

TERITORIJŲ PLANAVIMO NUOSTATŲ ANALIZĖ ATNAUJINANT MIESTŲ GYVENAMUOSIUS RAJONUS (KVARTALUS)

Jurgita Alchimovienė¹, Neringa Gudienė²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas: ¹jurram@vgtu.lt; ²Neringa.Gudiene@vgtu.lt

Santrauka. Straipsnyje nagrinėjamos miestų gyvenamųjų rajonų (kvartalų) teritorijų planavimo nuostatos. Lietuvoje nėra patvirtintos vienodos normatyvinės teritorijų planavimo bazės, reglamentuojančios miestų kvartalų atnaujinimą, todėl tai yra aktuali problema. Pastaruoju metu sprendžiamas ir daug diskusijų kelia daugiabučių modernizavimas, kurį efektyviau būtų atlikti kvartalais, rajonais, taigi yra svarbus gyvenamųjų rajonų (kvartalų) teritorinis-erdvinis planavimas. Šiame straipsnyje analizuojamos gyvenamojo rajono ir kvartalo sąvokos, užstatymo intensyvumas ir tankumas, funkcinis zonavimas, teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai, apželdinimas, socialinė infrastruktūra. Taip pat nagrinėjama gyvenimo kokybė, pastatų nusidėvėjimas ir miesto rajonų atnaujinimo prioritetiškumas.

Reikšminiai žodžiai: gyvenamasis rajonas, kvartalas, teritorijų planavimas, daugiabučių modernizavimas, gyvenimo kokybė, strateginis planas.

Įvadas

Lietuvos miestų ateitis priklauso nuo teritorijų planavimo sistemos, kurią tobulina laisvėjanti rinka ir demokratėjanti visuomenė (Bardauskienė *et al.* 2007). Darnios plėtros politikos įgyvendinimas yra vienas iš sudėtingiausių uždavinių ir iššūkių bendruomenei. (Burinskienė *et al.* 2009). Gyvenamųjų rajonų (kvartalų) teritorinis-erdvinis planavimas yra svarbus kuriant darnius, patrauklius miestus, rajonus. Planavimo požiūriu itin aktuali problema – daugiabučių modernizavimas. Siekiant, kad modernizavimas būtų kuo efektyvesnis, daugiabučius reikėtų atnaujinti ne po vieną, bet kompleksiskai, modernizuojant visą kvartalą (Zavadskas *et al.* 2008). Tam turi būti sukurtos aiškios miestų gyvenamųjų rajonų (kvartalų) teritorinio planavimo nuostatos.

Lietuvoje nėra patvirtintos vientisos normatyvinės bazės gyvenamųjų rajonų (kvartalų) teritoriniam-erdviniam planavimui. Tai ypač svarbu kuriant darnią ir patrauklią miestų ir jų rajonų aplinką. Todėl svarbu išanalizuoti teritorinio planavimo nuostatas, sąvokas, apžvelgti esamą situaciją Lietuvoje.

Miestų gyvenamųjų rajonų (kvartalų) teritorinio-erdvinio planavimo normatyvai

Analizuojant teritorijų planavimo nuostatas, išskirtinos šios pagrindinės sąvokos: gyvenamasis rajonas, mikrorajonas (kvartalas), užstatymo tankumas, užstatymo intensyvumas, bendrasis planas, detalusis planas, funkcinis

zonavimas, specialusis planas. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu patvirtintose „Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normose“ pateikiamos tokios gyvenamojo rajono ir kvartalo sąvokos: miesto gyvenamuosius rajonus riboja pagrindinės ar greito eismo gatvės, o kvartalų grupę formuoja aptarnaujančios gatvės (Lietuvos... 2007). Teisės aktuose pagrindinės ar greito eismo gatvės apibrėžtos kaip B ir A kategorijų gatvės, atitinkamai, o aptarnaujančios gatvės kaip C kategorijos gatvės (Lietuvos... 1999).

Vyriausybės patvirtintose „Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklėse“ teigiama, kad „gyvenamasis rajonas (kvartalas) yra urbanizuota Lietuvos teritorijos dalis, kurioje vyrauja gyvenamieji namai, iš visų pusių ribojama susisiekimo komunikacijų ir inžinerinių tinklų ar natūralių gamtinių elementų“ (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004... 2008).

Aplinkos ministerijos projekte „Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normos“ gyvenamasis rajonas apibrėžiamas kaip „fizinėmis ribomis (gatvėmis, želdynais, natūraliais barjeriais) apribota gyvenamoji teritorija, kartu su rajono vidinėje teritorijoje esančiais susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros koridoriais ir želdynais“ (Lietuvos... 2009).

