



**J. KAIRIŪKŠČIO G. 10
TERITORIJOS
VIZIJA**

2024 m. spalio 24 d.

mmap.

Procesas

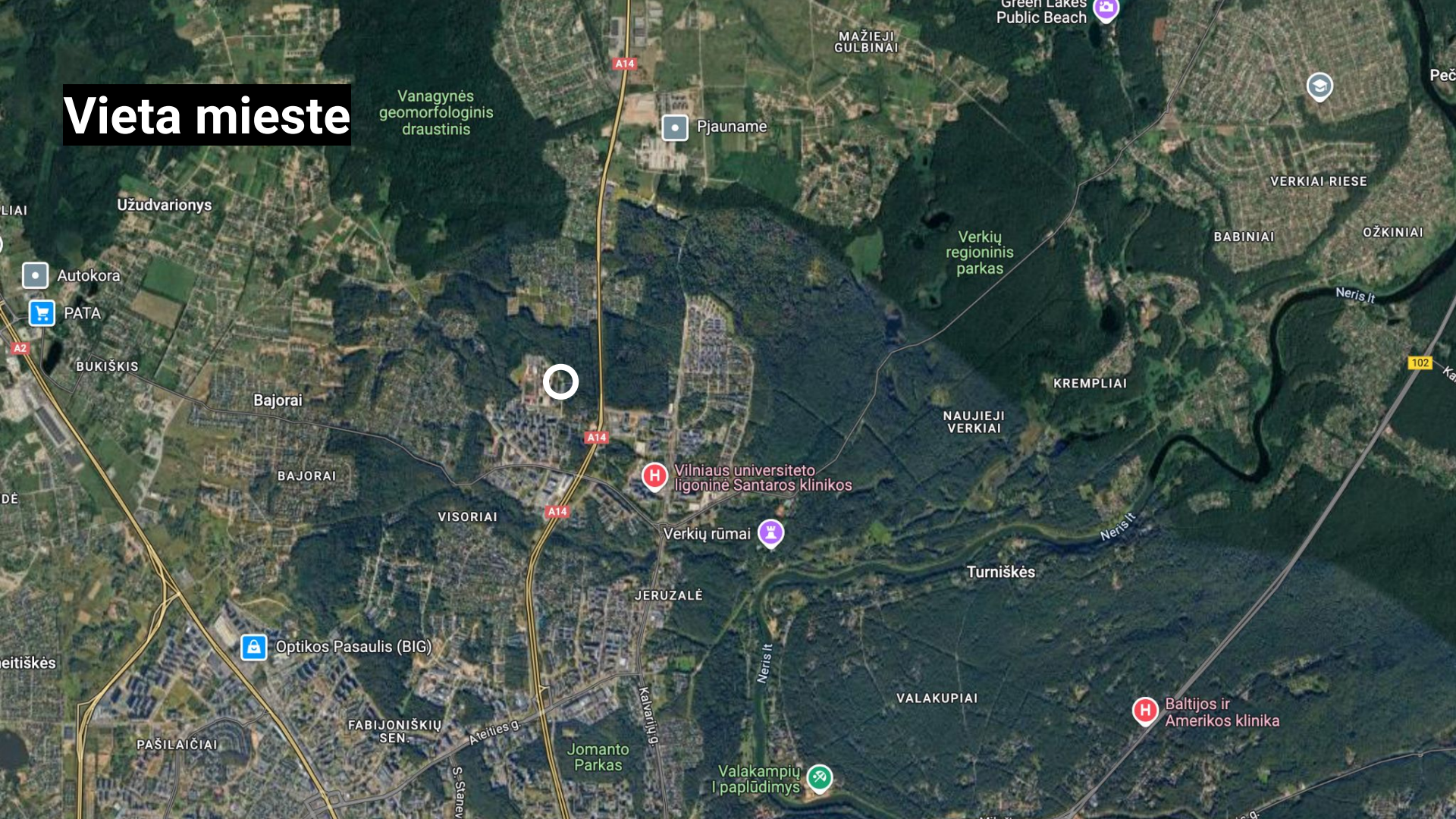
- **Duomenų surinkimo ir analizės etapas.**
- **Scenarijų kūrimo etapas.**
- **Scenarijų schemų detalizavimas.**
- **Vystymo vizijos rengimo etapas.**

Susitikimo tikslas

- **Pristatyti teritorijos Kairiūkščio g. 10 esamos būklės analizę;**
- **Pristatyti būsimų naudotojų programos poreikį bei iššūkius;**
- **Pristatyti nagrinėtus 3 vystymo scenarijus bei jų išvadas;**
- **Pristatyti teritorijos viziją - sklypo vystymo galimybes;**

Vieta mieste

Vanagynės geomorfologinis draustinis



A14

MAŽIEJI GULBINAI

Green Lakes Public Beach

Pjauname

VERKIAI RIESE

BABINIAI

OŽKINIAI

Verkių regioninis parkas

Neris It

102

Autokora
PATA

BUKIŠKIS

Bajorai

KREMPLIAI

NAUJIEJI VERKIAI

BAJORAI

Vilniaus universiteto ligoninė Santaros klinikos

VISORIAI

Verkių rūmai

Neris It

Turniškės

JERUZALĖ

Optikos Pasaulis (BIG)

Neris It

VALAKUPIAI

Baltijos ir Amerikos klinika

neitiškės

PAŠILAČIAI

FABIJONIŠKIŲ SEN.

Jomanto Parkas

Valakampių I paplūdimys

Aleilės g

Kalvėnų g

S. Stanev

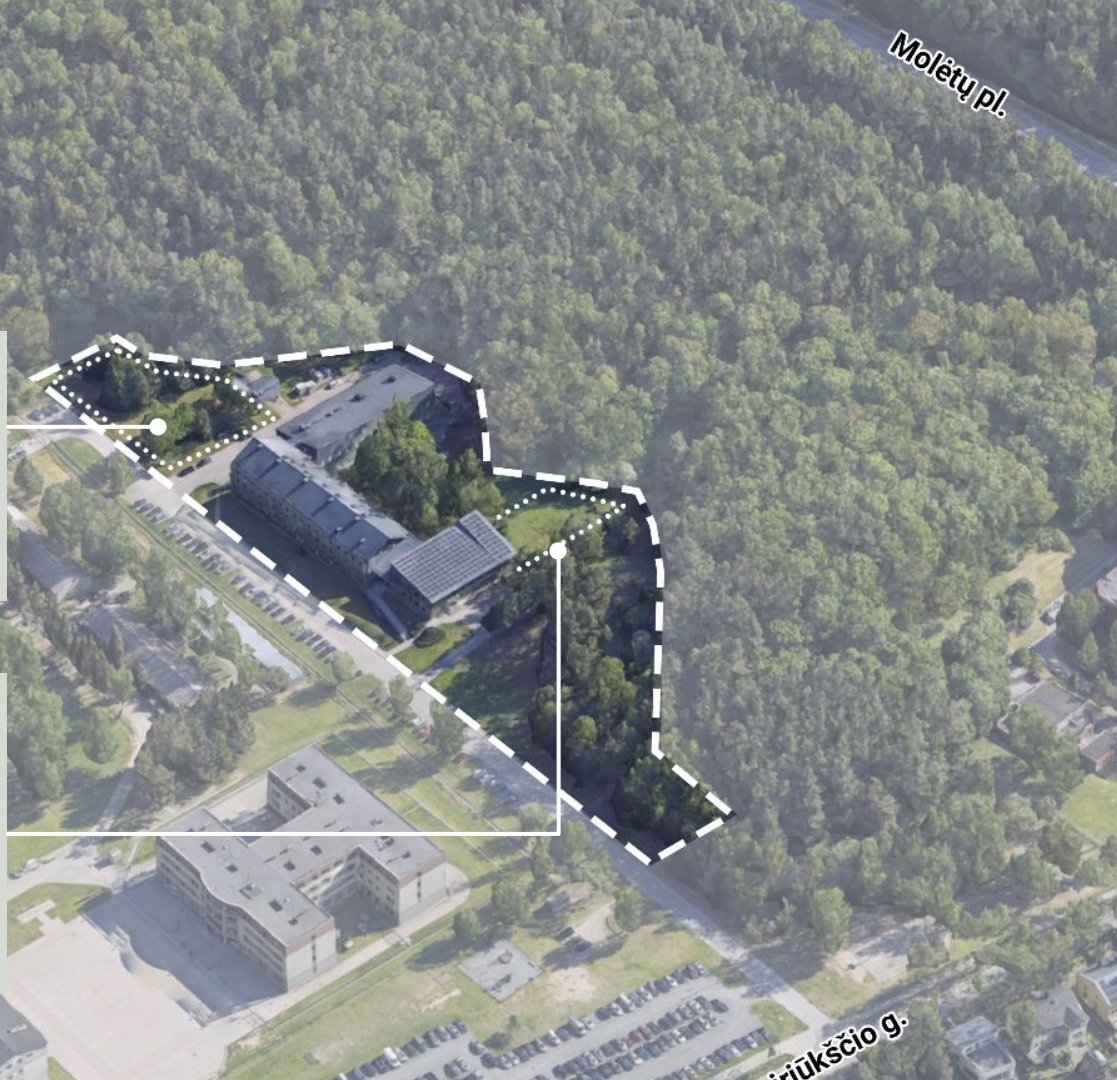
Planuojama plėtra

Lietuvos teismo ekspertizės centras

Naujas 4 000 kv.m. ploto pastatas skirtas
125-130 darbuotojų;

