



APLEISTŲ TERITORIJŲ KONVERSIJOS ĮGYVENDINIMO GALIMYBĖS LIETUVOS MIESTUOSE

Vytautas BIELINSKAS¹, Marija BURINSKIENĖ²

Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Vilnius, Lietuva

El. paštas: ¹vytautas.bielinskas@gmail.com; ²marija.burinskiene@vgtu.lt

Santrauka. Straipsnyje nagrinėjama apleistų teritorijų Lietuvoje problematika, apžvelgiama tokių teritorijų integravimo į miestų urbanistinį karkasą, atsižvelgiant į socialinį, ekonominį, ekologinį ir kultūrinį kontekstualumą, Lietuvos ir užsienio patirtis. Pagrindinė vyraujanti problema yra informacijos, kaip vertinti apleistas teritorijas, stoka. Lietuvos teisinėje bazėje nėra jokių jų tvarkymo nuostatų. Šio straipsnio tikslas – įvertinus Europos šalių patirtį apibrėžti tokių teritorijų keliamas grėsmes ir atskleisti panaudojimo galimybes Lietuvos miestuose. Buvusių karinių, pramoninių ir kitų teritorijų, susiformavusių mieste sovietinio režimo metais, konversija – tai vienas efektyviausių tvariosios plėtros būdų. Autoriai identifikavo priežastinį ryšį, lėmusį miesto dykrų atsiradimą, ir parengė jų panaudojimo metodines rekomendacijas. Atlikdami analizę autoriai įvertino esamą bendrąją Lietuvos miestų urbanistinę situaciją bei privataus ir viešojo sektorių partnerystės (angl. *Public Private Partnership – PPP*) taikymo galimybes. Lietuvoje toks investavimo į miesto infrastruktūrą būdas, priešingai nei Europos šalyse, yra retas, neturi gilių tradicijų, tačiau vertinamas kaip potencialus. Atlikę užsienyje taikomų modelių apžvalgą autoriai šį partnerystės būdą išskyrė kaip prioritetinį.

Reikšminiai žodžiai: „rudosios dėmės“, viešojo ir privataus sektorių partnerystė, miestų planavimas, teritorijų pertvarkymas, darni plėtra, kompaktiškas miestas.

Įvadas

Apleista teritorija (angl. *brownfield*) – terminas, tarptautiniu mastu priimtas problemai įvardyti. Jis apibūdina tam tikrą miestų vystymosi problemą (Jackson *et al.* 2010). Iki šiol nėra bendro „rudųjų dėmių“ apibrėžimo ir jokio bendro susitarimo, kaip traktuoti apleistas, nefunkcionuojančias ir konvertuotinas teritorijas Europos Sąjungos (ES) šalyse. Europos ekspertų tinklas *CABERNET* (angl. *Concernet Action on Brownfield and Economic Regeneration Network*) komentuoja, jog „rudosiomis dėmėmis“ turėtų būti laikomos tam tikrai paskirčiai naudotos arba apleistos žemės, kurios atitinka dydžio ir dislokacijos miesto kontekste kriterijų (European Commission 2010).

Lietuvoje didesnių teritorijų konversijos procesai prasidėjo atkūrus šalies nepriklausomybę, kai miesto plėtros krūptis iš esmės lėmė privatus kapitalas (Jackson *et al.* 2010; Matulevičius, Šliogerienė 2011). Prieškriziniu laikotarpiu, kuris prasidėjo 2005 m., atsigavus statybų sektoriui, Lietuvos miestuose statybos darbų apimtis padidėjo dešimtis kartų. Tuo metu daugiausia buvo planuojama gyvenamųjų daugiabučių namų ir komercinių pastatų teritorijų (Norvilaitė 2005). Dėl tokių deformacinių pokyčių vidinės miesto teritorijos ėmė tuštėti ir neatlikti savo pirminės funkcijos. Todėl šios ir aplinkinės teritorijos tapo nepatrauklios

naujoms investicijoms, o regeneracijos projektų šiose žemėse dėl brangumo, didelių finansinių įrengimo sąnaudų vengiama, jie taikomi tik išskirtiniais atvejais. Lietuvoje, palyginti su kitomis Europos šalimis, ypač pasigendama kompleksiško architektų, savivaldybių, miestų planuotojų požiūrio į miesto plėtros procesus bei subalansuotą ir ekologišką plėtrą (Sassi *et al.* 2009).

Straipsnio tikslas – apibrėžti apleistų miesto teritorijų keliamas grėsmes ir atskleisti panaudojimo galimybes. To siekdami autoriai nuosekliai formuluoja pirmines užduotis:

- apžvelgti Lietuvos ir užsienio mokslinę literatūrą;
- apibrėžti savoką „rudoji dėmė“;
- išanalizuoti teritorijų planavimo procesą ir dokumentus bei apleistų teritorijų tvarkymą reglamentuojančius teisės aktus;
- atlikti statistinę bei geostatistinę Lietuvos ir Vilniaus miesto teritorijų analizę;
- įvertinti apleistų teritorijų integravimo į bendrąjį urbanistinį karkasą taikant verslo partnerystę galimybes.

Analizuodami mokslinę literatūrą ir teritorijų planavimo bei su juo susijusius oficialius dokumentus autoriai daugiausia dėmesio skyrė Vakarų ir Vidurio Europos

possovietinių šalių patirčiai, kuri istoriniu požiūriu yra artima Lietuvos politinės aplinkos, verslo sektoriaus ir miestų planavimo kultūros transformacijoms. Statistinei bei geostatistinei Lietuvos ir Vilniaus miesto demografinių rodiklių ir apleistų teritorijų analizei naudotasi *ArcGIS* ir *MS Excel* technologijomis.

Miesto dykų atsiradimo priežastys

Atlikę užsienio mokslinės literatūros ir Europos ekspertų tinklo (*CABERNET*) paskelbtų teritorijų tvarkymo gairių analizę, darbo autoriai nustatė rodiklius, kurie įvairiose Europos šalyse identifikuoja apleistas ir nenaudojamas miesto žemes. Išnagrinėjus 16 Europos šalių skelbiamus apleistų ir nenaudojamų miesto žemių apibrėžimus, dažniausiai minimi žemės naudojimo paskirties (22,8 %), ap rūpinimo inžinerine infrastruktūra (15,8 %) ir ekologinės taršos (12,3 %) rodikliai. Remdamiesi šios analizės rezultatais autoriai apleistas miesto teritorijas siūlo apibrėžti kaip „trejus ar daugiau metų neeksploatuotą žemę, kurioje esantys pastatai ar statiniai dėl savininkų neveiksmumo ar rinkos reiškinų netekę savo pirminės funkcijos, o dėl jose esančios inžinerinės, socialinės ar viešosios infrastruktūros kelia galimą ar faktinę ekologinę grėsmę aplinkinėms teritorijoms“ (Oliver *et al.* 2007).

Oficialiais *GIS* centro (2014) duomenimis, Lietuvoje yra 746,8 km² apleistų teritorijų. Tai 1,15 % visos Lietuvos teritorijos. Dažniausiai apleistų teritorijų atsiradimą lemia socialiniai ir ekonominiai veiksniai, nukreipiantys urbanistinę vystymąsi į didžiųjų miestų periferines zonas. Tai, kad teritorijos tapo nepatrauklios investicijoms, didelę įtaką padarė industrinės visuomenės perėjimas į poindustrinę.

