

## URBANISTINĖ KONVERSIJA VILNIAUS MIESTO PLĖTROS KONTEKSTE PAGAL BENDROJO PLANO 2015 METAMS SPRENDINIUS

Rūta Leitanaitė

*Architektūros ir kraštovarkos katedra, Kauno technologijos universitetas,  
Studentų g. 48, LT-51367 Kaunas, Lietuva. El. paštas ruta.leitanaite@gmail.com*

Įteikta 2007 06 05

**Santrauka.** Pateikta Vilniaus BP konvertuojamų teritorijų samprata ir tipai, aptariamas jų potencialo nustatymo būdas. Pristatoma konvertuotinių teritorijų Vilniaus mieste identifikavimo metodika; apžvelgta teikiama Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane iki 2015 metų teritorijų konversijos reglamentų nustatymo metodika bei konversijos reglamentų siūlymai konkrečioms miesto teritorijoms. Aptariami teritorijų konversijos sprendinių įgyvendinimo ir reguliavimo Lietuvoje mechanizmo trūkumai bei Europos miestų patirtis šioje srityje, išskiriant optimalius metodus. Apžvelgiama urbanistinės konversijos reguliavimo problema žemesnio nei bendrasis planas rango teritorijų planavimo dokumentuose.

**Reikšminiai žodžiai:** bendrasis planas, darnioji plėtra, antrinis teritorijų panaudojimas, dykra, urbanistinės konversijos reguliavimas.

### 1. Įvadas

Tvarioji raida (darnus visuomenės vystymasis ekonominiu, socialiniu ir ekologiniu aspektais) – daugumos Europos miestų, tarp jų ir Vilniaus, pasirinkta plėtros kryptis. Vienas iš jos įgyvendinimo būdų – kompaktiško miesto kūrimas [1].

Palyginti su kitais Europos miestais, Lietuvos sostinė nėra intensyviai urbanizuota (pvz., panaši pagal teritorijos dydį Austrijos sostinė Viena yra urbanizuota 3–4 kartus intensyviau [2]). Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane 2015 metams (BP) pasirinktas vienas iš tvariosios raidos principų įgyvendinimo būdų – užstatymo tankinimas, efektyvesnis mieste esančių teritorinių išteklių panaudojimas [3].

Kompaktiško miesto kūrimas – tai ne tik užstatymo ar veiklos intensyvinimas, bet ir pertvarkymai atliekant rekonstrukciją, plečiant užstatymą į anksčiau buvusias atviras erdves ir konvertuojant teritorijas [3]. Konversija – tai teritorijų įsisavinimo būdas, kai pertvarkomos ir pritaikomos naujai funkcijai buvusios kitų, dabar nebeaktualių paskirčių, miesto teritorijos, suteikiant joms naują kokybę, arba vykdomi esminiai teritorijos struktūros, užstatymo morfologijos pokyčiai.

Lietuvos miestuose teritorijų konversija suaktyvėjo atkūrus nepriklausomybę, kai miesto plėtros spartą iš esmės ėmė lemti privatus kapitalas. Miestų valdžiai

neretai besąlygiškai teigiamai vertinant investicijas, išryškėjo miestų struktūrai žalingos teritorijų konversijos tendencijos. Investuotojams labiau rūpėjo ne taršios pramoninės ar karinės teritorijos, kurių pertvarkymas miestui būtų naudingas, o patogiose vietose esančios viešosios erdvės, kurių vietoje ima kilti komerciniai, gyvenamieji kompleksai, ir taip sunaikina buvusią visuomeninę teritorijos funkciją (pvz., prekybos centras Kaune, buvusio „Žalgirio“ stadiono vietoje, prekybos centro „Akropolis“ plėtra Ozo draustinio teritorijoje, Vilniuje ir kt.).

Iki šiol teritorijų konversija miestų teritorinio planavimo dokumentuose nebuvo atskirai nagrinėjama ir reglamentuojama. Naujajame Vilniaus bendrajame plane 2015 metams taip pat nėra atskiros dalies, aprašančios reikalavimus, keliamus konversijai. Jie yra integruoti į BP sprendinius, pripažįstant konversiją kaip vieną iš prioritetinių miesto plėtros būdų.

Šiame straipsnyje siekiama susisteminti, aptarti ir įvertinti Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrajame plane iki 2015 m. pateiktus teritorijų konversijos sprendinius, išskirti konversijos reglamentavimo ypatumus ir jų įgyvendinimo galimybes. Daugiausia dėmesio skiriama teoriniams ir metodiniams sprendinių priėmimo klausimams, jų palyginimui su kitų šalių patirtimi šioje srityje.

## 2. Konvertuotinos teritorijos samprata ir tokios teritorijos potencialas Vilniaus miesto plėtros kontekste

Pasaulio miestų praktikoje konversija dažniausiai taikoma dykroms – apleistoms teritorijoms, kuriose nebuvystoma ankstesnė veikla ir kurios turi potencialą būti pritaikytos naujai ar tai pačiai panaudai (vartojamas terminas *reuse* – „antrinis panaudojimas“) [4]. Užsienio literatūroje tokia teritorija vadinama *brownfield* (apibūdina daugiausia buvusias pramonines teritorijas) ir *terrain vague* – tai ištuštėjusios zonos (nebenaudojamų pramonės objektų, infrastruktūros ir kitos teritorijos), tapusios urbanistinėmis tuštumomis. Be savo neigiamos reikšmės, atsižvelgiant į jų situaciją mieste, konfigūraciją ir kitas savybes, *terrain vague* yra didžiulis naujoviškų, eksperimentinių miesto erdvių ir darinių kūrimo potencialas [5].

