAM LAIKOTARPIUI

- Ekskursijos po kompleksą ir Lukiškių kvartalą;
- „Lukiškių peripatetika“ - edukacinės programos vaikstant;
- Mobilus maitinimas (maisto kioskai);
- Laikinoji istorinės atminties ekspozicija lauke;
- Meninės instaliacijos lauko erdvėse;
- Kemperių stotelė turistams.



## 3.2.3. Idėjinė alternatyva III

### KAS?

ŽMONIŲ KVARTALAS – autentiška terpė, kurioje gimsta socialinės, technologinės, kultūrinės inovacijos, o bendradarbiavimas paremtas dalinimosi ekonomika, savanoryste ir įtrauktimi.

Pokyčio kryptis: Solidarios visuomenės iniciatyvų įgalinimas, nukreiptos į gyvybingos informacinės viešosios erdvės kūrimą ir socialinės atskirties mažinimą.

### KODĖL?

- Kalėjimas – tai erdvė, kurioje žmogus buvo maksimaliai izoliuotas, – būtina šią socialinės atskirties erdvę konvertuoti į bendravimą, bendradarbiavimą ir kolektyvinę atsakomybę puoselėjančią erdvę;
- Idėja atliepia Nacionalinio pažangos plano 2030 tikslus (švietimo įtrauktis ir veiksmingumas, žinių ekonomika, tautinio ir pilietinio tapatumo didinimas, kultūros ir visuomenės kūrybingumo auginimas, socialinės gerovės ir įtraukties didinimas);

### KAIP?

#### Funkcinė programa atliepia Nacionalinio pažangos plano 2030 tikslus:

- Žmonių kvartalas veikia kuruojamų mainų principu. Kiekviena tikslinė grupė, prieš tapdama šio kvartalo bendruomenės dalimi, įsipareigoja dalintis žiniomis, laiku ir erdve su kitais bendruomenės dalyviais.
- Verslo organizacijos šioje teritorijoje turi veikiančią platformą, kur gali realizuoti socialinės atsakomybės idėjas, o jautrios visuomenės grupės gali gauti konsultacijas aktualiais klausimais, paskaitas, renginius, padrąšinimą gyvenimui.
- Prioritetinė kryptis – XXI a. kompetencijų ugdymas (gebėjimas mokytis, atvirumas pokyčiams, inovatyvumas ir kūrybiškumas, kritinis mąstymas ir analitiškumas, komandinis darbas).
- Verslui: spec. nuomos sąlygos už tai, kad skiria laiko, erdvės, dėmesio Lukiškių komplekso bendruomenei (renginių, mokymų, konsultacijų, pinigine forma).
- Laisvai samdomiems profesionalams: spec. sąlygos bendradarbystės erdvėse už tai, kad prisideda prie turinio kūrimo (konsultacijos, paslaugos, renginiai, projektai ir pan.).
- Socialiniam verslui: mažesnė nuomos kaina už tai, kad sprendžia aktualias problemas.
- Bendruomenėms: prieinamos erdvės už tai, kad kuria ir dalijasi turiniu.
- Savanorystės programos (senjorų, moksleivių, įmonių darbuotojų).
- Neformalaus ugdymo įstaigos.
- Žmonių kvartalo bendruomenė: vilniečiai ir miesto svečiai, turistai, verslo bendruomenės (lokalios ir tarptautinės), laisvai samdomi profesionalai ir menininkai, socialinio verslo kūrėjai / savininkai, edukacinio sektoriaus / neformalaus ugdymo atstovai, NVO ir neformalios iniciatyvos.

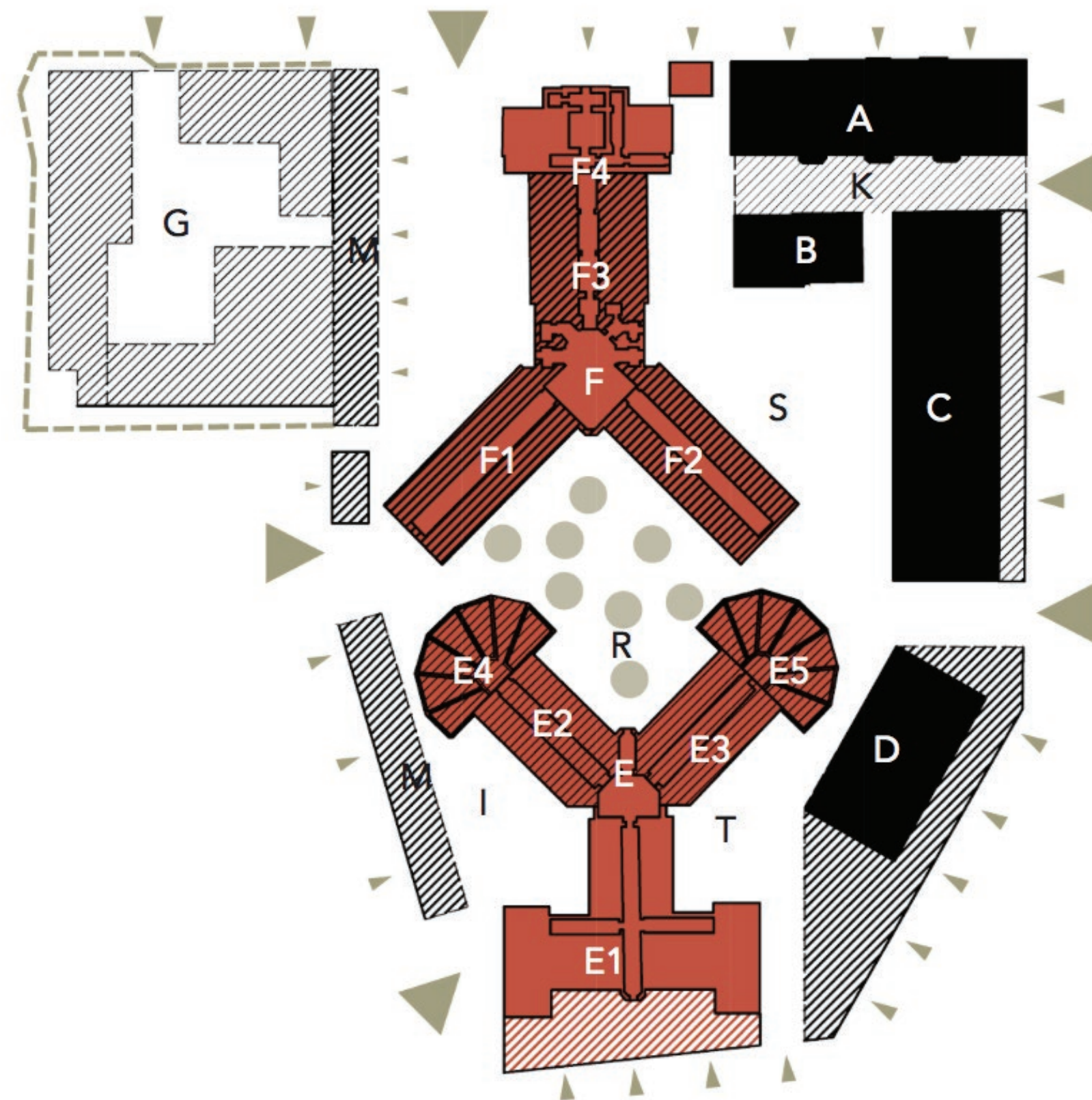
**Tikslinės grupės:** visos socialinės grupės, kuo įvairesnės auditorijos, kurias vienija noro dalintis ir kurti visuomenės gerovę idėja.

**Resursai:** trumpalaikė erdvių nuoma, renginiai, komercinių ir biurų patalpų nuoma, restoranų, kavinių ir barų blokas, viešbučiai, konferencijų centras, privačios akademijos.

### 3.2.3. Idėjinė alternatyva III

#### ŽMONIŲ KVARTALAS

Koncepcinė plano schema



#### VEIKLOS PROGRAMA PASTATAMS

(F1, F2, M) – Individualios erdvės tikslinių grupių darbui;

(A, B, C) – Erdvės verslui: biurai, bendradarbystės erdvės, SPA, sporto klubas, restoranai, biurai, parduotuvės, koncertų salė, kino teatras, šokio studijos, interaktyvus muziejus;

(E1) – Erdvės edukacijai: patalpos neformaliai ugdymui, laboratorijos;

(E1, E2, M) – Erdvės pavieniams profesionalams (teisininkai, menininkai, dizaineriai, programuotojai, technologai, architektai): bendradarbystės erdvės, studijos, mini biurai;

(E4, E2) – Erdvės socialiniam verslui;

(D) – Erdvės nevyriausybinėms organizacijoms, bendruomeninės erdvės;

(F) – Erdvės atsitiktiniams lankytojams (vietiniams ir turistams): maldos namai, biblioteka, edukacinės veiklos, patyriminiai amatai (kulinarijos kursai, tradiciniai amatai, technologijos), ekskursijos, muziejus, parodos, koncertai, kino seansai, renginiai, buvimas lauke, sportavimas;

(F4, E, F) – Bendros veiklos erdvės visiems dalyviams, veikiantiems kaip mainų bendruomenė.

#### VEIKLOS PROGRAMA VIEŠOSIOMS ERDVĖMS

Žaliosios erdvės, bendruomeninis sodas, sporto veiklos:

(R) - turgaus aikštė;

(K) - kavinių zona;

(S, R) - sezoninės ir kultūrinės veiklos.

#### LAIKINOS VEIKLOS PEREINAMAJAM LAIKOTARPIUI

Ekskursijos, trumpalaikė patalpų nuoma, lauko ir vidaus renginiai, prioritetas – kultūriniai renginiai.



# 3.2.4. Idėjinių alternatyvų vertinimas

\*vadovaujamosi kriterijais, išgrynintais kūrybinių dirbtuvių metu, p. 45

IDĖJINĖS ALTERNATYVOS	KRITERIJŲ ATITIKIMAS* (max.15)	ĮŽVALGOS	
		POTENCIALAS	RIZIKA
1.  Kultūros mainų kvartalas	18	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kultūros funkcija atitinka aktyvios visuomenės lūkesčius;</li><li>• Įtraukianti, įgalinanti erdvė (erdvės ženklimas);</li><li>• Tinkamos veiklos trumpalaikiai programai;</li><li>• Meno ir plėtros tyrimų sinergijos potencialas;</li><li>• Tarptautinio bendradarbiavimo potencialas konkretizavus kultūros ir meno veiklos ašį;</li><li>• Siūloma palanki terpė visuomenės kūrybiškumui augti ir skleistis;</li><li>• Siūlomos idėjos veikloms, susijusioms su konkrečiais poreikiais (pvz., Cinemateka, muzikos studijos, kūrybinių industrijų bendruomenės poreikiai).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Trūksta konkrečių idėjos išpildymo sprendimų;</li><li>• Daug skirtingų veiklos krypčių;</li><li>• Nėra užtikrinama sąveika tarp skirtingų kvartalo veikėjų ir auditorijų;</li><li>• Dominuoja visuomeninės veiklos, – gali būti sudėtinga užtikrinti kvartalo finansinį tvarumą, nebent būtų principinis sprendimas dotuoti viso kvartalo veiklą;</li><li>• Sudėtinga užtikrinti sklandų viso kvartalo koordinavimą (operavimą), kai tiek daug skirtingų veiklų ir smulkiųjų operatorių;</li><li>• Kai kurios menų sritys gali uždominuoti ir susiformuoti nišinė auditorija, sumažėti kvartalo patrauklumas plačiajai auditorijai;</li><li>• Sudėtingi tech. poreikiai erdvėms kai kurių meno sričių;</li><li>• Meninės patalpos nėra labai universalios ir lanksčios, – gali būti sunku užtikrinti rentabilumą ar lankstumą pasikeitus poreikiams;</li><li>• Trūksta prielaidų aktyviai sąveikai tarp komercinės ir visuomeninės dalies.</li></ul>
2.  Pažangios edukacijos centras	13	<ul style="list-style-type: none"><li>• Atliepia nacionalinius prioritetus ir sprendžia visuomenei svarbias problemas;</li><li>• Patraukli idėja plėtoti valstybės ir verslo bendradarbiavimą (CSR);</li><li>• Jau yra egzistuojanti skėtinė organizacija, kuri galėtų tapti šios idėjos savininke ir plėtotėja (Nacionalinis NVO švietimo tinklas);</li><li>• Tarptautinio bendradarbiavimo ir finansavimo potencialas;</li><li>• Sinergijos potencialas su kaimynystėje esančiomis institucijomis (M.Mažvydo biblioteka, darželiai, mokykla, verslo centrai);</li><li>• Idėja potencialiai patenkins didelį miesto (neformalių) edukacinių erdvių poreikį;</li><li>• Trumpalaikės veiklos augina ilgalaikės programos auditoriją;</li><li>• Idėja turi potencialo sujungti kitas idėjines alternatyvas;</li><li>• Potencialas pasiekti apčiuopiamą visuomenės pokytį.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Idėjos įgyvendinimo sėkmė labai priklauso nuo ją vystančios organizacijos (operatoriaus);</li><li>• Edukacijos centras nėra pajėgus užpildyti viso komplekso veiklomis, nebent būtų stiprus bendradarbiavimas su universitetais, - galbūt užtektų šią kryptį koncentruoti tik dalyje komplekso;</li><li>• Jei edukacijos nepapildo kitos veiklų krypties, sunku išpildyti traukos centro aspektą (specifinės auditorijos rizika).</li></ul>
3.  Žmonių kvartalas	10	<ul style="list-style-type: none"><li>• Idėja sprendžia svarbias visuomenės socialinės integracijos problemas;</li><li>• Atliepia augantį visuomeninį poreikį dalyvauti savanorystės programose;</li><li>• Kvartalo taisyklės turi potencialą sukurti unikalią tapatybės bendradarbiavimo erdvę;</li><li>• Didelis komunikacinis potencialas;</li><li>• Patraukli idėja socialiai atsakingiems verslams;</li><li>• Naujos ekonomikos potencialas (<i>sharing economy</i>).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Neaiški konkreti išpildymo kryptis;</li><li>• Trūksta išskirtinumo;</li><li>• Per daug diferencijuotos veiklos;</li><li>• Tvoros aktyvavimas paverčiant ją tūriais gali uždominuoti ir atitraukti srautus nuo komplekso vidaus;</li><li>• Trūksta aiškumo ir argumentų, kurią dalį rekomenduojama palikti valstybės reikmėms.</li></ul>

## 3.2.5. Idėjinių alternatyvų apibendrinimas

### BENDRI ASPEKTAI

Kas vienija idėjines alternatyvas?

- Dalijimasis, apsikeitimas ir bendradarbiavimas – bendrą veikimo lauką nurodančios funkcijos. Visas tris idėjas vienijai tai, kad jos grindžiamos mainų principu;
- Komercinių funkcijų telkimas A, B, C, (F) pastatuose;
- Naujo užstatymo vystymas vietoj pasivaikščiojimo kiemelių;
- Naujo užstatymo vystymas vietoj D pastato;
- Naujo daugiafunkcio komplekso vystymas ligoninės sklype (privatūs vystytojai);
- Komplexas vystomas viešosios privačiosios partnerystės pagrindais.

### PRITAIKOMI PRINCIPAI

Kokie trijų idėjų kontekste išvystyti principai turėtų būti pritaikyti ar įgyvendinti?

- Komplexo bendruomenę vienija vertybės, taisyklės ir ritualai;
- Kalėjimo tvora išsaugoma kaip viena pagrindinių komplekso vertybių;
- Kalėjimo tvoros įveiklinimas įprasminant judėjimą perimetru;
- Kiemų charakterio diferenciacija (aktyvūs, ramūs);
- Kalėjimo korpusų koridoriai, panoptikoninės erdvės lieka atviros ir visiems prieinamos;
- Pirmuosiuose (cokoliniuose) pastatų aukštuose dominuoja viešos funkcijos;
- Komplexo auditorija auginama kryptinga laikinų veiklų programa;
- Orientuojamasi į plačią, visas socialines (amžiaus, pajamų, interesų, išsilavinimo) grupes;
- Visuomeninės funkcijos koncentruojamos pastate E.

### PRIORITETINĖ KRYPTIS

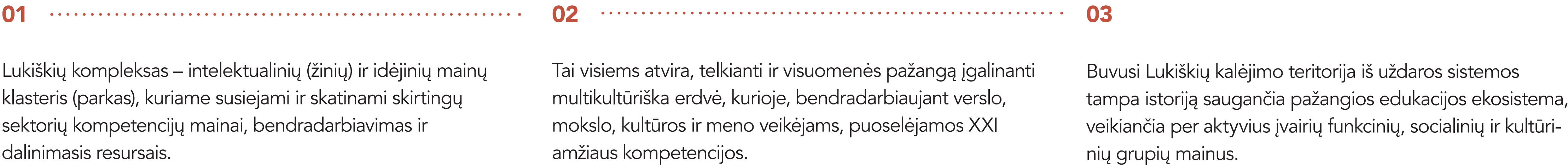
Kuri iš pateiktų trijų idėjų bus plėtojama toliau?

Atsižvelgiant į iškeltus koncepcijų vertinimo kriterijus, juos geriausiai išpildo pažangios edukacijos centro idėja. Edukacija apibrėžia konkretų mainų formatą, bet nenustato siauros turinio srities – ši visuomeninės paskirties funkcijos įgyvendinimą apibrėžianti idėja leis apimti tiek kultūrinių, tiek idėjinių mainų sritis.



# 3.3. Pasirinktos koncepcijos detalizavimas

## 3.3.1. Komplexo vizija



### 3.3.1. Komplexo vizija

Kokia bendra koncepcija vienija  
visas Lukiškių kompleksų veiklas?

## MAINAI

**MAINŲ KOMPLEKSAS,**  
kuriame apsisikeitimas žiniomis,  
kultūra, erdvėmis ir patirtimis  
tampa pagrindine visuomenine  
veikla ir traukos priežastimi.

Kokia visuomenei svarbi sritis  
išpildoma Lukiškių komplekse?