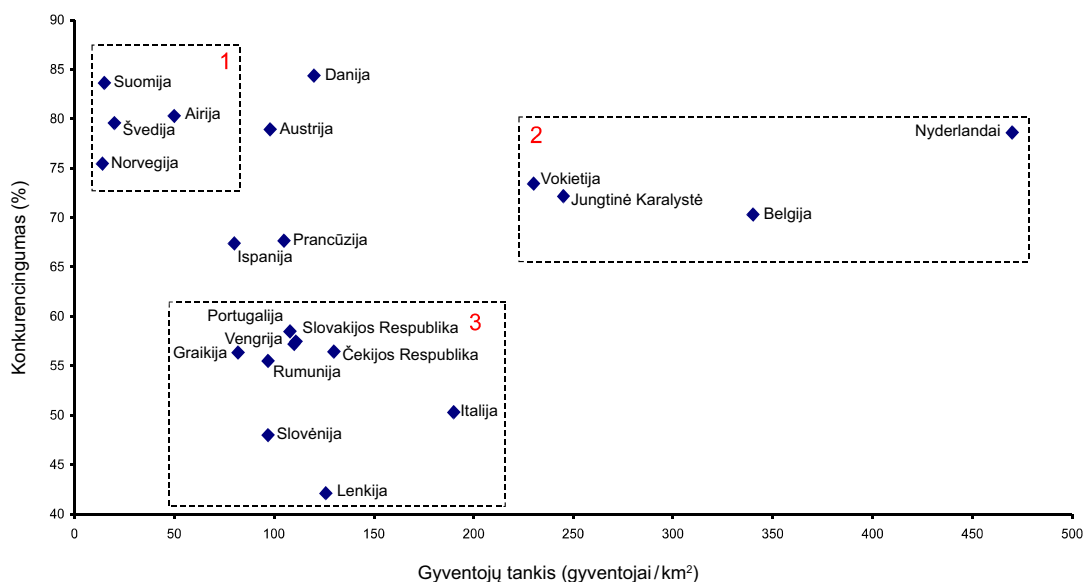
L. Oliver ir kiti Europos ekspertų tinklo mokslininkai (2007) nustatė, kad „rudųjų dėmių“ atsiradimo priežastis galima skirstyti į grupes pagal šalies konkurencingumo indeksą ir gyventojų tankio rodiklį. Šių grupių scheminis vaizdas pateiktas 1 paveiksle.

Išskiriamos šios šalių grupės:

- Skandinavija ir Airija: didelis konkurencingumas ir sąlyginai mažas gyventojų tankis („rudųjų dėmių“ apibrėžimas pabrėžia ekologinę taršą);
- Vakarų Europa: didelis gyventojų tankis ir pasireiškiantis naujų nepanaudotų žaliųjų teritorijų (angl. *greenfield*) trūkumas. „Rudųjų dėmių“ (anksčiau pagal tiesioginę paskirtį naudotų žemės plotų) pertvarkymas ir panaudojimas vertinamas kaip prioritentinė plėtros kryptis;
- Vidurio ir Pietų Europa: vidutinis gyventojų tankis ir sąlyginai mažesnis negu vidutiniškas konkurencingumas lemia sėkmingą apleistų teritorijų įsisavinimą jas pertvarkant pagal dabartinius poreikius.

Europoje įvykusi industrinės visuomenės transformacija į poindustrinę lėmė esminius pokyčius tiek teisinėje šalių sistemoje, tiek padarydama didelę įtaką teritorijų planavimo tradicijoms. Teisinė sistema tapo neįgali atsispirti privataus kapitalo poveikiui erdvinei miestų struktūrai, o atsakingi valdžios organai, reglamentuojantys šiuos procesus, neturėjo pakankamos patirties šį urbanizacijos procesą suvaldyti.

Miestų gaivinimo banga (angl. *urban renewal*) prasidėjo 7-ajame dešimtmetyje. Šis reiškinys atkreipė dėmesį į būtinybę stiprinti viešąjį sektorį. Nepaisant pastangų, dėl ilgai išryškėjusių socialinių ir ekonominių proble-



1 pav. Europos šalių grupės pagal „rudųjų dėmių“ atsiradimo priežastis (Oliver *et al.* 2007)

Fig. 1. The groups of European countries classified by causes of urban brownfields (Oliver *et al.* 2007)

mų miestų gyventojai pamažu kėlėsi į miestų priemiestines zonas – kur žemės sklypai pigesni, o teritorijos mažiau apgyvendintos. Šiems faktoriams veikiant, vidinėse miestų dalyse susiformavo dykros – apleistos žemės (Urbonaitė 2012).

Europos komisijos apleistų teritorijų teminiame leidinyje (European Commission 2013) apibrėžtos indikatorių, lemiančių dykrų atsiradimą, grupės:

- 1) socialinis-ekonominis indeksas (į jį įtraukti populiacijos tankio, nedarbo ir turto vertės indikatoriai), rodantis apleistos žemės pertvarkymo potencialą atsižvelgiant į ekonomikos augimą;
- 2) pažangos augimo indeksas, žymintis komunalinių paslaugų ir transporto sistemos prieinamumą, užimtumo ir apgyvendinimo, t. y. veiksmų, leimančių teritorijos „gyvybingumą“, rodiklių reikšmes (indikatorius);
- 3) aplinkos indeksas, apimantis potencialių taršos šaltinių, prieinamumo prie vandens telkinių ir žaliųjų plotų, potvynių užliejamos teritorijos bei dirvožemio kokybės rodiklius.

M. Pakalnis (2014) pažymi, kad didelę įtaką miesto dykroms atsirasti daro gyventojų demografiniai pokyčiai (Lietuvos statistikos departamentas 2014). Gyventojų skaičiaus mažėjimas miestuose lemia tai, kad menksta visuomenės interesas miesto planavimo ir teritorijų sutvarkymo bei pertvarkymo klausimais. Anksčiau naudota viešoji infrastruktūra įvykus demografiniams pokyčiams tapo nenaudojama dėl elementaraus vartotojų skaičiaus sumažėjimo, bendruomeniški ryšiai susilpnėjo, todėl tokių teritorijų pertvarkymo ar atgaivinimo klausimai keliami tik pavieniais atvejais, paprastai, kai pasiekiamas kritinė nepasitenkinimo esama situacija riba.

Gyventojų surašymo duomenys (Lietuvos statistikos departamentas 2014) rodo, kad demografinė aplinka didžiausią įtaką miestų dykroms atsirasti turi mažesniuose Lietuvos miestuose. Šiose vietovėse tam, kad ištuštėja vidinių miestų teritorijos, didžiausią įtaką turi nedarbo lygis, santykinai maža rinka ir vyraujantis socialinis klimatas. Šią hipotezę patvirtina straipsnio autorių atliktos statistinės

analizės rezultatai. Jie rodo, kad tarp viso savivaldos ploto apleistų teritorijų procentinės dalies ir demografinio gyventojų skaičiaus pokyčio laikui bėgant egzistuoja vidutinio stiprumo koreliacija, kurios koeficientas yra 0,52. Tokio stiprumo priežastinis ryšys pastaraisiais metais užfiksuotas daugelyje Vidurio ir Vakarų Europos šalių, kaip antai: Prancūzijoje, Slovėnijoje, Čekijos Respublikoje ir kt. (Couch *et al.* 2011).