Dykros miestams daro visokeriopą neigiamą įtaką: jos virsta sąvartynais, asocialios veiklos židiniais, jų kaimynystėje niekas nenori gyventi. Užterštos pramoninės ir karinės teritorijos daro ekologinę žalą. Dykros kenkia miesto įvaizdžiui, riboja miesto turistinį patrauklumą, atbaido investuotojus, silpnina gyventojų patriotizmą, susitapatinimą su gyvenamąja vieta. Be to, neracionaliai naudojami miesto teritoriniai ištekliai. Lietuvos miestuose dykromis yra tapusios [4]:

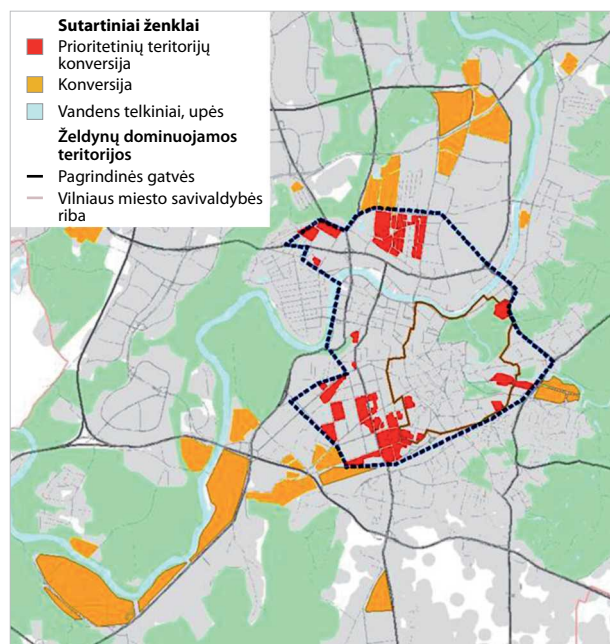
- buvusios pramoninės teritorijos, suformuotos cariniais ir sovietiniais laikais (buvusios gamyklos, krantinės, sandėliai, garažai, šiltnamiai ir pan.);
- buvusios carinės ir sovietinės karinės teritorijos ir kompleksai;
- kai kurie visuomeniniai objektai (sporto, kultūros objektai) – neprižiūrimi, yrantys statiniai ir teritorijos, menkai naudojami arba visai nenaudojami pagal paskirtį;
- kai kurie želdynai;
- nebaigtų statybų teritorijos.

Tačiau dykros sąvoka neapima visų konvertuotinių teritorijų; Vilniaus BP konversijos objekto suvokimas platesnis. Konvertuotina teritorija – tai teritorija, nebeatitinkanti miesto plėtros planų, jo struktūros ir prioritetų tam tikrose zonose ar kenkianti aplinkai (ekologine, įvaizdžio, ekonomine, socialine prasmėmis). Ji gali būti ir funkcionuojanti, neapleista.

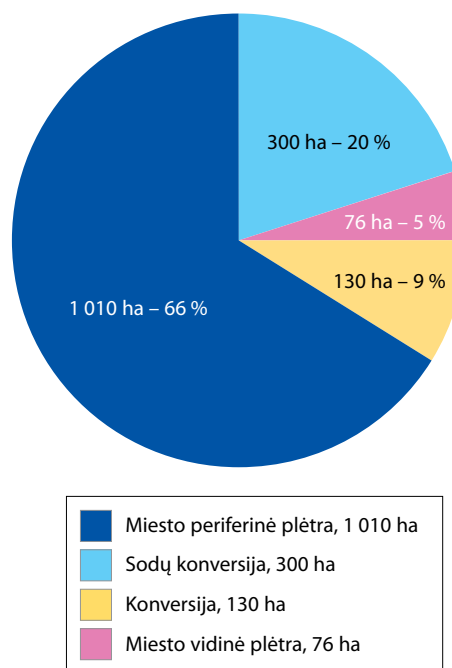
Vilniaus BP išskirtos tokios konvertuotinių teritorijų rūšys:

- buvusios pramoninės ir karinės teritorijos;
- sodų teritorijos (esančios mieste).

Tokių teritorijų Vilniaus mieste yra apie 500 ha, iš kurių 120 ha – centriniam miesto rajone (1 pav.). Jos sudaro 9 % visų miesto plėtrai numatytų teritorijų (2 pav.).



1 pav. Konvertuotinos teritorijos Vilniaus miesto centrinėje dalyje  
Fig 1. Convertible territories in Vilnius central part



2 pav. Plėtros teritorijų pasiskirstymas Vilniaus mieste [3]  
Fig 2. Distribution of developing areas in Vilnius [3]

Vilniaus BP numatyta, jog dykromis virtusių želdynų, kultūros, sporto objektų ir pan. teritorijų paskirtis nebus keičiama. Jos nėra priskiriamos prie konvertuotinių (nes numatoma palikti jų esamą visuomeninę funkciją) ir jų plėtra nagrinėjama specializuotose bendrojo plano dalyse (želdynų, kultūros, socialinių objektų schemose). Šių teritorijų, kaip potencialių konversijos zonų, ignoravimas nėra visiškai priimtinas. Nemaža jų planuojama atgaivinti pasitelkus privačias lėšas, pagrindinę visuomeninę funkciją papildant kitomis (gyvenamąja, komercine). Todėl, siekiant atkreipti privataus kapitalo dėmesį, kai kurias jų tikslinga išskirti kaip investavimui patrauklias zonas, tuo pat metu reglamentuojant funkcijų proporcijas.

