

## URBANISTINIŲ TENDENCIJŲ POVEIKIS MIESTO CENTRO RENOVACIJAI

Dalia Bardauskienė<sup>1</sup>, Mindaugas Pakalnis<sup>2</sup>

*Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Pylimo g. 26/Trakų g. 1, 01132 Vilnius, Lietuva*  
*El. paštai: <sup>1</sup>dalia.bardauskiene@lntpa.lt; <sup>2</sup>mindaugas.pakalnis@vplanas.lt*

Įteikta 2011-11-02

**Santrauka.** Miesto centras yra integruota viso miesto ir jo metropolinės zonos dalis, jį veikia tos pačios urbanistinės tendencijos. Sąlygų miestų centrams renovuoti, degraduojančioms teritorijoms atsinaujinti ir kompaktiškumui pasiekti susiformavimas ar, jei pripažįstame, kad plėtrą galima valdyti, sudarymas, yra susijęs su chaotiškos priemiesčių suburbanizacijos mastu. Nevaldomos priemiesčių suburbanizacijos reiškinys tarptautiniuose mokslo darbuose, politikos dokumentuose vadinamas urbanistiniu sprogimu. Lietuvoje urbanistinis sproginas išryškėjo XXI a. pradžioje, jį lemia įvairūs sociokultūriniai veiksniai. Atlikti tyrimai rodo, kad urbanistinis sproginas reikalauja miestų renovacijos išteklių, blogina miestų demografinę situaciją, didina energijos vartojimą, automobilių skaičių bei viešosios infrastruktūros poreikį. Chaotiškos priemiesčių suburbanizacijos problemų neišsprendžia fizinės aplinkos projektavimas, atsietas nuo socialinio, ekonominio planavimo. Jis daugiausia sprendžia komercinius uždavinius.

Remdamiesi pasaulinio garso urbanistų teiginiais, ES urbanistinės politikos gairėmis, atliktais Lietuvos urbanistinių tendencijų tyrimais, Vilniaus miesto monitoringo duomenimis, autoriai teigia, kad chaotiškas priemiesčių urbanizavimas yra nei funkcionalus, nei estetiškas, nei palankus miestų urbanistinių struktūrų, tarp jų ir centrų, renovacijai. Jis gali būti įveiktas tik numatant kompleksines, koordinuotas urbanistinės politikos, teritorijų planavimo ir įgyvendinimo priemones.

**Reikšminiai žodžiai:** urbanistinių struktūrų renovacija, urbanistinės raidos tendencijos, sociokultūriniai veiksniai, urbanistinis sproginas, bendrieji planai, darnioji plėtra.

### Įvadas

Straipsnyje nagrinėjamas urbanistinio sproginimo poveikis miesto urbanistinių struktūrų renovacijai. Objektui tirti pasirinkta kompleksinė metodika, greta estetinių urbanistikos ypatybių analizuojamos ir socialinės bei ekonominės savybės, nes miesto centras yra integruota viso miesto ir jo metropolinės zonos organizacija, ją veikia bendros urbanistinės tendencijos.

Postūmį tyrimui suteikė pasauliui gerai žinomos Amerikos ir Kanados rašytojos, miesto raidos analitikės J. Jacobs (1916–2006 m.) teiginys, kad „...tikrovėje, atsakymas į bet kokią svarbų klausimą, kuris jaudina mus, yra už homogeniškų gyvenviečių ribų“ (Jacobs 1961). Autoriai ieško atsakymo, kiek šiuolaikinių Lietuvos miestų centrų renovacijos uždaviniai yra susiję su chaotiška priemiesčių urbanizacija. Lietuva paveldėjo subalansuotą gyvenamųjų vietovių sistemą ir kompaktiškus miestus, tačiau šiuo metu stebimas urbanistinių struktūrų išskydimas. Urbanistinių stru-

kūrų drieka kaime, išskydimas į priemiesčius jaudina urbanistikos specialistus, kurie šiuos klausimus nuo 2007 m. kelia Urbanistiniuose forumuose, ypač didelį dėmesį skyrė II urbanistinis forumas (UF 2008). Tačiau iki šiolei nėra tikslaus atsakymo, kiek urbanistinės darnos sukurta per 20 m. ir kaip miestų plėtros tendencijos paveiks gyvenimo kokybę ateityje, nes nevykdomi sistemingi moksliniai tyrimai, urbanistinių pasikeitimų kokybės monitoringas. Išskirtina Vilniaus miesto savivaldybė, kuri vykdo bendrojo plano sprendinių įgyvendinimo monitoringą.

Atlikus urbanistinių tendencijų ir Vilniaus miesto monitoringo duomenų analizę, įrodyta, kad mieste, taip pat ir centre, pastangos renovuoti degraduojančias teritorijas tiesiogiai priklausomos nuo priemiesčių suburbanizacijos masto, „greitkelių gyvenviečių“ kūrimosi greičio. Urbanistinis sproginas neatitinka demografinės situacijos, viešosios infrastruktūros vys-

tymo poreikių ir galimybių, pasižymi išteklių, tarp jų ir energijos, netaisiumu vartojimu ir automobilių skaičiaus augimu. Autoriai mano, kad planuojant ir projektuojant urbanistinę plėtrą nereiktų pataikauti vietos ir globalioms urbanistinio sprogo tendencijoms ir taip iš miestų išsiurbti kompaktiškas struktūras kuriančias bei renovuojančias investicijas. Darniai šalies raidai užtikrinti būtina valstybės integruota miestų ir kaimų vystymo politika ir jos įgyvendinimas. Šios politikos pagrindas – kompaktiškų miestų ir miestelių struktūrų išsaugojimas ir vystymas, leidžiantis kurti tvarią gyvenimo kokybę, konkurencingą ekonomiką ir siekti valstybės pažangos iki 2030 m.