Kaip blogus teritorijų konversijos pavyzdžius Lietuvoje N. Drėmaitė (2004) išskiria prekybos centro Kaune įrengimą buvusio „Žalgirio“ stadiono vietoje, prekybos centro „Akropolio“ plėtrą Ozo draustinio teritorijoje ir kt. Pastaraisiais metais išaugęs komercinių pastatų ir naujų gyvenamųjų namų statybų bumas diktuoja poreikį atlikti nuodugnią vidinių miesto erdvių panaudojimo galimybių analizę, įvertinti esamas ir numatyti būsimas miestų plėtros tendencijas.

Teritorijų, laikomų „rudosiomis dėmėmis“, keliamos grėsmės ir problematika

Nūdienos Lietuvos socialiniame-kultūriniame, ekonominiame ir politiniame diskurse „rudųjų dėmių“ nepripažinimas, neapibrėžtas interpretavimas ir identifikavimas yra problema. Prieš dešimt metų tokia situacija vyravo daugelyje buvusios Sovietų sąjungos šalių. Pastarąjį dešimtmetį kintant visuomenės sampratai apie gyvenamąją ir miesto aplinką tokia problema išryškėjo Baltijos ir kai kuriose Vidurio Europos šalyse.

Europoje įsivyravus kapitalizmui ekonominės būklės samprata patyrė esminių transformacijų (Adam *et al.* 2009). Šioje apžvalgoje ekonominė būklė traktuojama kaip teritorijų planavimo dinaminį procesą lemiamas parametras, indikuojantis socialinius, ekonominius ir nekilnojamojo turto vertės rodiklius.

Mokslinėje literatūroje išskiriami trys teritorijų konversijos poveikio tipai: ekonominis, socialinis ir aplinkos. Šių tipų poveikio pagal teritorijos pobūdį apibendrinamieji rezultatai pateikti 1 lentelėje (European Commission 2013).

1 lentelė. Apleistų teritorijų poveikis (įvertinant darnios plėtros komponentus)

Table 1. The impact of abandoned territories (in respect of criteria for sustainable development)

Poveikis	Fizinė būklė (įvertinant taršą)	Ekonominė būklė
Ekonominis	aplinkinių sklypų (gretimų) nuvertėjimas	ekonominių galimybių praradimas, mokesčių bazės netekimas
Socialinis	gretimų teritorijų nuvertėjimas, nepatrauklumas	darbo vietų sumažėjimas, ypač centrinėje miesto dalyje
Ekologinis	galima rizika gamtai ir žmonių sveikatai, žala biologinei įvairovei ir ekosistemos palaikymo funkcijoms	žemės tikslingo panaudojimo galimybių sumažėjimas, aplinkai žalingos miesto plėtros palaikymas

Dauguma apleistų teritorijų miestuose yra išsidėsčiusios uždaroje arba marginalinėse zonose, kur vyrauja socialinė dezorganizacija, anonimiškos ir didesnio kriminogeninio aktyvumo erdvės (Bielinskas *et al.* 2014), todėl daugelis statybos įmonių į tokių rizikingų miesto dykrų atgaivinimo darbus nėra linkę investuoti.

Esamos Lietuvos teritorijų planavimo tradicijos lemia tai, kad tokios teritorijos, rengiant bendruosius ir specialiuosius planus, lieka nepastebėtos ir neįvertintos. Dažnai įgyvendinami didelės apimties regioninės ir valstybinės reikšmės investiciniai, dažniausiai komercinio ir pramoninio pobūdžio, projektai, tačiau užmirštos lieka mažesnės, nors savivaldai ar miesto bendruomenėms reikšmingesnės, miesto erdvės. Toks reiškinys pasireiškia daugelyje pasaulio šalių, ypač aktualus Didžiojoje Britanijoje ir Japonijoje (English Partnership 2007). Tai tiesiogiai susiję su esama šalies politine sistema, kuri daugelyje šalių yra gerokai centralizuota ir orientuota tik į strateginio lygmens planavimą.

Apžvelgus informacinius Lietuvos ir užsienio mokslinės literatūros šaltinius galima teigti, kad, siekiant atgaivinti apleistas miesto erdves, pagrindinė problema yra tokių teritorijų neapibrėžtumas. Tvaraus urbanizmo koncepcijos daugiau nei dešimtmetį yra aktualios, ir analizuojamos įvairių užsienio (Stuart-Murray 2007; Thompson 2007; Roe 2007; Thornton *et al.* 2007 ir daugelio kitų) bei Lietuvos urbanistikos ir kraštovaizdžio specialistų (Burinskienė *et al.* 2003; Stauskis 2010; Urbonaitė 2010, 2011 ir kt.). Lietuvos planavimo normose (LR aplinkos ministerija 2014) teritorijų konversija apibrėžiama kaip neefektyviai naudojamų užstatytų pramonės teritorijų (miestų centruose ir jų priegose esančių taršių ir nenaudojamų) antrinis panaudojimas plėtrai naujai.

Pagrindiniai teritorijos konversijos iššūkiai Lietuvoje

Sprendžiant apleistų teritorijų keliamų grėsmių problemas, Vidurio ir Vakarų Europos šalys susiduria su bendrais iššūkiais (Environmental Protection Agency 2006):

- atsakomybe už aplinkos apsaugą: miestų architektai, nekilnojamojo turto (NT) statybos bendrovės ir savininkai privalo valdyti turtą atsižvelgdami į jo istorinį kontekstą – išsaugoti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, ypač kultūros paveldui priklausančiose teritorijose;
- finansiniais barjeriais: privatūs investuotojai nėra linkę investuoti ar suteikti paskolų potencialiai žalingoms teritorijoms pertvarkyti ir atgaivinti. Dažnas atvejis, kai žemės sutvarkymo sąnaudų vertė yra didesnė negu pačios žemės vertė;

- teritorijų valymo, taršos šaltinių eliminavimo problema: dėl esamos taršos ir papildomų grunto bei kitų būtinų tyrimų, jų rezultatų analizės ir kitų darnios plėtros principais paremtų rekomendacijų taikymo „rudųjų dėmių“ pertvarkymas paprastai yra ilgesnė ir sudėtingesnė procedūra nei tipiška NT plėtra miestų teritorijoje;
- antraeilio panaudojimo planavimo klausimais: toks planavimo tipas paremtas bendruomeniniais tikslais. Tai yra teritorijos konversija keičiant žemės naudojimo paskirtį.

Lietuvos Teritorijų planavimo normose (LR aplinkos ministerija 2014) išskiriami šie teritorijos konversijos tikslai:

- didinti miestų ir kitų gyvenamųjų vietovių funkcinės ir fizinės struktūros integralumą;
- sudaryti sąlygas mažinti taršą;
- kurti palankią investicijoms aplinką;
- tolygiau išdėstyti gyvenamąsias teritorijas ir darbo vietas;
- sukurti sąlygas aplinkai, užstatymui, susisiekimo sistemai ir inžinerinei įrangai atnaujinti urbanizuotoje gyvenamosios vietovės dalyje.