Teritorijos, kurioje numatytas užstatymo tankinimas (nebaigti formuoti sostinės rajonai, ypač Naujamiestis), taip pat nepriskiriamos prie konvertuojamų teritorijų. Tankinant užstatymą, naujų pastatų funkcija ir parametrai turėtų būti tokie, kad iš esmės nekeistų susiklosčiusių kvartalo urbanistinių savybių [6].

Teritorijų konversijos potencialas miesto raidos kontekste yra daugialypis. Konvertuojant teritorijas, apleistos teritorijos (dykros) integruojamos į miesto urbanistinę struktūrą, pašalinamas jų neigiamas ekologinis poveikis aplinkai, kuriama palanki investicijoms aplinka, tolygiau išdėstomos darbo vietos mieste, atnaujinama ir plėtojama inžinerinė įranga miesto centre. Gerėja miesto fizinė struktūra, gyvenamosios aplinkos kokybė, miesto įvaizdis [7]. Be to, nukreipus investicijas į miesto konvertuojamas teritorijas, sumažinama naujų kompleksų invazija į saugomas teritorijas, senamiestį, reguliuojamas kultūros objektų apsaugos ir naujų objektų plėtros santykis. Taigi konversija – galimybė ne tik neutralizuoti „miesto žaizdas“, bet, konvertuotinoms teritorijoms suteikus naują kokybę, pagerinti miesto aplinką.

### 3. Konvertuotinių teritorijų Vilniaus mieste nustatymo metodika

Konvertuotinos teritorijos Vilniuje identifiukuotos remiantis toliau išvardytais kriterijais. Kad teritorijų konversija vyktų tolygiai ir būtų kuo labiau priartėta prie norimo miesto struktūros optimizavimo rezultato, Vilniaus BP numatyta, jog pirmiausia turi būti konvertuojamos teritorijos, išskirtos pagal pirmuosius tris kriterijus.

- *Vieta mieste.* Remiantis šiuo kriterijumi, atrinktos prioritutinės konvertuotinos teritorijos mieste (1 pav.). Tai centrinėje miesto dalyje ir dešiniajame Neries krante

(pagal BP sprendinius tai yra prioritutinės plėtros zonos) esančios teritorijos, daugiausia – pramoninės. Istorinio miestovaizdžio išsaugojimo, regeneravimo, šalinant sovietmečio laikų deformacijas, uždaviniai pirmiausia keliami šioms priekškyje susiformavusioms miesto struktūrinėms dalims. Jos šiuo metu patiria didžiausią kaitą transformuodamosi į centrinį miesto rajoną [8]. Bendrajame plane 2015 metams numatyta centrinėje miesto dalyje prioriteta suteikti gyvenamajai ir visuomeninei funkcijai.

Taip pat prioritutinėmis konvertuotinomis teritorijomis laikomos pramoninės teritorijos, esančios jautriose gamtosauginiu požiūriu vietose – prie vandens telkinių, rezervatuose, saugomų kraštovaizdžių zonose (kailių fabrikas, „Skaitekės“, „Vilijos“ gamyklos Vilnelės upės slėnyje, farmacijos fabrikas senamiestyje, chemijos bazė prie Vokės upelio ir kt.).

- *Veiklos teritorijoje poveikis aplinkai.* Pagal šį kriterijų atrinkti kompleksai, kuriuose vykdoma tarši, triukšminga ar kitaip kenksminga aplinkai veikla, taip pat dykros – socialinės įtampos šaltiniai. Jos išskiriamos kaip teritorijos, kuriose konversija būtina.
- *Poveikis miesto struktūrai. Miesto plėtros planų atitikimas.* Tai teritorijos, kuriose neracionaliai naudojami teritoriniai ištekliai arba teritorijos, kurių, paliekant *status quo*, dėl funkcijos, parametrų ar struktūros nebūtų įmanoma integruoti į planuojamą urbanistinį tinklą.
- *Vykdomos veiklos racionalumas.* Teritorija priskiriama prie konvertuotinių, jei joje nebevykdoma buvusi veikla arba vietoje jos vykdomos kitų rūšių veiklos, neatitinkančios miesto vystymo planų, trukdančios racionaliai panaudoti teritorinius išteklius (pvz., buvusiose karinėse ar pramoninėse zonose įsikūrusios automobilių remonto dirbtuvės, nedideli sandėliai).
- *Sklypo investicinis patrauklumas* (tai motyvai ir kriterijai, kuriais remiantis nustatomas investicijų tikslingumas). Vilniaus BP šis kriterijus, atrenkant prioritutinės konvertuotinas teritorijas, yra paskutinis – prioritetas suteikiamas miesto interesams. Tokį požiūrį galima vertinti kaip idealią siekiamą, tačiau būtina įvertinti tai, kad šis kriterijus realiai miesto plėtros varomajai jėgai – privatiems investuotojams – yra svarbiausias, todėl natūraliai jį atitinkančias teritorijas bus siekiama konvertuoti pirmiau. L. Lerup teigimu, identifikuojant konvertuotinas teritorijas, įvertinti savininko intencijas ir rinkos situaciją taip pat svarbu, kaip nustatyti jų lokaciją ar vizualinę įtaką [9].