Nacionalinis maisto ir veterinarijos rizikos vertinimo institutas

2 700 kv.m. papildomo laboratorijų ploto;
Nauja pastato dalis skirta 80-čiai darbuotojų
(iš 160);



Problemos

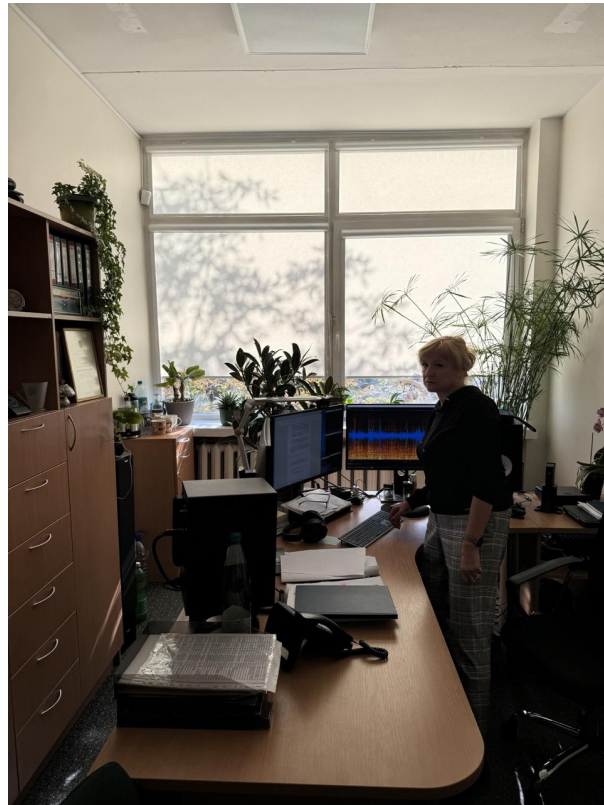
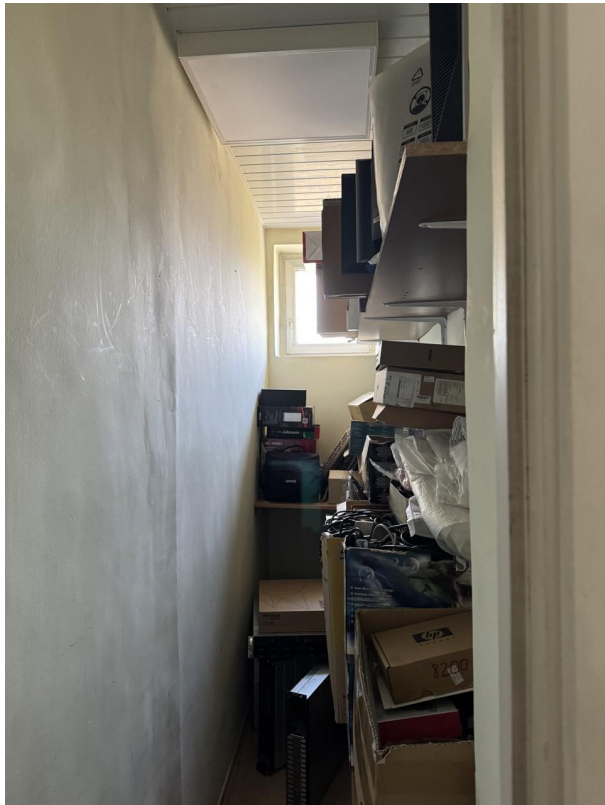
Susidėvėję, šiuolaikinių darbo erdvių bei saugumo standartų neatitinkančios patalpos;

- Erdvių tiesioginiam darbui atlikti trūkumas;
- Komplikuoti esamų pastatų ryšiai - trūksta liftų, patogaus tyrimo objektų pristatymo į pastatą ir laboratorijas/kabinetus;
- Bendrųjų erdvių skirtų darbuotojų susitikimams bei poilsiui trūkumas arba nebūvimas;
- Automobilių stovėjimo vietų (darbuotojų ir klientų) trūkumas;
- Vėdinimo ir kitos darbuotojų sveikatą užtikrinančios infrastruktūros trūkumas;

Nacionalinis maisto ir veterinarijos rizikos vertinimo institutas



Lietuvos teismo ekspertizės centras



Vyriausybės nutarimas

PATVIRTINTA
Lietuvos Respublikos Vyriausybės
2024 m. gegužės 3 d. nutarimu Nr. 312

ADMINISTRACINĖS PASKIRTIES VALSTYBĖS NEKILNOJAMOJO TURTO ATNAUJINIMO PROJEKTAS „NAUJŲ PASTATŲ STATYBA J. KAIRIŪKŠČIO G. 10, VILNIUJE“

- 1. Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo projekto pavadinimas** – „Naujų pastatų statyba J. Kairiūkščio g. 10, Vilniuje“.
- 2. Administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo būdas** – įsigyjant (statant) administracinės paskirties valstybės nekilnojamąjį turta.

Valstybės įmonė Turto bankas (toliau – Turto bankas) valdo valstybės nekilnojamąjį turta – administracinės paskirties pastatą J. Kairiūkščio g. 10, Vilniuje, unikalus numeris – 1097-3020-6029, ir administracinės paskirties pastatą L. Livo g. 19A, Vilniuje, unikalus numeris – 1094-0212-3018 (toliau kartu – Pastatai).

Pastatai yra fiziškai ir funkciškai (technologškai) nusidėvėję, neatitinka Vyriausybės įgaliotos institucijos nustatytų apsirūpinimo administracinės paskirties nekilnojamuoju turtu, reikalingu valstybinėms funkcijoms atlikti, normatyvų ir kitų pagrįstų valstybės institucijų ar įstaigų poreikių atliekant valstybines funkcijas, todėl, vadovaujantis Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 straipsnio 5 dalies 1, 3 ir 5 punktais, centralizuotai valdomas administracinės paskirties valstybės nekilnojamasis turas gali būti atnaujinamas.

Turto bankas, vadovaudamasis Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 19 straipsnio 8 dalies 1 punktu, įvertino galimus administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto atnaujinimo būdus: nekilnojamojo turto rekonstravimas (nėra tinkamo turto, skaičiavimai neatliekami), nekilnojamojo turto remontas (nėra tinkamo turto, skaičiavimai neatliekami), kito, poreikius atitinkančio, administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto perdavimas (nėra tinkamo turto, skaičiavimai neatliekami), nenaudojamo kitos paskirties valstybės nekilnojamojo turto pritaikymas administracinei paskirčiai (nėra tinkamo turto, skaičiavimai neatliekami), administracinės paskirties nekilnojamojo turto išsinuomojimas (rinkoje) (įvertinta, alternatyvos pavadinimas „Administracinės paskirties nekilnojamojo turto nuoma (subnuoma) Vilniaus rinkoje“, nepasirinkta), administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto įsigijimas jį perkant (įvertinta, alternatyvos pavadinimas „Administracinės paskirties nekilnojamojo turto įsigijimas Vilniuje“, nepasirinkta), administracinės paskirties valstybės nekilnojamojo turto įsigijimas jį statant (įvertinta, alternatyvos pavadinimas „Naujų pastatų statyba J. Kairiūkščio g. 10, Vilniuje“, pasirinkta).

PLANAVIMO DOKUMENTŲ ANALIZĖ

Vilniaus bendrasis planas

Teritorija priklauso specializuotų kompleksų zonai, Visorių mikrorajonui. Teritorijoje galima komercinė, visuomeninės paskirties plėtra.

Kvartalo nr.	Žemės naudojimo būdai***	Aukštų skaičius, max	Aukštis m, max	Užstatymo intensyvumas UI* (FAR), max	Užstatymo tankumas UT** (BCR), max	Sąlyginis didžiausias nelaidžių dangų kiekis sklype (%)	Tekstinio reglamento, Nr
VIS-1-2	V;K;R;A1;B;I 2	6	25	1	60	40	01;02;03;05;3 2;33;36

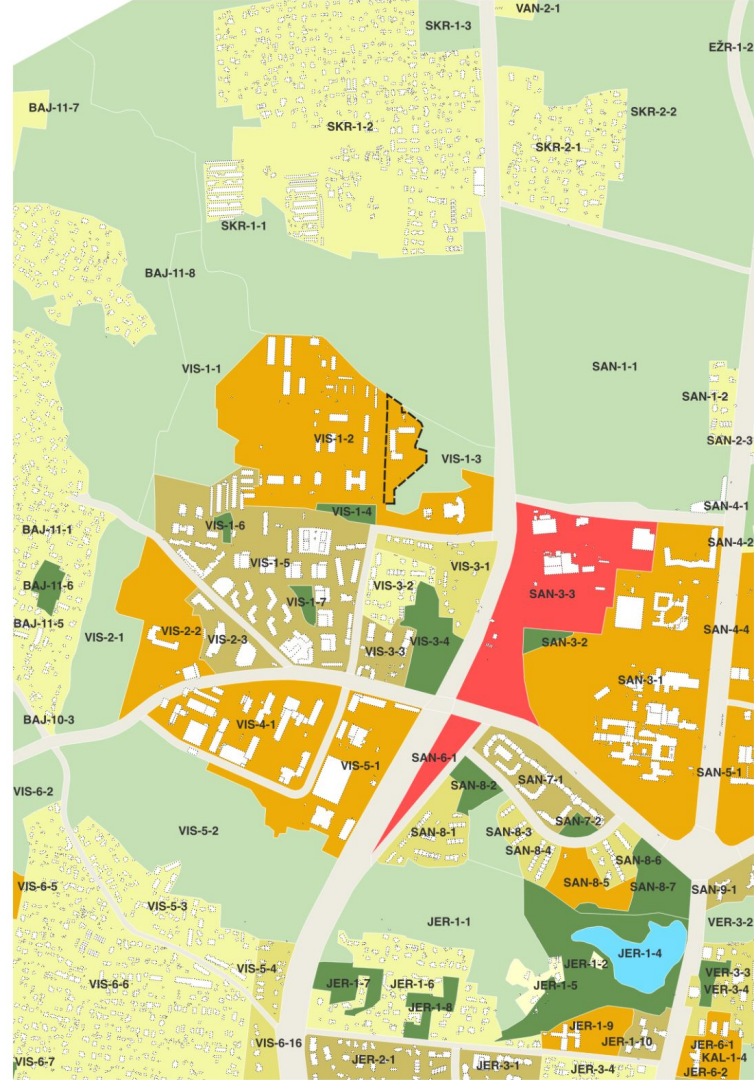
Sutartiniai žymėjimai

Funkcinės zonos

- Mėškų ir miškingų teritorijų zona
- Žemės ūkio teritorijų zona
- Vandenų zona
- Konservacinės teritorijos zona
- gyvenamoji zona:**
- Ekstensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Mažo užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Vidutinio užstatymo intensyvumo gyvenamoji zona
- Intensyvaus užstatymo gyvenamoji zona
- Centrijų zona:**
- Pagrindinio centro zona