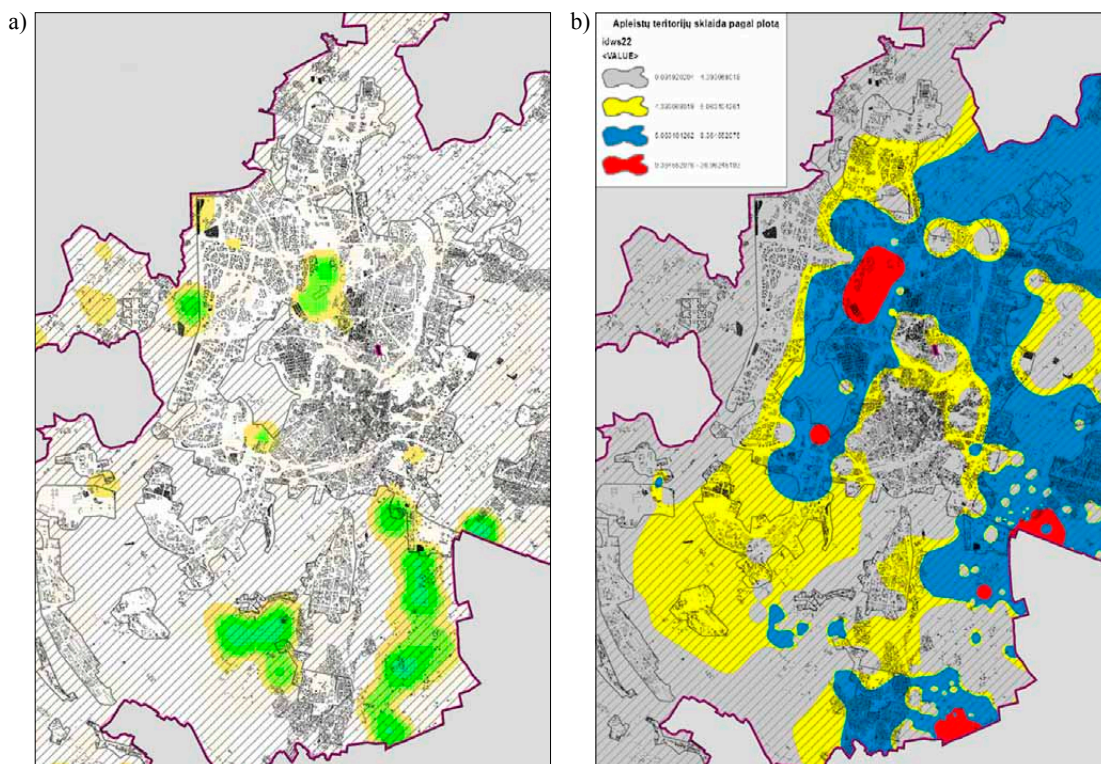
Nagrinėtoje literatūroje viena iš pagrindinių priežasčių, užkertančių kelią įgyvendinti teritorijos konversijos projektus, laikoma atitinkamų programų strategijų stoka, finansavimo trūkumas ir visuomenės dalyvavimo planuojant teritorijas aktyvumo stygius (Antuchevičienė 2005; CLARINET 2002).

Lietuvos planavimo normose yra apibrėžtos pagrindinės apleistų miesto teritorijų tvarkymo gairės, tačiau autoriai, atlikę esamos būklės vertinimą, nustatė, kad, nepaisant to, reali situacija dažnai prasilenkia su oficialiai deklaruojamais reglamentais, o priešpriešos tarp skirtinguose planavimo dokumentuose pateikiamų sprendinių sukuria terpę manipuluoti esama rinkos situacija.

Apleistų teritorijų Vilniuje gausa ir mastas

Atliekant Vilniaus miesto esamos būklės vertinimą ir susiejant užfiksuotus geoerdvinius duomenis su *TPSIS* (2014) pateiktais duomenų rinkiniais, autoriams pavyko nustatyti, kad apleistų teritorijų mastas (2, 3 pav.) vizualiai yra didesnis, nei deklaruojama BP sprendiniuose. Šią problemą dar 2007 m. iškėlė R. Leitanaite (Teritorijų konversija... 2007).

GIS priemonėmis identifikavus apleistas Vilniaus miesto teritorijas ir šiuos duomenis susiejus su *TPSIS* (2014) viešinamais duomenų rinkiniais bei atlikus geostatistinę analizę paaiškėjo, kad tokių teritorijų priskaičiuojama beveik 1150.



2 pav. Apleistų Vilniaus teritorijų vertinimas pagal skaičiaus (a) ir vyraujančio vidutinio apleistos teritorijos ploto (b) parametrus

Fig. 2. Graphical evaluation of abandoned places in Vilnius city in respect of parameters for quantity (a) and the prevailing average area of the abandoned territory (b)

Tai pavieniai 0,92 ha vidutinio ploto žemės sklypai. Iš viso šie plotai užima 1090 ha, t. y. 2,7 % visos miesto teritorijos. Tik apie 17 % apleistų žemių ploto užfiksuota urbanizuotose miesto zonose. Kita dalis – dykrose, kuriose vyrauja senų ir nebenaudojamų pastatų likučiai, nefunkcionuojančios viešosios erdvės, socialinės dezorganizacijos atstovų aktyvumo zonos ir kiti žalingi aplinkai objektai. Apleistų teritorijų Vilniaus mieste sklaidos vertinimo rezultatai pateikti 2 paveiksle.

Taikydami geostatistinės analizės metodus autoriai nustatė, kad didžiausio konversijos potencialo teritorijos driekiasi monofunkcėse Vilniaus vietose, kur vyrauja monotoniška užstatymo struktūra ir santykinai skurdi architektūra, – daugiausia Šeškinės, Naujininkų, Antakalnio, Žirmūnų ir kt. mikrorajonų teritorijose.

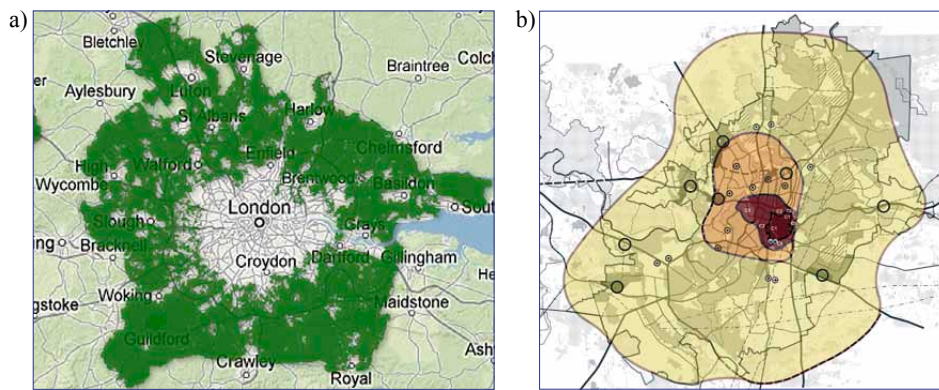
Tarptautinė apleistų teritorijų atgaivinimo patirtis

Skirtinguose žemynuose vyrauja skirtingo pobūdžio apleistų teritorijų masyvai. Tai priklauso nuo istorinės praeities, politinės valdymo sistemos, esamos rinkos ir kt. vietovei būdingų veiksnių. Europos šalyse dažniausiai pasitaiko teritorijų, kuriose vyrauja seni, nebenaudojami pramoniniai pastatai su priestatais (gamyklos, cechai ir kt.). Šiomis sa-

vybėmis daugiausia išsiskiria posovietinės šalys (Lietuva, Čekijos Respublika, Slovakija ir kt.). Didžiausia apleistų teritorijų atkūrimo problema esti tada, kai visiškai išstumtas arba suardytas vietinis kultūrinis paveldas. Su šiuo reiškiniu susidūrė visos Europos šalys (Jackson *et al.* 2010).