**Nuo urbanistinės decentralizacijos iki urbanistinės ekspansijos**

Urbanistinė decentralizacija nėra naujovė. Miesto raidos tyrėjas L. Mumfordas (1895–1990 m.) kaip teigiamą miesto problemų sprendimą pavyzdį pateikia humaniškus E. Howard (1850–1928 m.) siekius sumažinti industrinių miestų, kurie dėl staigaus augimo buvo labai tankiai apgyvendinti, nešvarūs, nesaugūs ir nesveiki, problemas (Mumford 1961). Kaip išeitį E. Howard pasiūlė kurti miestus-sodus ir taip decentralizuoti perteklines, miesto aplinką ardančias pramonės jėgas, o gyventojams pasiūlyti gamtos ir aplinkos grožį. Ši idėja lėmė, kad šiandien daugelis Anglijos miestelėnų turi kokybiškas gyvenimo sąlygas. Galima teigti, kad pradžioje priemiesčiai gyventojams reišė naują gyvenimo būdą, susijusį su mažiau pastangų, formalumų, lengvesniu dienos režimu; suteikiantį daugiau laisvės, sveikatos, aplinkos estetikos. Vėliau graži miesto-sodo idėja mutavo ir tapo priemiesčiais, iš kurių žmonės vykdavo dirbti į didelius miestus. Išaugęs žmonių mo-

bilumas paskatino naujų susisiekimo priemonių atsiradimą, padidino didelių miestų išskidimą. XX a. antroje pusėje planinga urbanistinė decentralizacija virto plėtos ekspansija į kaimo vietas. Miestai ir kaimo gyvenvietės prarado būdingą estetinę, funkcinę išraišką, savitumą, tapo pilka urbanistine mase. Praradusios regeneracijos jėgas vidinės miesto teritorijos skursta. Vakarų Europos šalys sparčiu suburbanizacijos keliu pasuko po Antrojo pasaulinio karo, augant gyventojų skaičiui. Europos Sąjungos urbanistinės politikos dokumentuose, pasaulio ekspertinių organizacijų tyrimuose ekspansija į priemiečius yra apibūdinama kaip plėtra, „neatitinkanti tvaraus vystymosi principų: vadinama urbanistiniu sprogiu“ (angl. *urban sprawl*) (Couch *et al.* 2007; ISOCARP 2008; EEA 2006).

Urbanistinio sprogo reiškinio tikslaus apibrėžimo dar nėra Lietuvos urbanistikos terminų žodynuose, ekspertai jį vadina „urbanistiniu chaosu“, „urbanistinių struktūrų išskidimu“, „urbanistine drieka“, „taškine plėtra“ (IV urbanistinis forumas 2010). Lietuvoje urbanistinį sprogią lemia daugelis sociokultūrinių veiksnių: istorinė raida, gyventojų vertybės, plėtos planavimo ir valdymo kultūra, globalūs komerciniai veiksniai (1 pav.). XX a. miesto istorinė raida pasižymėjo dviem lūžiais (posūkis į centralizaciją ir sugrįžimas į demokratijos bei rinkos sąlygas bei narystė Europos Sąjungoje). Gyventojai dar jaučia nostalgiją kaimui (dar visai neseniai, XX a. pradžioje apie 70 % žmonių gyveno kaime). Dabar tik 30 % gyvena kaime, tačiau namas su sodu dar išlieka romantiškas daugelio miestiečių idealas, o ir žemę dirbti dar moka. Keičiasi miesto plėtos vystytojai, viešasis sektorius daug galios suteikia privačiai, verslo iniciatyvai. Tačiau verslas atneša ne tik investicijas, bet dažnai ir vietos aplinkoje netinkančias globalias koncepcijas bei požiūrius. Požiūris, kad



**1 pav.** Urbanistinio sprogo veiksniai Lietuvoje  
**Fig.1.** The factors of the urban sprawl in Lithuania

miesto plėtra yra „gerojo godumo“, sėkmingų verslo sandorių rezultatas, gimė Niujorke. Architektūros ir urbanistikos kritikai ją apibūdina taip: „1980 metais Niujorkas tampa epicentru to, ką galima pavadinti kaip „Godumo dekada“ (angl. „The Greed decade“ – aut. past.). <...> 1980 metais Niujorke mažai kas buvo taip išaukštintas kaip verslo „sandoris“ ir sėkmingiausi verslininkai buvo pakelti iki įžymybių statuso“ (Stern 2006). Būsto rinkos kainų burbulų augimas mieste bei sparti chaotiška priemiesčių urbanizacija įrodo, kad tokia praktika pasiekė ir Lietuvą.

Miestų urbanistinių struktūrų, tarp jų ir centrų, renovacijos uždaviniai Lietuvos miestuose ir jų centruose dar yra labai dideli, imlūs visuomenės investicijoms, o gyvybingos, atsikuriančios jėgos ribotos, jas sekina sociokultūriniai veiksniai. ES urbanistinės politikos dokumentuose (Leipcigo chartija 2007) ir Lietuvos urbanistinių forumų, mokslo darbuose teigiama, kad koordinuota urbanistinė ir kaimo politika drauge su veikiančia monitoringo ir erdvinio modeliavimo sistema, sistemingais moksliniais tyrimais galėtų sustabdyti nepageidaujamus urbanistinio sprogimo reiškinius ir išsaugoti kompaktiškus miestus, gyvybingus centrus. Tuomet kompleksiniai urbanistikos klausimai turi tapti prioritetiniais valdant valstybę ir savivaldybes, taip pat ir kuriant valstybės pažangos viziją iki 2030 m.

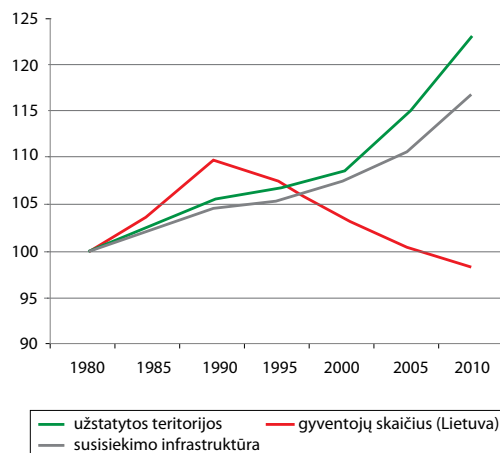
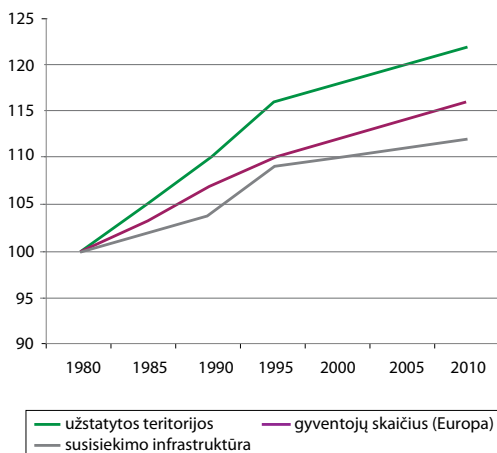
### Šiuolaikinės urbanistinės tendencijos Lietuvoje

Lietuvoje užstatytos teritorijos didėja ir nauja infrastruktūra kuriama mažėjančio gyventojų skaičiaus fone. Ši urbanistinė plėtra sudaro visuomenei nepakeliamas plėtros išlaidas. Tai įrodo Lietuvos gyventojų skaičiaus, užstatytų teritorijų, kelių infrastruktūros augimo rodiklių palyginimas su ES šalių atitinkamu

rodiklių vidurkiu (Belgija, Čekija, Danija, Prancūzija, Vokietija, Latvija, Lietuva, Niderlandai, Lenkija, Slovakija ir Ispanija) (EEA 2006).