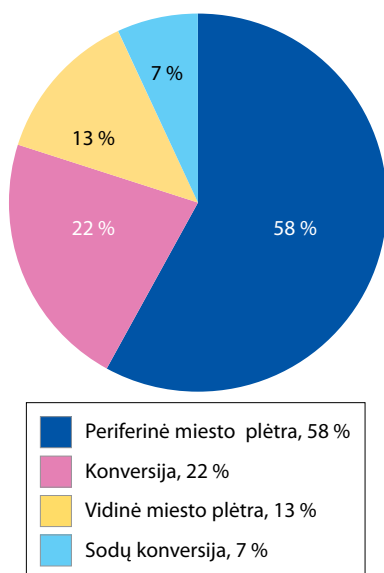
Išskiriant prioritetas konvertuotinas teritorijas, Vilniaus BP neįvertintas kultūrinio paveldo aspektas. Zona, kurioje esama apleistų, nykstančių kultūros paveldo objektų, taip pat turėtų būti įtraukiama prie greičiau konvertuotinių, kad vertingi pastatai, pertvarkant teritoriją, būtų išsaugoti ir pritaikyti naujai paskirčiai.

#### 4. Vilniaus miesto teritorijų konvertavimo programa

##### 4.1. Teritorijų konversijos Vilniaus mieste principai

Naujajame Vilniaus miesto bendrajame plane teritorijų konversija suprantama kaip vienas iš plėtros būdų, apimsiančių visą miestą, todėl jos reglamentai nustatomi kompleksiskai, dedukciniu būdu. Pirmiausia nustatytos plėtros gairės viso miesto mastu; išanalizuota ir reglamentuota, kokias funkcijas galima būtų vystyti konkrečiose miesto dalyse (rajonuose), kokie jų prioritetai. Pagal tai identifikuotos konvertuotinos teritorijos, kurios pagal funkciją, būklę, poveikį aplinkinėms zonoms neatitinka darniosios miesto plėtros koncepcijos ir planų. Jų konversijos būdas ir nauja plėtotina veikla nurodoma atsižvelgiant į planuojamą miesto struktūrą.

Atsižvelgiant į miesto poreikius ir plėtros tendencijas, planuojama, kad didžiausia dalis konvertuojamų teritorijų taps gyvenamaisiais kvartalais ir sudarys 22 % naujo gyvenamojo fondo, kuris bus pastatytas iki 2015 metų (3 pav.).



3 pav. Naujo gyvenamojo fondo pasiskirstymas [3]

Fig 3. Distribution of perspective available housing [3]



4 pav. Apleistas pramoninis kompleksas Vilniaus senamiestyje, prie Vilnelės upės (planuojama konvertuoti į daigifunkcij kompleksą)

Fig 4. Derelict industrial complex in Vilnius Old Town near the Vilnelė (planned for conversion into multifunctional complex)

Nustatant konvertuotinių teritorijų paskirtį ir funkcijų proporcijas, joms, kaip ir naujai urbanizuojamoms teritorijoms, galioja BP reglamentai, pagal kuriuos tam tikrą teritorijos dalį privaloma skirti socialiniams, kultūriniais objektams, želdynams, taip užtikrinant gyvenamosios aplinkos kokybę.

##### 4.2. Pramoninių ir karinių teritorijų Vilniaus mieste konversijos programa

Pramoninės teritorijos Vilniaus mieste sudaro didžiąją dalį konvertuotinių teritorijų, kurias numatoma pertvarkyti pirmiausia. Nemaža tokių zonų sostinėje, ypač centre, jau yra virtę ar virsta dykromis (4, 5 pav.).

Pramonė Vilniuje sunyko dėl kelių priežasčių:

- Pakito vyraujančios veiklos sostinėje pobūdis. Rusijos caro valdymo metais vystytas kaip gamybinis pramoninis miestas tampa aptarnavimo, paslaugų centru.
- Kylant žemės kainai miesto centre, jame esančiose pramoninėse teritorijose plėtoti ankstesnę veiklą darosi ekonomiškai nenaudinga.
- Modernizuoti įrangą, pritaikyti naujoms technologijoms esamus pastatus brangiau ir sudėtingiau nei statyti naujus kompleksus, o kartais išvis neįmanoma. Tokios pramonės ir komunalinių įmonių teritorijų pavyzdžiai – Vilniaus mėsos kombinatas, Gelžbetoninių konstrukcijų gamykla Jankiškių pramonės rajone.
- Gamybą patogiau plėtoti ne miesto centre. Vietoj pasenusių gamyklų rakonstrukcijos investuotojams verčiau statyti naujus pramonės kompleksus lengviau pasiekiamose periferijos vietose.

Vilniuje pramoninės teritorijos sudaro 1 596 ha, t. y. apie 12 % visų užstatytų miesto teritorijų. Vilniaus BP planuojama konvertuoti ne visas pramonines teritorijas: numatytas bendras konvertuojamų pramonės įmonių



5 pav. Gamykla „Velga“ Geležinio Vilko g., Vilniuje (planuojama konvertuoti į daugiafunkcį kompleksą)  
 Fig 5. „Velga“ enterprise on Geležinis Vilkas St in Vilnius (planned for conversion into multifunctional complex)

teritorijų plotas yra 614 ha. Daugumos jų paskirtis bus pakeista į gyvenamąją – iki 2015 m. gyvenamaisiais kvartalais bus paversta 130 ha dabartinių pramonės įmonių teritorijų.

Minėtieji gyvenamojo fondo, konvertuojant teritorijas, plėtros planai bus realizuojami pertvarkant pramonines teritorijas.