2010 m. sausio 1 d. įsigaliojo nauja Teritorijų planavimo įstatymo redakcija (Lietuvos... 2010), bet įstatyme nei „kvartalo“, nei „rajono“ sąvokų apibrėžimų vis dar nėra, nors sąvokos yra vartojamos.

Dabar Lietuvoje galiojančioje teisinėje bazėje vieno apibrėžimo „gyvenamojo rajono (kvartalo)“ sąvokai išaiškinti nėra. Pateikti apibrėžimai, palyginti su iki 2004 05 01 Lietuvoje galiojusiose Statybos normose ir taisyklėse pateiktomis gyvenamojo rajono ir mikrorajono sąvokomis, neinformatyvūs. Lietuvoje galiojančiuose normatyvuose nėra apibrėžiamas gyvenamojo rajono ir mikrorajono (kvartalo) plotas, nereglamentuoti atstumai iki svarbiausių aptarnavimo įmonių ir įstaigų, kaip tai buvo reglamentuojama Statybos normose ir taisyklėse.

Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme „Užstatymo intensyvumo“ ir „Užstatymo tankumo“ sąvokos atsirado 2004 m. sausio 15 d. įstatymo (Nr. IX-1962) redakcijoje. Čia apibrėžiama, kad „užstatymo intensyvumas – tai visų pastatų antžeminės dalies patalpų bendrojo ploto sumos santykis su žemės sklypo plotu“, o „užstatymo tankumas – pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas, santykis su visu žemės sklypo plotu“ (Lietuvos... 2010). Tą patį apibrėžimą pateikia Statybos techninis reglamentas, papildomai nurodydamas, kad tas santykis turi būti išreikštas procentais (STR 2.02.09:2005). Sklypo užstatymo tankis – pastatais užstatomo ploto, nustatomo pagal sienų išorines ribas (išreikštas procentais), ir viso sklypo ploto santykis (Lietuvos... 2010).

Kitos aktualios teritorijų planavimo sąvokos – detalusis ir specialusis planas. Detalusis planas – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame yra nustatytos žemės sklypų ribos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas (statybos ir kitos veiklos privalomosios sąlygos), o specialusis planas (projektas) – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir tikslus, nustatytos tam tikroms veiklos sritims reikalingų teritorijų plėtros, infrastruktūros tvarkymo ir (ar) apsaugos kryptys, priemonės ir reikalavimai (Lietuvos... 2010). Rengiant detaliuosius ir specialiuosius planus, būtina atsižvelgti į bendruosius planus. Bendrasis planas – tai teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos plėtros erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai (Lietuvos... 2010). Bendrasis planas atspindi viso miesto visuomenės interesus ir sudaro galimybę siekti darniosios plėtros. Įgyvendinimo sėkmė priklauso nuo to, ar greitai bus išspręstos nacionalinio lygmens teritorijų planavimo sistemos problemos (sukurta urbanistinė politika, iš esmės tobulinama teisinė norminė bazė ir viešas planavimo procesas) ir nuosekliai mažinami miesto centro ir pakraščių skirtumai (Bardauskienė 2007).

Planuojant teritorijas, svarbus funkcinis zonavimas – bendrojo ar specialiojo teritorijų planavimo dokumentų

rengimo procese koncepcijos rengimo stadijos metu pagal bendrus vyraujančius požymius, pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ar tvarkymo reglamentą išdėstomos planuojamos teritorijos dalys (Lietuvos... 2010).

Šiuo metu Lietuvoje nėra vienos (koncentruotos) normatyvinės gyvenamųjų kvartalų ir (ar) rajonų teritorinio erdvinio planavimo bazės. Reglamentuojamos sąvokos ir jų apibrėžimai yra skirtinguose teisės aktuose ir neretai nevienodai interpretuojami. Kita problema – norminiai aktai nuolat koreguojami.

Teritorijos tvarkymo ir naudojimo principai dažnai neatspindi detaliuosiuose planuose. Teritorijos planuojamos nenumatant vietos želdynams ir plėtojama socialinei infrastruktūrai. Nėra gyvenamųjų vietovių planavimo dokumentų sprendinių derinimo sistemos. Taip sukuriama komplikauta (neefektyvi ir neskaidri) planavimo aplinka.