## EDUKACIJA

**EDUKACINIAI MAINAI** veikia tarsi koralas, kuris,  
maitinamas teritorijoje esančios ekosistemos  
(verslo, menininkų, laisvai samdomų profesionalų,  
NVO bei neformalių iniciatyvų), tampa įkvepiančia  
ir visuomenę įgalinančia vieta.



### 3.3.1. Komplexo vizija

Bendra komplekso koncepcija

## MAINAI

### PRINCIPAI:

**Dalijimasis kaip vertybė:** visi kvartalo nariai įsipareigoja kitiems bendruomenės nariams dalintis laiku, erdve bei kompetencijomis.

**Mainų tapatybė:** kvartale veikiančius bendruomenės narius jungia bendrai puoselėjamos taisyklės, ritualai ir tradicijos.

**Mainų erdvės:** bendruomenės dalyvius jungia neformalios bendravimo ir bendradarbiavimo erdvės, įsiterpusios tarp darbo bei veiklos erdvių.

### ŽINIŲ IR PATIRČIŲ MAINAI

Nacionalinis išsilavinusios ir pažangios visuomenės siekis

### (TARP) KULTŪRINIAI MAINAI

Vilniaus daugiakultūriškumo dimensija  
Tarptautiškumas, ryšys su diaspora  
Atviros visuomenės vertybės

### IDĖJŲ MAINAI

Kūrybiška visuomenė  
Ideologijų dialogo vieta  
Konkurencingumas  
Bendradarbiavimo erdvė

### SOCIALINIAI MAINAI

Integrali visuomenė  
Solidarumas ir pilietiškumas  
Demokratiška erdvė

Bendra komplekso koncepcija

## EDUKACIJA

### PRINCIPAI:

**Įvairialypės formos:** mokymasis tyrinėjant, patiriant, kuriant, bendraujant ir pažįstant kitokius.

**Prieinamumas:** skirtingų auditorijų įtraukimo užtikrinimas, žinių atvirumas ir prieinamumas.

**Pažangumas:** technologinių priemonių ir inovacijų taikymas, bendradarbiavimas su mokslo ir tyrimų organizacijomis, pažangiosios edukacijos skatinimas.

Visuomenės pokyčio dimensijos:

BESIMOKANTI

VEIKLI

SOLIDARI

### 3.3.2. Konceptijos aktualumas

## EDUKACIJA

Nacionalinis NVO švietimo tinklo klasteris

- Valstybės nacionalinės pažangos plano 2021–2030 tikslų įgyvendinimas;
- Nacionalinės strategijos „Kultūra 2030“ principų įgyvendinimas;
- Lietuvos NVO Švietimo tinklas ieško erdvių bendrai veiklai;
- Didelis Lietuvos mokyklų poreikis turėti susitikimų ir laikino apsigyvenimo erdvę sostinėje (ekskursijos, olimpiados, šventės, programos, etc.);
- Šiuo metu Vilniuje yra 7 000 kv. m poreikis neformaliai ugdymui, kurio dalis galėtų būti realizuota Lukiškių komplekse.
- Tarpukariu Lukiškės buvo pradėtos vystyti kaip Mokslo kvartalas.

Bendradarbiavimo potencialas: rengiama Lietuvos įgūdžių strategija\*  
(koord. STRATA);

---

\* LR Vyriausybė, Ekonomikos ir inovacijų ministerija, Socialinės apsaugos ir darbo ministerija, Švietimo, mokslo ir sporto ministerija, Finansų ministerija, Trišalė taryba ir platus socialinių partnerių tinklas. Strategijos rengimą koordinuos Vyriausybės strateginės analizės centras „Strata“. Prioritetai: suaugusiųjų mokymasis, geresnis įgūdžių panaudojimas darbo vietoje, jaunų žmonių pasirengimas gyvenimui bei karjerai; efektyvesnis įgūdžių sistemos valdymas.



### 3.3.2. Konceptijos aktualumas

Valstybės nacionalinės pažangos planas  
2021–2030

## VALSTYBINIO LYGMENS STRATEGINIŲ TIKSLŲ IŠPILDYMAS

Inovatyvumas  
Darnus vystymasis  
Lygios galimybės visiems  
Dalinimosi ekonomika

01

**Tikslas: Didinti švietimo įtrauktį ir veiksmingumą, siekiant atitikties asmens ir visuomenės poreikiams**

Edukacinis dėmuo: edukacinių eksperimentų erdvė, kurioje derinami formalus (mokytojų kvalifikacijos, kompetencijų kėlimo) ir neformalus švietimo (vaikų ir suaugusiųjų neformalaus švietimo) poreikiai, regioniniai ir nacionaliniai poreikiai.

02

**Tikslas: Pereiti prie mokslo žinių, pažangiosiomis technologijomis, inovacijomis grįsto darnaus ekonomikos augimo ir didinti šalies tarptautinį konkurencingumą**

Technologinis dėmuo: NVO sektoriaus, pavienių profesionalų, verslo, socialinio verslo pritraukimas, sprendžiant švietimo problemas, plėtojant XXI a. kompetencijų (kritinio mąstymo, kūrybiškumo, technologinio raštingumo, inovatyvumo) stiprinimą.

03

**Tikslas: Stiprinti tautinį ir pilietinį tapatumą, didinti kultūros skvarbą ir visuomenės kūrybingumą**

Kultūrinis dėmuo: tarptautinių ir tarpkultūrinių mainų kontekste suteikti galimybę atrasti ir konstruoti vietines tapatybes.

04

**Tikslas: Didinti gyventojų socialinę gerovę ir įtrauktį, stiprinti sveikatą ir gerinti Lietuvos demografinę padėtį**

Socialinis dėmuo: bus įgyvendintas, suteikiant veiklos ir susidūrimo erdvę skirtingų amžiaus grupių, socialinių klasių, išsilavinimo ir profesijų atstovams.

### 3.3.3. Nacionalinis NVO švietimo tinklo klasteris

15+ organizacijų  
daugiau nei 300 000 lankytojų per metus

Tai visiems atvira, telkianti ir visuomenės pažangą įgalinanti multikultūriška erdvė, kurioje, bendradarbiaujant verslo, mokslo, kultūros ir meno veikėjams, puoselėjamos XXI amžiaus kompetencijos.

#### Klasterio bendruomenė ..... Klasterio veikimo principai:

- Nacionalinio NVO švietimo tinklo organizacijos
- Įvairios kultūros, meno, socialinių paslaugų, švietimo organizacijos, neformalaus ugdymo iniciatyvos
- Pavieniai profesionalai, menininkai, kūrėjai, tyrėjai
- Socialiniai verslai



- Klasterio nariai prisideda prie eksperimentinių edukacinių veiklų kūrimo, plėtojimo, rinkodaros, skirtingų tikslinių grupių įtraukimo, prisideda prie veiklos organizavimo ir gyvybingumo.
- Klasterio nariai teikia paslaugas, įsipareigodami sukurti lanksčią kainodaros sistemą, galinčią atitikti skirtingų socialinių grupių galimybes.
- Klasterio nariai įsipareigoja x valandų per mėnesį arba x kartų per metus vesti paskaitas, seminarus, atvirų durų dienas, mainų principu dalintis savo įgūdžiais, teikti bendruomenės nariams konsultacijas.



#### Galimi partneriai:

- Valstybės ir savivaldos institucijos
- Socialiai atsakingas verslas
- Tarptautiniai eksperimentinės edukacijos tinklai, organizacijos



- Atvirumas (programų vykdytojų ir dalyvių atranka konkurso būdu), ambicija ir aktualumas.
- Ekspertų / profesionalų taryba, kuri sprendžia strateginius klausimus bei skiria vadovus (pvz., LRT taryba, Nidos meno kolonijos taryba, „Rupert“). Taryba aktyviai dalyvauja užtikrinant centro finansinį gyvybingumą: privačių rėmėjų paiešką, atstovavimą valstybinėse institucijose.
- Metinė veiklos programa formuojama konkurso būdu (teikiami pasiūlymai), – sėkmės kriterijus, kai norinčių dalyvauti (vykdyti mokymo modulius ir juose dalyvauti) yra daugiau nei galinčių dalyvauti.
- Veiklų profesionaliam vykdymui reikalingi ekspertai (minimali komandos sudėtis): vadovas (rezultatų ir kokybės užtikrinimas, išorinio finansavimo paieška), tyrėjai, projektų vadovai (skirtingoms auditorijoms), komunikacija ir rinkodara, ūkio dalis, savanorių koordinadorius, finansininkas.



### 3.3.4. Visuomeninės dalies veiklos

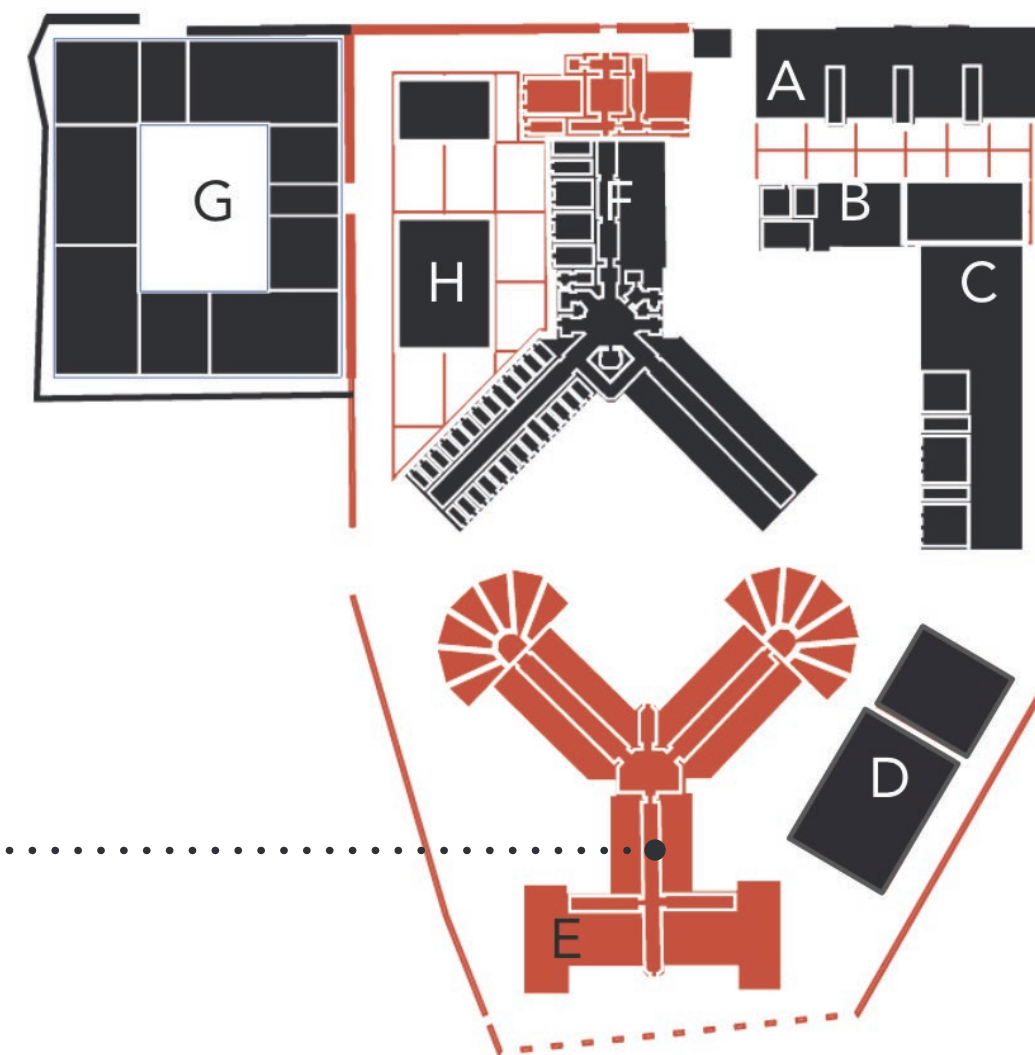
**PRIVAČIOMS INICIATYVOMS 71 %**

14 531 M<sup>2</sup>

**VISUOMENĖS POREIKIAMS 29 %**

4 231 M<sup>2</sup>

Nacionalinis NVO švietimo tinklo klasteris



Visuomeninės dalies vystymui parinktas E pastatas, atsižvelgiant į pastato erdvinę struktūrą, būklę (pastate jau pradėti remonto darbai siekiant jame įrengti kalinių edukacijos centrą) bei lokaciją (kaimynystę ir galimus naudotojų srautus).

Šio korpuso celių langų angos didesnės, tad labiau tinka kūrybinei ir edukacinei veiklai, kuriai reikia dienos šviesos. Šis pastatas yra arčiausiai gyvenamųjų pastatų, kitapus tvoros yra veikiantis darželis, – galimas tvoros atvėrimas ir funkcinis sujungimas.

Kalėjimo cerkvės dalis taip pat lieka visuomenės poreikiams kaip renginių ir bendruomenės susibūrimo vieta.

Siūloma visuomeninėje dalyje kurti nacionalinį NVO švietimo tinklo klasterį, kurio veiklą koordinuotų skėtinė organizacija.

Detalizuojant įgyvendinimo planą erdvių ploto poreikis gali kisti.

Visuomeninės ir privačios dalies vystytojai koordinuoja veiksmus tarpusavyje bei plėtoja bendrą komplekso viziją, kuris paremta viešųjų privačiųjų partnerystės pagrindu.

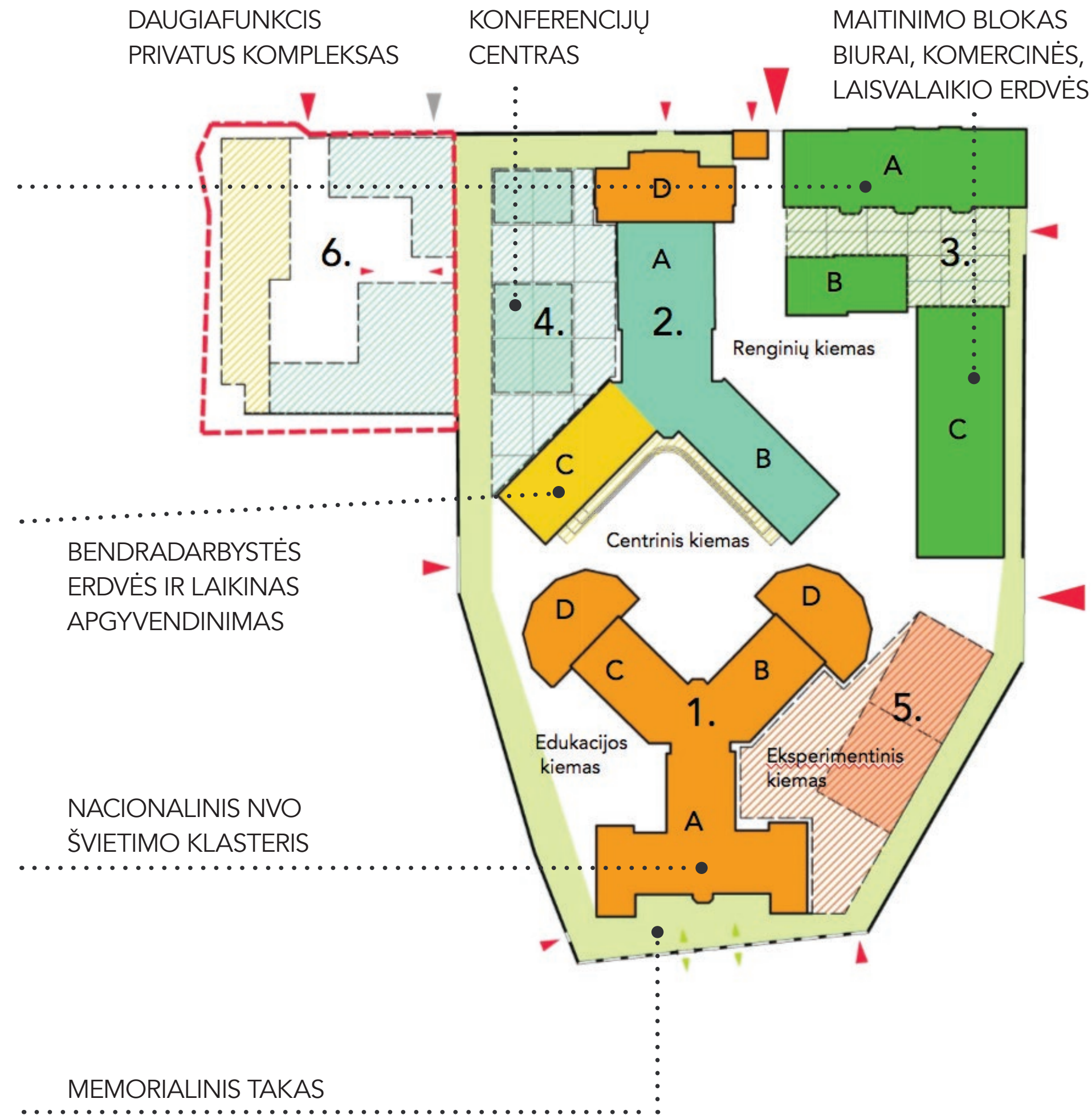
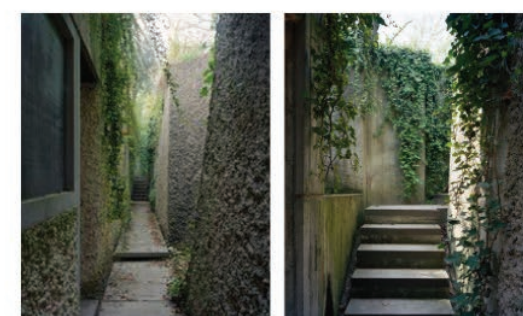
### 3.3.5. Identifikuota visuomenės poreikiams skirta dalis

ERDVĖS	VEIKLOS	TIKSLINĖS GRUPĖS
EDUKACINĖS ERDVĖS	Lietuvos mokyklų atstovų mokymai, suaugusiųjų švietimas (pvz., daniško modelio <i>folk high school</i> ), TAU, kvalifikacijos kėlimas / keitimas, programavimo ir robotikos akademija, neformalus ugdymas.	Lietuvos mokytojai ir mokiniai, vaikai jaunimas, darbingieji suaugę, vyresnieji suaugę, socialiai jautrios grupės.
LAISVALAIKIO IR RENGINIŲ ERDVĖS	Bendruomenės veiklos, profesinio tobulinimo, kultūros, meno, laisvalaikio renginiai, edukaciniai renginiai, konferencijos, seminarai.	Vaikai, jaunimas, suaugusieji, senjorai, įvairios profesinės ir interesų bendruomenės, turistai, organizacijos, plačioji visuomenė.
REZIDENCINĖS ERDVĖS (LAIKINAS APSISTOJIMAS + DARBO STUDIJOS)	Lietuvos mokinių ir mokytojų vizitai (mokymai, šventės, olimpiados, ekskursijos, etc.), talentingų menininkų, kūrėjų kūrybinės rezidencijos, komercinė nuoma (Nidos meno kolonijos pvz.), kultūrinių, švietimo mainų programos, atviros kūrybinės studijos.	Lietuvos mokyklų delegacijos, Lietuvos ir užsienio pripažinti menininkai, jaunieji kūrėjai, ekspatai, piligrimai, miestiečiai, turistai, tarptautinių mainų programų dalyviai.
LABORATORIJOS	Švietimo sistemos tyrimai ir monitoringas, tarpsritiniai meno ir mokslo tyrimai, R&D, atviros laboratorijos, padirbtuvės ( <i>maker spaces</i> ).	Lietuvos ir užsienio doktorantai, mokslininkai, tyrėjai, smalsūs lankytojai.