Vilniaus BP išskirtos dvi konvertuotinių pramoninių teritorijų kategorijos: *rekomenduojamos* (112 ha iki 2015 m.) ir *privalomos* (163 ha iki 2015 m.) konvertuoti. Pastarosios – tai pavienės pramonės ir komunalinės įmonės ar ištisi jų kvartalai, esantys gamtiniu aspektu jautriose vietose (Neries, Vilnelės, Vokės upių prieigose). Į kitos paskirties teritorijas privalės būti konvertuotos ir įmonės, kurių veiklos rūšis yra tarši, nepriklausomai nuo jų buvimo vietos.

Vilniaus BP konkrečių sprendinių kiekvienai konvertuotinai teritorijai dokumente nenustatyta, o nurodyti principai, pagal kuriuos skatinama:

- *Funkcijų įvairovė*, leidžianti derinti skirtingas paskirtis: pramoninę, komercinę ir esant galimybei gyvenamąją ar visuomeninę. Daugiafunkciškumas tampa tuo aktualesnis, kuo didesnė teritorija konvertuojama. Beje, nustatant naują teritorijos funkciją, būtina atsižvelgti ir į anksčiau teritorijoje vykdytą veiklą – didelio užterštumo zonos visuomeninei ir gyvenamajai funkcijai negali būti naudojamos, prieš tai nepašalinus kenksmingo jų poveikio.
- *Gamybinių įmonių modernizavimas*, leidžiantis sumažinti neefektyviai naudojamas pramonės terito-

rijas. Gamybos ir kito naudojimo teritorijos, tarp jų ir gyvenamosios statybos, gali būti tame pačiame rajone, jei yra išlaikomi reglamentuojami sanitariniai atstumai.

- *Tęstinumo principas*. Planuojama, kad smulkiojo verslo, komercijos, prekybos įmonių rajonai (Gariūnai, Šnipiškės, Žirmūnai, centras) išliks, tačiau pastaruosiuose trijuose rajonuose labiau skatintina visuomeninė ir gyvenamoji statyba.

Tie patys principai taikomi ir karinių teritorijų, kurios Vilniaus BP konvertuotinių teritorijų brėžinyje neišskirtos, pertvarkymui.

#### 4.3. Konvertuotinos sodų teritorijos Vilniaus mieste

Natūralu, kad, didėjant būsto poreikiui, arti miesto (ar net jame) esančiose kolektyvinių sodų teritorijose šiandien nebeaktuali sodų funkcija kinta į gyvenamąją. Procesas vyksta sodų sklypų savininkų iniciatyva, pavieniui pertvarkant sklypus, todėl dažnai neišvengiama architektūrinio chaoso ir nelogiškos, padrikos urbanistinės struktūros.

Vilniaus BP sprendiniai tendenciją konvertuoti sodus į gyvenamuosius kvartalus skatina kaip alternatyvą periferinei plėtrai (išskyrus, tuos sodus, kurie neatitinka higienos reikalavimų, keliamų gyvenamosioms zonoms, nes yra lėktuvų kilimo tako triukšmo zonoje). Planuojama, kad iki 2015 metų soduose gyvenčių

žmonių padaugės 9 000, apie 300 ha mažaaukštės gyvenamosios statybos teritorinio poreikio bus realizuota sodų teritorijų sąskaita (potencialas – 600 ha). Vykstant tokiam gyvenamojo fondo didėjimui nereikia naujų teritorijų. Tačiau, planuojant sodų konversiją, susiduriama su problema, kad dauguma sodų bendrųjų teritorijų neturi papildomų teritorinių rezervų būtinai inžinerinei, transporto, socialinei infrastruktūrai. Erdvės infrastruktūros plėtrai stokos problema konvertuojant sodų teritorijas Vilniaus BP nėra visiškai išspręsta. Kompleksiniam integruotumui ir infrastruktūriniais poreikiams užtikrinti rekomenduojama panaudoti neįsisavintas greta sodų esančias teritorijas. Kad paskatintų kolektyvinių sodų konversiją, miesto savivaldybė įsipareigoja remti kompleksiskai suplanuotas (parengiant detaliuosius ar specialiuosius planus) sodų teritorijų inžinerinės ir susisiekimo infrastruktūros plėtrą. Vis dėlto sprendimas naują infrastruktūrą kurti kvartalų išorėje vargu ar užtikrins optimalią urbanistinę rajonų struktūrą.

### 5. Teritorijų konversijos siūlymų įgyvendinimo problema

Nors Vilniaus BP nustatyti teritorijų konversijos prioritetai ir kryptys, tačiau nėra garantijų, kad sprendiniai bus įgyvendinti. A. Berger teigimu, prielaidas konversijai sudaro ne miesto planavimo sprendiniai, o rinkos jėgos ir techninės inovacijos [10]. Tą patvirtina ir BP nuostata, pagal kurią konversija planuojama be Savivaldybės įsipareigojimų, t. y. investuotojai turi ją vykdyti savo lėšomis, įvertindami rinkos poreikius ir galimybes.

Kaip bus įgyvendinti teritorijų konversijos sprendiniai, Vilniaus BP nenurodoma, tik numatyta, jog bus rengiamos pramoninių teritorijų konversijos programos, pagal kurias nustatomi miesto, bet ne investuotojų veiksmai konversijos aspektu. Tai skatins esamų pramonės įmonių konversiją bei modernizavimą ir kurs investavimui palankią aplinką, prisidės prie inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo sistemų plėtos.