Gyvenamasis rajonas ir kvartalas planinėje ekonomikoje buvo konkrečiai apibūdinti, o jų parametrai – apibrėžiami skaitine išraiška, todėl to meto planuotojams neturėjo kilti didesnių sunkumų funkciškai zonuojant sklypą ar visą, užstatyti planuojamą, teritoriją. Neapibrėžus gyvenamojo rajono (kvartalo) sąvokos, nėra aišku, kaip skaičiuoti užstatymo tankį ir intensyvumą, nustatyti viešąsias erdves, visuomenės poreikiams tenkinti (susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros objektų) teritorijų poreikį.

Teritorijų planavimo dokumentai apribojimus ūkinei veiklai nustato pagal tai, kokia tikslinė žemės naudojimo paskirtis numatyta teritorijai, kurioje yra žemės sklypas. Pagal Žemės įstatymą gyvenamosios teritorijos priskiriamos kitos paskirties teritorijoms, gyvenamosios paskirties žemės naudojimo būdai (Lietuvos Respublikos žemės... 2004). Lietuvoje reglamentuota privalomos žemės naudojimo paskirtis, būdai, pobūdžiai, ir naudoti žemės sklypą kitaip nei nustatyta – neleidžiama. Pvz., jei nustatytas gyvenamosios paskirties mažaaukščių gyvenamųjų namų statybos pobūdis, tai daugiaaukščių gyvenamųjų namų statyba tame sklype negalima.

Lietuvoje galiojanti teisinė bazė daro įtaką monofunkciniams gyvenamiesiems rajonams, kvartalams kurtis, socialinės ir funkcinės paskirčių dezintegracijos procesui vykti (Lietuvos Respublikos Vyriausybės... 2008). Tai prieštarauja darniai miestų, rajonų plėtrai. Neretai iki mokyklos, darželio ar darbo priverstinai reikia vykti nemažą atstumą.

Lietuvoje galiojančiuose normatyvuose reglamentuojamas: minimalus gyvenamojo pastato sklypo plotas, maksimalūs pastatų užimamo žemės ploto sklype dydžiai, maksimalus sklypo užstatymo tankis, tačiau nereglamentuotas gyventojų tankis gyvenamajame rajone ir (ar) kvar-

tale. Teritorijų plėtrą reglamentuojantys teisės aktai nepateikia net rekomenduojamų dydžių. Dažnai vienoje ar kitoje teritorijoje yra per didelis arba per mažas gyventojų tankis, kuriam taip pat daro įtaką automobilizacijos lygis, viešojo transporto tinklas ir kt. Lietuvoje galiojantys normatyvai nustato leistiną pastatų aukštį metrais sklype, tačiau aukščių nustatymo normatyvų ar metodikų nėra. Minėtosios priežastys sunkina planavimo procesą, gali atsirasti erdvė interpretacijoms.

Želdynų ir socialinės infrastruktūros formavimas

Šiuo metu galiojančiose Miestų ir miestelių teritorijų bendrųjų planų rengimo taisyklėse bendrojo naudojimo želdynų sistemos formavimas išskiriamas kaip vienas iš bendrojo plano uždavinių (Lietuvos... 2006). Detaliųjų planų rengimo taisyklėse teritorijos apželdinimas nėra priskirtas prie privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų (išskyrus atvejus, kai planuojamoji teritorija yra svarbi kraštovaizdžio apsaugos, urbanistiniu, architektūriniu ar paveldosaugos požiūriais) (Lietuvos Respublikos aplinkos... 2004).

Statybos reglamentuose yra nustatytas reikalavimas, kad želdynai sklype turi užimti ne mažiau kaip 25 % neužstatyto sklypo ploto (neatsižvelgiant į miesto dydį, planuojamo sklypo užstatymo aukštingumą bei žmonių skaičių) (STR 2.02.09:2005, STR 2.02.01:2004).

Iki 2004 m. gegužės 1 d. Lietuvoje galiojusiose Statybos normose ir taisyklėse buvo reglamentuojama, kad gyvenamųjų rajonų ir (ar) kvartalų apželdinimas turi būti skaičiuojamas atsižvelgiant į teritorijos gyventojų skaičių ir gyvenamųjų pastatų aukštingumą (didėjant aukštingumui atitinkamai didėja privalomasis sklypo apželdinimo procentas) (СНП 2.07.01-89). Šiame reglamente buvo išskiriami norminiai reikalavimai vietiniams (kvartalų) ir rajoniniams (gyvenamųjų rajonų) želdynams, taip pat buvo atsižvelgiama į miesto dydį.