## 3.3.6. Komplexo funkcinė programa

„Mainų kvartalas“



### VALSTYBĖS DALIS: 4 231 m<sup>2</sup>

- 1 Eksperimentinės edukacijos klasteris: 3 741 m<sup>2</sup>
- 1A Įvairios paskirties studijos ir biurai: 583 m<sup>2</sup>
- 1A Neformalaus laisvalaikio erdvės: 583 m<sup>2</sup>
- 1C Laboratorijos: 456 m<sup>2</sup>
- 1B Bendrabutis (60 žm.): 582 m<sup>2</sup>
- 1B Mokslo-meno rezidencijos (darbo studijos): 229 m<sup>2</sup>
- 1C Mokslo-meno rezidencijos (gyvenamosios patalpos): 229 m<sup>2</sup>
- 1D Ekspozicijų, renginių erdvės, muziejus: 532 m<sup>2</sup>
- 1 Kitos patalpos (rūsiai): 547 m<sup>2</sup>
- 2D Cerkvės renginių erdvės: 490 m<sup>2</sup>

### PRIVATI DALIS: 14 531 m<sup>2</sup>

- Paliekami pastatai: 11 014 m<sup>2</sup>
- 3 Restoranai ir kavinės: 700 m<sup>2</sup>
- 3 Biurai ir komercinės patalpos: 4 614 m<sup>2</sup>
- 2 Viešbučiai: 1 500 m<sup>2</sup>
- 2 Bendradarbystės erdvės: 2 334 m<sup>2</sup>
- 2,3 Kitos patalpos: 1 866 m<sup>2</sup>
- Nauja statyba: 3 517 m<sup>2</sup>
- 4 Konferencijų centras: 1 400 m<sup>2</sup>
- 5 Renginių erdvės: 1 600 m<sup>2</sup>
- 3 Dengtas restoranų kiemas: 517 m<sup>2</sup>

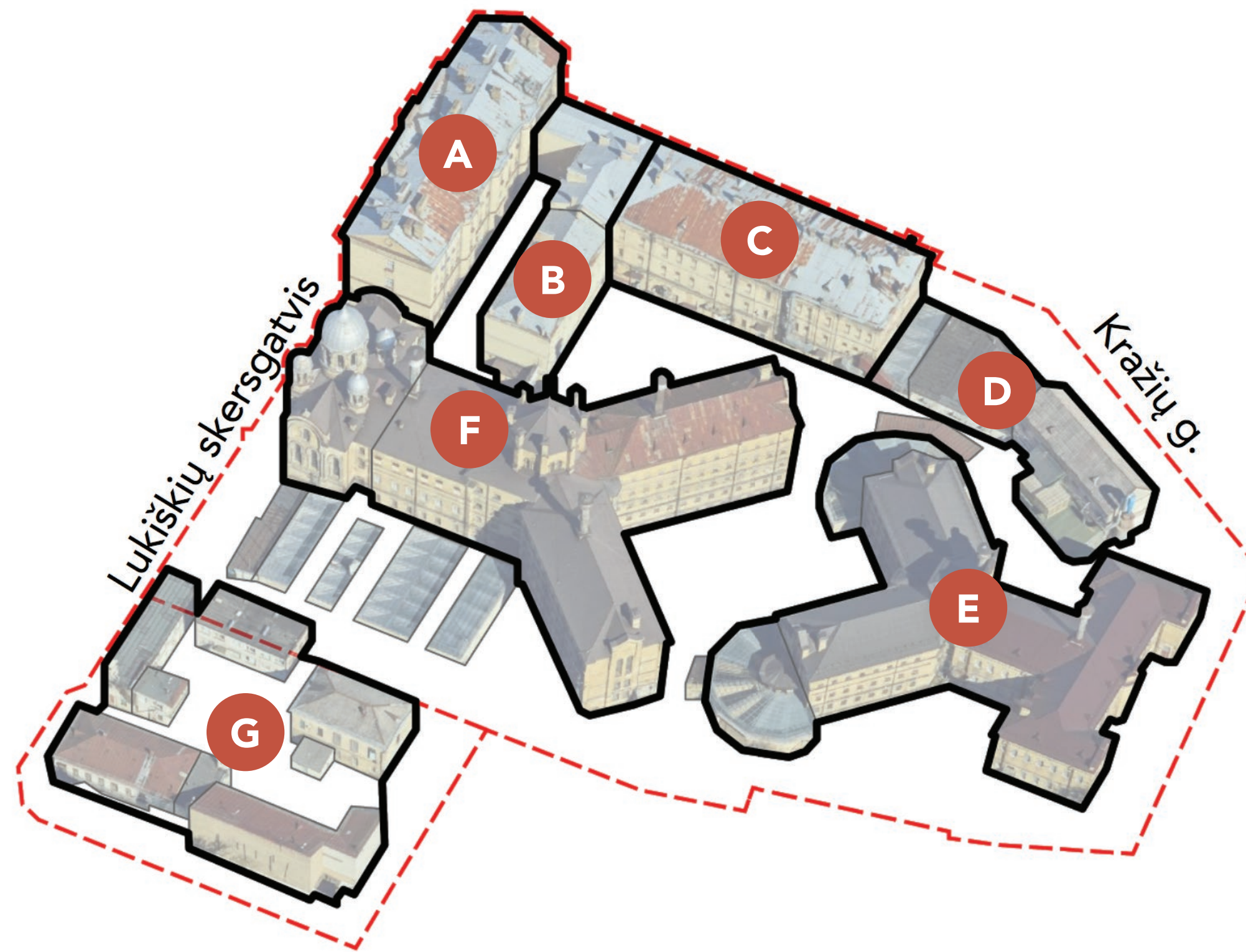
### 6 PARDUODAMAS SKLYPAS: 3 404 m<sup>2</sup>

### BENDRAS VYSTOMAS PLOTAS: 18 762 m<sup>2</sup>



### 3.3.6. Visuomeninės dalies veiklos

#### Trumpalaikės veiklos programa



Koordinuojamos pereinamojo laikotarpio veiklos gali stipriai prisidėti prie komplekso įvaizdžio gerinimo, auditorijos auginimo, lėšų komplekso išlaikymui generavimo.

#### SIŪLOMOS VEIKLOS PEREINAMUOJU LAIKOTARPIU

##### PASTATAI

- Uždarų kultūrinių, edukacinių renginių vieta (A) cerkvės erdvėje;
- Scenos menų studijos (C) repeticijų erdvės, auditorijos, sandėliavimo patalpos;
- Susitikimų – bendruomenės (C) (alternatyvi) erdvė;
- Esami kalėjimo pastatai ir erdvės (F, B, C, E), kuriuose vyksta ekskursijos, parodos, meninės instaliacijos;
- Terminuota biurų nuoma (A, B, C).

##### LAUKO ERDVĖS

- Maisto ir gėrimų vagonėliai („Open Kitchen“ principas);
- Komplexas naudojamas filmavimams;
- Atviros renginių aikštės (koncertai, pasirodymai, festivaliai);
- Veiklos vaikams (laikinos žaidimų aikštelės);
- Veiklos paaugliams (laikinas riedlenčių parkas);
- Meninės instaliacijos, performansai ir renginiai;
- Kaimynystę, buvusių kalinius įtraukiančios talkos;
- Ekskursijos po kompleksą ir Lukiškių kvartalą;
- Laikinoji istorinės atminties ekspozicija lauke;
- „Lukiškių peripatetika“ – edukacinės programos vaikstant;
- Mainų aikštė (turgūs, mugės);
- Kemperių stotelė turistams.

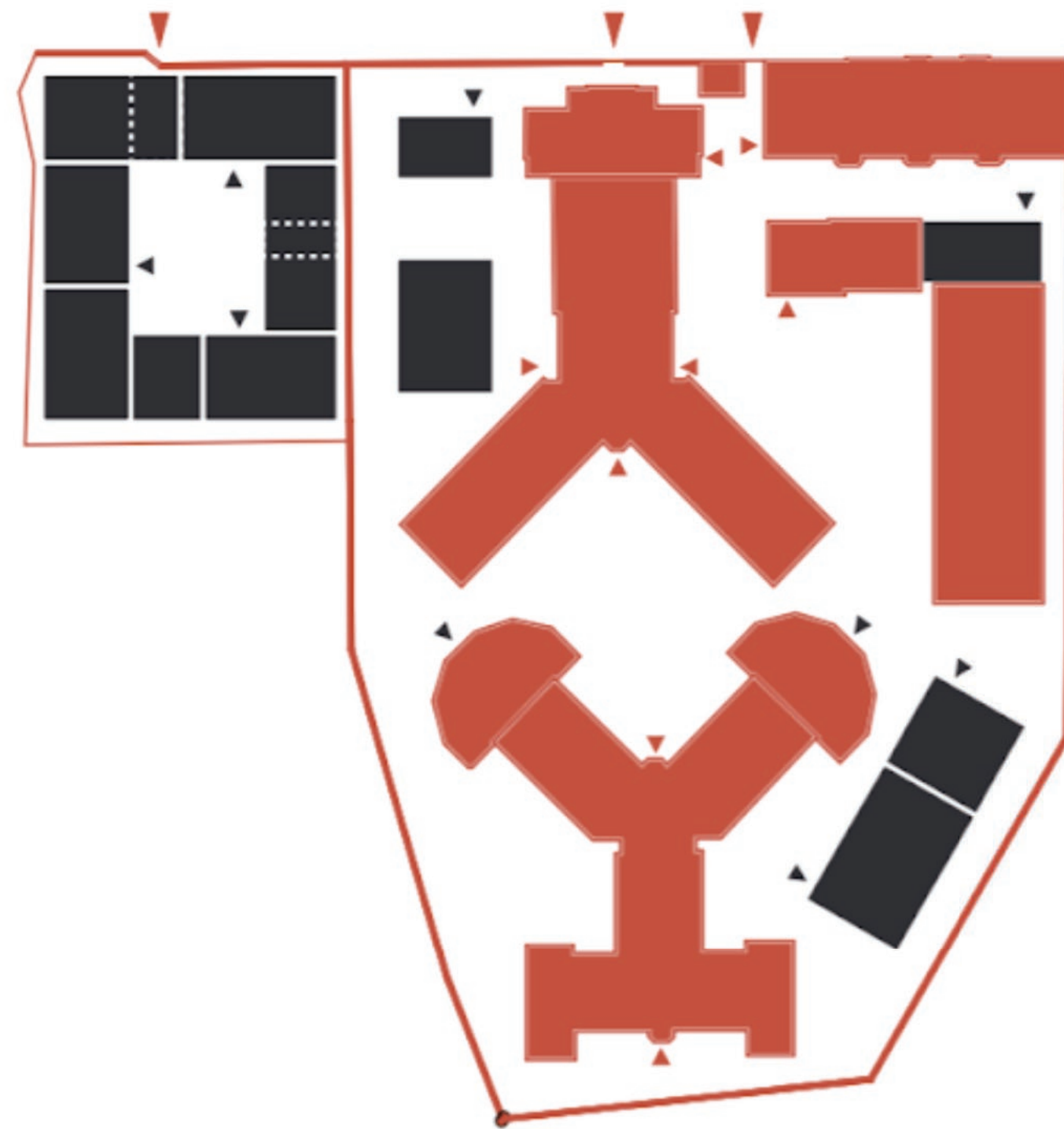
##### KALĖJIMO KOMPLEKSAS KAIP DISKUSIJŲ OBJEKTAS

- Kalėjimo problematiką nagrinėjantys moksliniai tyrimai, konferencijos, programos;
- Kultūros ir meno tyrimai.



### 3.3.7. Konceptijos įgyvendinimo principai

#### Seno ir naujo užstatymo principai



Siekiant užtikrinti kuo platesnį komplekso panaudojimą, jautriai integruojama šiuolaikinė architektūra, praturtinanti teritoriją naujomis erdvėmis.

#### JAUTRUS SANTYKIS SU ESAMAIŠ PASTATAIS



„Le Murate“ buvęs kalėjimas,  
arch. Renzo Piano



„Caixa forumas“, Madridas,  
Herzog & de Meuron



Didžiojo karo istorijos namai, Peronne,  
arch. Atelier Tarabusi

#### SUBTILIOS NAUJOS STATYBOS INTERVENCIJOS



„Fondazione Prada“, Milanai,  
arch. OMA



Edgar N. Putman Event Pavilion,  
arch. KieranTimberlake

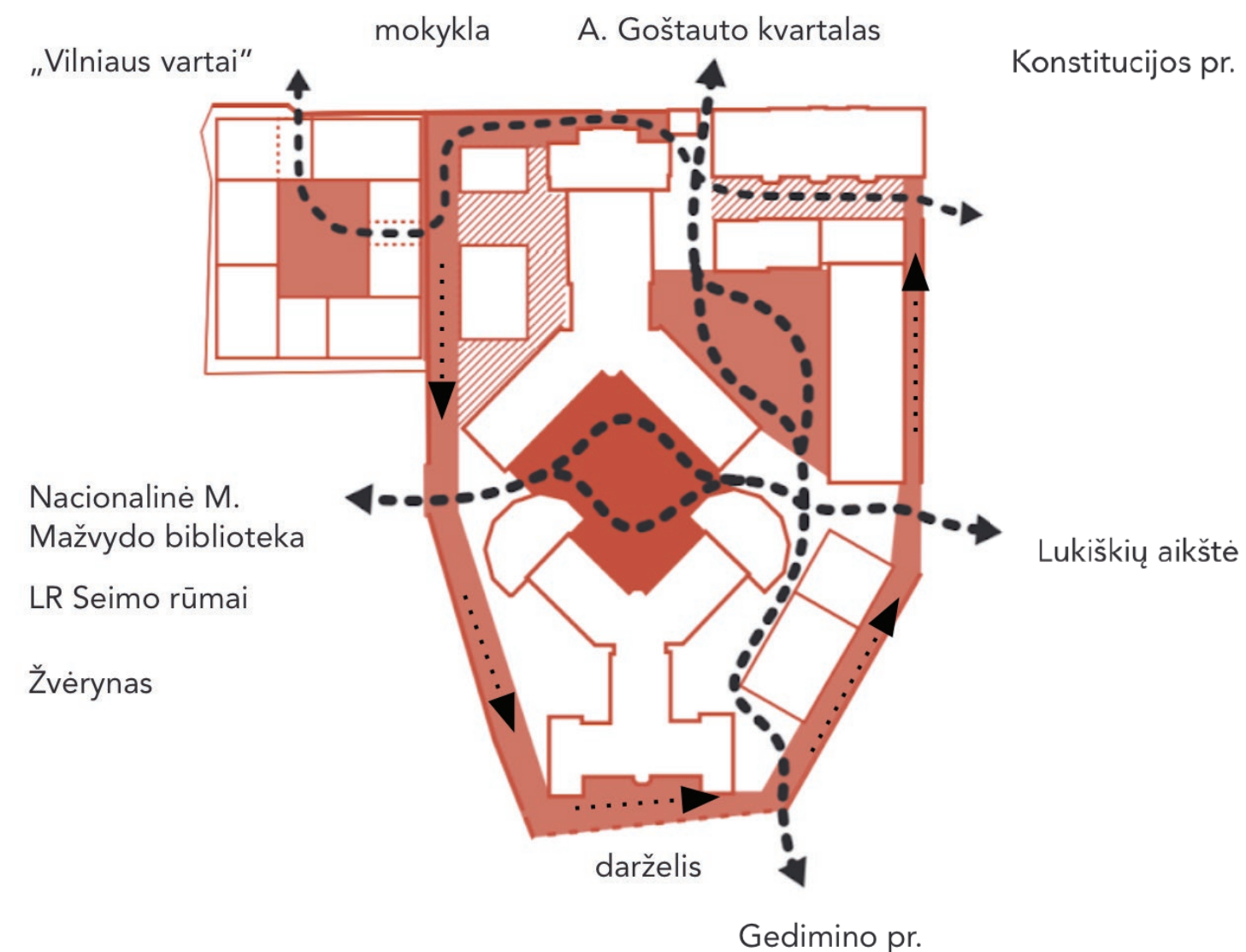


Rūsių ir cokolių įveiklinimas. Pvz.: Afrikos muziejus,  
Tervuren, arch. Stephane Beel



### 3.3.7. Konceptijos įgyvendinimo principai

#### Viešųjų erdvių tinklas ir lankytojų srautai



**ERDVINIAI RYŠIAI:** formuojami nenutrūkštami lankytojų srautai, juos sujungiant su rajono pėsčiųjų srautais. Formuojami 4 pagrindiniai vartai / įėjimai (šiaurinis, pietinis, rytinis ir vakarinis).