- Miesto dalies centro zona
- Specializuotų kompleksų zona
- Paslaugų zona
- Sodninkų bendrijų zona
- Pramonės ir sandėliavimo zona
- Inžinerinės infrastruktūros zona
- Inžinerinės infrastruktūros koridorių zona
- Vandenviečių zona
- Bendro naudojimo erdvių, atskirųjų želdynų zona
- Intensyviai naudojamų želdynų zona
- Ekstensyviai naudojamų želdynų zona tarpas

1:10,000



Žemės nuosavybė

Nagrinėjamą sklypą valdo VĮ Turto bankas, sklypu naudojasi Nacionalinis maisto ir veterinarijos rizikos vertinimo institutas.

Sutartiniai žymėjimai

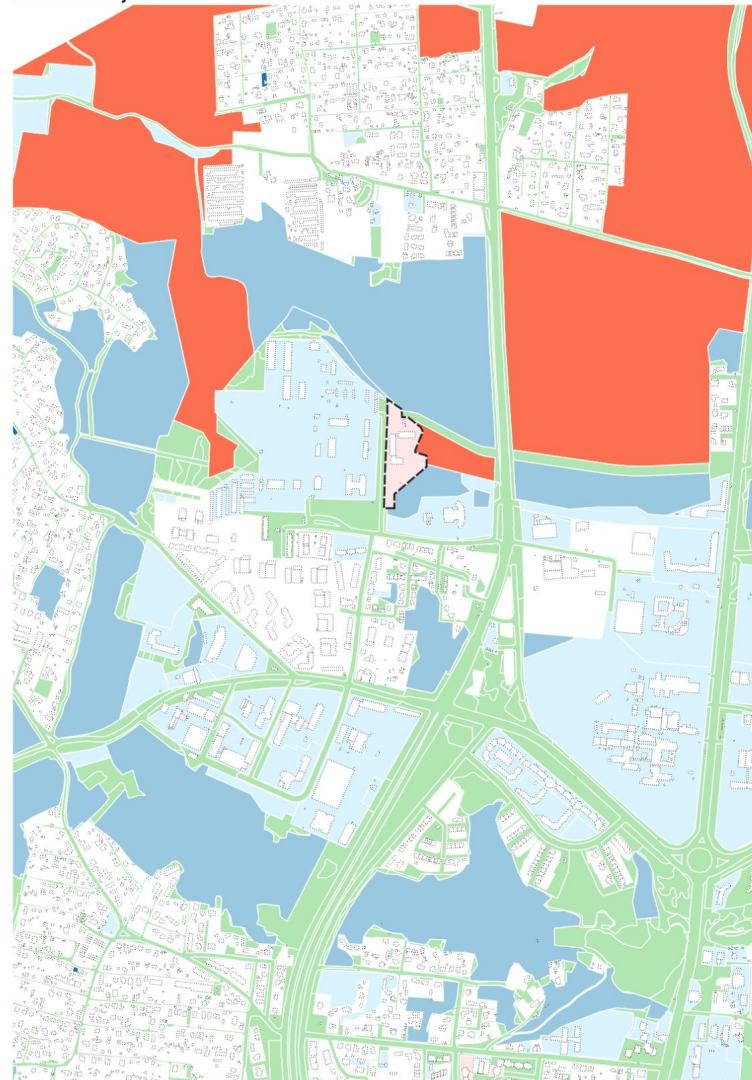
— NŽT valdoma žemė neregistruota

NŽT valdoma valstybinė žemė

- Kita žemė
- Konservacinė
- Miškų ūkio
- Vandens ūkio
- Žemės ūkio

Kita patikėtinių valdoma žemė

- Kita žemė
- Konservacinė
- Miškų ūkio
- Žemės ūkio



ESAMOS SITUACIJOS ANALIZĖ

Esama situacija

Transformatorinė
Pavadinimas: TR 828
Bendras plotas: 72 m²

**Nacionalinis maisto ir veterinarijos
rizikos vertinimo institutas**
NTR numeris: 109730206018;
Objekto plotas: 1395 m²
NTR numeris: 109730206030;
Objekto plotas: 3469 m²
NTR numeris: 109730206029.
Objekto plotas: 1117 m²
Bendras plotas: 5981 m²

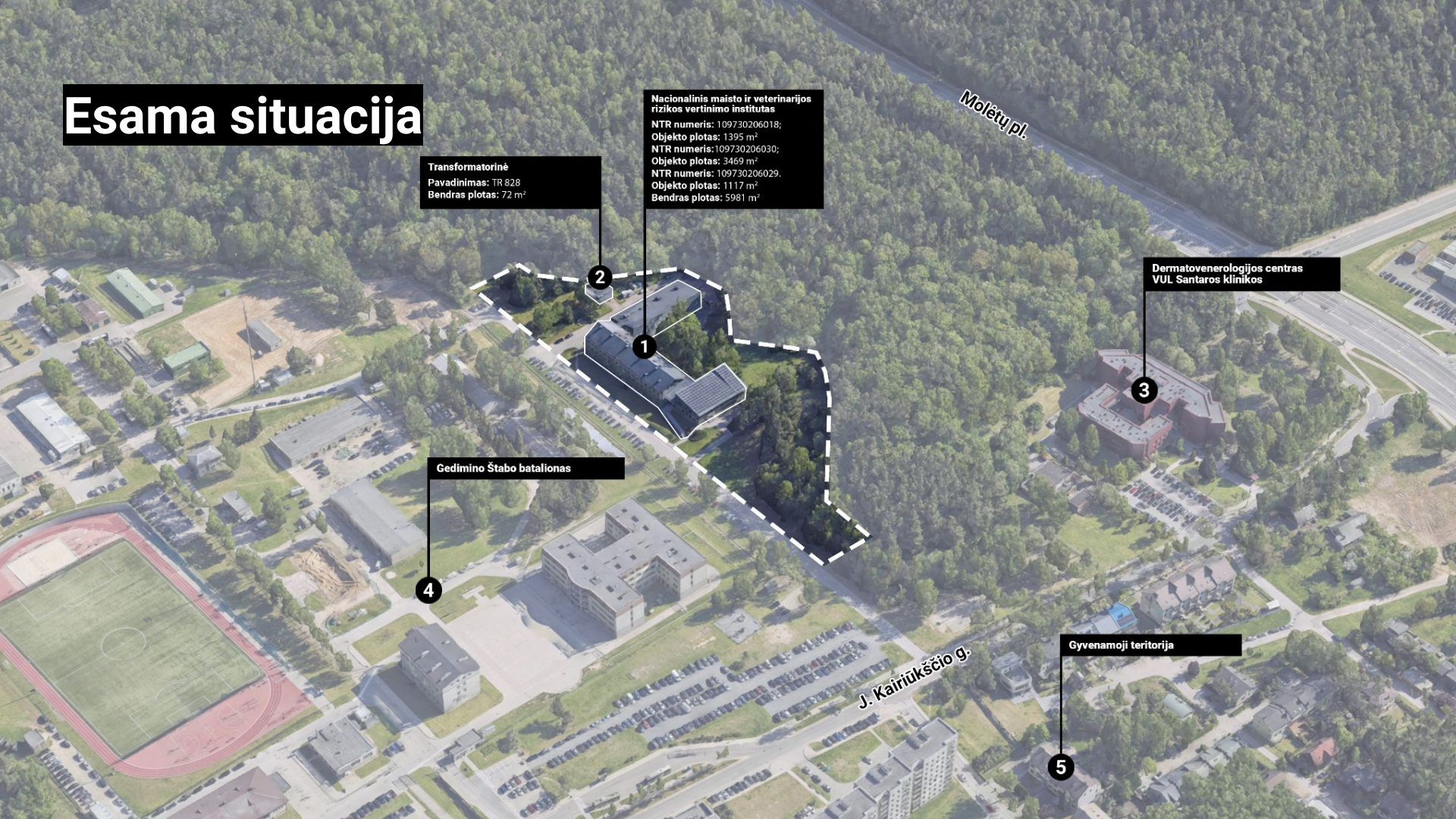
Gedimino Štabo batalionas

**Dermatovenerologijos centras
VUL Santaros klinikos**

Gyvenamoji teritorija

Molėtų pl.