Dabar galioja Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakyme (Lietuvos... 2007) nustatyta gyvenamosios teritorijos želdynų, taip pat ir vejų, gėlynų plotas viso žemės sklypo ploto:

- mažaaukščių gyvenamųjų (daugiabučių) namų statybai – 25 % sklypo ploto;
- daugiaaukščių gyvenamųjų namų statybai – 30 % sklypo ploto;
- aukštybinių gyvenamųjų namų statybai – 35 % sklypo ploto.

Lietuvoje galiojančiuose norminiuose aktuose nėra reglamentuojama, koks turėtų būti želdynų grupių – parkų pasiekiamumas. Iki 2004 m. gegužės 1 d. Lietuvoje galio-

jusios normos reglamentavo, kad iš esamų rajonų iki artimiausio parko kelionė pėsčiomis neturėtų trukti ilgiau kaip 20 min., o planuojant naujus rajonus – ne ilgiau kaip 15 min.

Minėtieji galiojantys reglamentai numato, kad želdynų plotas gali būti naudojamas vaikų žaidimo, sporto aikštelėms, paaugliams ar vietos ramiam vyresnio amžiaus namo gyventojų poilsiui įrengti (STR 2.02.09:2005, STR 2.02.01:2004).

Dabar galiojančiose Detaliųjų planų rengimo taisyklėse teritorijos apželdinimas nėra priskirtas prie privalomųjų teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimo reikalavimų. Neprivalomi teritorijos tvarkymo ir naudojimo reglamentai dažnai neįvertinami (neplanuojami) teritorijų planavimo dokumentuose (šiuo atveju detaliuosiuose planuose). Teritorijos planuojamos nerezervuojant vietos želdynams ir (ar) socialinei infrastruktūrai.

Lietuvoje galiojančiuose teisės aktuose socialinės infrastruktūros sąvoka nėra apibrėžta, tačiau daugeliu atvejų pripažįstama, kad socialinei infrastruktūrai priskirtina: švietimo, kultūros, sveikatos apsaugos, laisvalaikio, sporto, prekybos ir viešojo maitinimo, buitinio gyventojų aptarnavimo ir kitos įstaigos.

Socialinės infrastruktūros veikla orientuota į paslaugų teikimą tam tikros teritorijos gyventojams parankiausioje vietoje. Vieno ar kito teritorinio administracinio vieneto efektyvi socialinė infrastruktūra – tai objektų kompleksas, kurio visi elementai turi būti tam tikro dydžio ir taip išdėstyti, kad būtų patogų potencialiems vartotojams. Mikrorajone turi būti svarbiausios aptarnavimo socialinės įstaigos, t. y. lopšeliai, darželiai, bendrojo lavinimo mokykla, parduotuvės, o gyvenamajame rajone – tokios aptarnavimo socialinės įstaigos kaip specializuota mokykla, universali parduotuvė, biblioteka, kino teatras, sporto kompleksas, poliklinika.

Gyventojų gyvenimo kokybė priklauso nuo socialinės infrastruktūros funkcionavimo ir savalaikės plėtos. Lietuvoje galiojančiuose teisės aktuose socialinės infrastruktūros klausimai sprendžiami minimaliai, t. y. reglamentuojama tik mažos dalies socialinės infrastruktūros objektų plėtra.

Lietuvoje teisiniuose-norminiuose aktuose nėra reglamentuojamas socialinės infrastruktūros (švietimo, kultūros, sveikatos apsaugos įstaigų ir t. t.) sklypų rezervavimas gyvenamuosiuose rajonuose, aptarnavimo atstumas ir kita. Statybos normose ir taisyklėse buvo nurodoma, kad projektuojant gyvenamuosius rajonus reikia numatyti socialinės infrastruktūros aikšteles, reglamentuojami jų dydžiai ir atstumai nuo gyvenamųjų namų ir visuomeninių pastatų. Taip pat juose buvo pa-

teiktos išsamios lentelės, kuriose nustatyti aptarnavimo įstaigų atstumai bei vieno ar kito objekto žemės sklypų dydžiai (СНП 2.07.01-89).

Esama gyvenimo kokybės analizė

Pripažinta nuostata, kad gyvenimo kokybė – tai ekonomikos, sociologijos ir politologijos sąvoka, aprėpianti žmogaus dvasinę (emocinę), socialinę ir fizinę gerovę. Su sveikata susijusi gyvenimo kokybė yra vertinama pagal įvairius kriterijus ir beveik visada susijusi su visais šiais žmogaus gerovės aspektais. Pvz., Jungtinės Karalystės vyriausybė 2003 m. sukurtame darniųjų bendruomenių plane pateikia viziją, kaip bendruomenės turėtų plėtotis ekonominiu, socialiniu ir aplinkos aspektu artimiausius 20 metų, atsižvelgdamos į ateities kartų gerovę ir poreikius (McDonald *et al.* 2009).