Atlikti ES valstybių ir Lietuvos užstatytų teritorijų, kelių tinklo ir gyventojų augimo rezultatų palyginimai rodo, kad Lietuvoje naujos plėtros teritorijų ir infrastruktūros poreikio augimas neatitinka demografinės situacijos. Jei pasitvirtins Eurostato prognozės, apie 2060 m. mūsų gyventojų skaičius nukris iki pokario lygio – 2,5 milijonų (2 pav.). Jei nesulėtės dabartinis emigracijos mastas, tai gali įvykti jau 2030–2040 m. Prognozės rodo, kad šalis susidurs su senstančios visuomenės socialinėmis problemomis. Itin didėjant pensinio amžiaus žmonių skaičiui, priklausomumas nuo šio veiksnio išaugs 3 kartus ir galimybės naudoti visuomenės lėšas naujai infrastruktūrai kurti ir toliau mažės. Naivu tikėtis, jog ir miestai gebės išlaikyti gyventojus ir plėsis priemiesčiai su reikiama infrastruktūra. Tokia demografinė situacija analogiška buvusiai 1945 m., tada gyventojų skaičių kompensavo imigrantai iš Tarybų Sąjungos. Būsto srityje galima išvelgti paradoksą – mažėjant gyventojų skaičiui, net ir nestatydami naujo būsto apie 2045 m. pasiektume Europos vidurkį apie 30 kv. m./gyv. Jei statysime 2009 m. tempu, tai šį rodiklį pasieksime apie 2035 m. Tai rodo, kad ateityje didžiausias valstybės, savivaldybių, vystytojų ir projektuotojų uždavinys bus ne naujo būsto statyba, o esamo būsto fondo renovacija, savivaldybių nuomojamo būsto įkūrimas, nes naujoms teritorijoms vystyti nebus nei poreikio, nei galimybių.

Galima teigti, kad pergyvename miestų nykimo ir miestų priemiestinių zonų augimo periodą. Tik Vilniuje išlieka stabilus gyventojų skaičius, kituose Lietuvos miestuose nuo tada, kai buvo atgauta nepri-



**2 pav.** Užstatytų teritorijų, kelių tinklo ir gyventojų augimas ES (kairėje) ir Lietuvoje (šaltiniai: EEA 2006; autorių tyrimas 2010)

**Fig. 2.** Trends of build-up areas, traffic infrastructure and the population, growth in the EU (Left figure) and in the Lithuania (sources: EEA report 2009; in the left part results of the investigation, performed by the authors 2010)

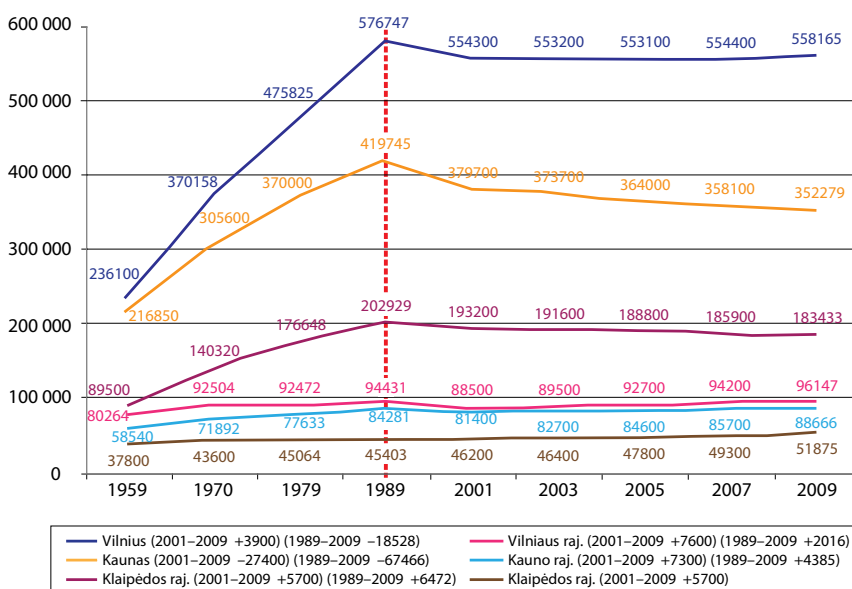
klausomybė, jis nuolat mažėja (3 pav). Daugiausia, net 17 procentų, gyventojų (67 400 gyv.) prarado Kaunas.

2002 m. Lietuvos Respublikos Seime patvirtintas Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas. Juo turėjo vadovautis savivaldybės, rengdamos bendruosius planus. Tačiau iki 2010 m. ne visos savivaldybės turėjo naujos kokybės bendruosius planus, plėtra daugiausia vyko pagal detaliuosius planus, be platesnės vizijos, ten, kur privačių investuotojų ar žemės spekuliantų buvo išgyti sklypai. Atlikus Vilniaus, Kauno, Klaipėdos miestų ir priemiestinių jų savivaldybių Bendrųjų planų analizę (4 pav.) – teoriškai suskaičiavus urbanizuotas ir urbanizacijai skirtas naujas teritorijas Vilniaus, Kauno miestuose bei priemiestinėse savivaldybėse ir pritaikius Europos miestams būdingą gyventojų tankumą (1 ha/30 gyv. priemiestinėse teritorijose, 80 gyv./ha vidutinio aukštingumo teritorijose ir 150 gyv./ha centrinėje miesto dalyje), gaunama, kad Vilniuje galėtų gyventi apie 2 kartus daugiau gyventojų, Vilniaus rajone galėtų gyventi apie 4 kartus, Kaune 1,4 karto, Kauno rajone 2,5 karto daugiau. Taigi bendrieji planai neatitinka demografinės tikrovės ir negali būti gyvybingais dokumentais plėtros procesams valdyti.