Pasaulio miestų praktikoje egzistuoja įvairių būdų, padedančių paskatinti tam tikrų teritorijų konversiją. Šiandien vienas tinkamiausių Vilniaus miestui modelių – pradamas diegti PPP mechanizmas (privataus ir visuomeninio sektoriaus bendradarbiavimo modelis). Pagal jį miesto savivaldybės taryba nustatyta tvarka gali taikyti žemės ir turto mokesčių lengvatas ir sudaryti visas sąlygas veiklai plėtoti taip, kad ji geriau atlieptų rinkos lūkesčius ir taip kurtų didesnę pridėtinę vertę,

maksimaliai išnaudodama miesto ir jo gyventojų ekonominį potencialą.

Tačiau PPP schema pavojinga tuo, kad, skiriant lengvatas investuotojams, įgyvendinantiems nepelningus projektus, galima nusižengti darniosios plėtros principams. Leidus didinti užstatymo intensyvumą ar teritorijoje statyti kitos, pelningos, paskirties objektus, nukenčia kuriamos aplinkos kokybė ir po kelių metų vėl gali prireikti teritorijos sanavimo.

Efektyvesnių teritorijų konversijos reguliavimo instrumentų Vilniaus savivaldybė kol kas neturi. Racionaliausias variantas būtų Europos miestuose taikoma patirtis. Malmėje (Švedija), Mančesteryje (D. Britanija), Kopenhagoje (Danija), Roterdame (Olandija), Diuseldorfe (Vokietija) daugelį miesto plėtros sprendinių įgyvendina savivaldybei priklausančios vystymo agentūros, investuojančios į tam tikrų objektų statybą ir gautą pelną panaudojančios kitų objektų statybai. Pelnas atitenka miestui ir plėtros planai įgyvendinami nuosekliai. Taip pat galima paskirstyti cirkuliuojančias lėšas – įgyvendinus pelningą projektą, gautą pelną galima panaudoti neteikiančio ekonominės naudos, tačiau reikalingo visuomenei (kultūros, socialinio) objekto statybai [11]. Anologu Vilniuje galima laikyti Šiaurės miestelio konversiją, kai procesą koordinavusi savivaldybės įmonė, pardavusi investuotojams žemę, už gautas lėšas įgyvendino infrastruktūros tinklo teritorijoje plėtros projektus. Tokiu atveju savivaldybės įmonė taptų konkurentu privačioms nekilnojamojo turto vystymo bendrovėms.

Kitas metodas, taikomas Vokietijos miestuose, – savivaldybių praktikuojamas teritorijų sanavimo skatinimas. Atrinktuose tam tikruose miesto rajonuose, kuriems atnaujinti skiriamas prioritetas, investuojantiems verslininkams suteikiamos naudingos lengvatos, pvz., savivaldybė įsipareigoja įrengti visą reikiamą infrastruktūrą. Svarbus tokio modelio aspektas – prioritetinių rajonų žemės kaina negali kilti. Tokia nuostata skatina statybas, o ne pirkimo-pardavimo procesą. Panaši praktika vykdoma JAV: taikant mokesčių lengvatas investuotojams konvertuojamos teritorijos tampa netgi patrauklesnės už neurbanizuotas zonas užmiestyje [12].

Pagal kitą JAV, Klivlende (Ohajo valstija), taikomą *land bank* programą apleistos teritorijos ir pastatai, kurių buvusiems šeimininkams panaikinta nuosavybės teisė, nekilnojamas turtas ir žemė parduodama už labai mažą kainą [13].

Pasirinkus analogišką ekonominio mechanizmo schemą, Vilniaus bendrojo plano 2015 metams sprendinius, susijusius su teritorijų konversija, būtų galima

įgyvendinti nuosekliai, tačiau finansinio mechanizmo klausimai – jau nebe bendrojo, o strateginio plano kompetencija.

## 6. Konversijos reguliavimas teritorijų planavimo dokumentais

Apibendrinti strateginio, o ne reglamentuojančio pobūdžio BP sprendiniai, planuojant teritorijų konversiją, bus konkretizuojami ir įgyvendinami rengiant žemesnio rango dokumentus – detaliųjų planų conceptualiąsias dalis – raidos programas. Raidos programa daugelyje Europos miestų taikoma kaip priemonė sureguliuoti kvartalų ar kitokių didesnių teritorijų plėtrą. Ji neturi teisinio dokumento statuso, bet yra rekomendacinio pobūdžio, ja remiantis rengiami detalieji planai.

Raidos programa rengiama tam tikro dydžio teritorijai – kvartalui ar keliems sklypams (ne pavieniam sklypui). Esamo užstatymo papildymo, konversijos atveju analizuojamos teritorijos dydį, atsižvelgdama į bendrojo plano rekomendacijas, nustato sprendimą dėl teritorijų planavimo dokumento rengimo priimanti institucija. Vilniaus BP numatyta, jog raidos programa – privalomas dokumentas, išskyrus pavienius atvejus. Sklypo planavimas be viso kvartalo detaliojo plano ar jo koncepcijos gali vykti tik pritarus savivaldybės tarybai.