Urbanizuotos aplinkos kokybės sampratą visuomenės grupės ir socialiniai sluoksniai vertina skirtingai, tačiau pripažinta, kad optimalioms gyvenimo kokybės sąlygoms palaikyti urbanizuotose teritorijose būtini (itin svarbūs): pasiekiamumas, saugumas, neužteršta aplinka (oras, vanduo, dirvožemis), socialinės, inžinerinės, susisiekimo ir verslo infrastruktūros visavertis funkcionavimas (kai užtikrinama kiekybė ir kokybė), pakankamas želdinių kiekis ir nedidelis atstumas iki jų, atviros erdvės, adekvatus apgyvendinimas, vizualinio užterštumo ir kiti rodikliai. Gyvenimo kokybės rodikliai padeda objektyviai įvertinti esamą padėtį, o tai leidžia numatyti perspektyvinius teritorijų planavimo prioritetus. Teritoriniai-planiniai rodikliai daro tiesioginę įtaką gyvenimo kokybei.

Gyvenimo kokybės sąvoka yra gana abstrakti. Šiame straipsnyje Lietuvos teritorijų planavimo nuostatų analizė atlikta vadovaujantis RIO deklaracijos apie aplinką ir plėtrą principais, taip pat remiantis darnios plėtros koncepcijos nuostatomis.

1992 m. Jungtinių Tautų RIO deklaracija apima 27 aplinkos ir plėtros principus. Svarbiausi nagrinėjami RIO deklaracijos principai (Lietuvos... 2001):

- siekiant subalansuotos plėtros, dėmesys telkiamas į žmogų, kuris turi teisę į sveiką ir harmoningą gyvenimą su gamta;
- plėtra turi atitikti dabarties ir ateities kartų raidos ir aplinkos poreikius;
- siekti subalansuotos plėtros ir aukštesnio visų žmonių gyvenimo lygio. Valstybė turi mažinti ir panaikinti nesubalansuotus gamybos ir vartojimo būdus, skatinti tinkamą demografinę politiką.

Darnios plėtros tikslas yra suderinti ekonominę augimą, socialinę pažangą ir taupiai naudoti gamtos ištek-

lius, palaikyti ekologinę pusiausvyrą ir užtikrinti palankias gyvenimo sąlygas dabarties ir ateities kartoms (Burinskienė 2009). Darnios plėtros koncepcija suprantama kaip procesas (pastangos) kurti sveiką aplinką, gyvybingą ekonomiką, socialinę gerovę ir aktyvią bendruomenę (Juškevičius 2005). Sveika aplinka (švarus oras, žemė, vanduo, biologinė įvairovė, pagrįstas gamtinių išteklių naudojimas) lemia gyvenimo kokybę. Gyvybinga ekonomika yra plati ekonominė bazė, galinti prisitaikyti prie besikeičiančių veiklos sąlygų ir konkuruoti su kitais rajonais, miestais; eksportuoti produkciją ir į užsienį; garantuoti gyventojų užimtumą; gebėti pritraukti naujas investicijas. Socialinė gerovė – gyventojų saugumas, visiškas ir kokybiškas kultūrinių bei dvasinių poreikių tenkinimas, priimanamas būstas, komunalinės ir kitos paslaugos, išsilavinimo ir susisiekimo galimybės.

Apie plėtrą yra mažoma nenuosekliai (Darni... 2008). Planavimo įstatymas yra, bet planų rengimas yra atidėliojamas arba planai rengiami nekorektiškai: pirma detalieji, o paskui ir bendrieji. Tam tikrais atvejais detalieji ar sektoriniai specialieji planai parengti neišvertinant bendrųjų planų ir viešosios infrastruktūros poreikių, neužtikrinant gyvenimo kokybės, esamų teritorijų konversijos ir nestabdant savavaliųjų statybų (Darni... 2008). Pasigendama vientiso darnaus miestų ir priemiesčių vaizdo, viešosios infrastruktūros, viešųjų erdvių, kurių reikia visavertei gyvenimo kokybei. Iki šiol daugiausia dėmesio buvo skiriama taškiniam, privataus sklypo detaliųjų planų rengimui (Narvydaitė 2008), o taškinė plėtra orientuota į sklypo (ne viso kvartalo, rajono) planavimą ir plėtrą, padarė daug žalos miesto bei šalies kraštovaizdžiui (Šulcienė 2008). Viena iš pagrindinių priežasčių, lėmusių tokią padėtį, yra ta, kad nebuvo teritorijų planavimo normų, užtikrinančių gyvenimo kokybę. Formuojasi nekompleksiškai miestai (ekstensyvi miestų plėtra) – kenčia pasiekiamumas, inžinerinė infrastruktūra ne visada gali tenkinti šiandieninius darnaus vystymosi principus. Sektoriaus požiūris daro įtaką aplinkai, komunalinių paslaugų sektoriams ir toliau alina senkančius energijos šaltinius, paveldo išteklius, didina socialinę atskirtį (Darni... 2008).