J. Kairiūkščio g.



Viešasis transportas

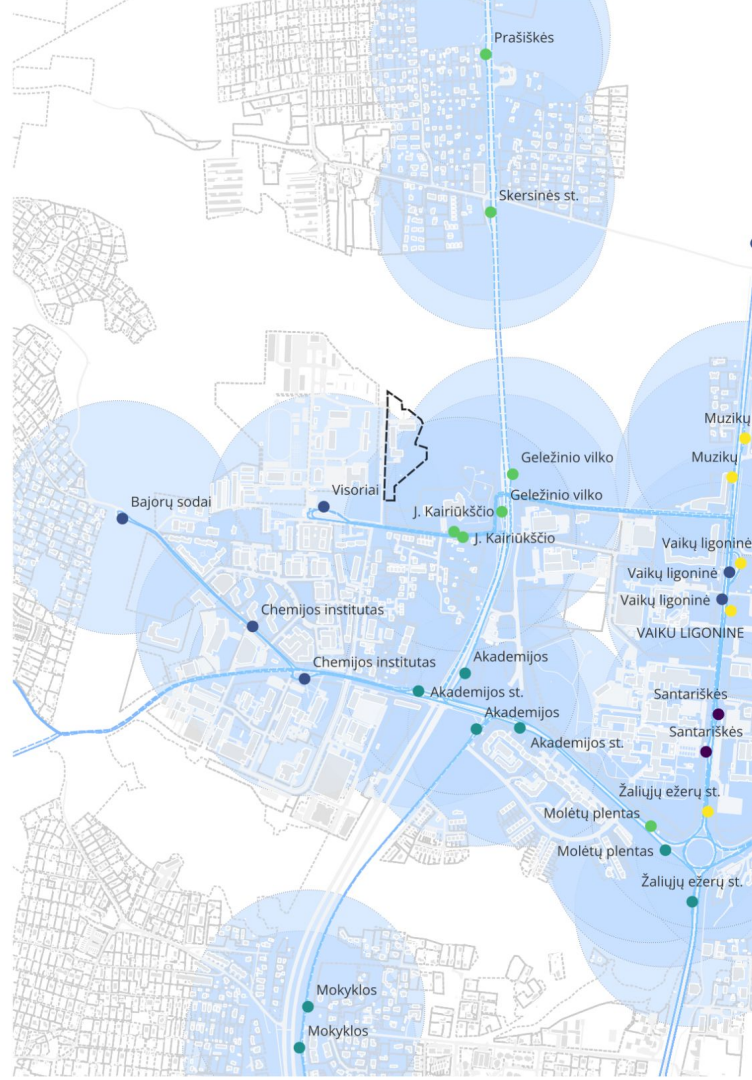
Visorių, J. Kairiūkščio ir Geležinio Vilko stotelės yra 300 metrų atstumu nuo nagrinėjamos teritorijos. Šias stoteles pasiekia 6 vidutinio arba mažo intensyvumo viešojo transporto maršrutai.

Stotelių paklausa

- 1 - 36
- 36 - 83
- 83 - 218
- 218 - 833
- 833 - 17377

— VT maršrutų trasos

● Stotelių pasiekimumas r300m



Stotelių pasiekiamumas pėsčiomis

Planuojama teritorija nuo intensyviausių aplinkinių viešojo transporto stotelių atitolusi 10-20 minučių pėsčiomis.

Santariškių, Chemijos instituto bei Akademijos stotelėse stojantys maršrutai siekia visas tankiai apgyvendintas miesto vietas, miesto centrą.

Stotelių paklausa

- 1 - 36
- 36 - 83
- 83 - 218
- 218 - 833
- 833 - 17377

— VT maršrutų trasos

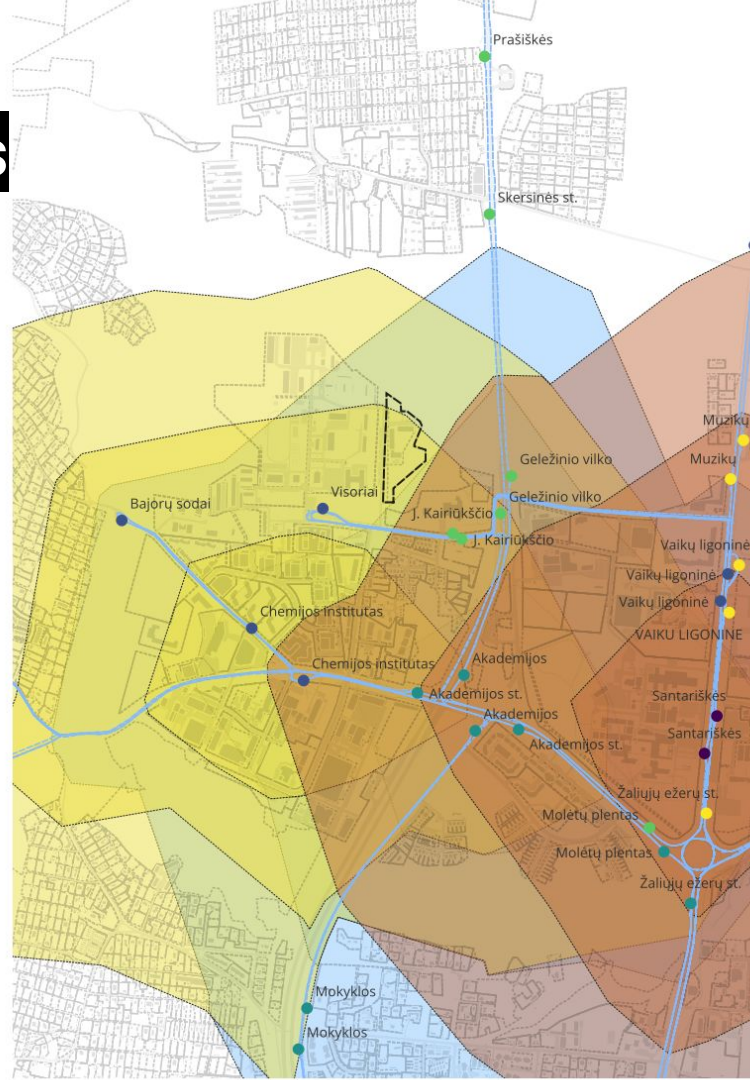
Stotelių pasiekiamumas 5,10 ir 15 min

- Akademijos
- Chemijos institutas
- Santariškės

1:10,000



0 250 500 m















Viešosios erdvės

Aplink planuojamą teritoriją nėra aiškios viešųjų erdvių sistemos, kelis gyvenamuosiuose kvartaluose numatytas atviras erdves jungia gatvės, aplink daug ekstensyviai naudojamų želdynų.

Aplinkoje yra keli monofunkciniai klasteriai, kurie sutraukia didelius darbuotojų ar lankytojų srautus.

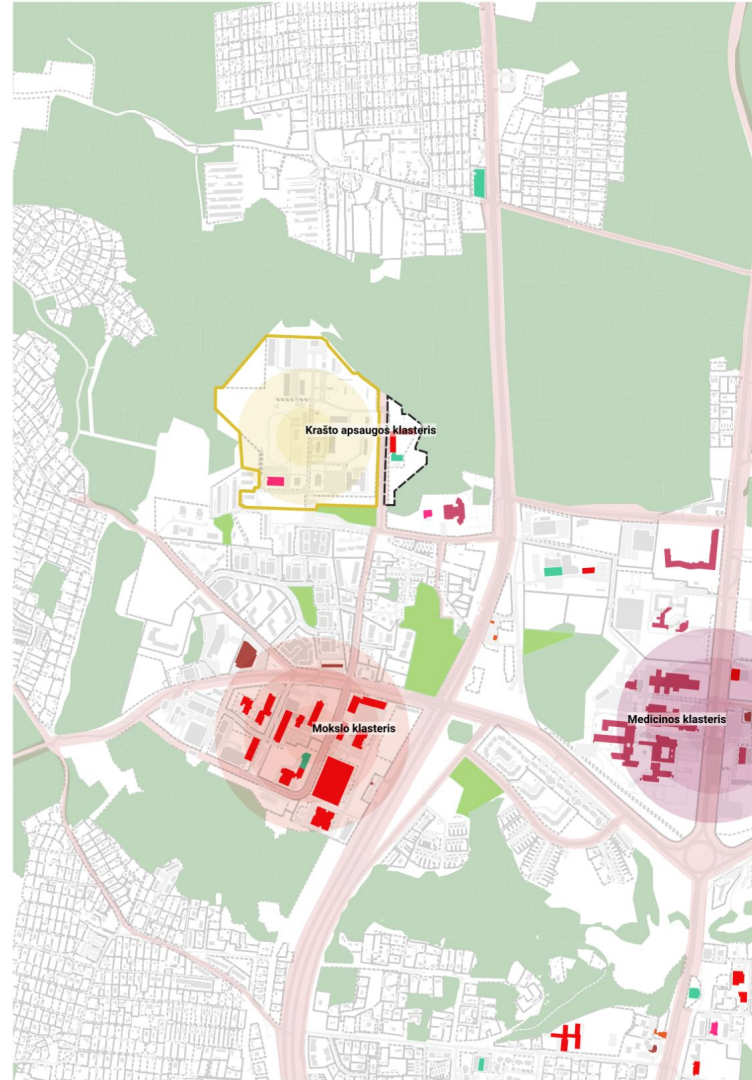
Sutartiniai žymėjimai

 Viešųjų erdvių jungtys	 Kultūros
 Intensyviai naudojami želdynai (BP)	 Maitinimo
 Miškai	 Mokslo
Pastatų funkcijos	 Paslaugų
 Kultūros ir švietimo	 Prekybos
 Administracinė	 Teritorijos riba
 Gydyimo	

1:10,000



0 250 500 m



Esami želdiniai

Nagrinėjamas sklypas ribojasi su valstybiniu mišku, sklype daug įvairios būklės medžių ir jų grupių.