Kadangi BP planai rengti pagal skirtingas metodikas, Klaipėdos miesto naujų teritorijų plotų nepavyko įvertinti, tačiau kaip netinkamą pavyzdį galima pateikti Klaipėdos rajono bendrąjį planą, kuris numatė didžiulį žemės ūkio teritorijų vertimą į gyvenamąsias galimybes. Dideli planuojamų užstatyti teritorijų plotai sukėlė „šokinėjančos varlės“ urbanizacijos reiškinius, todėl siekiant koncentruoti plėtrą, bendrasis planas keičiamas savivaldybės iniciatyva. Tačiau atsakyti bendruosiuose planuose numatytos plėtros sunku,

nes teisinėje praktikoje galimybė keisti žemės paskirtį dažnai laikoma „teisėtu lūkesčiu“. Be to, žemės ūkio veikla vis dar nepopuliari, gyventojai mano, kad žemės panaudojimas statybai yra pati efektyviausia forma. Beatodairiško vertingos žemės ūkio paskirties žemės keitimo į urbanizuotinas tendencijos neatitinka ir ekologiško maisto gamybos uždavinių, kurie yra aktualūs Lietuvai ir pasauliui. Bendrieji planai nesubdė chaotiškos, didžiulių investicijų reikalaujančios, tačiau žemo meniškumo priemiesčių urbanizacijos, ji tampa visuotinai priimta planavimo norma (5 pav.). Šiuolaikinių priemiesčių struktūrų meniskumui apibūdinti tiktų žinomo urbanistikos tyrėjo L. Mumford išvados apie tai, kad palaiptui beformė ir neturinti priemiesčiams būdingų vertybių urbanizacija tapo universaliu reiškiniu, kuris vienu metu buvo ir dinamiškas, ir destruktivus, naikinantis aplinkos vertybes ir kuriantis nykų jų pakaitalą. Susidūrėme su neįprastu paradoksu, kai nauja priemiesčių forma kuria antiurbanistinį šabloną. Šio reiškinio viršūnėje atsidūrė ideologija, pripažįstanti nuosavą greitaeigį automobilį kaip vienintelę susisiekimo priemonę (Mumford 1961: 496–509). Panašias Lietuvos urbanistinių struktūrų transformacijas ir miestų plėtros problemas išvelgia Lietuvos mokslininkai urbanistai Z. Daunora, P. Juškevičius, A. Vyšniūnas, V. Stauskas, šio straipsnio autoriai ir kiti plėtros specialistai, tyrėjai.

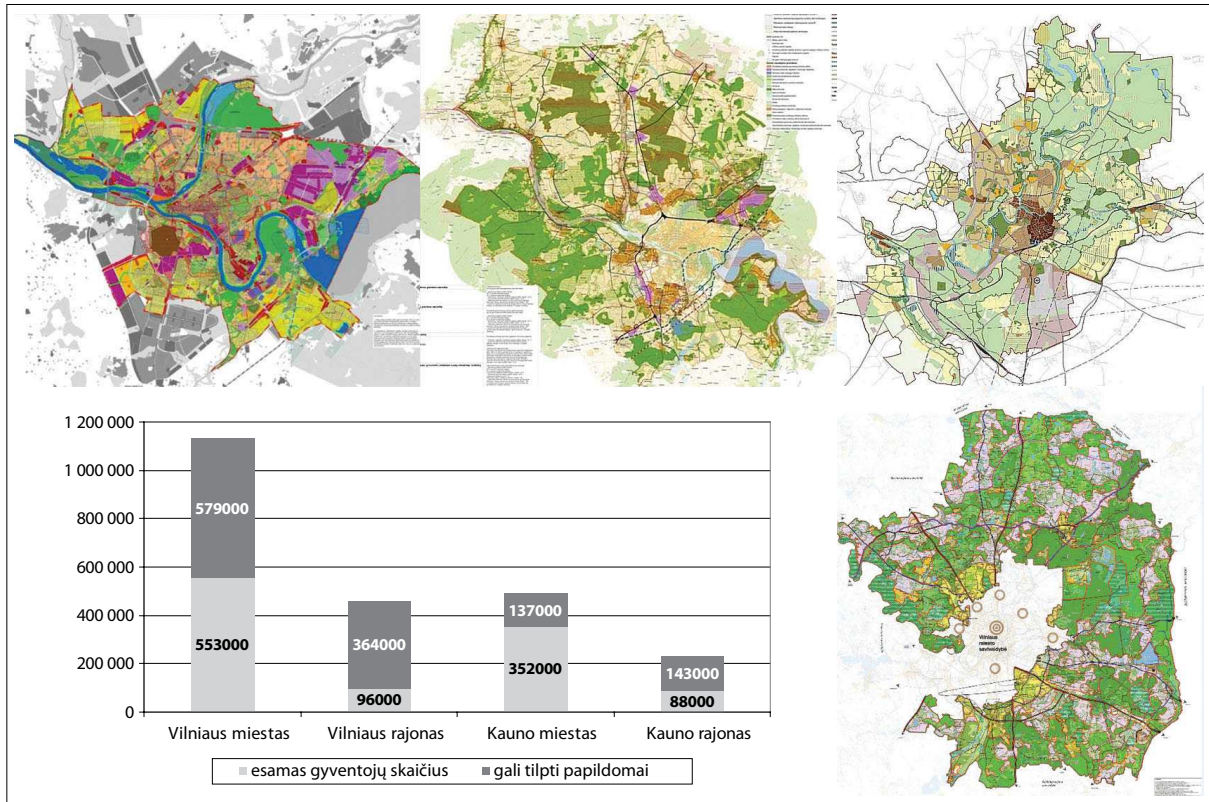
Lietuvoje urbanistinį sprogimą labiausiai veikė būsto plėtra, ypač 2006–2008 m. kilęs būsto statybos burbulas. Šiuo laikotarpiu pastatyta „per daug ir ne vietoje“ gyvenamųjų pastatų. Per daug, nes iki šiolei tūkstančiai butų bei sodybinio tipo namų yra neparduoti, o priemiesčiuose matome urbanistinio sprogo pasekmes: daug naujų gyvenviečių, atskirų statinių fragmentų,