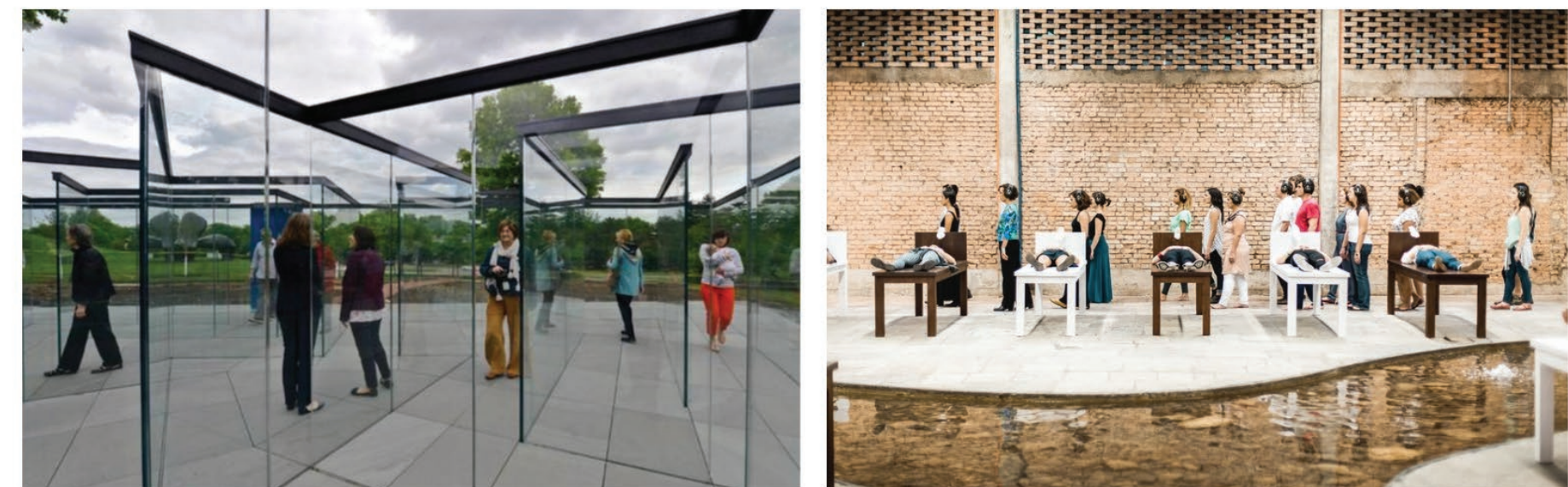
**VAIKŠČIOJIMO RITUALAI:** išlaikomas ir akcentuojamas pasivaikščiojimas, kuris užkoduotas kalėjimo kiemeliuose, tvoros perimetre, vaikščiojimo funkcija sujungiama su pažinimo, meninio patyrimo veiklomis.

**ERDVIŲ ŽENKLINIMAS:** kadangi kalėjimas yra kvartalo viduryje, būtina kurti informacinę, navigacinę sistemą komplekso prieigose. Komplekso erdvės įkraunamos istorinę atmintį įprasminančia informacija, kviečiančia atrasti skirtingas erdves.

#### VAIKŠČIOJIMO RITUALAI



Įvairios kalėjime esančios pasivaikščiojimo struktūros



Pvz.: Stiklo labirintas, David Morris

Pvz.: Patyriminiai vaikščiojimai, Marina Abramovic kolektyvinė meninė praktika

#### ERDVIŲ ŽENKLINIMAS



Pvz.: istorinės atminties įprasminimas aplinkos dizaino sprendimais

Pvz.: tyrinėjimą ir pažinimą skatinantis komplekso erdvių ženklavimas. „Urban future“ parodos navigacinė sistema, Bleed

Pvz.: informaciniai elementai prieigose



### 3.3.7. Konceptcijos įgyvendinimo principai

#### Viešųjų erdvių tinklas ir lankytojų srautai

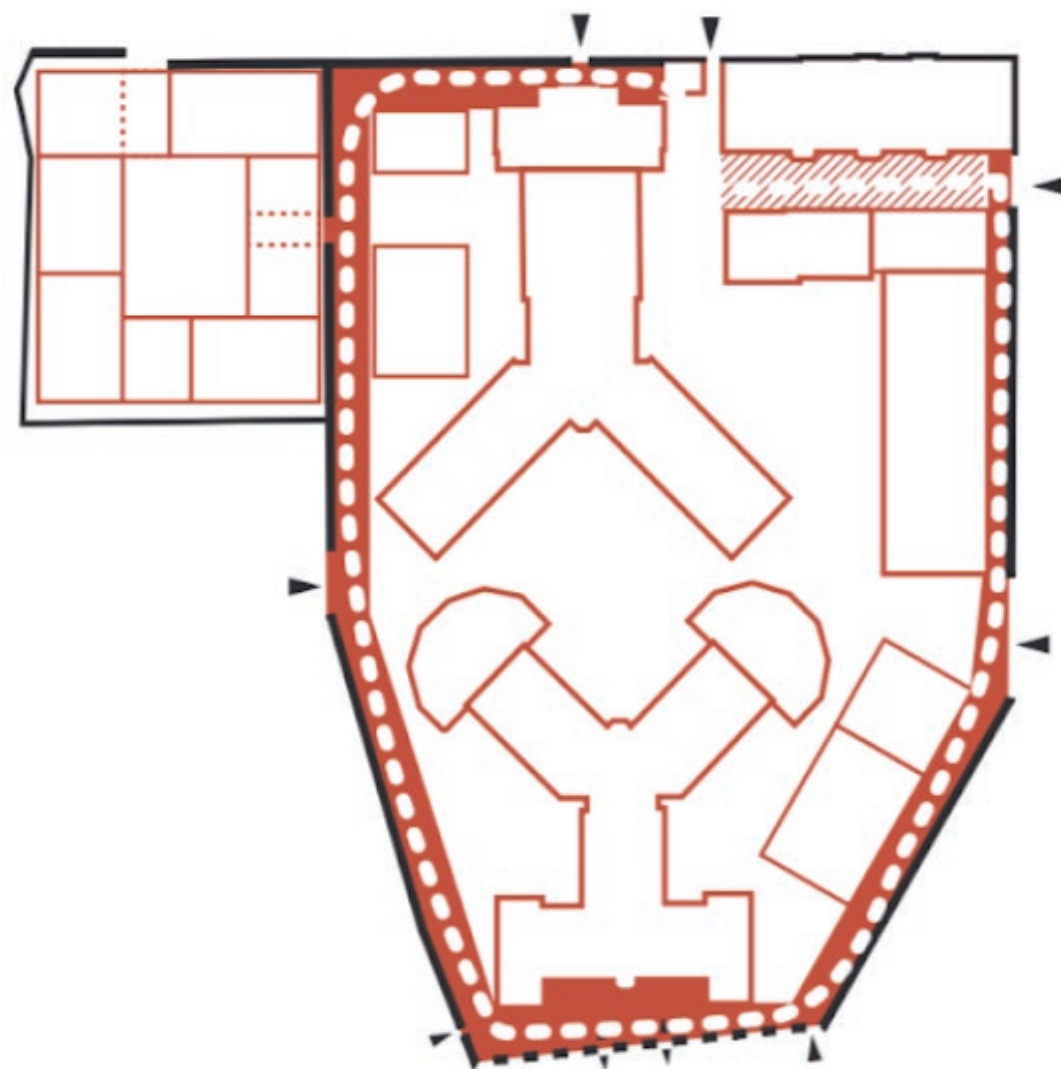


Pėsčiųjų, ypač turistų, srautai labiausiai tikėtini yra nuo Lukiškių aikštės pusės, todėl svarbu erdvės ženklavimo, informacinius elementus diegti Lukiškių aikštės, Gedimino pr., Vašingtono skvero prieigose. Daugkartiniai, kasdieniai lankytojai (miestiečiai) kompleksą gali pasiekti įvairiomis kryptimis: Konstitucijos pr., – darbo metu, iš Naujamiesčio, Žvėryno, Senamiesčio, – laisvalaikio metu. Pagrindiniai srautai automobiliais numatomi Lukiškių skersgatviu.



### 3.3.7. Konceptijos įgyvendinimo principai

#### Kalėjimo tvoros įprasminimo principai



**TERITORIJOS UŽDARUMAS KAIP VERTYBĖ:** rekomenduojama maksimaliai išlaikyti istorinę kalėjimo tvorą, kaip reprezentatyvią komplekso tapatumo dalį, iš dalies atveriant esamus ir naujus praėjimus strateginėse srautų judėjimo vietose. Nesaugomos tvoros fragmentus siūloma „lengvinti“ ir ieškoti šiuolaikinių architektūrinių priemonių sienos perimetrui įprasminti.

**TVOROS ĮVEIKLINIMAS:** rekomenduojama istorinę atmintį įprasminti sukuriant patyriminį kontempliatyvų taką – žalią parką aplink visą Lukiškių kompleksą, įveiklinant sienos plokštumas.

**PASIŪLYMAI:** vertikalus želdinimas, bendruomeniniai sodai, meninės instaliacijos, memorialinės lentos, lauko ekspozicijos, ėjimas tvoros viršumi – apžvalgos takas/ bokšteliai ir pan.

**ŽALIAS TVOROS PERIMETRAS :** žaliasis istorinės atminties įprasminimo takas, parkas

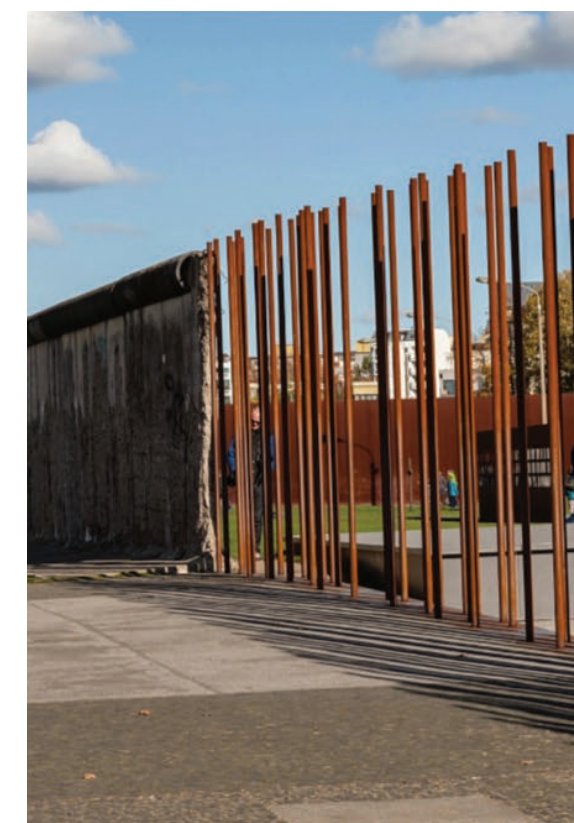


*Villa Ottolenghi, Verona, arch. Carlos Scarpa*



*Brisbane vertikalus sodas, Melburnas*

**TVOROS ĮVEIKLINIMAS:** ieškoti būdų, kaip siena tampa jungiančiu elementu su aplinka



*Tvoros atvėrimai: Berlyno sienos memorialas*



*Kintanti lauko galerija*

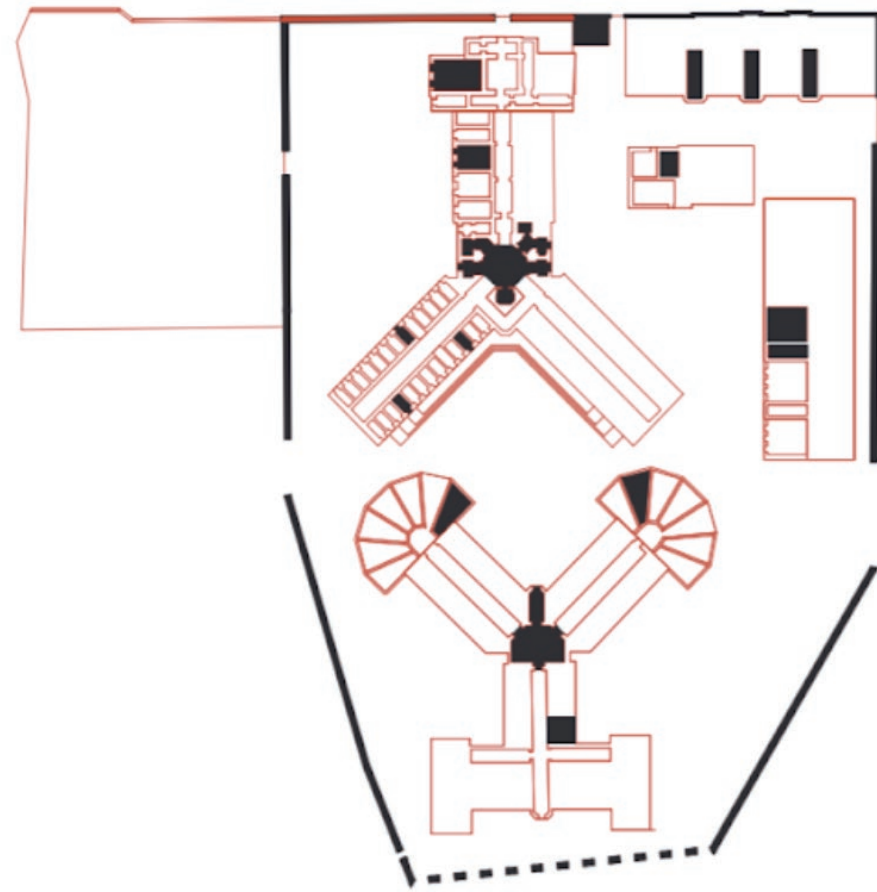


*Meninė akcija ties JAV-Meksikos siena*

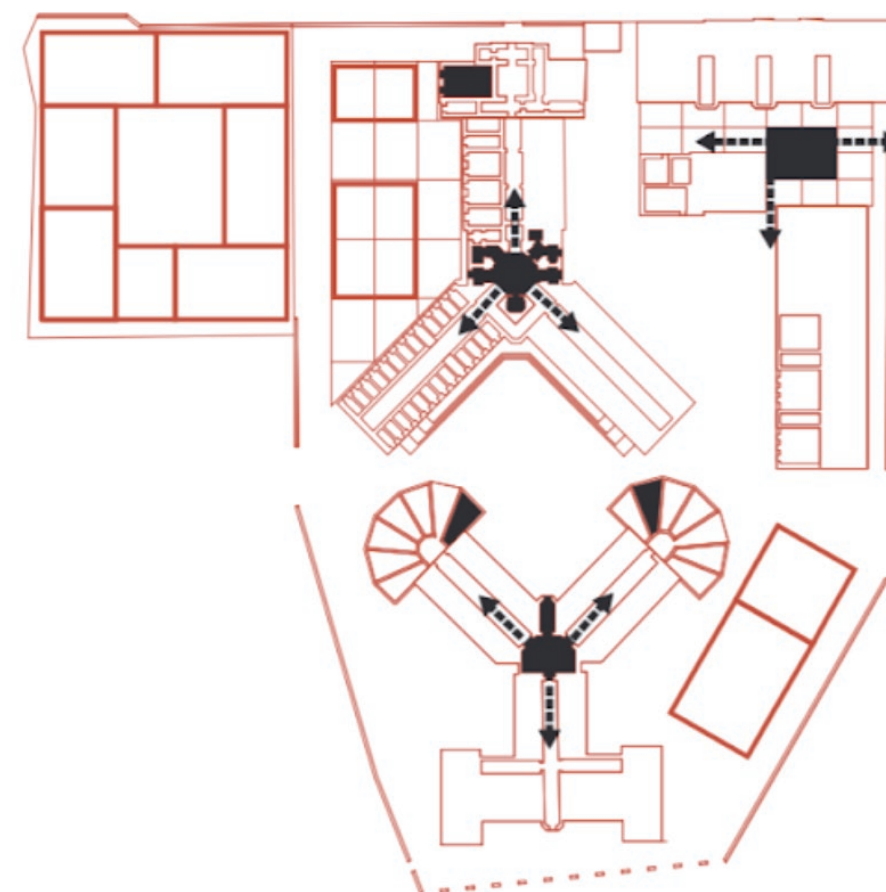


### 3.3.7. Konceptijos įgyvendinimo principai

#### Istorinės atminties įprasminimo principai



Memorialiniai inkluzai tolygiai paskirstomi visame komplekse.



Kalėjimo panoptikoninės erdvės tarnauja kaip „mainų mazgai“, – skirtingų auditorijų srautų susikirtimo taškai, kurie praturtinami istorinės atminties informacija.

Istorinė kalėjimo atmintis įprasminama naudojant erdvinio ženklinimo principus (angl. „wayfinding“), tam tikrose vietose paliekant originalius, kalėjimo gyvenimą reprezentuojančius elementus ir erdvinius inkluzus (pvz., kalėjimo celės, grotos), kuriuos lankytojai patys atranda lankydami kompleksą. Įprasminimui tarnauja ir vietos naudotojų įveiklinta unikali kalėjimo tvora (atvira galerija, atminimo lenta, etc.).

Kad komplekso lankytojai susitiktų, bendrautų ir bendradarbiautų, įprasminamos pagrindinės vidinių koridorių ir religinės paskirties erdvės. Šios erdvės turi didžiausią potencialą tapti visų lankytojų ir vartotojų bendro naudojimo erdvėmis. Kalėjimo istorija pasakojama pasitelkiant patyriminius sprendimus, paremtus gyvomis istorijomis, reprezentuojančiomis įvairius kalėjimo istorijos etapus ir atspalvius.