Pradedant planuoti plėtrą sklype buvo atliktas arboristinis medžių vertinimas

Sutartiniai žymėjimai

Medžių grupių prioritetas išsaugojimui

- Aukštas prioritetas
- Labai aukštas prioritetas
- Vidutinis prioritetas
- Žemas prioritetas

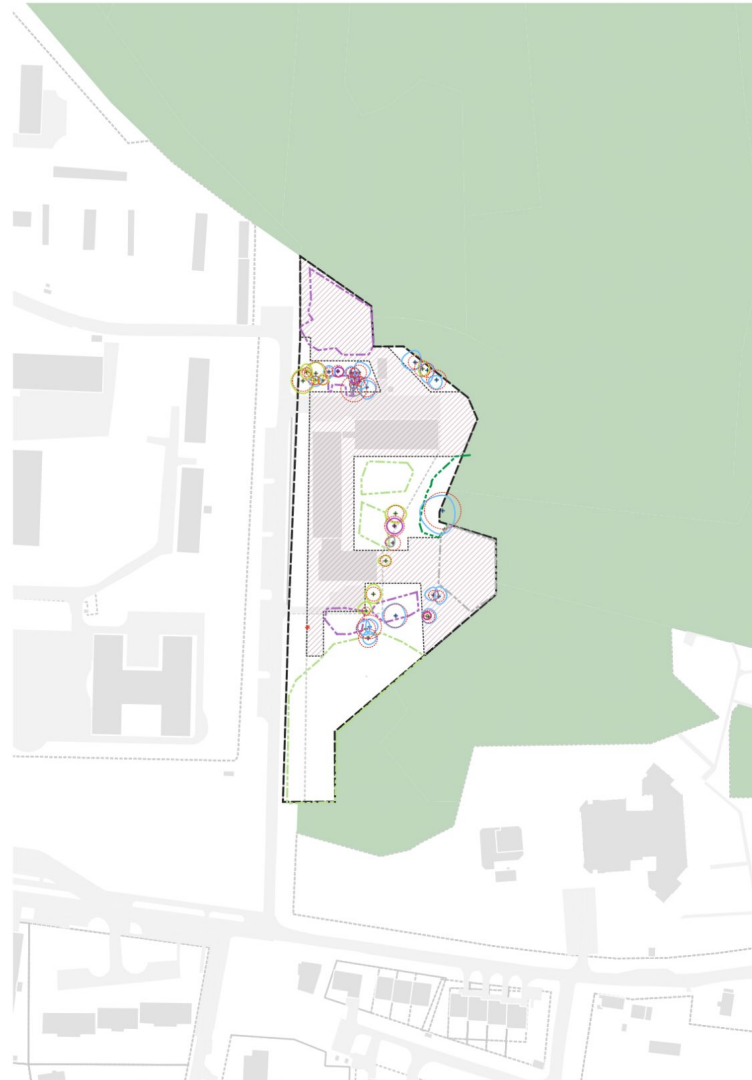
Medžių būklė

- Geros būklės medis
- Vidutinės būklės
- Nepatenkinamos būklės medis
- Blogos būklės medis
- Šaknų apsaugos zona
- Galima užstatymo zona

1:2,000



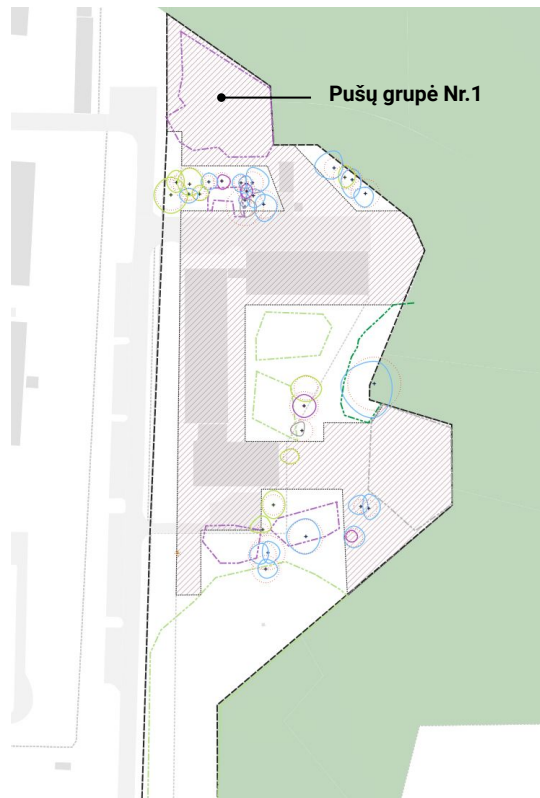
0 250 500 m



Arboristinis vertinimas

Šalinant šią medžių grupę galimas užstatymas.

Jeigu užstatymas šioje zonoje netinkamas, rekomenduojama pašalinti nustelbtus ir žuvusius medžius, o likusiems atlikti lajos priežiūros genėjimus.

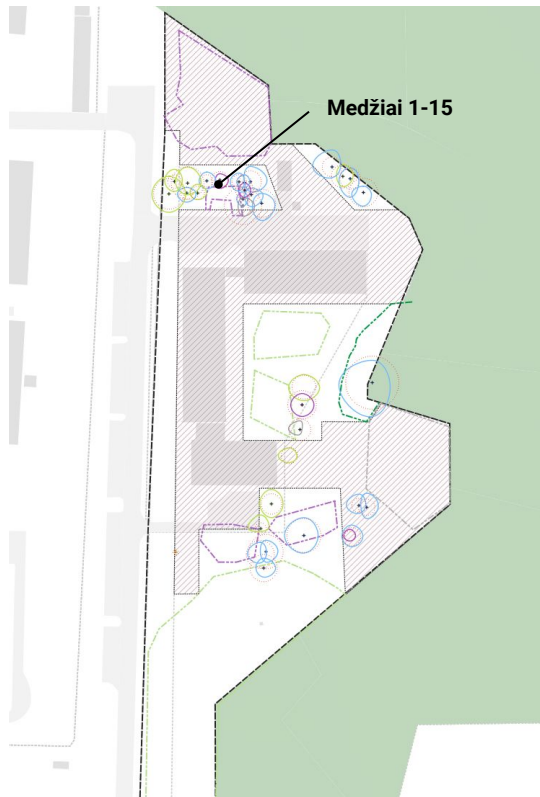


Arboristinis vertinimas

18 - 45 cm diametro kamienų medžiai;
Bendrai \varnothing 360 cm.

Rekomenduojama išsaugoti visus šiuos želdinius. Juos galima apstatyti iš visų pusių išskyrus vakarinę, atsižvelgiant į šaknyno ir lajų zonas brėžinyje 8.1.

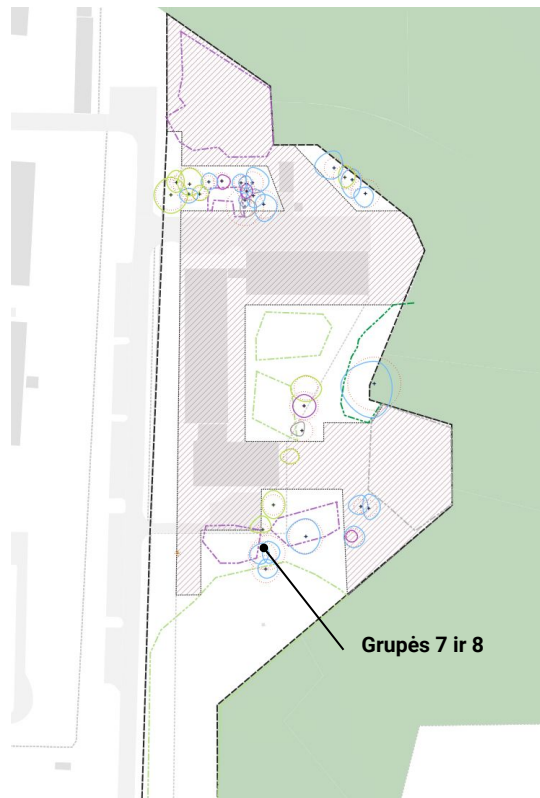
Siūloma šalinti karpotąjį beržą iš šios grupės, sudarant geresnes sąlygas šalia augantiems medžiams.



Arboristinis vertinimas

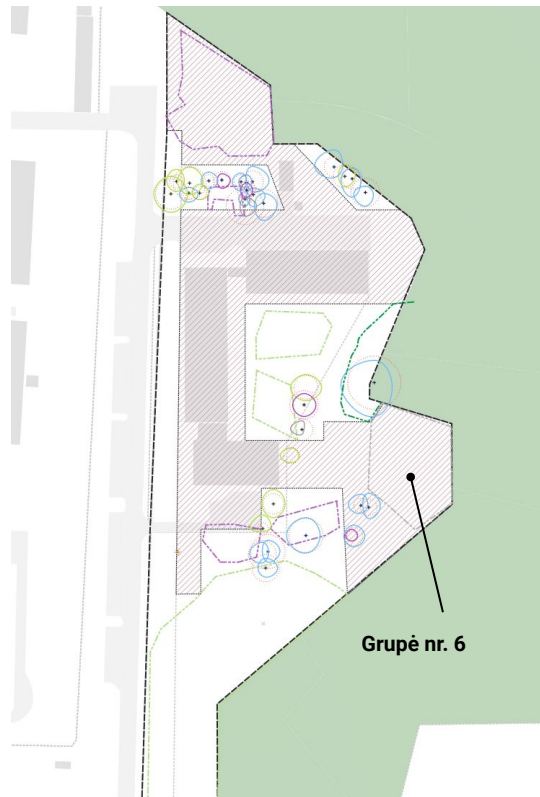
Rekomenduojama atlikti lajos priežiūros genėjimus ir polajo valymus visiems medžiams.