Detaliojo plano conceptualiosiose dalyse, rengiamose ne mažesnei kaip kvartalas teritorijai, turėtų būti apibrėžti reikalavimai, keliami konversijai: nauji naudojimo būdai, užstatymo parametrai (aukštumas, tankumas, intensyvumas). Nors Vilniaus BP tai nenurodyta, raidos programos sudėtį būtų logiška papildyti erdvinio modelio pasiūlymu, kuriame būtų aiški statinių išdėstymo kompozicija, jų santykis su aplinkiniais objektais, įtaka miestovaizdžiui. Be to, reglamentuojant konversiją, svarbu atsižvelgti ir į teritorijoje esančias kultūros vertybes. Kai kuriose konvertuotinosiose teritorijose, ypač senamiestyje ar jo prieigose, gali būti saugotinių objektų, kuriuos, vykdant konversiją, reikia išsaugoti. Nustatant konversijos reglamentus tokiose teritorijose, reikia ieškoti paveldo objekto savininkų socialinių, ekonominių teisių suvaržymo bei finansinių nuotolių padengimo kompensacinio mechanizmo. Buvę pramonės objektai, nors ir neįtraukti į kultūros vertybių registrą, taip pat gali būti įdomūs ir panaudotini kaip saviti akcentai, suteikti naujiems kompleksams patrauklaus savitumo. Siekiant išsaugoti miesto branduolio ir jo gretimų teritorijų identitetą, Vilniaus BP siūloma gyvenamajai funkcijai pritaikyti industrinės statybos pastatus, kai kuriuos jų apibrėžiant

kaip miesto savitumo elementus, išryškinant ir saugant vertingiausias jų dalis.

## 7. Išvados

1. Konvertuotina teritorija – tai teritorija, nebeatitinanti miesto plėtros planų, jo struktūros ir prioritetų tam tikrose zonose ar daranti neigiamą įtaką aplinkai; ji gali būti ir funkcionuojanti. Tokių teritorijų konversija – potencialas ne tik neutralizuoti neigiamą apleistos zonos įtaką miestui, bet ir labai pagerinti aplinkos kokybę.
2. Vienas iš Vilniui tinkamiausių ir miesto BP propaguojamų darniosios plėtros įgyvendinimo būdų – kompaktiško miesto kūrimas tankinant ir konvertuojant urbanizuotas teritorijas. Prie konvertuotinių teritorijų Vilniaus BP priskiriamos tik buvusios pramoninės, karinės teritorijos ir sodai. Neaptariamoms kitoms probleminėms, atnaujinimo reikalingoms teritorijoms – nebaigtoms statyboms, apleisti želdynai, visuomeninių objektų teritorijos ir kt. Nors daugumai šių teritorijų būtų taikomas ne konversijos (pertvarkymo keičiant funkciją) metodas, tačiau būtina skatinti jų regeneraciją analogiškais, kaip ir taikiant konversiją, priemonėmis.
3. Konvertuotinos teritorijos identifikuotos pagal kriterijus, nusakančius jų poveikį miesto urbanistinės, ekologinės, ekonominės, socialinės aplinkos kokybei.
4. Teritorijų konversijos reglamentai bendrajame plane nustatomi kompleksiskai: juos lemia tam tikrai miesto daliai numatyta struktūra ir funkciniai prioritetai. Reglamentai ir būsimoji funkcija nustatomi taip, kad po konversijos teritorija darniai įsilietų į miesto urbanistinę ir funkcinę struktūrą.
5. Vienas svarbiausių teritorijų konversijos principų – daugiafunkciškumas. Reglamentai konvertuojamoms teritorijoms nustatomi kaip ir naujai urbanizuojamoms teritorijoms. Reglamentuota būtinybė statyti ne tik pelningus, bet ir socialinius, kultūrinius objektus, formuoti želdynus užtikrins socialiai, ekologiškai optimalios aplinkos kūrimą.
6. Remiantis Vilniaus BP, pirmiausia turi būti konvertuotos pramoninės teritorijos, esančios centrinėje miesto dalyje ar gamtinių požiūriu jautriose vietose, kompleksai, darantys itin neigiamą įtaką aplinkai; taip pat teritorijos, kurių funkcija ir kiti parametrai neatitinka miesto plėtros planų. Prioritetas, suteiktas pramoninių teritorijų, esančių miesto centre ir lokaliuose centruose, taip pat jautrių ekologiniu

požiūriu teritorijų konversijai į mišrias zonas, lemia didžiausių miesto struktūros, racionalaus teritorijų panaudojimo ir ekologinių problemų sprendimą. Planuojant kolektyvinių sodų konversiją į gyvenamuosius kvartalus, erdvės infrastruktūros plėtrai problema nėra iki galo išspręsta. Pasiūlymas kurti infrastruktūrą šalia kvartalų esančiose teritorijose yra priimtinas kaip kol kas racionaliausia išeitis.

7. Teritorijų konversijos įgyvendinimo, skatinimo mechanizmas Vilniuje nėra optimalus. PPP (viešo ir privataus sektorių bendradarbiavimo) mechanizmas kelia pavojų, kad, teikiant lengvatas investuotojams, gali nukentėti optimali teritorijos struktūra. Optimalūs modeliai, taikomi Europos miestuose, – nekilnojamojo turto rinkoje dalyvaujančios savivaldybės įmonės-plėtros agentūros, kurių pelnas panaudojamas tik naujiems objektams statyti, arba savivaldybės parama (lengvatos) „sanuojant“ tam tikrus rajonus, kuriuose žemės kaina negali didėti. Tokios priemonės padėtų investuotojų lėšas nukreipti pirmiausia į prioritetines konvertuotinas teritorijas.
8. BP nustačius konvertuojamų teritorijų funkcijas, detalesni sprendiniai (nauji naudojimo būdai, užstatymo parametrai) nustatomi rengiant žemesnio rango dokumentus – detaliųjų planų konceptualiąsias dalis – raidos programas, kuriose apibrėžiami nauji teritorijos naudojimo būdai, užstatymo parametrai. Reglamentuojant konversiją, be kitų aspektų, būtina iširti ir teritorijoje esančių objektų kultūrinę vertę. Siūlytina planuoti išsaugoti ne tik į kultūros vertybių registrą įtrauktus objektus, bet ir jame nesančius, tačiau savo architektūra įdomius pramoninius ar kt. pastatus, galinčius suteikti naujam kompleksui patrauklaus savitumo. Raidos programos sudėtį logiška būtų papildyti ir erdvinio modelio pasiūlymu.