*Baltarusijos rašytojas Frančišakas Aliachnovičius lenkų kalba parašė dramą „Na Antokole“*

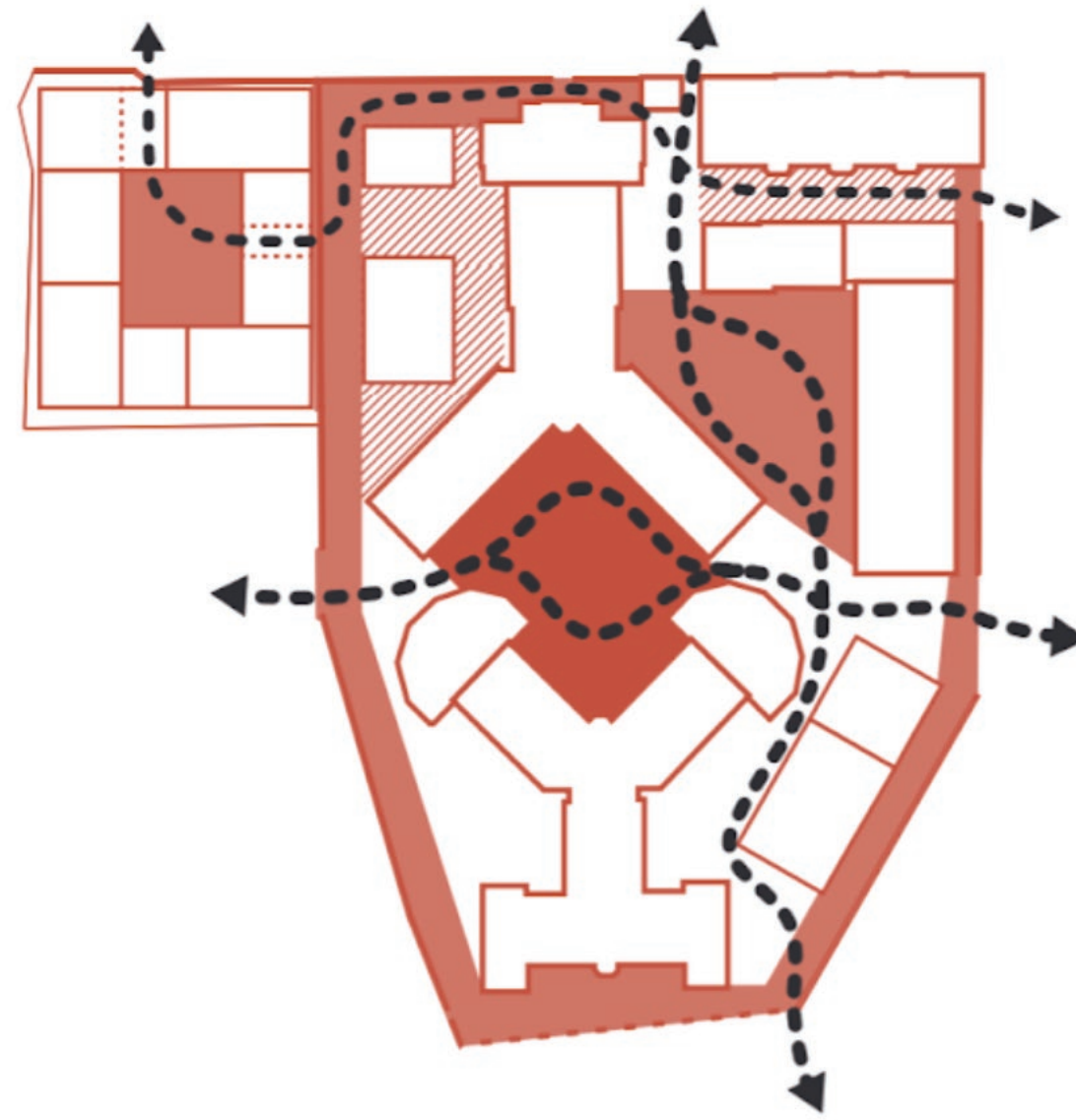
#### Istorija apie „Šampano celę“

*„Viena iš Lukiškių kūrybinių dirbtuvių dalyvių išgirdo neįtikėtiną istoriją iš Bolt'o vairuotojo. Jis papasakojo, kad anksčiau dirbo kalėjimo prižiūrėtoju. Vienoje celėje kalėjęs Izraelio pilietis, kuris kartą jam davė pažadą, kad kada nors, išėjęs iš laisvės, jis grįš į celę ir išgers joje šampano. Išėjęs iš kalėjimo, jis išvyko į Izraelį, ir po 15 metų, grįžęs į Lietuvą, jis susirado prižiūrėtoją ir priminė apie norą įgyvendinti savo pažadą. Prižiūrėtojas sugebėjo suorganizuoti patekimą į buvusio kalinio celę, ir šis joje išgėrė savo išsvajotą taurę šampano“.*



### 3.3.7. Konceptijos įgyvendinimo principai

#### Viešųjų erdvių įveiklinimas



**ERDVIŲ CHARAKTERIS:** Formuojamos skirtingų charakterių komplekso viešosios erdvės, kuriose išlaikomas „kietas“ komplekso viešųjų erdvių charakteris, „šildant“ erdves meno instaliacijomis, kraštovaizdžio dizaino sprendiniais, medžiagiškumu.

**ERDVIŲ ĮVEIKLINIMAS:** Kiemų erdvės funkciškai siejasi su pastatuose dominuojančiomis funkcijomis, pritaikant jas įvairioms veikloms, renginiams, kavinėms ir pan., diferencijuojant į ramaus ir aktyvaus pobūdžio kiemus.

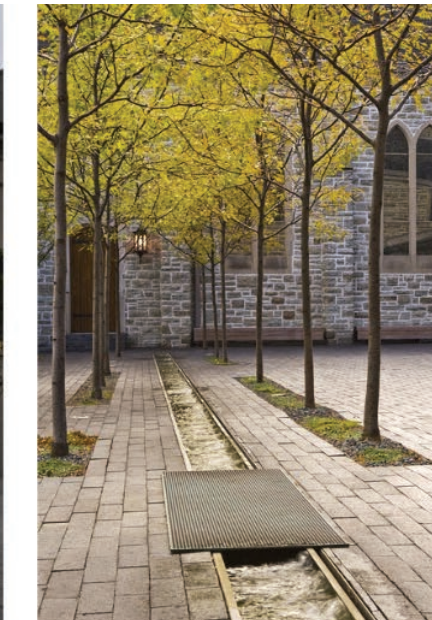
Aktyvūs kiemai: kavinės, koncertai ir pasirodymai, šventės, triukšmingos veiklos, sporto / žaidimų erdvės, kino peržiūros ir pan.

**RAMŪS KIEMAI:** poilsio ir atsitraukimo erdvės, meno instaliacijos, ekspozicijos, kontempliatyvios veiklos, kameriniai renginiai.

#### ERDVIŲ CHARAKTERIS



Fondazione Prada, arch. OMA

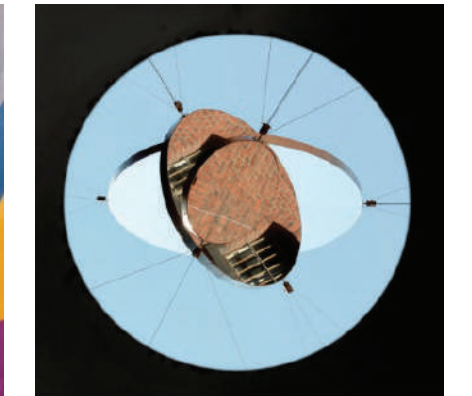


Presbiterionų Vestminsterio bažnyčia, arch. Coen + Partners



„Pigalle Duperré“, Paryžius, dizainas, Ill-Studio

#### MENAS ERDVĖSE



#### RENGINIAMS IR LAISVALAIKIUI PRITAIKYTOS ERDVĖS



Mazel Tov, Budapeštas



Montpelier choreografijos centras, – permanentiniai konstrukciniai sprendiniai scenos menams

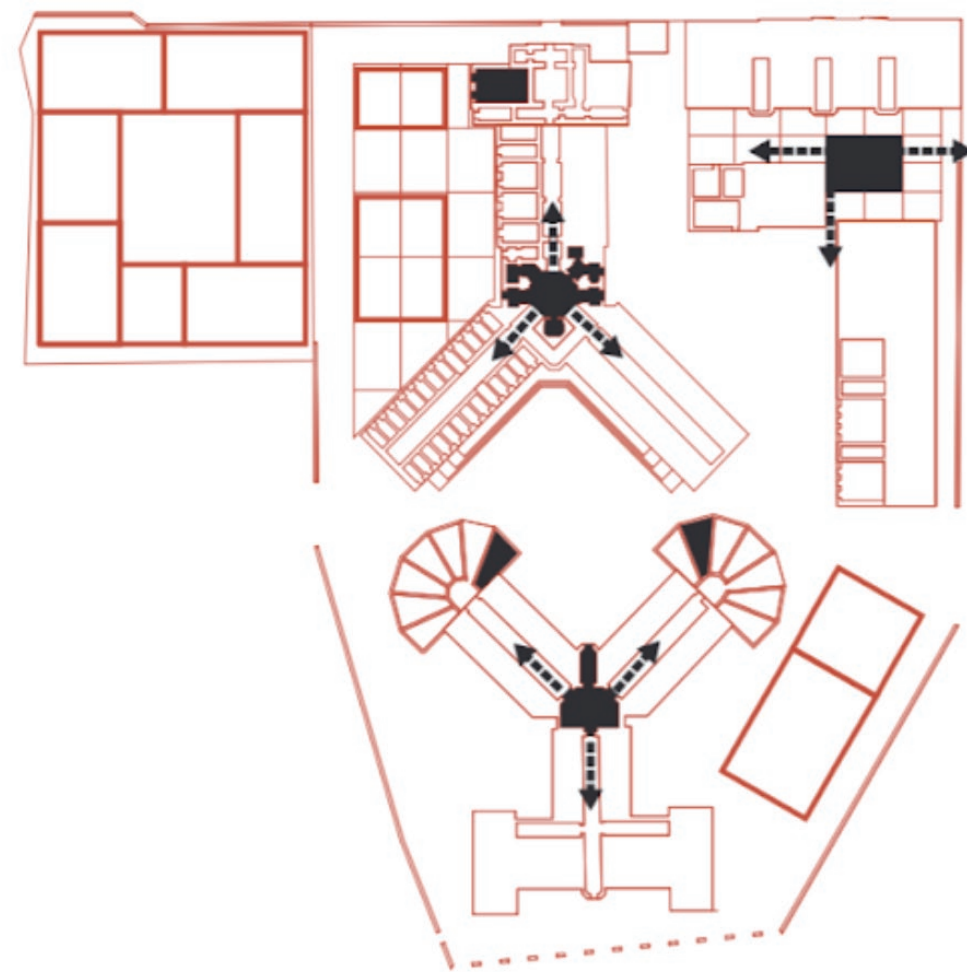


Sebastian Kite, „Panopticon“

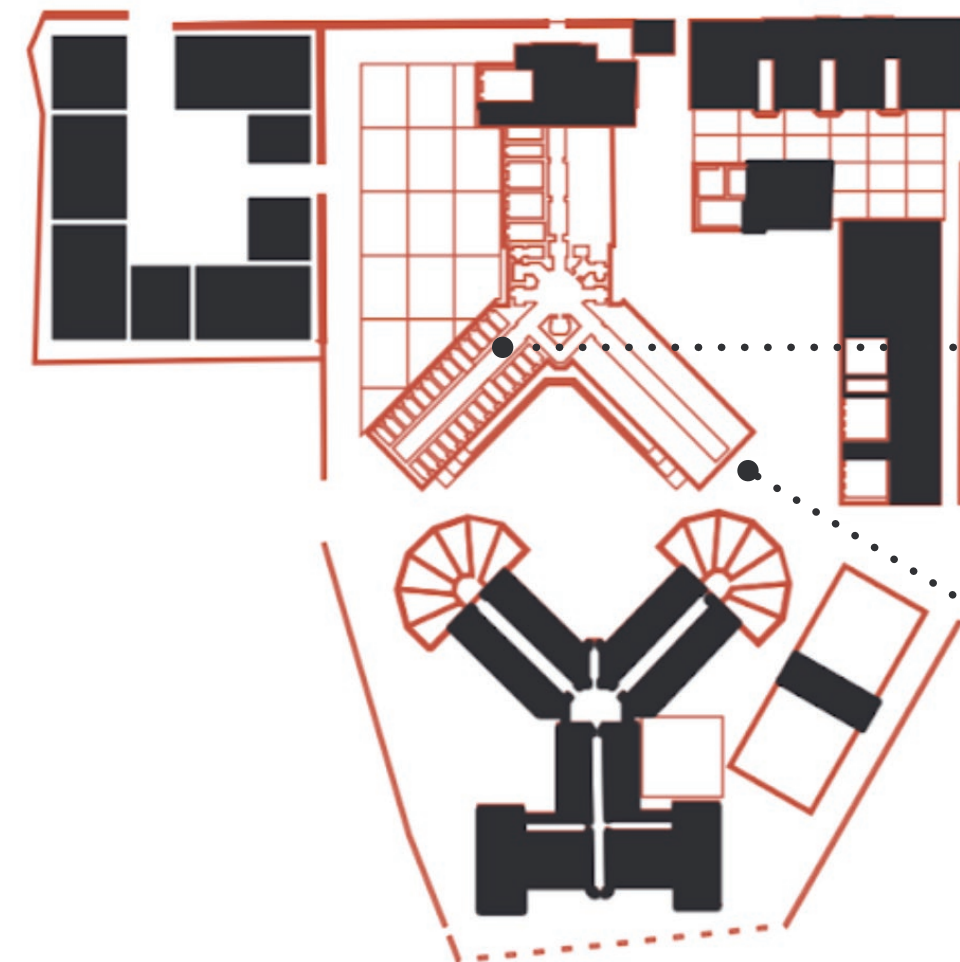


### 3.3.7. Konceptijos įgyvendinimo principai

#### Vidaus erdvių įveiklinimo principai



Kalėjimo panoptikoninės erdvės tarnauja kaip „mainų mazgai“, – skirtingų auditorijų srautų susikirtimo taškai, informaciniai, susitikimo taškai.



Įveiklinant kompleksą, dauguma pastatų pirmų aukštų turėtų būti visuomeninės ar komercinės paskirties, taip užtikrinant maksimalų komplekso prieinamumą, aktyvų vidaus ir išorės erdvių santykį. Kalėjimo celių korpusų koridoriai ir pagrindinės lauko erdvės turi būti visada atviros ir prieinamos visiems. Dalyje paliekamos celės, o kitur – tik pagrindinė struktūra ir vertingi elementai.

#### IŠLAIKOMA CELIŲ STRUKTŪRA



*Langholmen kalėjimo viešbutis, Stokholmas*

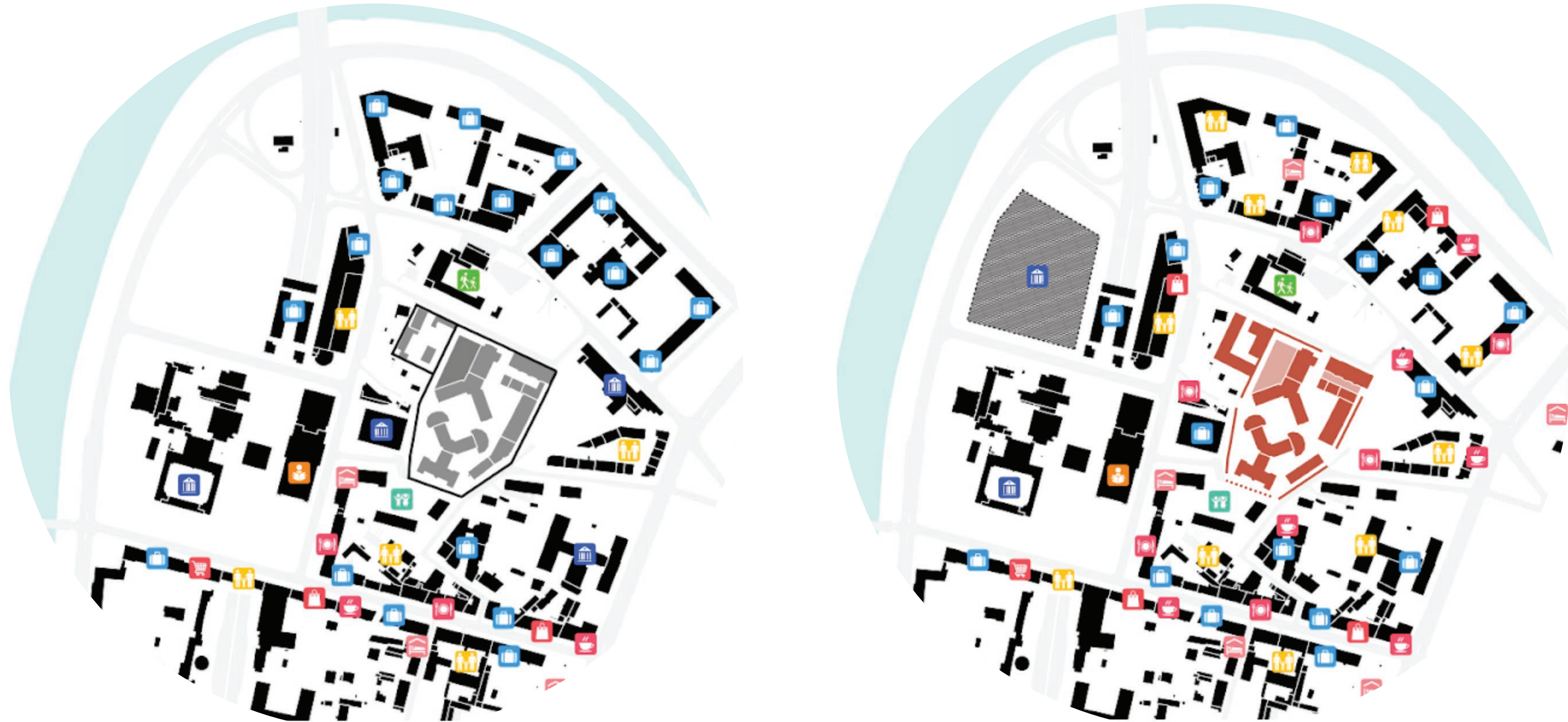
#### IŠLAIKOMA STRUKTŪRA IR ELEMENTAI



*Restoranas buvusiam kalėjime, Bostonas*



### 3.3.8. Konversijos poveikis aplinkinėms teritorijoms



Lukiškių komplekso funkcinė transformacija turės įtakos ir aplinkinėms teritorijoms. Rekomenduojama parengti didesnės apimties Lukiškių prieigų regeneracijos planą, įtraukiant didelį funkcinės kaitos potencialą turintį A.Goštauto kvartalą, laisvą sklypą prie LR Seimo, Finansų ministerijos sklypą.