**3 pav.** Gyventojų persikirstymas iš miesto į priemiesčius 2001–2009 m. (šaltinis: Lietuvos statistikos duomenys 2010)

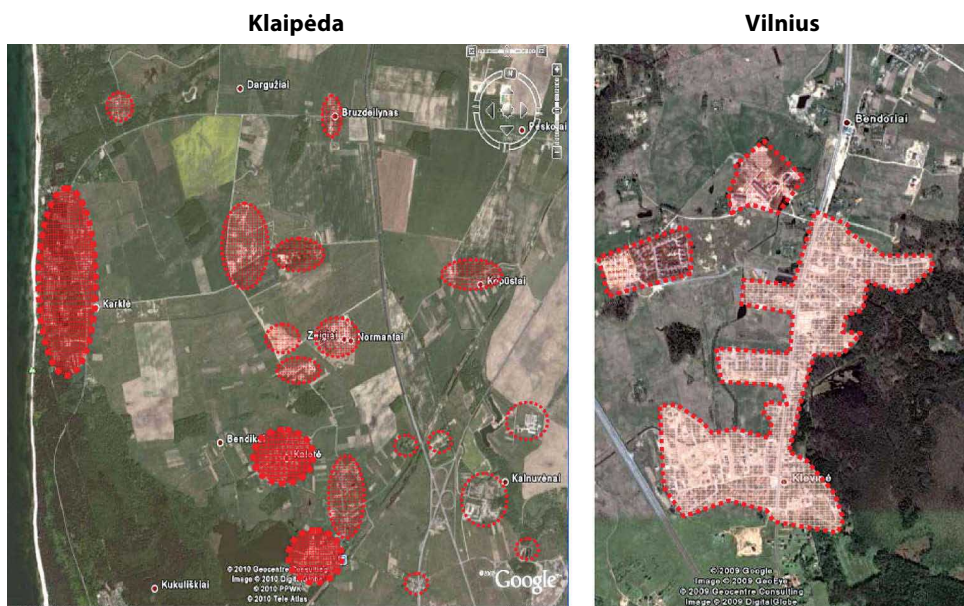
**Fig. 3.** Migration of citizens from the cities to the suburbs in 2001–2009 (source: Lithuanian Statistical office 2009)





**4 pav.** Apgyvendinimo rezervai, numatyti Vilniaus ir Kauno miestų, Vilniaus ir Kauno rajonų bendruosiuose planuose, neužbaigtos urbanistinės struktūros Klaipėdos priemiestyje estetikos iliustracija (šaltinis: paminėtų savivaldybių bendrieji planai, pateikti savivaldybių tinklalapiuose, 2010: <http://www.vilnius.lt>; <http://www.kaunas.lt>; <http://www.vilniaus-r.lt/>; <http://www.krs.lt/portal>)

**Fig. 4.** The reserves for tenant with population in Vilnius and Kaunas cities' and Vilnius, Kaunas region municipalities' Master plans (source: [www.vilnius.lt](http://www.vilnius.lt); [www.kaunas.lt](http://www.kaunas.lt); <http://www.vilniaus-r.lt/>; <http://www.krs.lt/portal>)

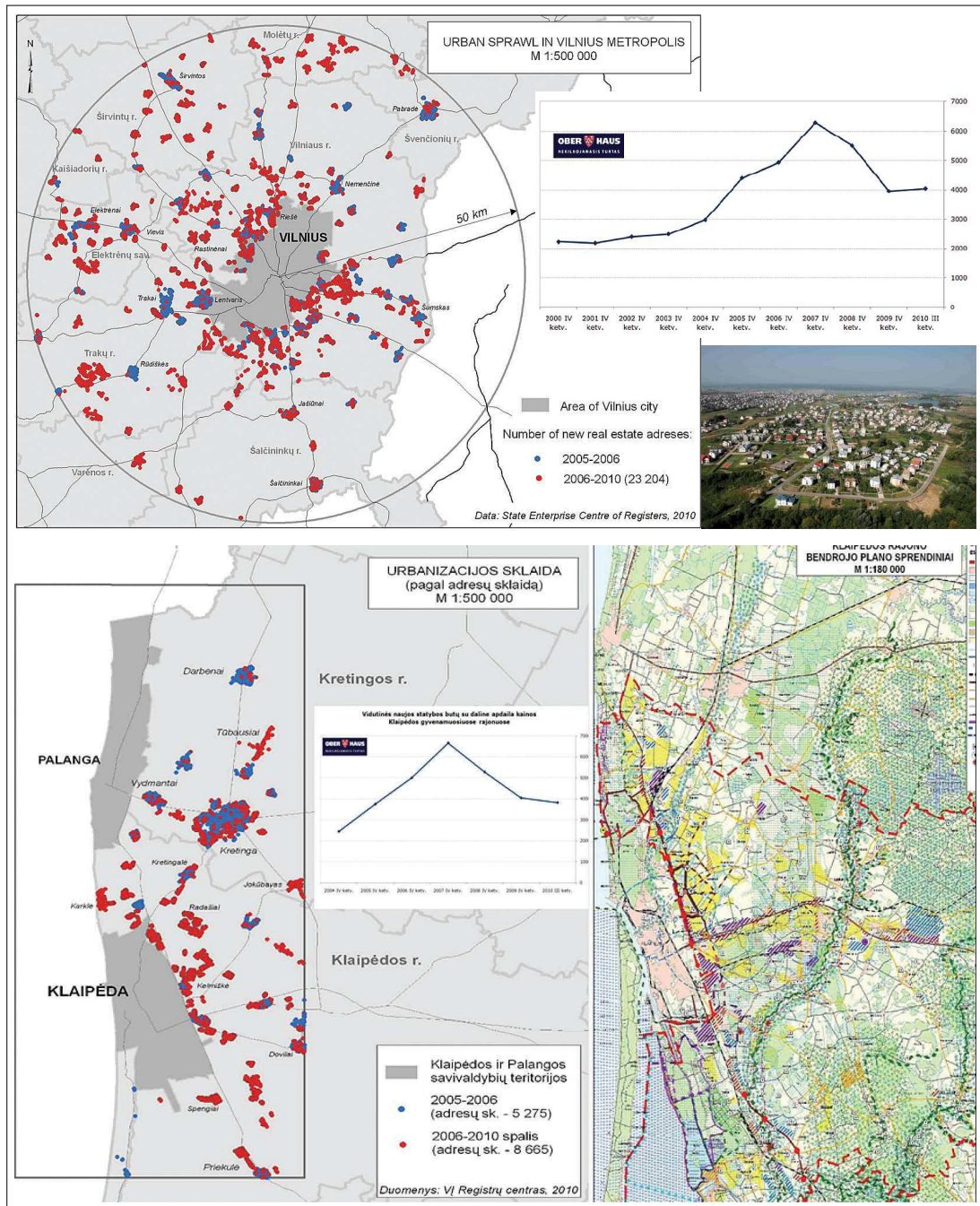


**5 pav.** Beformės, dinamiškos ir destruktivos urbanistinės struktūros Klaipėdos ir Vilniaus priemiesčiuose (šaltinis: žemėlapiai iš Google tinklalapio, žiūrėta 2010 07 04)