Zonoje 8 (nuot. apačioje) galimas dalinis užstatymas įvertinus šaknų apsaugos zonas;



Arboristinis vertinimas

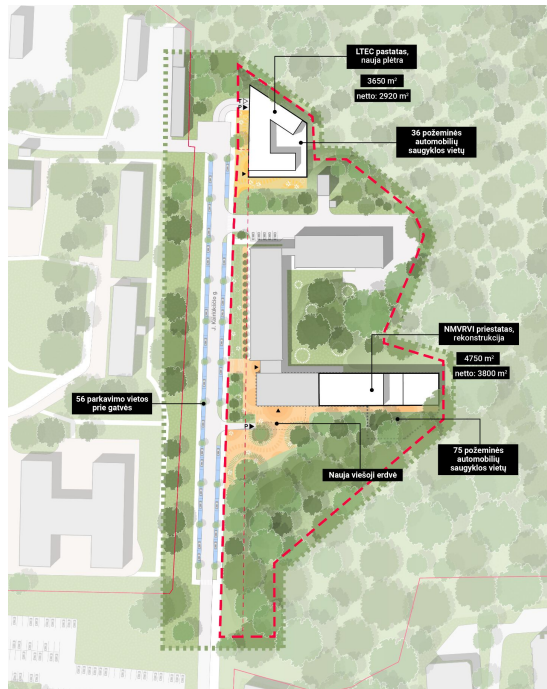
Dėl menkesnės biologinės medžių vertės šioje zonoje galimas pilnas užstatymas.



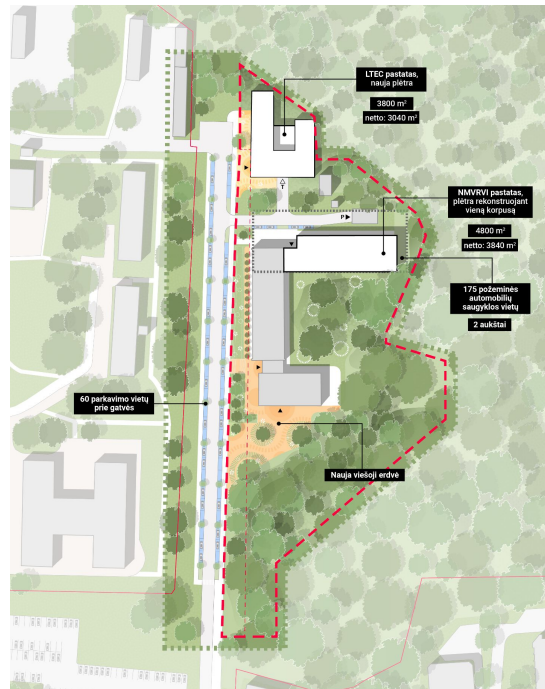
SCENARIJAI

SVARBU: Scenarijai NĖRA planas. Scenarijai yra urbanistinis pratimas, skirtas patikrinti skirtingas vystymo galimybes, apribojimus, prielaidas ir sprendimų implikacijas.

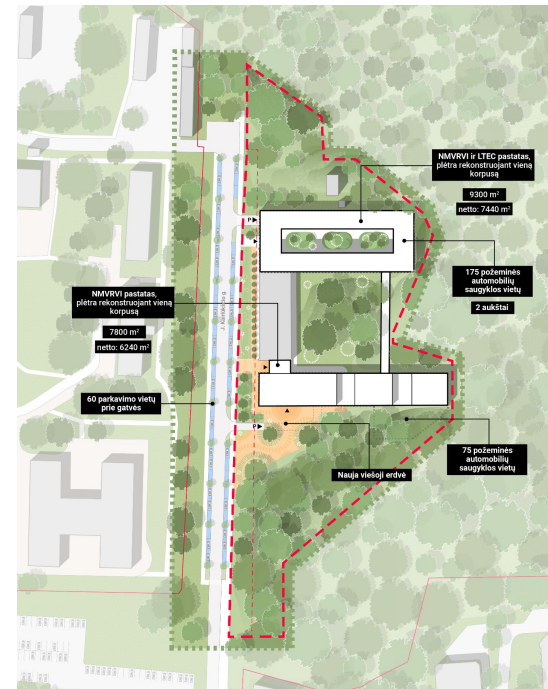
Trys scenarijai



Nepakankamas plotas LTEC poreikiams



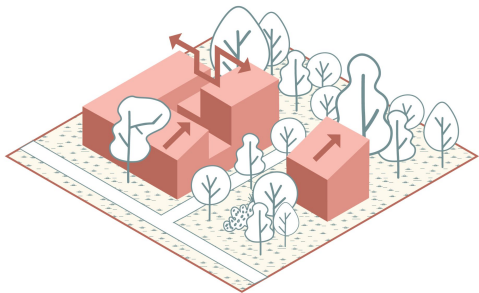
Nepakankamas plotas LTEC poreikiams, sudėtingas NMVRVI etapavimas



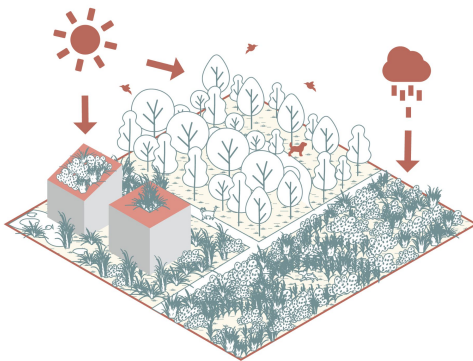
Sudėtingas NMVRVI etapavimas bei pastatų vėlesnis valdymas

VIZIJA

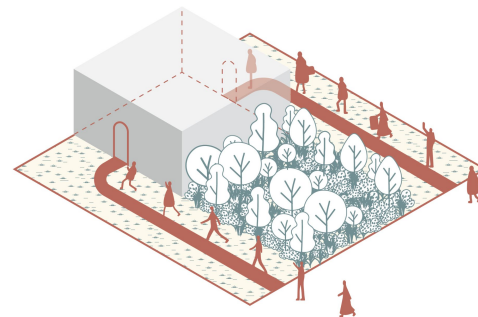
Ambicijos



1. Pastatų tūriai reaguoja į gamtinę aplinką



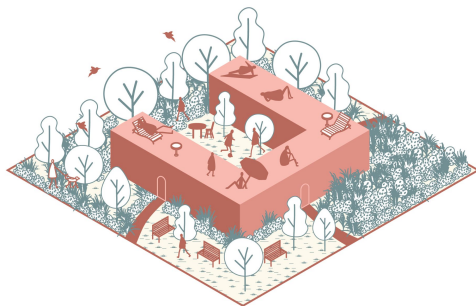
2. Ambicingi tvarumo tikslai



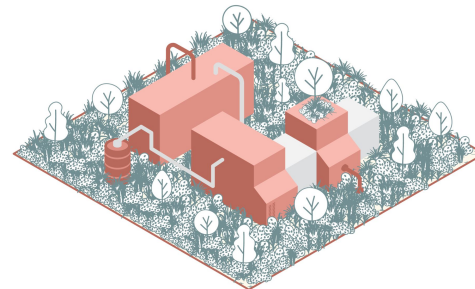
3. Atskirti darbuotojų ir klientų srautai