### 3.3.9. Komplexo konversijos etapiškumas

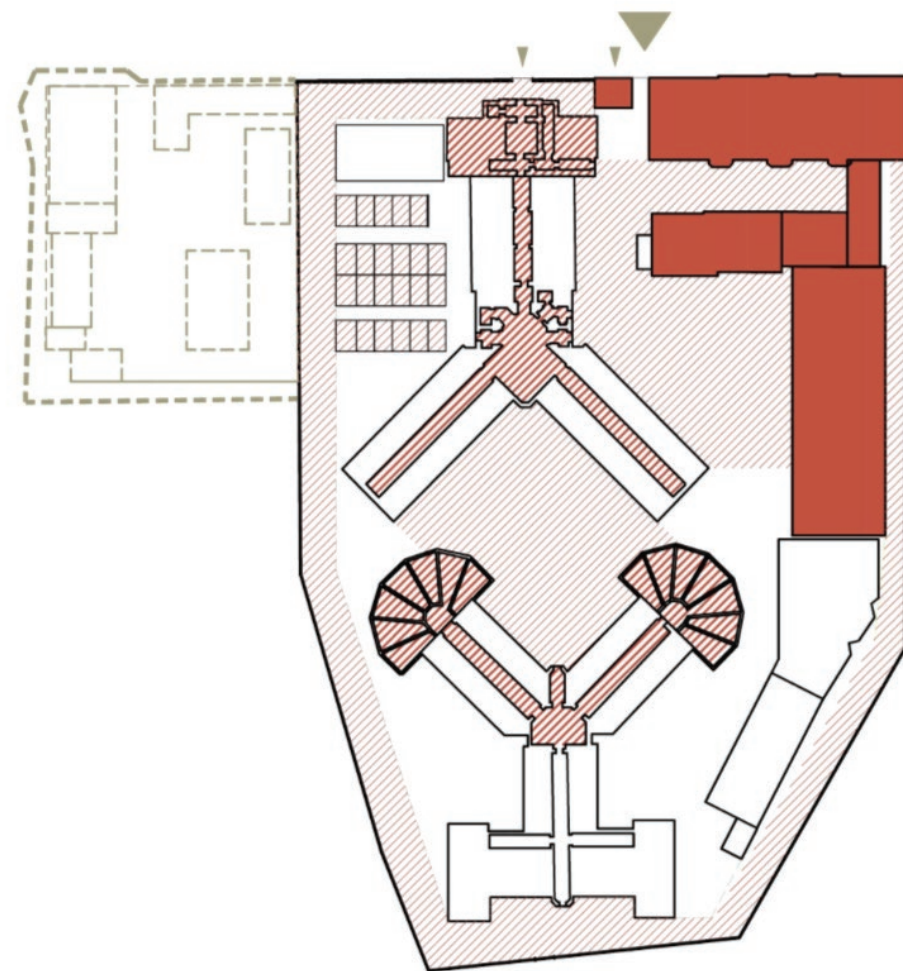
2020–2021	2021–2022	2022–2023	2023–2025	Visiškai įveiklintas objektas
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sprendimas dėl vystymo scenarijaus;</li> <li>• Papildomi reikalingi tyrimai;</li> <li>• Kultūros paveldo vertybių tikslinimas;</li> <li>• Dokumentacijos tvarkymas ir komplekso paruošimas tolimesniam vystymui;</li> <li>• Pasiruošimas komplekso architektūriniam konkursui;</li> <li>• Objekto pripažinimas valstybei svarbiu projektu pagal LRV nutarimą Nr. 136;</li> <li>• Investicinių projektų rengimas;</li> <li>• Pasiruošimas visuomeninės dalies vystymui;</li> <li>• Laikinių veiklų koordinatoriaus suradimas / skyrimas;</li> <li>• Komplexo erdvių pritaikymas laikinoms veikloms;</li> <li>• Laikinos veiklos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Galimas (dalies) turto pardavimas (esant sprendimui);</li> <li>• Operatoriaus / partnerių paieška (esant sprendimui nuomoti / vystyti);</li> <li>• Visuomeninės dalies vystymo strategija;</li> <li>• Komplexo architektūrinis konkursas;</li> <li>• Investuotojų paieška;</li> <li>• Laikinos veiklos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Architektūros techninio projekto rengimas;</li> <li>• Laikinos veiklos.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rekonstrukcijos, remonto, statybos, griovimo darbai;</li> <li>• Parengiamieji atidarymo darbai;</li> <li>• Laikinos veiklos (pagal galimybes).</li> </ul>	

Komplexo įveiklinimo etapiškumas priklauso nuo pasirinkto vystymo scenarijaus (žr. finansinę dalį), tačiau bet kuriuo scenarijumi kompleksas gali būti visiškai įveiklintas ne anksčiau kaip 2025 metais. Įgyvendinimo procesui esminę įtaką turi politiniai ciklai ir LR Vyriausybės sprendimai, ekonominė šalies ir pasaulio situacija, projekto vadybiniai principai.



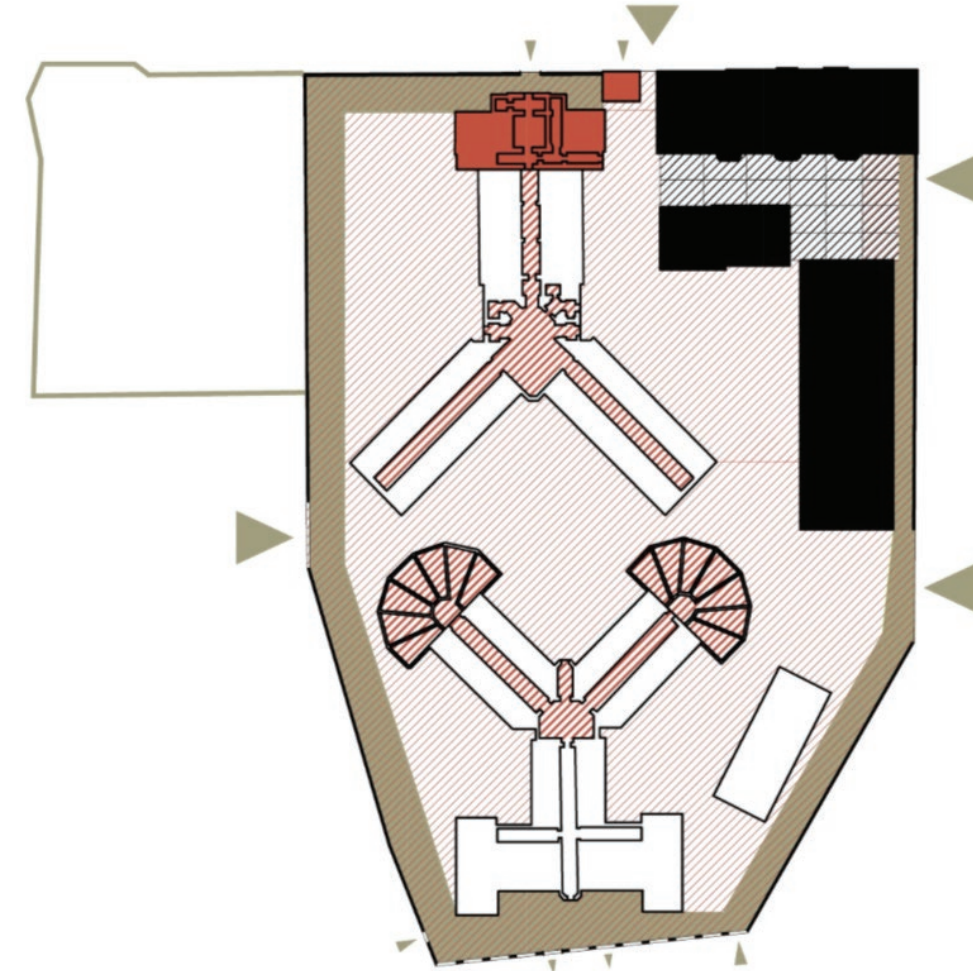
### 3.3.9. Komplexo konversijos etapiškumas

**Etapas .0**



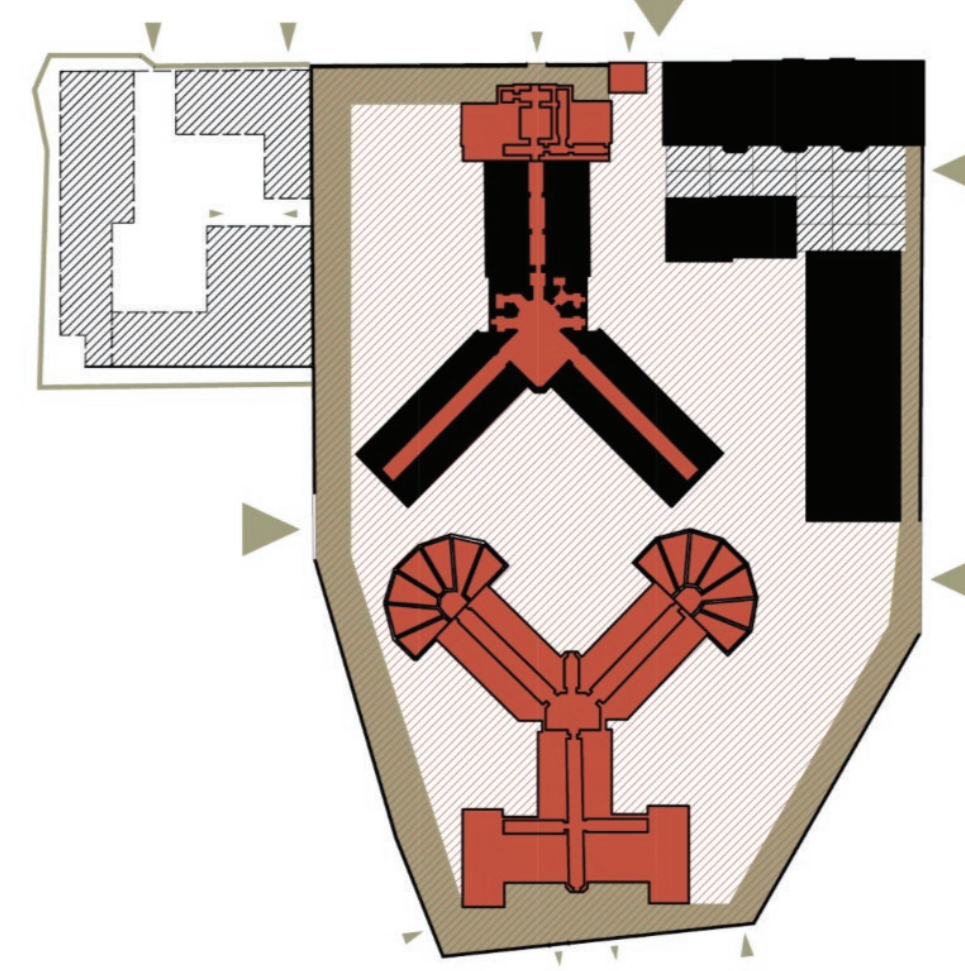
Laikinas pritaikymas  
Laikina komercinės dalies nuoma

**Etapas .1**



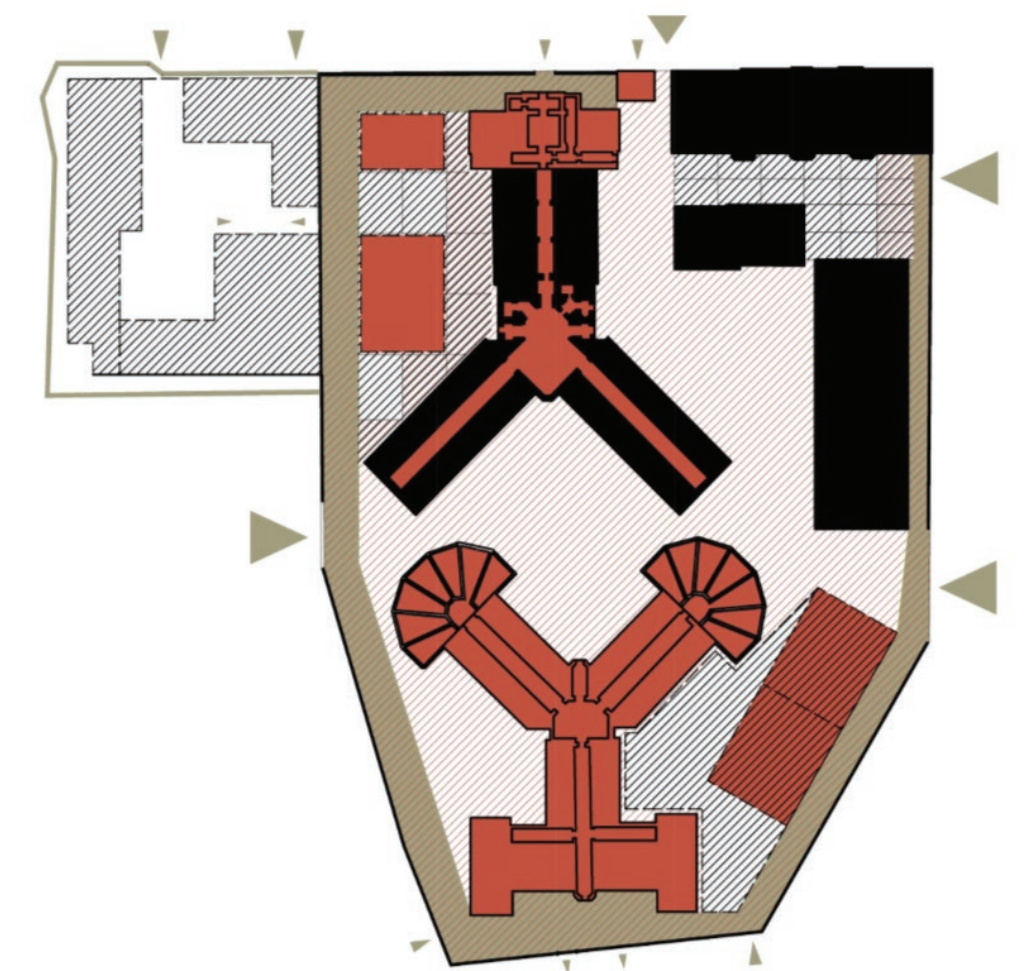
Komercinės dalies atnaujinimas  
Viešosios erdvės  
Laikinos veiklos kalėjimų korpusuose  
Įėjimų atvėrimas

**Etapas .2**



Kalėjimo korpusų sutvarkymas ir  
įveiklinimas

**Etapas .3**

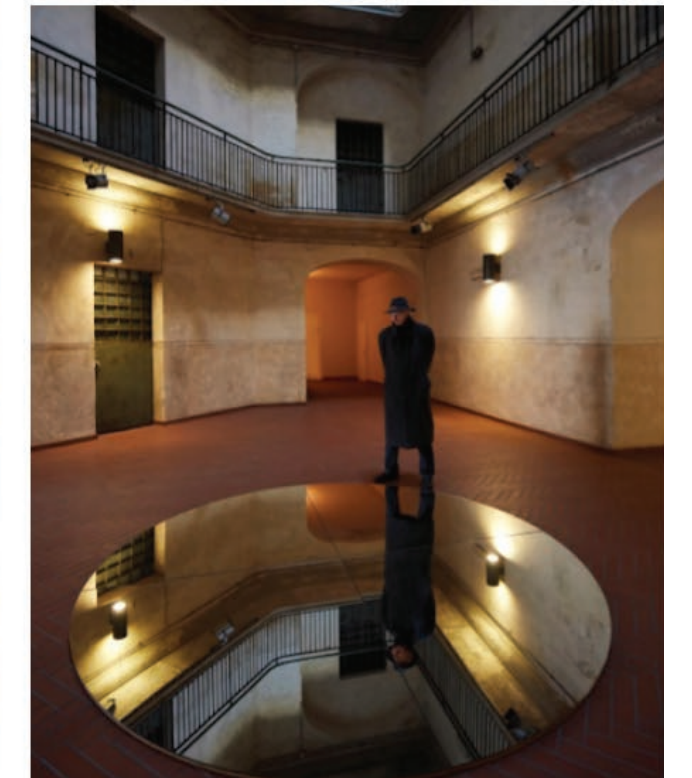


Naujas užstatymas



## 3.3.10. Pavyzdžiai

„Le Murate“ meno kvartalas (*Le Murate Art District*), Florencija, Italija



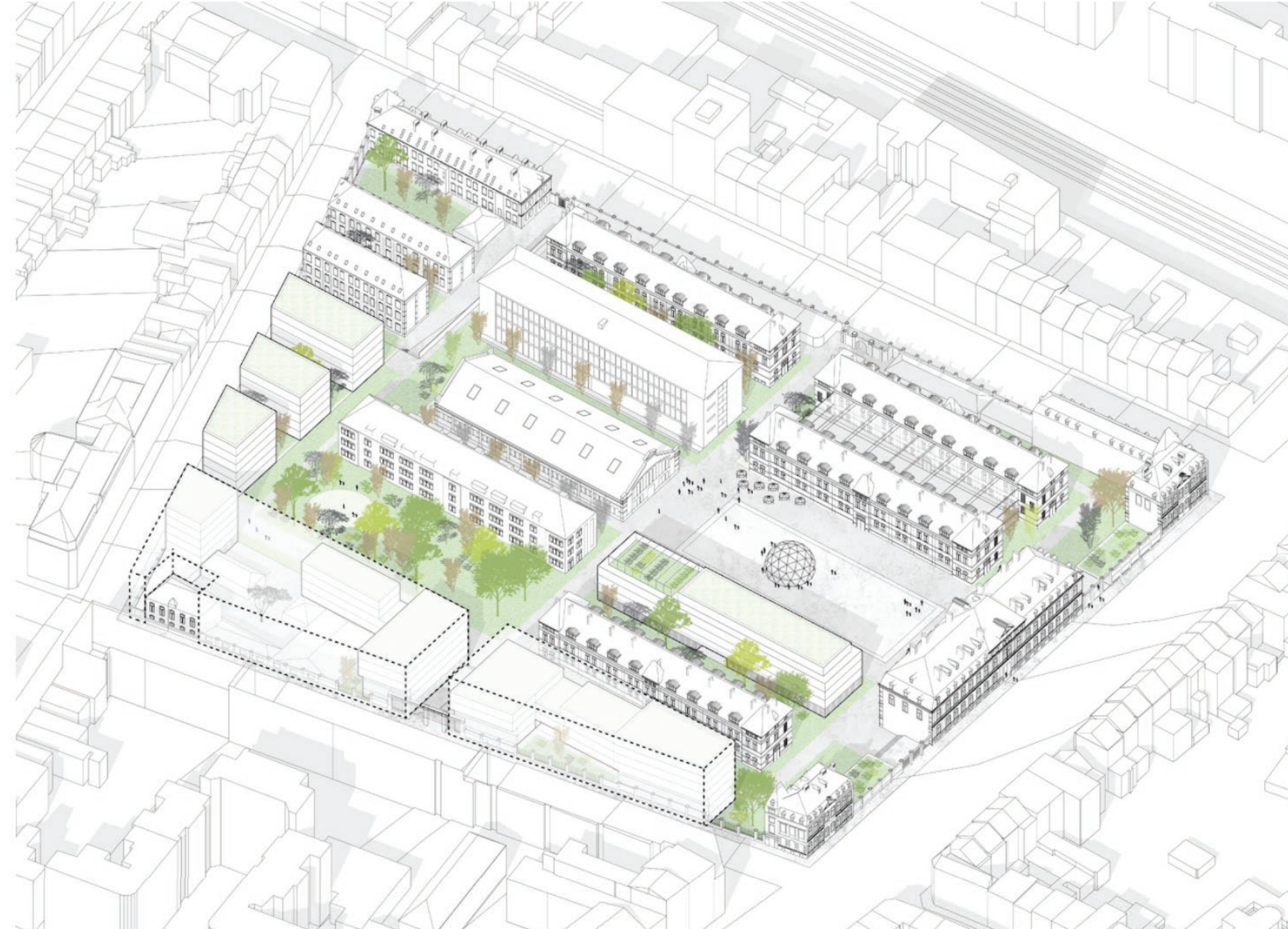
„Le Murate“ meno kvartalas įkurtas buvusiam kalėjime Florencijoje (arch. Renzo Piano). Kvartale susietos šiuolaikinio meno, scenos menų, bendruomeninio meno disciplinos, teikiamos socialinės paslaugos, maitinimo paslaugos, veikia socialiniai būstai, menininkų rezidencijos, startuolių biurai ir pan.