**Fig. 5.** Anaesthetic, dynamic, and destructive urban formations in Klaipėda (in the left) and Vilnius (in the right) suburban areas (source: Google, 2010)

kurie nesukuria kraštovaizdžio darnos (Bardauskienė 2009, 2010). Urbanistinį sprogimą skatina daugelis veiksnių: godi rinka bei pervertintas požiūris į žemę ir kitą nekilnojamąjį turtą, romantiškos tradicijos pirmenybę teikti sodybai su sodu, sveikam gyvenimui gamtoje. Analizuoti Vilniaus, Kauno, Klaipėdos, Šiaulių, Panevėžio priemiestinių zonų nekilnojamojo turto registro ir nekilnojamojo turto kainų duomenys miestuose bei jų priklausomybė. Klaipėdos priemiestinės

zonos urbanizacija siejasi su dalies gyventojų siekiu turėti „antruosius namus“ pajūryje. Tokias tendencijas atspindi ir urbanistinės sklaidos žemėlapis (6 pav.). Užmiesčių urbanizacija pajūrio zonoje sukuria didžiulį naujos infrastruktūros poreikį, tačiau dėl gyvenimo sezoniškumo investicijos į infrastruktūrą neatsiperka, ir jos sąnaudos perkeliamos ant vietos savivaldybės ir gyventojų pečių.



**6 pav.** Urbanizacijos sklaidos Vilniaus, Klaipėdos metropolijoje ir būsto kainų Vilniaus ir Klaipėdos miestuose santykis (šaltinis: VĮ Registrų centras 2010; Ober house. Būsto kainų dinamika 2010)

**Fig. 6.** The correlation of Urban growth in Vilnius, Klaipėda metropolitan areas and housing prices in Klaipėda and Vilnius cities (source: SE Register center 2010; source: Ober house 2010)



Apie Vilnių pavienės gyvenvietės, jų fragmentai suauga į estetinės bei funkcinės struktūros neturinčias gyvenamąsias zonas, analogiškas Amerikos miestų priemiesčiams. Būtent 2005–2006 m. laikotarpiu, kai kainų disbalansas tarp miesto ir priemiestinės zonos teritorijų buvo ryškus, apie Vilnių buvo pastatyta žymiai daugiau individualių gyvenamųjų namų.

Naujų priemiesčių gyvenimo kokybei apibūdinti tiktų „greitkelių gyvenviečių“ pavadinimas, nes jų funkcionavimas susijęs su nuosavu automobiliu, kuris negailsetingai paneigia sveiko, saugaus bei pigaus gyvenimo už miesto idealus. Gyventojų nesaugumą naujoje aplinkoje rodo tvoros ir saugojimo kameros. Nors atskirų priemiesčių pastatų, jų grupių architektūra ir įdomi, ir kokybiška, tačiau urbanistine, vietos pajautos prasme jie neprimena jaukių, meninio vaizdo gyvenviečių.

### Šiuolaikinių Vilniaus miesto plėtros tendencijų analizė

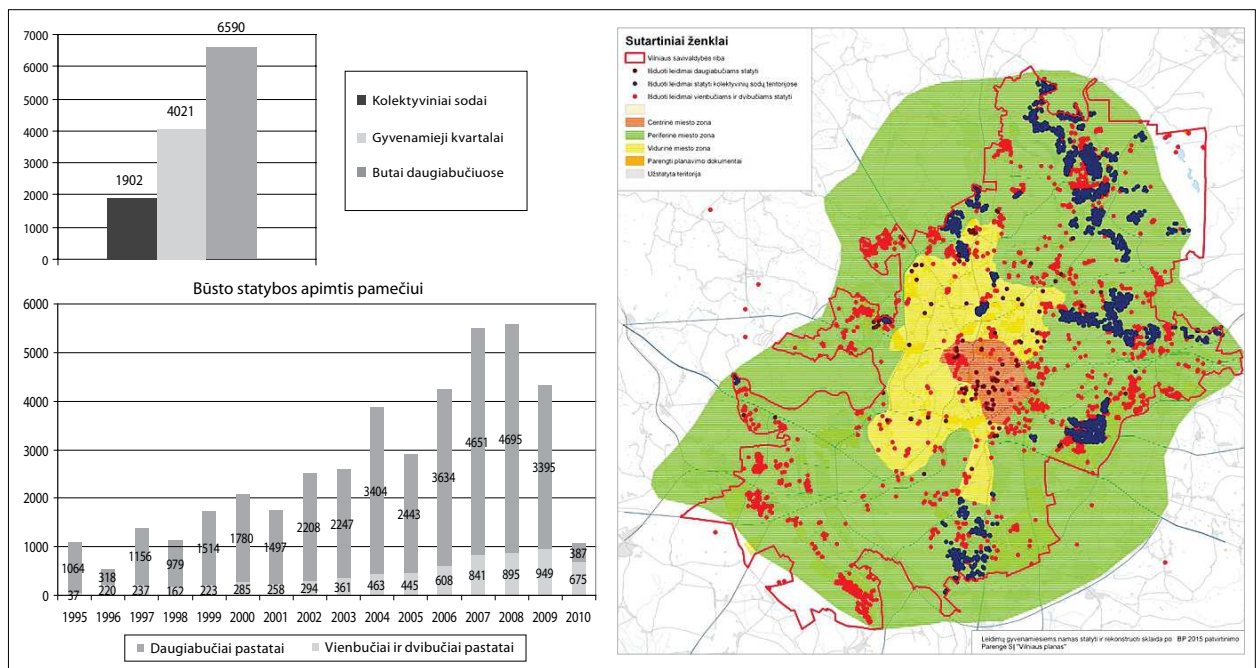
2011 m. SĮ „Vilniaus planas“ parengė Vilniaus miesto Bendrojo plano iki 2015 m. sprendinių stebėsenos ataskaitą, kuri patvirtino bendrąsias urbanistines tendencijas, gyventojų vertybes renkantis gyvenamąją vietą, miestų urbanistinių struktūrų kompaktiškumo mažėjimą bei vartotojiškos kultūros augimą.