Didžioji Britanija yra viena iš nedaugelio šalių, kurioje egzistuoja ilgalaikė žemės naudojimo politika, apleistų teritorijų panaudojimo paramos politika bei programos ir apleistų teritorijų panaudojimo monitoringas valstybiniu lygiu. Pagal centralizuotos planavimo sistemos modelį suformuoti Londono žalieji žiedai (3 pav., a) padėjo sustabdyti didžiųjų miestų ekspansiją į periferiją (3 pav., b) – taip skatinama apleistas miestų vietas panaudoti naujoms statyboms.

Oficiali statistika rodo, kad nuo 2008 m. Didžiojoje Britanijoje net 77 % naujų namų pastatyta buvusiose miestų dykrose. 1996 m. šis skaičius siekė tik 57 %. Lyginant tarpusavyje šalių statistinius duomenis apskaičiuota, kad miestų plėtimasis į periferiją plečiant administracines ribas Vokietijoje buvo 4 kartus spartesnis negu Anglijoje. Bendras tokių žemių plotas šiuo laikotarpiu Vokietijoje siekė 174,4 tūkst. ha, o tuo pačiu metu Anglijoje – tik 30,4 tūkst. ha, t. y. beveik 6 kartus mažiau. Europos Komisija (European Commission 2013) šią situaciją komen-



3 pav. Londono žaliasis žiedas (a) ir Vilniaus periferinė zona (b)
(Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų (2007))

Fig. 3. London green belt (a) and a peripheral zone (b) in Vilnius city
(Vilnius Master plan 2015 (Vilniaus miesto savivaldybės... 2007))

tuoja teigdama, kad Anglijoje miestų planavimo politika yra daug griežtesnė negu Vokietijoje, o žaliojo žiedo koncepcija sulaukė didelio visuomenės palaikymo.

Kai 1981 m. buvo uždarytas paskutinis Londono dokas, nedarbo lygis išaugo iki 17,8 %, per dešimtmetį išsikėlė per 20 % gyventojų, ir buvo prarasta daugiau nei 10 tūkst. darbo vietų. Visas pramoninis rajonas ant Temzės pakrantės ėmė merdėti. Pakrančių konversiją itin komplikavo didelis skaičius savininkų. Tam, kad teritorijos pertvarkymo procesai atitiktų miesto plėtros strategijos nuostatas, buvo įsteigta nevalstybinė organizacija LDDC¹. Jai buvo suteiktos teisės nustatyti planuojamų teritorijų ir pastatų parametrus, įgyti savininkų teises ir kt. Tam, kad konvertuotinos dokų teritorijos būtų patrauklesnės investuoti, vyriausybė sumažino mokesčius naujai įsikuriančioms įmonėms. Čia įsikūrė muziejai, teatrai, bibliotekos, kitos viešosios įstaigos bei pastatyta gyvenamųjų namų kompleksai. Šitaip buvo sukurta daugiavfunkcė aukšto kultūros, komercijos ir gyvenamojo fondo potencialo miesto zona (Matulevičius, Šliogerienė 2011).

Kai kurios šalys miestų dykras klasifikuoja į dar smulkesnius teritorinius vienetus (2 lentelė). Jų geoerdvinė padėtis tuose miestuose formuoja galimas prioritetingas ir žemesnio prioriteto miesto plėtros zonas (DCLG 2006; MoE 2010; English Partnerships 2003; Yasutaka *et al.* 2007).

Esama mokslinė literatūra Kinijoje dažniausiai perima Vakarų šalyse priimtus, tačiau tarptautinėje erdvėje sutartimis nepatvirtintus apleistų teritorijų apibrėžimus ir tokių teritorijų atgaivinimo teorinius modelius bei metodus, tačiau neatsižvelgiama į skirtingą žemynų teritorijų tipologiją, jų kilmę ir kitus lemiančius faktorius. Kinijoje įvykus ekonomikos reformai (1980–1990 m.) miestai (ypač pakrančių) patyrė nevaldomą ekspansiją, ir daugelis jų prarado savo pradinę urbanistinę struktūrą (Deng *et al.* 2010; Lin 2007).

Verslo sektoriaus vaidmuo apleistų teritorijų tvarkymo procesuose

Keičiantis rinkos sąlygoms, NT analitikai pažymi, kad gyventojų migracija į periferines miestų zonas slopsta,

2 lentelė. Apleistų teritorijų klasifikacija Didžiojoje Britanijoje ir Japonijoje
Table 2. Brownfield classification in Great Britain and Japan

	Didžioji Britanija	Japonija
„Rudosis dėmės“ (angl. <i>brownfield</i>)	Apibrėžiama kaip „anksčiau produktyviai naudota žemė“, kurioje yra arba buvo pastovi urbanistinė struktūra, įskaitant teritorijoje esančius objektus ir su ja susijusią fiksuotą paviršiaus infrastruktūrą (DCLG 2006: 26).	Žemė, kuri dėl faktinio ar galimo grunto užterštumo yra nenaudojama arba naudojama labai ribotai, palyginti su jos tikrąja verte ir potencialu (MoE 2007: 1).
Didesnės grėsmės teritorijos (angl. <i>hardcore sites</i>)	Žemė, kuri yra nenaudojama arba apleista devynerius ir daugiau metų, kur žemės sutvarkymo sąnaudos finansiškai viršija teritorijos plėtrai ar konversijai numatomas sąnaudas (English Partnerships 2003: 8).	Apibrėžiama kaip „potencialiai apleistas sklypas“, kuris yra komerciškai nenaudingas jokiai veiklai, ir dirvožemio taršos įvertis viršija 30 % nustatytos žemės kainos (Yasutaka <i>et al.</i> 2007; MoE 2007).

¹ LDDC – London Docklands Development Corporation (Londono dokų vystymo organizacija).

o atlikus papildomas apklausas visuomenės nuomonei sužinoti nustatyta, kad dėl lengvai pasiekiamos išplėtos socialinės ir dar sovietmečiu sukurtos inžinerinės infrastruktūros gyventojai vis dažniau renkasi būstus arčiau miesto centro esančiose teritorijose. Užsienio patirtis rodo, kad panaudoti esamą miesto inžinerinę infrastruktūrą yra ekonomiškai naudingiau negu tiesti naują, periferinėse zonose. Turint mintyje ilgalaikę perspektyvą tai ekonomiškai efektyvesnis sprendimas: vieno tiesinio kilometro asfaltbetonio dangos konstrukcija atsieina 435–580 tūkst. eurų, o didžiausią įtaką bendram kelių ilgio padidėjimui turėjo miestų, gyvenviečių ir naujų gyvenamųjų rajonų plėtra. Naujo vartotojo prisijungimas prie elektros tinklų 80 % kompensuojamas iš tinklo sąskaitų, vadinasi, už vartotojų prisijungimą sumoka esami vartotojai ir kt. (Laurinėnaitė-Šimelevičienė 2012). Siekiant racionalizuoti teritorijų planavimą ir naujos infrastruktūros plėtrą būtina ne tik subalansuoti miestų planavimo ir plėtros metodus, bet ir identifikuoti galimus finansinius saugiklius, perimti gerosios praktikos pavyzdžius iš užsienio šalių.