Visi renginiai yra nemokami ir atviri plačiai publikai. Komplexas vienija labai įvairias auditorijas. Meno kvartalo pastatus ir administraciją išlaiko savivaldybė, o centras finansavimo šaltinius veikloms susiranda pats.



### 3.3.10. Pavyzdžiai

#### Bruselio žandarmerijos komplekso kvartalo atgaivinimas (BUUR)



Bruselio žandarmerijos kompleksas, statytas beveik tuo pat metu, kaip ir Lukiškių kalėjimas – 1906 m., pripažintas kultūros paveldo objektu, šiuo metu, bendradarbiaujant universitetams, miestui ir kitiems strateginiams partneriams, konvertuojamas į edukacijos („Advanced Education Center“), bendradarbytės, gyvenimo daugiafunkcij kvartalą su kultūrinėmis ir viešosiomis erdvėmis.

Šaltinis: usquare/brussels



### 3.3.10. Pavyzdžiai

#### „Sesck Pompeia” kultūros centras San Paulo centre Brazilijoje



„Sesck Pompeia” kultūros centras San Paulo centre (arch. Lina Bo Bardi) yra viena didžiausių demokratinių miesto erdvių pasaulyje, kurių mūsų miestuose labai trūksta. Tai visiems atvira viešoji erdvė, kurioje galima leisti laiką, bendrauti. Komplexas įkurtas buvusiame gamykliniame komplekse. Centre yra skaityklos, bendruomenės kabinetai, populiari restoranas ir barai, teatras ir vertikalus sporto kompleksas. Ši teritorijos regeneracija atgaivino aplinkines teritorijas ir garsina vietą pasauliniu mastu.



## 4. Finansinė analizė





## 4.1 Finansinio modeliavimo prielaidos

Vertinant komplekso galimus vystymo scenarijus, buvo remtasi pagrindinėmis prielaidomis:

Investavimo laikotarpis, m.	10 m.
Pinigų srauto diskontavimo norma, % (CVPA investicinių projektų metodikoje nurodyta diskonto norma)	4 %
Investicijų vertė, EUR/m <sup>2</sup> (Investicijų vertė buvo nustatyta remiantis įmonės vystomų projektų sąmatomis)	2 500 EUR/m <sup>2</sup>
Pardavimo pajamos (didžiojo sklypo I scenarijus), EUR/m <sup>2</sup> (Galima pardavimo kaina buvo nustatyta remiantis atlikta komplekso išorinės aplinkos analize)	600 EUR/m <sup>2</sup>
Pardavimo pajamos (didžiojo sklypo II scenarijus), EUR/m <sup>2</sup> (Preziuruojama, jog dalies objekto vystymas gali didinti likusios dalies patrauklumą, dėl ko kyla pardavimo kaina)	690 EUR/m <sup>2</sup>
Pardavimo pajamos (ligoninės sklypo), EUR/m <sup>2</sup> (Galima pardavimo kaina buvo nustatyta remiantis atlikta komplekso išorinės aplinkos analize ir įmonės vidinių pardavimų sandorių vertėmis)	1760 EUR/m <sup>2</sup>
Pasirengimo pardavimui išlaidos, proc., nuo pardavimo pajamų (Išlaidos buvo nustatytos remiantis įmonės vykdomais sandoriais)	2 %
Atskirų erdvių galimos nuomos kainos, identifikuotos kūrybinių dirbtuvių metu:	
Restoranai ir kavinės, EUR/m <sup>2</sup>	8 EUR/m <sup>2</sup>
Biurai ir komercinės patalpos, EUR/m <sup>2</sup>	12 EUR/m <sup>2</sup>
Viešbučiai, EUR/m <sup>2</sup>	11 EUR/m <sup>2</sup>
Bendradarystės erdvės, EUR/m <sup>2</sup>	12 EUR/m <sup>2</sup>
Konferencijų centras, EUR/m <sup>2</sup>	8 EUR/m <sup>2</sup>
Renginių erdvės, EUR/m <sup>2</sup>	8 EUR/m <sup>2</sup>
Dengtas restoranų kiemas, EUR/m <sup>2</sup>	8 EUR/m <sup>2</sup>
Kitos erdvės, EUR/m <sup>2</sup>	5 EUR/m <sup>2</sup>



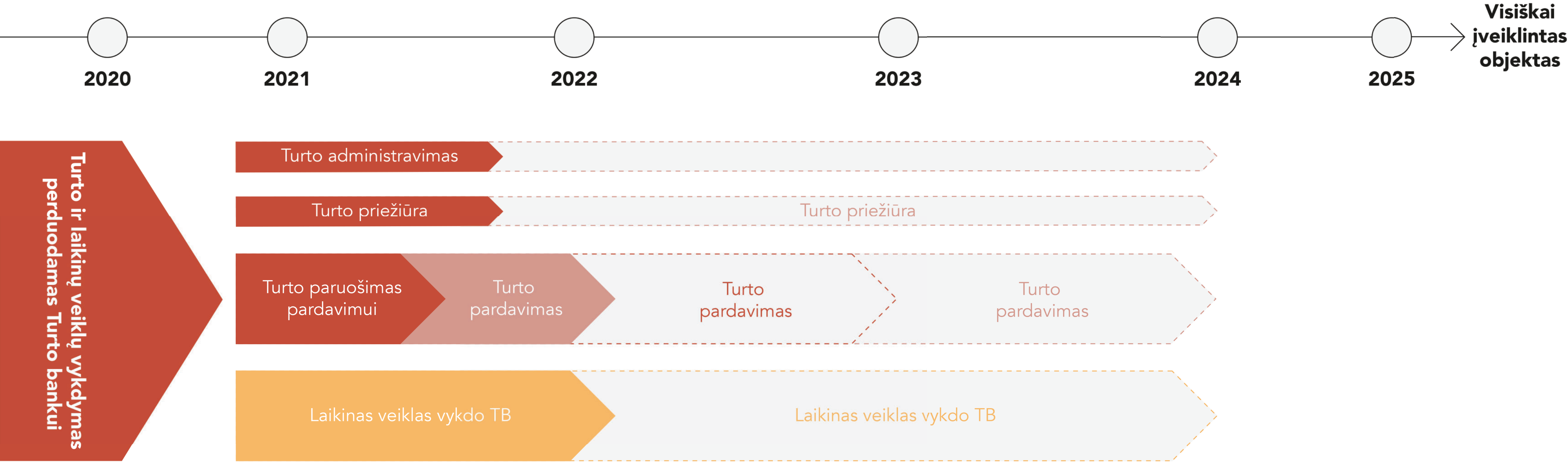
## 4.2 Galimų vystymo scenarijų aprašymas

Scenarijus	Aprašymas
<b>Viso objekto pardavimas</b>	Pagal šį scenarijų visas objektas – tiek pagrindiniame sklype esantys pastatai, tiek ligoninės dalis yra parduodama kartu arba dalimis (kiekvienas sklypas atskirai). Šiuo atveju scenarijus galėtų būti visiškai įgyvendintas per 2–4 metus. Pastato paruošimas pardavimui gali trukti iki 2 metų. Taip pat pagal šį scenarijų siūloma pastatus perduoti valdyti VĮ Turto bankui, kartu pavedant parduoti objektą bei vykdyti laikinas veiklas iki pardavimo momento.
<b>Visuomeninės dalies vystymas ir likusios dalies pardavimas</b>	Pagal šį scenarijų dalį pagrindinio objekto pastatų valstybė pasilieka savo reikmėms savo nuosavybėje, likusi pastatų dalis parduodama. Taip pat parduodama ir ligoninės dalis (sklypas su pastatais). Šiuo atveju scenarijus galėtų būti visiškai įgyvendintas per 2–5 metus. Pastato paruošimas pardavimui gali trukti iki 2 metų, vystymas – iki 5 metų. Taip pat pagal šį scenarijų siūloma pastatus perduoti valdyti VĮ Turto bankui, kartu pavedant parduoti pastatus, vykdyti laikinas veiklas ir vystyti visuomeninę dalį. Be šių veiklų, VĮ Turto bankui turėtų būti pasvesta surasti ilgalaikį operatorių išvystytai visuomeninei daliai.
<b>Visuomeninės dalies vystymas ir likusios dalies ilgalaikė nuoma</b>	Pagal šį scenarijų dalį pagrindinio objekto pastatų valstybė pasilieka savo reikmėms savo nuosavybėje, likusi pastatų dalis perduodama ilgalaikiai nuomai. Ligoninės dalis – parduodama. Šiuo atveju scenarijus galėtų būti visiškai įgyvendintas per 4–5 metus. Pastato paruošimas pardavimui gali trukti iki 2 metų, vystymas – iki 5 metų, nuomos konkursas – iki 3 metų. Kaip ir kitais scenarijais, siūloma pastatus perduoti valdyti VĮ Turto bankui, kartu pavedant parduoti pastatus, vykdyti laikinas veiklas, vystyti visuomeninę dalį bei organizuoti ilgalaikės nuomos konkursą. Be šių veiklų VĮ Turto bankui turėtų būti pavesta surasti ilgalaikį operatorių išvystytai daliai.
<b>Viso objekto vystymas valstybės jėgomis</b>	Pagal šį scenarijų visą objektą valstybė pasilieka savo reikmėms savo nuosavybėje. Ligoninės dalis – parduodama. Šiuo atveju scenarijus galėtų būti visiškai įgyvendintas per 5–7 metus. Ligoninės dalies paruošimas pardavimui gali trukti iki 2 metų, vystymas – iki 7 metų. Kaip ir kitais scenarijais, siūloma pastatus perduoti valdyti VĮ Turto bankui, kartu pavedant parduoti pastatus, vykdyti laikinas veiklas, vystyti visuomeninę dalį bei organizuoti nuomos konkursus išvystytame turte. Be šių veiklų, VĮ Turto bankui turėtų būti pavesta surasti ilgalaikį operatorių išvystytai visuomenės daliai.



# 4.2.1. Galimas turto vystymo scenarijus I

Viso objekto pardavimas	NPV	Pliusai	Minusai
Valstybinės investicijos: 0 eur Parduodama ligoninės dalis: 3 400 m² (~6 mln.) Parduodami pastatai: 15 500 m² (~9,3 mln.)	2022:* 13,33 mln. eur 2023: 12,16 mln. eur 2024: 11,07 mln. eur	Greitos pajamos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nepatenkinamas visuomenės interesas</li><li>• Neaiškus objekto likimas</li><li>• Rizika ilgai nerasti pirkėjo visam kompleksui</li><li>• Pastatų pardavimas dalimis labai kompliktuotas ir kelia riziką vientisam kultūrinio paveldo išsaugojimui</li></ul>

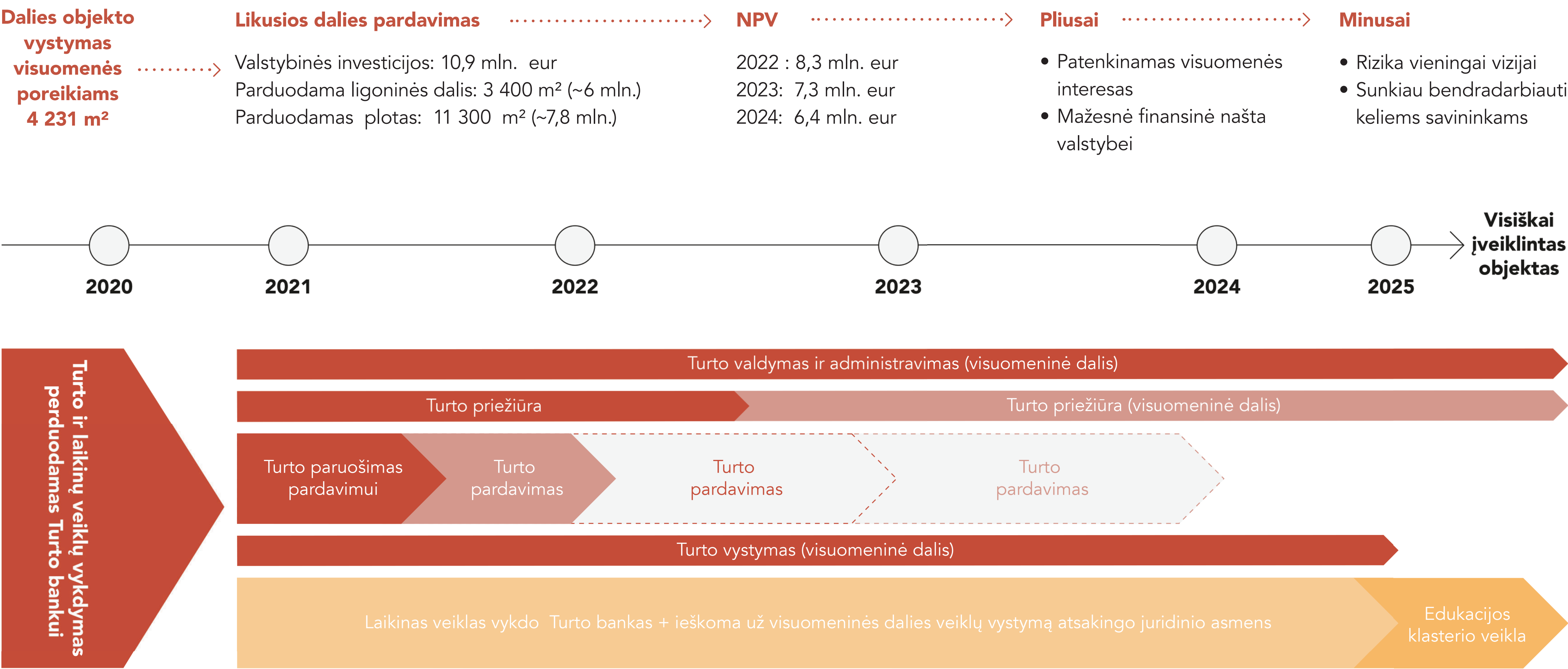


REKOMENDACIJA: nesvarstyti šio scenarijaus

\* priklausomai nuo planuojamo pardavimo laikotarpio (2022–2024 m.)