Gyvenamųjų namų statybos leidimų analizė, pateikta 7 pav., rodo vyraujančias tendencijas statyti vien-

bučius namus, sodo namelius pritaikyti gyvenamajai paskirčiai, o daugiabutės statybos apimtis smarkiai sumažėjusi.

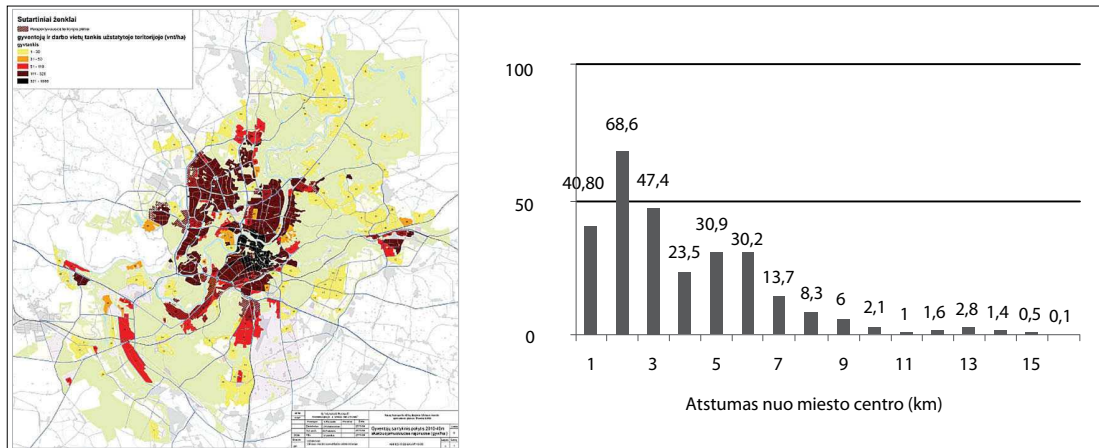
Bendras Vilniaus miesto tankis tvirtinant bendrąjį planą siekė 48 gyv./ha. Monitoringo analizė rodo miesto tankio sumažėjimą iki 39 gyv./ha. Analizuojant detaliau, matyti, kad jau šeštame kilometre nuo centro miesto tankis tampa mažesnis nei 30 gyv./ha, o tai reiškia, kad brangsta miesto transporto eksploatacija, o kartu švaistomas renovacijai reikalingas potencialas. Nepaisant priemiestyje itin išaugusio gyventojų skaičiaus, jų tankis netgi pakankamai užbaigtose priemiesčių gyvenvietėse (Balsiai, Tarandė ir panašiai) taip ir nepasiekė efektyviam funkcionavimui būtinų 30 gyv./ha (8 pav.).

Diferencijuojant pasaulio miestus pagal tankį, galima išskirti: reto tankio iki 25 gyv./ha (amerikietiški miestai) – pasižymi aiškiai išreikštais miestų centrais ir ekstensyviais priemiesčiais; aukšto tankio, daugiau nei 150 gyv./ha miestai (azijietiški), nulemti didelio urbanizacijos tempo ir gyventojų skaičiaus augimo; 30–100 gyv./ha tankio (europietiški miestai) – pakankamai subalansuoti miestų ir priemiesčių modeliai. Pagal gyventojų tankį Vilnius pavojingai artėja prie amerikietiško modelio miestų, orientuotų į pigų kurą ir individualų transportą, miestų, kurie neturi individualiam transportui nepritaikytų istorinių miestų dalių ir europietiškiems miestams būdingų jaukių



**7 pav.** Būsto statybos mieste struktūros ir teritorinio pasiskirstymo analizė (šaltinis: Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinių stebėsenos ataskaita 2011)

**Fig. 7.** The analyzes of structure and territorial relocation of housing construction in the city ( source: Monitoring report of Master plan of Vilnius city 2011)



**8 pav.** Gyventojų tankumo skirtumai Vilniaus mieste ir tankumo mažėjimas tolstant nuo miesto centro (šaltinis: Vilniaus miesto Bendrojo plano sprendinių stebėsenos ataskaita)

**Fig. 8.** The differences in population density per hectare and the decrease of population density from the center towards outskirts in Vilnius city (source: Monitoring report of Master plan of Vilnius city 2011)

viešųjų erdvių. Vilniaus miesto transporte per metus sunaudojama šiluminė kuro išraiška jau dabar yra 20,3 GJ/gyv. – tai jau daug daugiau nei Europos miestuose ir susiję pirmiausia su išskirtinai dispersiška Vilniaus urbanistine struktūra. Kita tendencija rodo, kad 2005–2010 m. gyventojų naudojimas viešuoju transportu sumažėjo nuo 52 % iki 40 %, iki 540 automobilių 1000 gyventojų išaugo automobilizacijos lygis. Tai stabdo viešojo transporto projektus, kitų svarbių miesto centrui projektų įgyvendinimą, miesto centre reikės daugiau automobilių aikštelių, augs tarša. Auganti priemiesčių suburbanizacija iš miesto į kaimą perkelia renovacijai tinkamą investicinį potencialą ir gyventojus. Tuo pat metu Vilniaus centre lieka nepanaudota 120 ha degraduojančių, bet turinčių viešąją infrastruktūrą teritorijų, o visame mieste tokių teritorijų yra 500 ha. Šių teritorijų darniai jas vystant pakaktų miesto raidai artimiausius 10 metų.

Vilniaus miesto bendrojo plano monitoringo ataskaitos analizė patvirtino, kad neliberali, „laukinė“ priemiesčių urbanizacija ir gyventojų išsikėlimas į pakraščius ar už miesto ribų stabdo darnų miesto vystymąsi ir degraduojančių teritorijų atnaujinimą, mažina miesto kompaktiškumą, kelia grėsmę miesto centro ir greta esančių gyvenamųjų rajonų renovacijai, didina viešosios infrastuktūros poreikį, gyventojų priklausomybę nuo nuosavo automobilio ir energetinių išteklių vartojimą. Ataskaitos duomenys patvirtino, kad esama teritorijų projektavimo sistema be socialinio ir ekonominio planavimo, koordinuotų miesto ir kaimo savivaldybių veiksmų bei aiškios valstybinės urbanistinės politikos nepajėgia įveikti urbanistinio sprogo.