Galimi du pagrindiniai apleistų teritorijų atkūrimo finansavimo šaltiniai:

- privatus investuotojai,
- viešieji šaltiniai.

Galimos šių abiejų šaltinių kombinacijos (Jackson *et al.* 2010).

Privataus kapitalo išitraukimas į apleistų teritorijų atkūrimą – ankstesnio savininko pozicijos išraiška. Jis rinkos ar kitomis sąlygomis įgaliotas apleistą teritoriją atkurti. Kita finansavimo galimybė – privataus investuotojo, kaip naujo savininko, kurio tikslas apleistoje teritorijoje įkurti verslą, indėlis (Ramanauskas, Dringelis 2011).

Dabar apleistų pastatų likvidavimo programa yra finansuojama iš ES struktūrinių ir viešųjų fondų. Ši programa apima tik rajonų savivaldybių valdomas teritorijas, kurioms Vyriausybė kiekvienais metais skiria apie 600 tūkst. eurų apleistiems pastatams ir teritorijoms tvarkyti (LR aplinkos ministerija 2008).

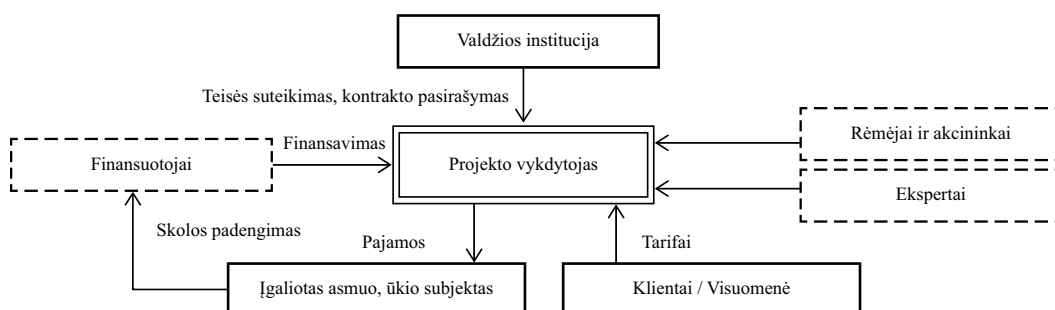
Rengiant teritorijų pertvarkymo ir miestų plėtros projektus didžiausiu iššūkiu tampa finansavimo klausimas. Potencialūs investuotojai mažai linkę investuoti į apleistų teritorijų tvarkymą, o savivaldybėms tokias žemes turėti ir atgaivinti dažnai yra finansiškai nenaudinga. Pasaulinė patirtis rodo, kad viešojo sektoriaus infrastruktūros objektams įrengti ir palaikyti plačiai taikomas valstybinio ir privataus kapitalo partnerystės (angl. *Public Private Partnership*, 4 pav.) principas.

PPP projektai įgyvendinami laikantis nuoseklių žingsnių: pasirinkus PPP objektą ir privatą subjektą pasirašoma PPP sutartis, ir pradamos pirminės investicijos bei statybos ar tvarkymo darbai. Baigęs statybos ar tvarkymo darbus numatytą laikotarpį privatus sektorius teikia paslaugas ar užsiima komercine veikla pagal sutartyje numatytas sąlygas užtikrindamas visus numatytus reikalavimus. Pasibaigus PPP sutartyje numatytam terminui turtas perduodamas viešajam subjektui (Kaklauskas *et al.* 2012).

Identifikavus teritoriją kaip dykrą turi būti numatomi veiksmai, siekiant darnios miesto plėtros ar pertvarkyti jo teritorijas:

- 1) žemės galutinės paskirties parinkimas;
- 2) konversijos procedūros parinkimas (koku būdu turi būti atlikta teritorijos koversija);
- 3) tolesnio teritorijos naudojimo vizijos kūrimas, teritorijos atrinkimas, integravimo į bendrą urbanistinį karkasą strategija.

Pradžioje PPP projektai neatrodo pigiausias pasirinkimas, tačiau ilguoju laikotarpiu (paprastai 25-eri metai) toks modelis dažniausiai atsiperka. Tokiuose projektuose pritaikoma privataus sektoriaus turima patirtis, ir panaudojamas jo kapitalas, todėl eksploatuojant turtą, valstybės sąnaudos gali būti net kelis kartus mažesnės. Dėl šios priežasties ilguoju laikotarpiu valstybė sutaupo, verslo subjektai gauna ekonominę naudą, o visuomenė įgyja naujai sukurtą infrastruktūrą mieste: parkus, skverus, aikštes, viešuosius pastatus, reikalingas paslaugas, patrauklią gyvenamąją aplinką, būstą ir kitus gyvenimo kokybę lemiančius miesto erdvės elementus.



4 pav. Valstybinio ir privataus kapitalo partnerystės veikimo schema (United Nations ESCAP 2011)

Fig. 4. Scheme for a collaborative public-private partnership (United Nations ESCAP 2011)

Vienas ryškiausių pramoninių teritorijų konversijos, taikant PPP partnerystės metodą, pavyzdžių yra NiuJORKE. 2006 m. prasidėjo 2,33 km ilgio geležinkelio trasos ir greta esančios teritorijos konversijos etapai (Kimmelman 2014). Didžioji dalis investuotos sumos – privačios lėšos. Investuotojai į teritorijos konversiją investavo kryptingai: dabar Manhatano vakarinėje dalyje įkurtas 10,5 ha pločio multibilijoninės vertės architektūrinis kompleksas. Tai zoologijos sodas, didelio užstatymo intensyvumo verslo centrų ir gyvenamosios zonos. Nuo to laiko, kai visuomenei buvo pristatytas pirmasis įgyvendintas projekto etapas, konvertuotoje teritorijoje nebuvo užregistruota nė vieno rimto kriminogeninio akto. Tai rodo, kad teritorijų konversija, kaip teritorijų formavimo metodas, generuoja ne tik ekonominę naudą, kartu kuria aplinką, tinkamą socialiniam imunitetui stiprinti, bendruomeniniams ryšiams palaikyti bei kriminogeniniam aktyvumui miestų dalyse slopinti (Wilson 2011).

Išvados

Dažniausiai apleistų teritorijų atsiradimą lemia socialiniai ir ekonominiai restruktūrizacijos veiksniai, dėl kurių intensyvesnis urbanizavimo procesas vyksta didžiųjų miestų periferinėse zonose. Šiam reiškiniiui įtakos turėjo industrinės visuomenės transformacija į poindustrinę, privataus verslo sektoriaus reikšmės padidėjimas įgyvendinant erdvinį miesto planavimą bei istoriniai šalies politikos ir kultūros lūžio taškai, savitos planavimo tradicijos skirtingose Europos šalyse.

Atlikdami Lietuvos ir užsienio šalių mokslinės literatūros analizę autoriai nustatė, kad daugiausia posovietinėse Europos šalyse „rudosios dėmės“ yra siejamos su teritorijų funkcinė paskirtimi, ekologine tarša, aprūpinimu inžinerine infrastruktūra ir kt. Literatūros apžvalga atskleidė, kad didžioji dalis posovietinių šalių susiduria su „rudųjų dėmių“ neapibrėžtumo problema. Dėl to šias teritorijas identifikuoti ir įvertinti jų konversijos įgyvendinimo galimybes miestuose – objektyvus ir prioritetas uždavinys.