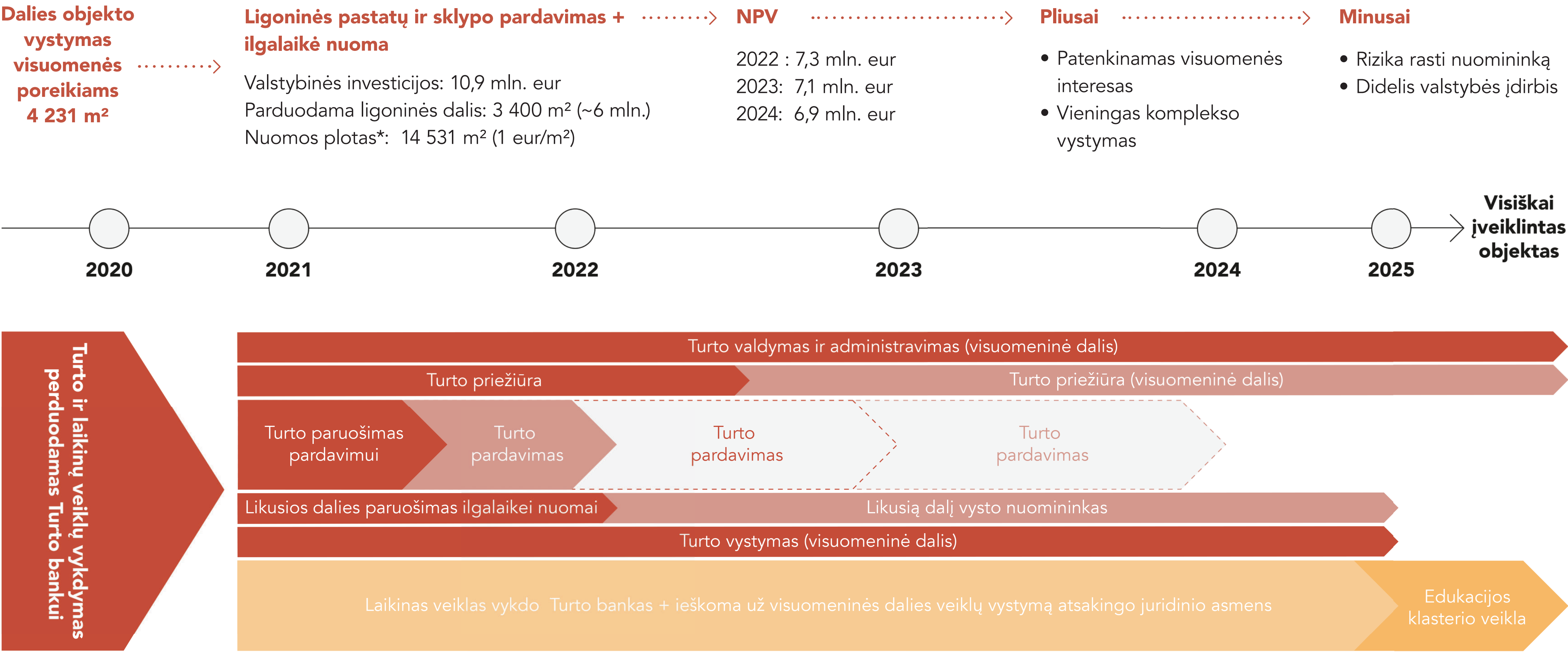
# 4.2.2. Galimas turto vystymo scenarijus II



REKOMENDACIJA: svarstyti šį scenarijų



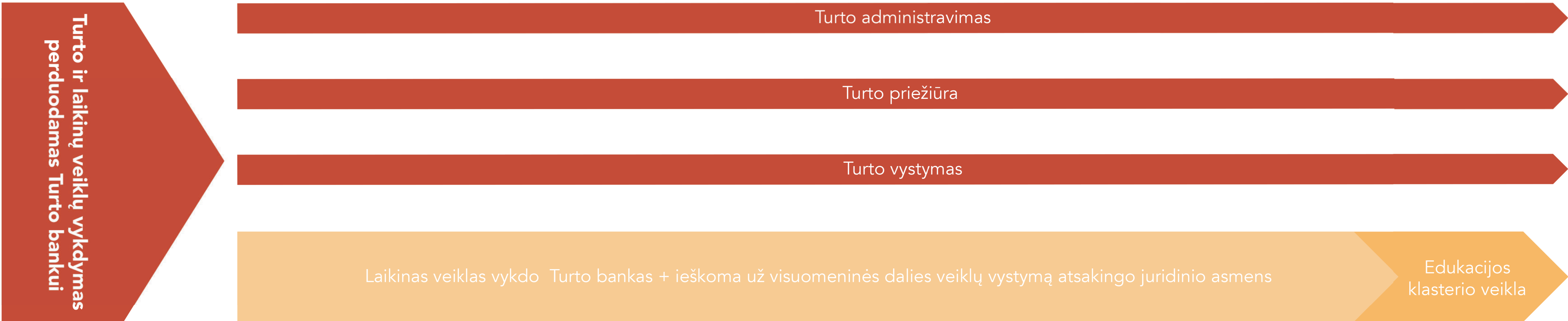
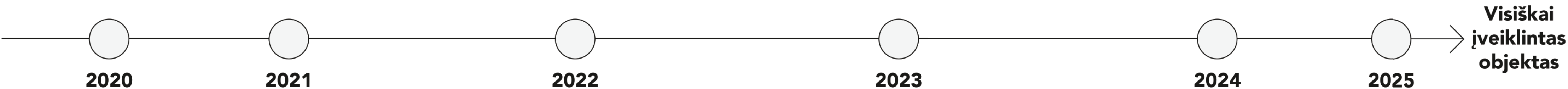
### 4.2.3. Galimas turto vystymo scenarijus III





# 4.2.4. Galimas turto vystymo scenarijus IV

Viso objekto vystymas 18 762 m²	NPV	Pliusai	Minusai
Valstybinės investicijos: 48,4 mln. eur Parduodama ligoninės dalis: 3 400 m² (~6 mln.) Komerčinis plotas: 14 531 m² (~10 eur/m²) Plotas visuomenės poreikiams: 4 231 m²	2022 : (7,5) mln. eur 2023: (7,7) mln. eur 2024: (7,9) mln. eur	<ul style="list-style-type: none"><li>• Patenkinamas visuomenės interesas</li><li>• Vieningas komplekso vystymas</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Didelės investicijos</li><li>• Sunkiau surasti nuomininkus</li><li>• Didesnė administracinė našta ir tam reikalingi resursai</li><li>• Ilgai trunkantys procesai</li><li>• Vystymas labai priklauso nuo politinės situacijos</li></ul>



REKOMENDACIJA: nesvarstyti šio scenarijaus



## 4.7. Scenarijų palyginimas

Scenarijus	Įgyvendinimo trukmė	Valstybės investicijos, mln. EUR	NPV, mln. EUR (vidutinė)	Pliusai	Minusai
<b>Viso objekto pardavimas</b>	2–4 m.	0	12,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Greitos pajamos</li> <li>• Reikalingas mažiausias valstybės įdirbis</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nepatenkinamas visuomenės interesas</li> <li>• Neaiškus objekto likimas</li> <li>• Rizika ilgai nerasti pirkėjo visam kompleksui</li> <li>• Pastatų pardavimas dalimis labai kompliktuotas</li> </ul>
<b>Visuomeninės dalies vystymas + pardavimas</b>	5 m.	10,9	7,3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patenkinamas visuomenės interesas</li> <li>• Mažesnė finansinė našta valstybei</li> <li>• Pardavimas mažiau imlus įdirbiui nei ilgalaikė nuoma</li> <li>• Labai tikėtina, kad parduotoje dalyje bus vystomos analogiškos veiklos kaip ilgalaikės nuomos atveju</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rizika vieningai objekto vizijai</li> <li>• Sunkiau bendradarbiauti keliems savininkams</li> <li>• Sunku užtikrinti pastatuose esančių kultūros vertybių prieinamumą ir atvirumą visuomenei</li> </ul>
<b>Visuomeninės dalies vystymas + ilgalaikė nuoma</b>	5 m.	10,9	7,1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patenkinamas visuomenės interesas</li> <li>• Vieningas komplekso vystymas</li> <li>• Mažesnė finansinė našta valstybei</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rizika rasti tinkamą nuomininką</li> <li>• Didelis valstybės įdirbis iki nuomos</li> <li>• Sudėtingas skirtingų veiklų administravimas</li> </ul>
<b>REKOMENDUOJAMA SVARSTYTI ŠIUOS DU SCENARIJUS</b>					
<b>Viso objekto vystymas</b>	5–7 m.	48,4	(7,7)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Patenkinamas visuomenės interesas</li> <li>• Vieningas komplekso vystymas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Didelės investicijos</li> <li>• Didesnė administracinė našta ir tam reikalingi resursai</li> <li>• Ilgai trunkantys procesai</li> </ul>





## 5. Rekomendacijos



## 5.1. Rekomendacijos komplekso vystymui

- Rekomenduojama valstybės žinioje pasilikti 30 proc. objekto visuomenės reikmėms;
- Rekomenduojama atmesti pirmąjį (viso objekto pardavimas) ir ketvirtąjį (viso objekto vystymas) scenarijus;
- Rekomenduojama tolimesniam įgyvendinimui rinktis antrąjį scenarijų (valstybinės turto dalies vystymas su likusios objekto dalies pardavimu) ARBA trečiąjį (valstybinės turto dalies vystymas su likusios objekto ilgalaike nuoma) scenarijų;
- Rekomenduojama visą turtą, laikinų veiklų vykdymą ir pasirinkto scenarijaus įgyvendinimą perduoti Turto bankui;
- Rekomenduojama pripažinti objektą valstybei svarbiu projektu pagal LRV nutarimą Nr. 136;
- Rekomenduojama pavesti Turto bankui paruošti ir perduoti visuomenės reikmėms nereikalingą komplekso dalį, įskaitant ligoninės sklypą su jame esančiais pastatais;
- Rekomenduojama valstybinėje dalyje plėtoti edukacinių veiklų kryptį, orientuotą į visuomenės pažangai būtinų kompetencijų puoselėjimą per švietimo, kultūros, socialinių ir technologinių sričių sinergiją, bendradarbiaujant LR vyriausybei, Švietimo, mokslo ir sporto ministerijai, Kultūros ministerijai, Socialinės apsaugos ir darbo, Finansų ministerijai ir Ekonomikos ir inovacijų ministerijai;
- Rekomenduojama dėl tolesnio komplekso vystymo konsultuotis su Centrine projektų valdymo agentūra.



## 5.2. Rekomendacijos pereinamajam laikotarpiui

- Rekomenduojama kuo greičiau atverti kompleksą visuomenei ir įveiklinti jo vidaus ir lauko erdves laikinomis veiklomis;
- Rekomenduojama laikinas veiklas vystyti bendradarbiaujant su Vilniaus miesto savivaldybe, švietimo, neformalaus ugdymo, kultūros ir meno įstaigomis, aukštosiomis mokyklomis;
- Rekomenduojama surasti / įsteigti operatorių laikinoms veikloms koordinuoti;
- Rekomenduojama įsteigti nuolatinį informacinį tašką komplekse, kur būtų teikiama su komplekso vystymu susijusi informacija, rengiami susitikimai, pristatymai;
- Rekomenduojama sudaryti aiškias ir skaidrias sąlygas, kaip norintieji veikti Lukiškių komplekse gali teikti pasiūlymus ir vykdyti veiklas;
- Rekomenduojama įsteigti Lukiškių komplekso įveiklinimo kultūros ir meno fondą meninei ir kūrybinei veiklai, laikiniems projektams įgyvendinti;
- Rekomenduojame su procese dalyvavusiais žmonėmis reguliariai tartis ir informuoti apie priimtus sprendimus.



## 5.3. Rekomendacijos tolesniems tyrimams ir galimybių studijoms

- Rekomenduojama atlikti gilesnius mokslinius istorinius\* ir ikonografinius tyrimus, kurie padėtų kultūros paveldo vertybių bylą šiam kompleksui;
- Rekomenduojama atsižvelgti į tai, jog šiam kompleksui archeologiniai tyrimai yra privalomi, – būtina juos atlikti kuo greičiau;
- Rekomenduojama atlikti konstrukcinius pastatų komplekso tyrimus;
- Rekomenduojama atlikti energetinio efektyvumo tyrimus;
- Rekomenduojama atlikti išsamią švietimo, kultūros ir meno sektoriaus poreikių bei bendradarbiavimo galimybių analizę;
- Rekomenduojama parengti atskirą visuomeninės dalies vystymo strategiją.

---

\*

- Neturime originalaus 1904 metų pastato planų kopijos.
- Sankt Peterburgo valstybinėje dailės akademijoje yra architekto asmeninė byla, kurios atžvilgiu būtų verta atlikti atskirą mokslinį tyrimą.
- Sistemingas akademinis kalėjimų Vilniuje, Rygoje, Varšuvoje, Sankt Peterburge ir kituose caro valdžios miestuose palyginimas praplėstų Lukiškių kontekstą.
- Mažai žinome apie faktinę kalėjimo istoriją Pirmojo pasaulinio karo metais.
- Verta atlikti tyrimą apie teismų praktiką ir kasdienį kalėjimo naudojimą Lietuvos nepriklausomybės laikotarpiu.
- Reikalinga gilesnė sisteminė analizė apie įvairių laikotarpių politinius kalinius ir jų likimus.

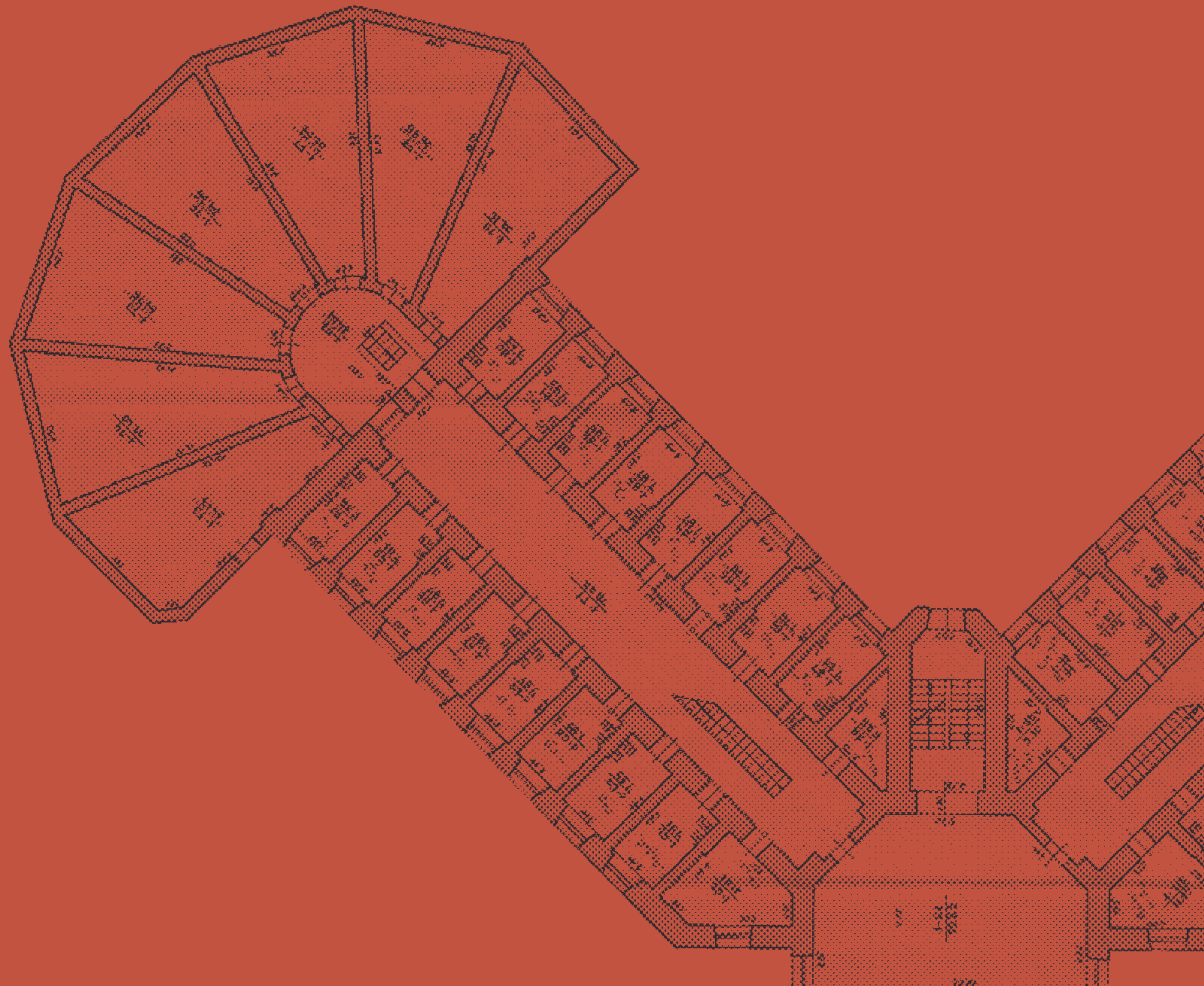


## 5.4. Rekomendacijos komplekso architektūriniam vystymui

- Rekomenduojama vadovautis šioje galimybių studijoje pateiktais koncepcijos įgyvendinimo principais;
- Rekomenduojama organizuoti tarptautinį architektūrinį konkursą visam kompleksui dviem etapais: architektūrinių idėjų konkursą ir architektūrinio techninio projekto konkursą;
- Rekomenduojama parengti platesnę galimybių studiją, apimančią A. Goštauto kvartalą ir aplink Lukiškių kompleksą esantį valstybinį turtą.



# 6. Priedai





## Priedų sąrašas:

1. Esamos situacijos analizė
2. 2020 m. sausio 23 d. susitikimo apibendrinimas
3. 2020 m. sausio 30 d. susitikimo apibendrinimas
4. Suinteresuotų grupių sąrašas



**Esamos būklės analizė** Turto bankas parengė kartu su „MB MMAP“, „SOLID real advisors“ ir UAB „Eurointegracijos projektai“, Felix Ackermann.

**Viešas kūrybines diskusijas** moderavo Inga Urbonaitė-Vadoklienė, Martynas Marozas, Elena Archipovaitė.

**Tarptautiniame forume „Lukiškių vizija. Galimybės ir iššūkiai“ pranešimus skaitė:** istorikas, antropologas dr. Felix Ackermann, architektas Johan de Wachter, urbanistas Martynas Marozas, architektė dr. Inga Urbonaitė-Vadoklienė, architektas Lukas Rekevičius, meno vadovė ir kuratorė dr. Valentina Gensini (Le Murate Art District).

**Kūrybinės dirbtuvės.** Komplekso įveiklinimo viziją ir galimus vystymo scenarijus kūrė atviru kvietimo būdu atrinkta tarpdisciplininė profesionalų komanda: architektai Gilma Teodora Gylytė, Vytautas Biekša, Gintarė Ubarevičiūtė, Donatas Baltrušaitis; NT vystymo specialistai Mindaugas Kulbokas, Nerijus Juodelis, Karolis Tuinyla; kūrybininkai: Linas Ramanauskas, Giedrė Šileikytė, Audronis Imbrasas, Ūla Tornau; sociologės Maryja Šupa, Vita Kontvainė; verslo strategės Olga Belova, Laura Kairienė; studentai Motiejus Vyšniauskas, Rytis Cikana-  
vičius. Kūrybines dirbtuves moderavo Inga Urbonaitė-Vadoklienė (Turto bankas), Andrius Grigorjevas, Gailė Andriuškevičiūtė („Synthesis strategy group“).

Galimybių studijos kuratorė Inga Urbonaitė-Vadoklienė