## Išvados

1. Lietuvoje, kaip ir kitose posovietinėse šalyse, šiuolaikinės statybos priemiesčiuose vyksta urbanistinio sprogo principu. Lyginant su Vakarų Europos šalimis, Lietuvoje urbanistinis sprogas yra palyginti naujas reiškinys, nulemtas sociokultūrinių veiksnių: istorinės raidos, gyventojų vertybių, komercializuotos plėtros planavimo, projektavimo bei įgyvendinimo kultūros, globalių tendencijų.
2. Veikiami urbanistinio sprogo priemiesčiai tampa neestetiški, miestai praranda kompaktiškumą ir investicinį potencialą, reikalingą neužbaigtoms, senstančioms urbanistinėms struktūroms, tarp jų ir centrų, renovuoti. Auga nuosavo transporto, energijos ir kitų išteklių vartojimas, infrastruktūros poreikis.
3. Siekiant įveikti nepalankias miestų renovacijai urbanistines tendencijas, būtina atsižvelgti į ES patirtį ir urbanistinės politikos gaires, tarptautinių bei vietos ekspertų rekomendacijas dėl koordinuotos urbanistinės ir kaimo plėtros valstybinės politikos, dėl sisteminio urbanistinės plėtros monitoringo (stebėsenos, vertinimo ir perspektyvos modeliavimas), dėl vietos savivaldos galių ir atsakomybės už plėtros rezultatus didinimo.
4. Atnaujintas Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas gali tapti pagrindu integruotai urbanistinei miesto ir kaimo gyvenviečių plėtros politikai ir šalies pažangos strategijai iki 2030 m. formuoti. Savivaldybių Bendrųjų planų projekto autoriai turi atsižvelgti į bendrą šalies erdvinę viziją, realias urbanistines tendencijas, mažiau atsižvelgti į pragmatiškus komercinius interesus.



5. Miestų urbanistinių struktūrų renovacijoje greitos permainos neįmanomos, jos bręsta atliekant mokslinius tyrimus, pažįstant tikrovę, mokantis iš profesionalų ir jiems diskutuojant, šviečiant ir informuojant visuomenę, viešinant gerą patirtį.

### Literatūra

- Bardauskienė, D. 2010. Urbanizacijos sociokultūriniai aspektai kraštovaizdžio formavime, iš *Kraštovaizdžio architektūra, patirtis, tendencijos, perspektyvos*. Vilnius, 45–51.
- Couch, Ch.; Leontidou, L.; Petschel-Held, G. 2007. *Urban sprawl in Europe: Landscapes, Land-use change and policy*. Blackwell Publishing.
- UF 2008. Darbo grupės pasiūlymai Lietuvos Respublikos Vyriausybės strateginio planavimo komitetui. *II urbanistinio forumo „Darnus miestas ir architektūra“ leidinys*. 2008, 20–25.
- Bardauskienė, D.; Kaklauskas, A. 2009. Miesto ir būsto plėtros bei atnaujinimo sociokultūriniai, ekonominiai aspektai, iš *III urbanistinio forumo „Būsto modernizavimas: nuo pastato remonto iki miesto atsinaujinimo“ mokslo straipsnių leidinys*. Vilnius, 27–29.
- UF 2010. *IV Lietuvos urbanistinis forumas „Urbanistinė trieka: miesto ir kaimo sandūra“*. Mokslo straipsnių rinkinys. Kauno technologijos universitetas. 2010.
- EEA. 2006. *European Environment Agency*. Urban sprawl in Europe, the ignored challenge. Report. No 10/2006.
- EK. 2006. *Europos Komisijos ir Tarybos komunikatas dėl urbanistinės aplinkos tematinės strategijos*. 2006.
- ISOCARP. 2008. *Tarptautinė miestų ir regionų planuotojų bendruomenė. Tarptautinė konferencija Kinijoje, Daliane, „Cities without urban sprawl“ / „Miestai be urbanistinio sprogimo“*. Dalian, 6–34.
- Jacobs, J. 1961. The death and life of great American cities, in *A vintage book*. New York. 448 p.
- Leipcigo chartija (Europos tvariųjų miestų chartija)*. Priimta Europos ministrų, atsakingų už urbanistinių vystymą ir teritorinę sanglaudą, posėdyje 2007 05 24–25.
- Mumford, L. 1961. The City in History, in *A Harbinger Book*. H 067. New York. 427 p.
- Stern, R.; Fishman, D.; Tilove, J. 2006. *New York 2000: architecture and urbanism between bicentennial and the milenium*. The Monacelli press. 19 p.
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrojo plano sprendinių įgyvendinimo stebėsenos ataskaita. Patvirtinta Vilniaus miesto Tarybos 2011 10 12 sprendimu Nr. 1-258.

well as unaesthetic landscapes and threatens the revitalization of the existing urban structures and centres. The research on master plans of cities show their nonconformity to the demographic situation, which makes it impossible to avoid negative consequences of urban spread, growing use of resources, car dependency and pollution. New housing is developed to satisfy market needs, whereas the public interest is ignored.

Based on the theoretical and practical research, the authors came to the conclusion that there is a need for a coordinated urban/rural policy and a realistic integrated territorial planning system as well as related monitoring and implementation tools. The EU policy documents and resolutions of National urban forums, which serve as a strong public think tank and monitoring tool in Lithuania, can serve as the guide for the sustainable development. The urban issues should be integrated into the National strategy for 2030.

**Keywords:** renovation of urban structures, urban trends, sociocultural aspects, urban sprawl, master plan, sustainable development

---

### DALIA BARDAUSKIENĖ

Assoc. Prof., Dr., Vilnius Gediminas Technical University, Department of Construction Economy and Real Estate Development. The main research area: the sociocultural aspects of sustainable city development.

---

### MINDAUGAS PAKALNIS

Assoc. Prof., Vilnius Gediminas Technical University, Department of Architecture. The main research area: urban planning methodologies and practises

---

## THE IMPACT OF URBAN TRENDS ON RENOVATION OF THE CITY CENTRE

D. Bardauskienė, M. Pakalnis

**Abstract.** A city centre is an integral part of the overall urban model of the city and its metropolitan area. Therefore, the centre is influenced by the same urban trends. Renovation of the centre and devastated inner areas is related to the chaotic suburbanization trend. This trend is known as urban sprawl. It sucks viable powers (people, investments) from the city, which reflects in the loss of density of the existing urban structure as