Atlikus geostatistinę apleistų Vilniaus teritorijų analizę, autoriams pavyko nustatyti, kad jų mastas yra vizualiai didesnis, negu deklaruojama BP sprendiniuose. Dauguma apleistų teritorijų miestuose išsidėsčiusios uždaroje arba paribio zonose (Bielinskas *et al.* 2014), kur vyrauja socialinė dezorganizacija, anonimiškos ir didesnio kriminogeninio aktyvumo erdvės, o dėl esamų teritorijų planavimo tradicijų tokios teritorijos rengiant miesto plėtros strategijas ir planus lieka nepastebėtos ir neįvertintos.

Siekiant racionalizuoti teritorijų planavimo ir naujos viešosios infrastruktūros plėtrą, būtina ne tik subalansuoti miestų planavimo ir plėtros metodus, bet ir identifikuoti

galimus finansinius saugiklius, perimti gerosios praktikos pavyzdžius iš užsienio šalių. Taip nurodoma Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano 2015 metams sprendinių recenzijoje (2006). Apžvelgę užsienio šalių praktiką autoriai išskyrė viešojo ir privataus verslo sektorių partnerystės modelį. Užsienio šalyse toks modelis sukuria sąlygas priekelti apleistas miestų teritorijas ir sukurti naujos kokybės viešąją ir inžinerinę infrastruktūrą. Nors partnerystės modelis Lietuvoje gilių tradicijų neturi, tačiau autoriai, įvertinę galimą naudą ilgainiui, jį išskiria kaip prioritetinį sprendžiant apleistų teritorijų problematiką Lietuvos miestuose.

Literatūra

- Adam, F.; Kristan, P.; Tomašič, M. 2009. Varieties of capitalism in Eastern Europe (with special emphasis on Estonia and Slovenia), *Communist and Post-Communist Studies* 42: 65–81. <http://dx.doi.org/10.1016/j.postcomstud.2009.02.005>
- Antuchevičienė, J. 2005. *Apleistų pastatų naudojimo modeliavimas darnaus vystymosi aspektu*: daktaro disertacija. Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Vilnius.
- Bielinskas, V.; Staniūnas, E. K.; Beconytė, G.; Balčiūnas, A.; Vasiliauskas, D. 2014. Public safety at monofunctional zones of Vilnius city, in *9th International Conference "Environmental Engineering"*, 23 April 2014, Vilnius, Lithuania. Vilnius: Technika, 1–7. ISSN 2029-7092. ISBN 9786094576409.
- Burinskienė, M.; Jakovlevas-Mateckis, K.; Adomavičius, V. 2003. *Subalansuota miestų plėtra*. Vilnius: Technika. 251 p.
- CLARINET 2002. *Brownfields and redevelopment of urban areas: a report from the contaminated land rehabilitation network for environmental technologies*. Federal Environmental Agency. 137 p.
- Couch, Ch.; Sykes, O.; Börstinghaus, W. 2011. Thirty years of urban regeneration in Britain, Germany and France: the importance of context and path dependency, *Progress in Planning* 75(1): 1–52. <http://dx.doi.org/10.1016/j.progress.2010.12.001>
- Deng, X.; Huang, J.; Rozelle, S.; Uchida, E. 2010. Economic growth and the expansion of urban land in China, *Urban Studies* 47(4): 813e–843. <http://dx.doi.org/10.1177/0042098009349770>
- Department for Communities and Local Government (DCLG). 2006. *Planning policy statement 3: housing*. DCLG, London.
- Drėmaitė, N. 2004. Fabrikas kaip modernizmo architektūros simbolis, *Urbanistika ir architektūra* 28(1): 25–31.
- English Partnerships. 2003. *Towards a national brownfield strategy*. English Partnerships, London.
- English Partnership. 2007. *National Brownfield strategy, recommendations to government*. English Partnership. London.
- Environmental Protection Agency. 2006. *Anatomy of brownfields redevelopment*. Brownfields Solution series. Environmental Protection Agency, 1–6.
- European Commission. 2010. *Regions for economic change conference 2010: workshop on re-using brownfields sites and buildings*. European Commission, Brussels.