Gyvenamųjų rajonų (kvartalų) užstatymo intensyvumas, žmonių tankis, pastatų nusidėvėjimas

Statistikos departamento duomenimis, Lietuvoje 2007 m. pabaigoje šalies gyvenamasis fondas sudarė 82,1 mln. kv. m naudingojo ploto. Nuo 1995 m. gyvenamasis fondas šalyje padidėjo beveik 10 %. Sovietinės statybos gyvenamieji rajonai neatitinka šiandienos reikalavimų, pasikeitė tokių rajonų socialinė gyventojų sudėtis, laisvuose plotuose

pastatyti gyvenamieji namai ir socialinės infrastruktūros objektai. Jau minėta, kad nėra reglamentuojamas gyventojų tankis planuojamoje teritorijoje, todėl yra daromos sisteminės klaidos – teritorijoje gyvena per didelis arba per mažas gyventojų skaičius. Savivaldybei yra sunku keisti inžinerinę infrastruktūrą, susisiekimą, viešąjį transportą.

Netinkamai prižiūrimi ir eksploatuojami gyvenamieji namai, rajonai (kvartalai) susidėvi ir tampa netinkami gyventi. Nuolatinės priežiūros svarba dažnai vertinama nepakankamai (Reichelt 2006). Statistikos departamento prie Lietuvos Respublikos Vyriausybės duomenimis, Lietuvos miestų gyvenamieji namai fiziniu, ekonominiu ir funkcinu požiūriu nusidėvėjo. Dauguma Lietuvos gyventojų (net 66 %) gyvena daugiabučiuose namuose, pastatuose 1961–1990 metais (Nacionalinės... 2005). Šie gyvenamieji namai statyti pagal tarybiniais metais galiojusias normas, reglamentavusias ypač žemus reikalavimus pastatų energiniam efektyvumui (Burinskienė 2003). Tokių daugiaaukščių namų atitvarų šilumos izoliacija yra nepakankama (atitvarų šiluminės charakteristikos apie 4 kartus žemesnės nei nustatytos norminės), šilumos nuostoliai itin dideli, dažnai vidaus patalpų oro temperatūra neatitinka higienos normų, tokio būstų kokybė dažnai neatitinka ir galiojančių techninių reikalavimų, todėl didėja šių namų atnaujinimo poreikis. Brangstant energijai, daugeliui namų ūkių tampa problema išlaikyti būstą. Prie ypač probleminių priskirtini bendrabučio tipo daugiabučiai namai. Statistikos departamento duomenimis, apie 3 % Lietuvos būstų turi Statybos reglamente STR 1.12.01:2004 nurodytų avaringumo požymių. Daugiausia tokių būstų yra Kauno miesto savivaldybėje – 9,8 % ir Šiaulių miesto savivaldybėje – 5,3 %.

Vienas iš Vilniaus miesto 2002–2011 metų strateginio plano tikslų yra skatinti gyvenamąją statybą, patrauklumą prarandančių miesto gyvenamųjų teritorijų bei daugiaaukščių namų atnaujinimą ir plėtrą, investicijas ir naujas statybas, parengti tipinius daugiaaukščių namų atnaujinimo projektus ir energijos taupymo priemonių programas (Vilniaus... 2002). Teritorinius daugiabučių namų renovacijos prioritetus Vilniaus miesto seniūnijose diktuoja strateginiai Vilniaus miesto planai, seniūnijų namų bei gyvenamosios aplinkos būklė. Vilniaus seniūnijų atnaujinimo prioritetai yra skirtingi dėl namų bei aplinkos jose būklės skirtumų. Namų atnaujinimas neturėtų būti atskirtas nuo aplinkos sutvarkymo. Vilniaus miesto 2002–2011 metų strateginiame plane pabrėžiama pagrindinių atvykimo į sostinę vietų ir centro įvaizdžio gerinimo bei dešiniojo upės Nerios kranto plėtos svarba, siekiant didinti Vilniaus tarptautinį konkurencingumą