## Literatūra

1. JUŠKEVIČIUS, P. *Miestų ir jų susisiekimo sistemų plėtros harmonizavimas*: habil. daktaro disertacija. Vilnius: Vilniaus Gedimino technikos universitetas, 2003. 116 p.
2. *Vienna. The state of the art IV. Urban preservation and renewal*. City of Vienna: Vienna City Planning Bureau, 2003.
3. Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų. Bendrojo plano sprendiniai iki 2015 metų. Darbo vad. S. Motieka. SĮ „Vilniaus planas“. Vilnius, 2007 [žiūrėta 2007 02 23]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/bplanas/index.php?mid=52>>
4. LEITANAITE, R. Miestų dykrų formavimasis ir jų konversijos veiksniai. Iš K. Šešėlio *skaitymai 2006* (konferencijos pranešimai). Kaunas, 2006.
5. LÉVESQUE, L. *The „terrain vague“ as material – some observations*. 2002 [žiūrėta 2007 03 27]. Prieiga per internetą: <[http://www.amarrages.com/textes\\_terrain.html](http://www.amarrages.com/textes_terrain.html)>
6. PAKALNIS, M. Miestų užstatymo tankinimo metodikos parinkimas ir Vilniaus Naujamiesčio tankinimo programa. *Urbanistika ir architektūra*, 2000, t. XXIV, Nr. 4, p. 147–162.
7. LEITANAITE, R. Miestų dykrų konversija miestovaizdžio aspektu. Iš *Antropogeninės dykros: aplinkosauginis ir konversinis aspektai* (konferencijos leidinys). Kaunas, 2006.
8. *Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano 2015 metams sprendinių recenzija*. Ekspertų komisija, vad. DAUNORA, Z. J. Parengta Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamento užsakymu. Vilnius, 2006 m. lapkritis. 36 p. (rankraštis).
9. LERUP, L. *Stim and dross: rethinking the metropolis, assemblage 25*. Cambridge: MIT press, 1995.
10. BERGER, A. *Drosscape. Wasting land in urban America*. New York: Princeton Architectural Press, 2006. 255 p.
11. *Rotterdam Development Corporation (OBR)* [žiūrėta 2007 01 15]. Prieiga per internetą: <<http://www.rotterdam.com/>>
12. HORTENSE, L. *Squeezing green out of Brownfield Development, National Real Estate Investor* [žiūrėta 2006 12 20]. Prieiga per internetą: <[http://nreionline.com/news/developer/real\\_estate\\_squeezing\\_green\\_brownfield/](http://nreionline.com/news/developer/real_estate_squeezing_green_brownfield/)>
13. ROSAN, CH. *Clevelands Land Bank: Catalyzing a Renaissance in Affordable Housing* [žiūrėta 2006 07 27]. Prieiga per internetą: <[http://cd.city.cleveland.oh.us/scripts/db\\_details.php?db=landbank](http://cd.city.cleveland.oh.us/scripts/db_details.php?db=landbank)>

## URBAN CONVERSION IN THE CONTEXT OF VILNIUS CITY DEVELOPMENT ACCORDING TO SOLUTIONS OF MASTER PLAN FOR 2015

R. Leitanaite

**Abstract.** Following the principles of sustainable development, one of the priorities, set in the new Master Plan of Vilnius, is development of a compact city. One of the instruments to achieve it is urban conversion. A convertible territory is a territory, which doesn't correspond to city's development priorities, its urban structure, or is injurious to the environment. There are two types of convertible territories defined in Vilnius: the former or is existing industrial zones and territories of collective gardens. Convertible territories are set after analysing them by criteria describing their impact on the city's urban, environmental, economic, social qualities. When setting the regulations of conversion and future function of a territory, future sustainable connections with the adjacent urban and functional structures are the essential thing. The main principle of urban conversion is the multifunctional use, accentuating the necessity of public, social infrastructure. The regulations for convertible areas are analogous to the ones set for newly developing areas.



The main part of the former industrial territories is to be converted into multifunctional (residential, commercial, public) zones, giving priority to the ones located in the city centre or local centres. All the territories of collective gardens are to be converted into single-family housing areas.

The process of implementation of the regulation and control of urban conversion isn't unquestionable. Improvements of the method are suggested referring to the experience of other European cities.

**Keywords:** Master Plan, sustainable development, reuse, terrain vague/brownfield, regulation of urban conversion.

---

#### **RŪTA LEITANAITĖ**

*Master, doctoral student (since 2004), Dept of Architecture and Land Management, Kaunas University of Technology (KTU), Studentų g. 48, LT-51367 Kaunas, Lithuania  
Tel.: +370 675 29247, fax: 8-37-451546.  
E-mail: ruta.leitanaite@gmail.com*

Master of Architecture and Land Management, KTU, 2004.  
Bachelor of Architecture, KTU, 2002. Research interests: urban conversion, regeneration of city centre.