- European Commission. 2013. *Science for environment policy, thematic issue: brownfield regeneration*. Science Communication Unit, University of the West of England, Bristol.
- GIS Centras. 2014. *AŽ DRLT – Lietuvos Respublikos teritorijos apleistų žemių erdviųjų duomenų rinkinys* [interaktyvus], [žiūrėta 2014 m. gruodžio 27 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.geoportal.lt>
- Yasutaka, T.; Matsuda, H.; Makino, M. 2007. An estimating method for potentially contaminated Brownfield sites: lessons from Japan, in *The 2nd International Conference on Managing Urban Land*, 25–27 April 2007, Stuttgart, Germany.
- Jackson, J. B., et al. G. 2010. *Apleistos teritorijos – Vadovas: Tarpdisciplininė mokomoji priemonė, skirta apleistų teritorijų atstatymui*. Parengtas pagal projektą „Apleistos teritorijos Baltijos valstybėse – mokymasis visą gyvenimą (BRIBAST – CZ/08/LLP-LdV/TOI/134005)“.
- Kaklauskas, A.; Zavadskas, E. K.; Bardauskienė, D. 2012. *Darnus nekilnojamojo turto vystymas*. Vilnius: Technika, 16–20. ISBN 978-609-457-198-5. <http://dx.doi.org/10.3846/1320-S>
- Kimmelman, M. 2014. Third and final phase opens, *The New York Times*. 19 September, 2014.
- Laurinėnaitė-Šimelevičienė, J. 2012. Išsiplėtusi viešoji Lietuvos infrastruktūra – ne mūsų kišenei?, *Veidas*. 2012-09-17, Nr. 38.
- Leitanaite, R. 2007. Teritorijų konversija Vilniaus miesto kontekste pagal bendrojo plano 2015 metams sprendinius, *Urbanistika ir architektūra* 31(3): 131–139.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. 2008. *Pastatai „vaiduokliai“ pavojingi aplinkai ir žmonių sveikatai* [interaktyvus], [žiūrėta 2014 m. gruodžio 29 d.]. Prieiga per internetą: http://www.am.lt/VI/article.php3?article_id=7208.
- Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. 2014. *Isakymas dėl teritorijų planavimo normų patvirtinimo*. 2014-01-02, Nr. D1-7. Vilnius [interaktyvus], [žiūrėta 2014 m. gruodžio 22 d.]. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/rs/legalact/cb52bff0783311e38f91e655960bc309/transcript>.
- Lietuvos statistikos departamentas. 2014. Gyventojų vidaus ir tarptautinė migracija apskrityse ir savivaldybėse 2014 m. [interaktyvus], [žiūrėta 2014 m. vasario 27 d.]. Prieiga per internetą: http://osp.stat.gov.lt/documents/10180/2100602/Vidaus_migracija_2014_isankstiniai_duomenys.xlsx
- Lin, G. C. 2007. Reproducing spaces of Chinese urbanisation: new city-based and land-centred urban transformation, *Urban Studies* 44(9): 1827e–1855. <http://dx.doi.org/10.1080/00420980701426673>
- Matulevičius, K.; Šliogerienė, J. 2011. Industrinių teritorijų konversija: užsienio šalių praktika, iš *Statyba: 14-osios Lietuvos jaunųjų mokslininkų konferencijos „Mokslas – Lietuvos ateitis“*, įvykusios Vilniuje 2011 m. kovo 23–25 d., pranešimų medžiaga. Vilnius: Technika.
- MoE. 2007. *Current status of the Brownfield Issue in Japan*. Interim Report [interaktyvus]. Expert Studying Group for Countermeasures against Brownfields, MoE, Japan [žiūrėta 2015 m. vasario 27 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.env.go.jp/en/water/soil/brownfields/interin-rep0703.pdf>
- MoE. 2010. *The results of the survey on enforcement status of the soil contamination countermeasures act & numbers and trends of soil contamination investigations and countermeasures in the fiscal year 2009* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. sausio 4 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.env.go.jp/water/report/h21-04/full.pdf>
- Norvilaitė, G. 2005. Statybų bumus užvertė darbu ir architektus, *Vakarų ekspresas* [interaktyvus], [žiūrėta 2014 m. gruodžio 11 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.vt.lt/naujienos/ekonomika/ekonomikos-naujienos/statybu-bumas-uzverte-darbu-ir-architektus-394145>.
- Oliver, L.; Ferber, U.; Grimski, D.; Millar, K.; Nathanail, P. 2007. *The scale and nature of European brownfields* [interaktyvus], CABERNET [žiūrėta 2014 m. gruodžio 19 d.]. Prieiga per internetą: www.cabernet.org.uk/resourceefs/417.pdf
- Pakalnis, M. 2014. Konversija – mada ar neišvengiamybė? Iš *Tyrimo „Pramonės zonų konversijų galimybių studija“ pristatymo, vykusio Vilniuje 2014 m. gruodžio 8 d., pranešimų medžiaga* [interaktyvus], [žiūrėta 2014 m. gruodžio 20 d.]. Prieiga per internetą: <http://lntpa.lt/wp-content/uploads/2014/12/Mindaugas-Pakalnis-Konversija-mada-ar-neisvengiamybe.pdf>
- Ramanauskas, E.; Dringelis, L. 2011. Žemės sklypų pertvarkymo patyrimas planuojant miestų teritorijas, *Town Planning and Architecture* 35(4): 285–294. <http://dx.doi.org/10.3846/tpa.2011.30>.
- Roe, M. 2007. Landscape and sustainability: an overview, in J. F. Benson, M. Roe. *Landscape and sustainability*. Abingdon: Taylor & Francis, 1–15.
- Sassi, E.; Vismara, F.; Cavadini, N. O.; Acebillo, J. 2009. Industrial areas. A survey, analysis and appraisal of the potential for conversion of disused industrial areas in Ticino, *Theoretical and Empirical Researches in Urban Management* 2(11): 95–104.
- Stauskis, G. 2010. Development of sustainable access to urban and peri-urban landscapes in Vilnius regional area, iš *27-osios ECLAS konferencijos „Cultural Landscape“*, vykusios Istanbule 2010 m. rugsėjo 2 – spalio 10 d., pranešimų medžiaga. Istanbul Technical University. Istanbul: ITU, 895–905.
- Stuart-Murray, J. 2007. The practice of sustainable landscape architecture, in J. F. Benson, M. Roe (Eds.). *Landscape and sustainability*. Abingdon: Taylor & Francis, 222–235.
- Thompson, I. 2007. The ethics of sustainability, in J. F. Benson, M. Roe (Eds.). *Landscape and sustainability*. Abingdon: Taylor & Francis, 16–35.
- Thornton, G. J. P.; Nathanail, C. P.; Franz, M.; Pahlen, G. 2007. The development of a brownfield-specific sustainability and indicator framework for regenerating sites: proposing a new definition of ‘sustainable brownfield regeneration’, *Land Contamination and Reclamation* 15(1): 41–54. <http://dx.doi.org/10.2462/09670513.836>
- TPSIS. 2014. *Teritorijų planavimo stebėsenos informacinė sistema* [interaktyvus]. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, [žiūrėta 2015 m. vasario 27 d.]. Prieiga per internetą: <https://tpsis.am.lt/lt/web/guest/9>
- United Nations ESCAP. 2011. *A guidebook on public-private partnership in infrastructure*. United Nations, Economic and Social Commission for Asia and the Pacific, 10–11.
- Urbonaitė, I. 2010. Uždarų slidinėjimo trasų integravimas į miesto rekreacijos sistemą, *Mokslas – Lietuvos ateitis – Science – Future of Lithuania* 2(3): 76–77.
- Urbonaitė, I. 2011. Miesto teritorinių bendruomenių įtaka rekreacinių teritorijų formavimui, *Mokslas – Lietuvos ateitis – Science – Future of Lithuania* 3(3): 30–37.

- Urbonaitė, I. 2012. Apleistų teritorijų reikšmė formuojant miesto rekreacijos sistemą, *Mokslas – Lietuvos ateitis – Science – Future of Lithuania* 4(2): 97–105.
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų*. Darbo vad. S. Motieka. Są „Vilniaus planas“. Vilnius, 2007 [interaktyvus], [žiūrėta 2014 m. gruodžio 11 d.]. Prieiga per internetą: <http://www.vilnius.lt/>
- Vilniaus miesto teritorijos bendrojo plano 2015 metams sprendinių recenzija*. 2006 m. lapkritis. Ekspertų komisija, vad. Z. J. Daunora. Parengta Vilniaus miesto savivaldybės miesto plėtros departamento užsakymu. Vilnius. 36 p. (rankraštis).
- Wilson, M. 2011. The park is elevated. Its crime rate is anything but, *The New York Times*. 10 June, 2011.

INFLUENCE OF BROWNFIELD CONVERSION ON EVALUATING REAL ESTATE AND IMPLEMENTING THE POSSIBILITIES OF URBAN BROWNFIELDS IN LITHUANIAN CITIES

V. Bielinskas, M. Burinskienė

Abstract

The article deals with the problems of brownfield in Lithuania. The paper overviews Lithuanian and foreign experience of integrating the introduced areas into the urban framework based on social, economic, ecological and cultural contextuality. The main problem, on Lithuanian scale, is the absence of an official definition of urban brownfield. The legal framework in Lithuania does not contain any provisions to be processed. The article is aimed at identifying potential threats to the areas in respect of criteria for urban brownfields, and, according to this review, at revealing possible uses of this land. One of the most effective ways of urban sustainable development is the conversion of former military, industrial and other land accepted as the legacy of the Soviet regime. The authors have established a causal relationship resulting in the emergence of the urban areas of wilderness and developed guidance on using them. The authors have analysed and evaluated the existing real estate developers and current trends towards opportunities for private and public partnership (PPP) in Lithuania. Although PPP is widespread in most of European countries, it is a rare phenomenon in Lithuania, and has no deep-rooted tradition of this kind of investment in urban infrastructure; however, evaluation is one of the most potential ways to revitalize abandoned urban territories. Based on practices of foreign countries, the authors have identified PPP as a priority.

Keywords: urban brownfields, public and private partnership (PPP), urban planning, territory redevelopment, sustainable development, compact city.