(Vilniaus... 2002). Vilniaus miesto strateginio plano tikslai ir yra vienas iš ribojimų nustatant rajonų (kvartalų) atnaujinimo prioritetiškumą. Taigi būtina atsižvelgti į aplinkos zonavimą renovuojant pastatus ir atnaujinimą vykdyti teritoriniu principu, t. y. nustatyti renovuojamų Vilniaus rajonų prioritetiškumą ir juose įgyvendinti atnaujinimą kompleksiskai: atnaujinant pastatus bei sutvarkant ir modernizuojant gyvenamąją aplinką. Taip padidėtų tokių teritorijų patrauklumas, žemės rinkos vertė, daugėtų ir privačių investicijų renovuojamose teritorijose (Zavadskas *et al.* 2008).

Išvados

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimas yra viena iš miesto intensyvios plėtos formų. Lietuvoje galiojančiuose normatyviniuose dokumentuose kvartalo ir (ar) rajono apibrėžimas nėra informatyvus (nėra apibrėžtas teritorijos dydžio, gyventojų skaičiaus ir pan.), nėra aiškaus ir vientiso gyvenamojo kvartalo ir (ar) rajono apibrėžimo. Dėl to sunku vertinti planavimo normatyvus ir jų pokyčius.

2. Lietuvoje dauguma gyvenamųjų rajonų statyti tarybiniais metais, jie nebuvo tinkamai eksploatuojami ir šiuo metu neatitinka keliamų techninių reikalavimų. Didėja būsto ir jo aplinkos atnaujinimo poreikis, kurį atlikti sunku nesant aiškių ir vienodų reikalavimų. Teritorijų planavimo normų, užtikrinančių gyvenimo kokybę, nebuvimas daro didelę neigiamą įtaką teritorijų planavimui ir darniai plėtrai, galimas manipuliavimas įstatymu.

3. Miesto strateginio plano tikslai yra vienas iš ribojimų nustatant rajonų (kvartalų) atnaujinimo prioritetiškumą. Būtina atsižvelgti į aplink pastatus esančios teritorijos zonavimą renovuojant pastatus, o atnaujinimą vykdyti teritoriniu principu (teritorijų, kvartalų), t. y. nustatčius renovuojamų rajonų prioritetiškumą įgyvendinti sprendimus kompleksiskai sutvarkant ir modernizuojant pastatus bei gyvenamąją aplinką.

Literatūra

- Bardauskienė, D. 2007. Ekspertinių vertinimų taikymas rengiant miesto bendrąjį planą. *Technological and Economic Development of Economy* 13(3): 223–236.
- Burinskienė, M.; Rudzkiene, V. 2009. Ateities išvalgos, scenarijai ir ekspertinio metodo taikymas darniam teritorijų planavimui. *Technological and Economic Development of Economy* 15(1): 10–25.
doi:10.3846/1392-8619.2009.15.10-25
- Burinskienė, M. 2003. *Subalansuota miestų plėtra*. Vilnius: Technika. 251 p.
- Juškevičius, P. 2005. Gyvenimo kokybė ir darnioji plėtra urbanistikoje. *Urbanistika ir architektūra* 29(4): 174–181.

- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007 m. gruodžio 21 d. įsakymas Nr. D1-694 „Dėl atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų tvarkymo ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymų tvarko aprašo patvirtinimo“. 2007, *Valstybės žinios* 137-5624.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 1999 m. kovo 2 d. įsakymas Nr. 61 „Dėl STR 2.06.01:1999 miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“ patvirtinimo. 1999, *Valstybės žinios* 27-773.
- Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymas Nr. I-1120, aktuali redakcija 2010-01-01.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. rugsėjo 23 d. nutarimas Nr. 1213 (Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2008 m. kovo 5 d. nutarimo Nr. 243 redakcija). Valstybės paramos daugiabučiams namams modernizuoti teikimo ir investicijų projektų energinio efektyvumo nustatymo taisyklės. 2008, *Valstybės žinios* 36-1282.
- Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo pakeitimo įstatymas. 2004 m. sausio 27 d. Nr. IX-1983. 2004, *Valstybės žinios* 28-868.
- Lietuvos Respublikos Vyriausybės Ministro Pirmininko 2008 m. sausio 8 d. potvarkiu Nr.7 sudarytos darbo grupės pasiūlymai, kiti veiklos rezultatai. II urbanistinis forumas. „Darnioji plėtra teritorijų planavime ir urbanistikoje“.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Darbotvarkė Nr. 21. Subalansuotos plėtros veiksmų programa. 1992 m. Jungtinių Tautų RIO (Rio de Žaneiras, Brazilija, 1992 m. birželio mėn. 3-14 d.) deklaracija apie aplinką ir plėtrą. Vilnius, 2001.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-263. Miestų ir miestelių teritorijų bendrųjų planų rengimo taisyklės. 2006, *Valstybės žinios* 145-5559.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas. 2004 m. gegužės 3 d. Nr. D1-239. Dėl detaliųjų planų rengimo taisyklių patvirtinimo. 2004, *Valstybės žinios* 79-2809.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. 2009. „Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normos“. Projektas Nr. VP 08-83. savivaldybės įmonė „Vilniaus planas“.
- Darni urbanistinė plėtra Lietuvoje – problemos ir sprendimo būdai. 2008 m. balandžio 9 d. konferencijos medžiaga. LRS. 2008. Vilnius: *Valstybės žinios*. ISBN 978-9986-18-181-1.
- McDonald, S.; Malys, N.; Malienė, V. 2009. Miestų atgaivinimas darnioms bendruomenėms kurti: atvejo tyrimas, *Technological and Economic Development of Economy* 15(1): 49-59. doi:10.3846/1392-8619.2009.15.49-59
- Nacionalinės darnaus vystymosi strategijos įgyvendinimo 2003-2004 metais ataskaita. Vilnius, 2005 [žiūrėta 2010-01-12]. Prieiga per internetą: <http://www.sd-network.eu/pdf/resources/NSDS-Eval-Report_Lithuania.pdf>.
- Narvydaitė, M. Darni plėtra: iššūkis ar rožinė svajonė? Pranešimas spaudai. 2008-09-27 [žiūrėta 2009-12-19]. Prieiga per internetą: <<http://www.delfi.lt/news/economy/realstate/article.php?id=18686240>>.
- Reichelt, B. 2006. Municipalinių pastatų priežiūros strategija, *Technological and Economic Development of Economy* 12(3): 236-245.
- STR 2.02.09:2005 „Vienbučiai gyvenamieji pastatai“. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Nr. D1-338 dėl statybos techninio reglamento patvirtinimo. 2005, *Valstybės žinios* 93-3464.
- STR 2.02.01:2004 „Gyvenamieji pastai“. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymas Nr. 705 dėl statybos techninio reglamento patvirtinimo. 2004, *Valstybės žinios* 23-721.
- Šulcienė, I. *Viešasis interesas per aiškias normas*. Pranešimas spaudai. 2008-05-13 [žiūrėta 2010-01-20]. Prieiga per internetą: <http://www.spec.lt/Viesasis_interesas_per_aiskias_normas>.
- Vilniaus miesto 2002-2011 metų strateginis planas. Patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2002 m. birželio 19 d. sprendimu Nr. 607 [žiūrėta 2009-11-06]. Prieiga per internetą: <<http://www.vilnius.lt/vmsp/>>.
- Zavadskas, E.; Raslanas, S.; Kaklauskas, A. 2008. The selection of effective retrofit scenarios for panel houses in urban neighborhoods based on expected energy savings and increase in market value: The Vilnius case, *Energy & Buildings* 40(4): 573-587.
- СНП 2.07.01-89. Строительные нормы и правила (rusų k.).

ANALYSIS OF TERRITORY PLANNING REGULATIONS CONCERNING MODERNIZATION OF RESIDENTIAL AREAS

J. Alchimovienė, N. Gudienė

Abstract

Territory planning instructions of residential areas (quarters) are analyzed in this article. In Lithuania there is no validated united normative database for territory planning, which could regulate renovation of residential quarters. Accordingly, it is an actual problem. Modernization of blocks of flats is widely analyzed and it causes a lot of discussions recently. Modernization could be fulfilled more efficiently in quarters or even residential areas. Consequently, territorial spatial planning of areas (quarters) is very important. This article covers analysis of terms of a residential area and a quarter, building intensity and building density, functional zones, regulations of territory management and use, greenery, social infrastructure. Also a quality of life, depreciation of buildings and a priority of renovation of residential areas is examined.

Keywords: residential area, quarter, territory planning, modernization of blocks of flats, quality of life, strategic plan.