4. Kraštovaizdį pabrėžiančios viešosios erdvės



5. Dėmesys darbuotojui ir rekreacijai



6. Patogus ir integruotas techninis pastatų aprūpinimas

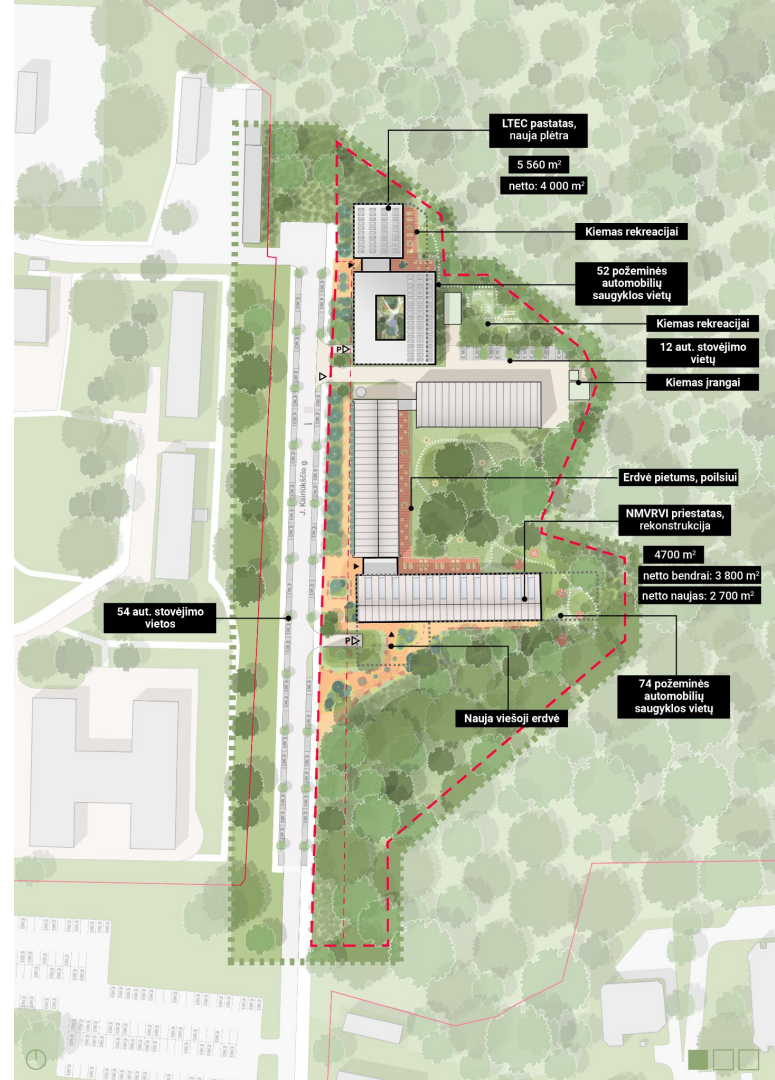
Vizija

- Planuojami atskiri NMVRVI ir LTEC pastatai su požeminėmis automobilių stovėjimo aikštelėmis;
- NMVRVI siūloma vieno dviejų aukštų korpuso rekonstrukcija įrengiant lifthus, kurie aptarnauja naują ir esamą pastato dalį;
- Formuojamos viešosios erdvės ties klientų patekimais į pastatą (iš gatvės pusės);
- Tarp pastatų planuojamas techninis kiemas su aut. stovėjimo vietomis ir inžinerinės įrangos aikštelėmis;
- Vidiniuose kiemuose kuriamos darbuotojų rekreacijai skirtos erdvės su vaizdu į mišką;

	Plotas Brutto, kv.m.	Plotas Netto, kv.m.	Aut. stovėjimo vietos, vnt.
NMVRVI	4 700	3 800 / 2 700	120
LTEC	5 560	4 000	76

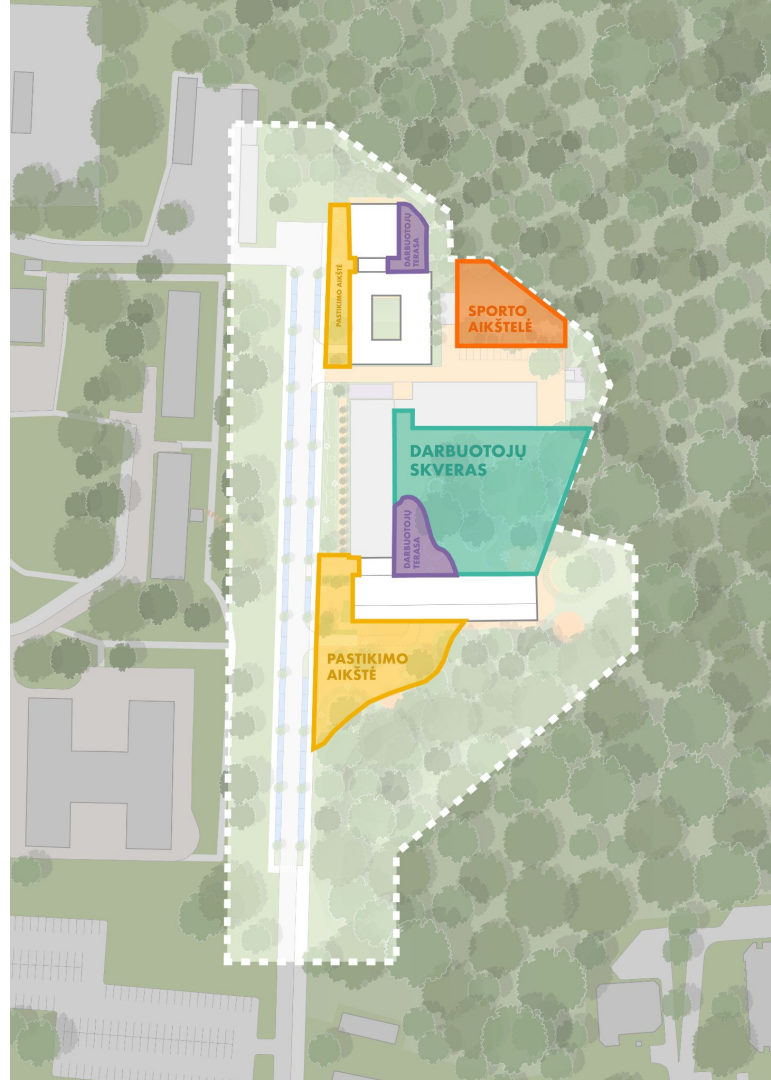
UI - 0.7 (1)

UT - 23% (28%)







Viešosios erdvės

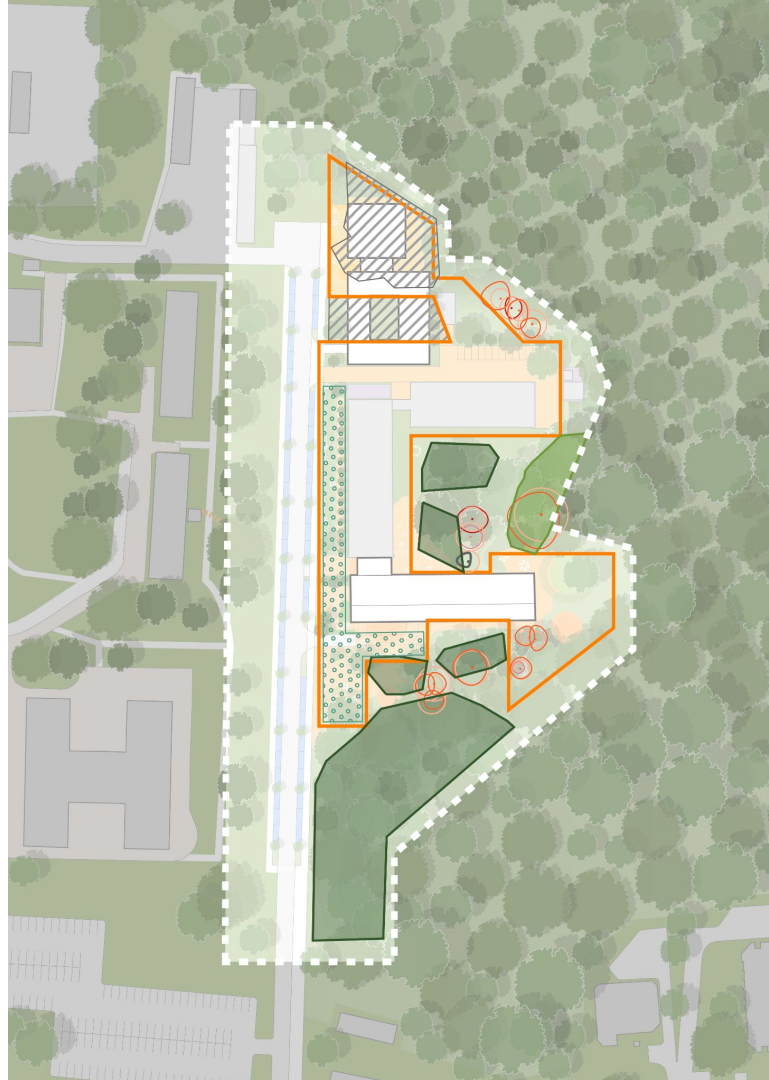
- Ties klientų patekimais į pastatą planuojamos pasitikimo aikštės;
- Vidinės teritorijos erdvės skirtos darbuotojams (rekreacinės erdvės, sporto ir laisvalaikio aikštelės, terasos);



Želdynai

Stengiamasi maksimaliai išsaugoti esamus medžius bei medžių grupes. Jei to padaryti neįmanoma, numatomos vietos sklype neišsaugotų medžių kompensavimui.

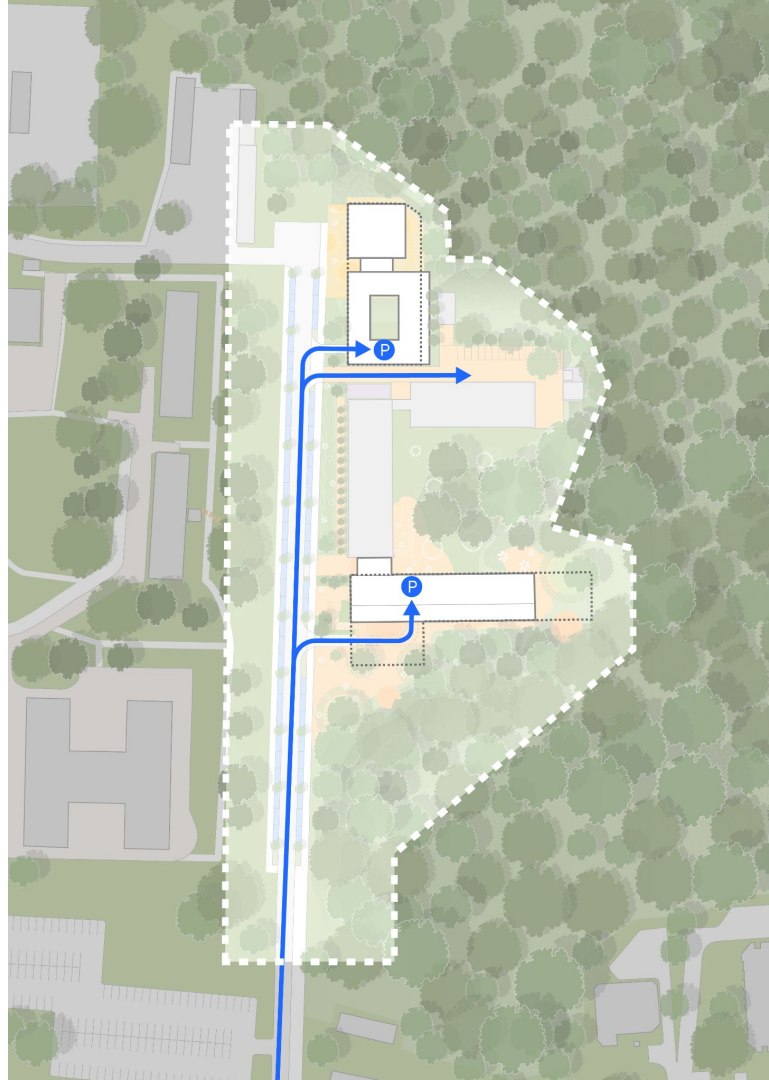
-  Saugomos aukšto ir vidutinio prioriteto medžių grupės;
-  Saugoma labai aukšto prioriteto medžių grupė;
-  Plotai želdynų kompensavimui;
-  Šalinamų medžių grupės;



Eismas

Po naujais pastatais planuojamas požeminis parkingas su patekimais iš vidinės teritorijos gatvės.

Šiaurinėje sklypo dalyje tarp LTEC ir NMVRVI pastatų planuojama automobilių stovėjimo aikštelė ir privažiavimai prie transformatorinės, dujų saugyklos, generatoriaus ir kitų organizacijų veiklai svarbių įrenginių.



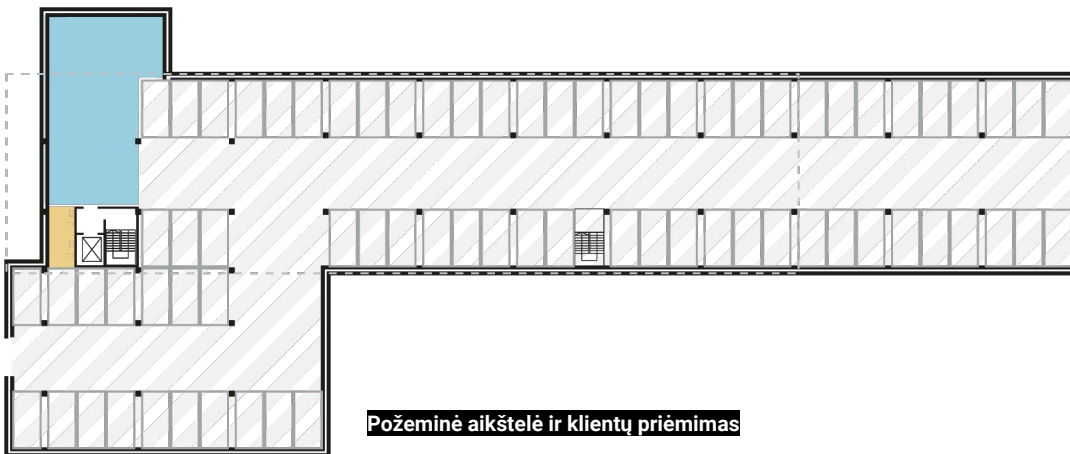
NMVRVI naujo pastato planų schemos



Tipinis aukšto planas



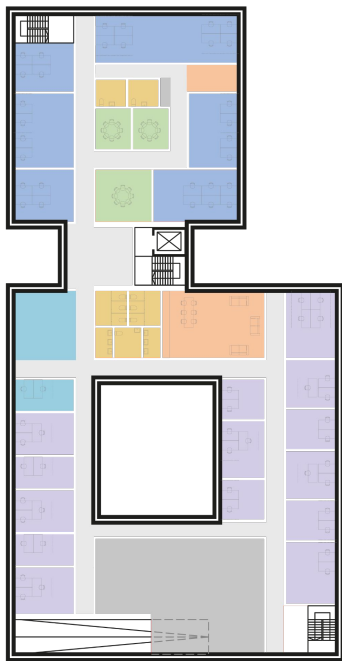
Palėpės planas



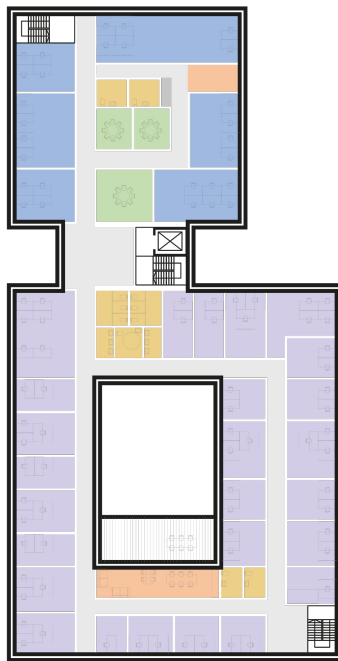
Požeminė aikštelė ir klientų priėmimas

- Koridoriai, holai
- Priėmimas
- Biurai
- Laboratorijos
- Susitikimų erdvės
- Poilsio erdvės
- San. patalpos
- Pagalbinės patalpos
- Požeminė aut. saugykla

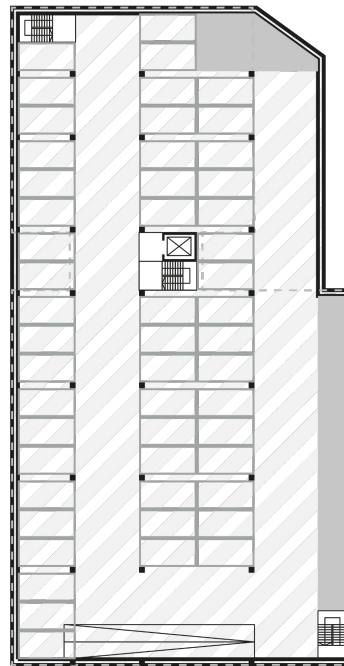
LTEC naujo pastato planų schemos



Pirmas aukštas



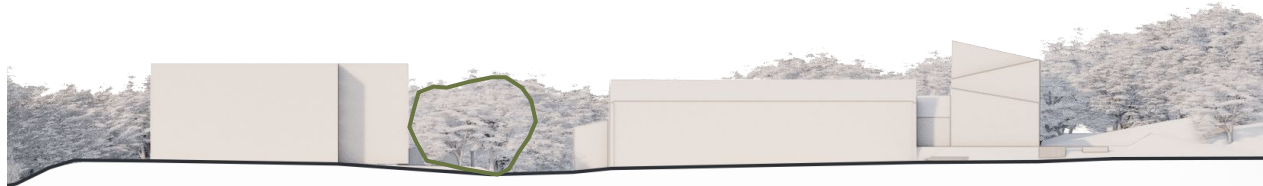
Tipinis aukštas



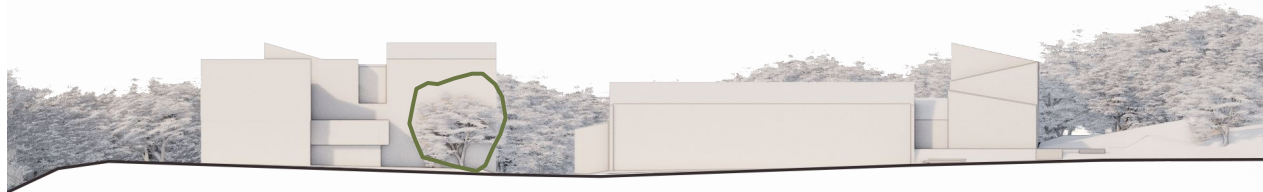
Požeminė aut. stovėjimo aikštelė

- Koridoriai, holai
- Priėmimas
- Biurai
- Laboratorijos
- Susitikimų erdvės
- Poilsio erdvės
- San. patalpos
- Pagalbinės patalpos
- Požeminė aut. saugykla

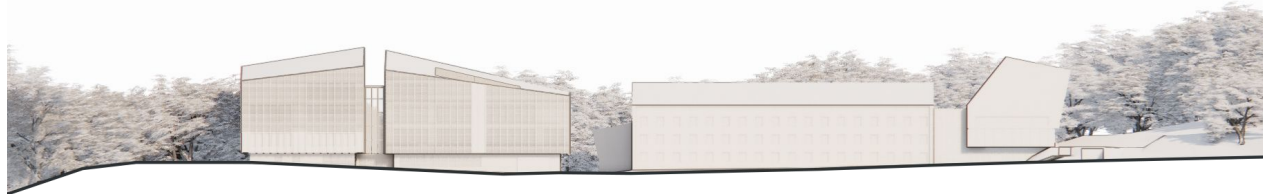
Tūrių palyginimas



Tūriai saugant medžių grupę



Tūriai saugant dalį medžių grupės



Tūriai be medžių grupės

Teritorijos vaizdas iš viršaus

Naujas LTEC pastatas

Humanizuojama gatvė

NVMRVT pastato išplėtimas

Naujos viešosios erdvės



Teritorijos vaizdas iš viršaus

An aerial architectural rendering of a modern building complex. The main building is a long, multi-story structure with a dark facade and a central courtyard. To its right is a smaller, more compact building with a large central atrium. The complex is surrounded by lush green trees and landscaped courtyards. Red dashed lines indicate property boundaries or site lines. The overall design is functional and integrated with nature.

Darbuotojų terasos

Vidinis kiemas rekreacijai

Techninis kiemas įrenginių aptarnavimui

Darbuotojų terasos

El. transformatorinė

Gatvės išklotinė



Gatvės išklotinė





DISKUSIJA

2024 m. spalio 24 d.

rmap.