

## DIDMIESČIŲ NUMATOMOS PLĖTROS TEMPŲ NELĖTĖJA

### 2007 m. rugsėjo mėn.

Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšos, mūsų šalimi besidomintys užsienio investuotojai ir savivaldos institucijų kuriami strateginiai miestų plėtros dokumentai periodiškai sukelia diskusijų apie miestų plėtros tempus, kryptį ir tendencijas. Nors laiko tarpas nuo planavimo iki realios plėtros neretai būna gana ilgas, vis dėlto tam tikras ateities plėtros gaires nusako ir tvirtinami detalieji planai. Remdamiesi „Invalidos“ grupės nekilnojamojo turto sektoriaus turimais duomenimis, šioje apžvalgoje aptarsime trijų Lietuvos miestų Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos 2007 m. pirmojo pusmečio, detaliųjų planų tvirtinimo tempus ir pobūdį.

### Vilniuje vyrauja mišri statyba

Nepaisant įvairių išskylančių ir nutylančių politinių peripetijų, Vilniuje ir Kaune detalieji planai tvirtinami pakankamai sklandžiai ir sparčiai. Pavyzdžiui, per 2007 m. I pusmetį Vilniuje detaliųjų planų patvirtinta virš 33 ha plotui, o per visus 2006 m. patvirtintų detaliųjų planų apimamas plotas sudarė 43 ha.

**Bendrasis planas** – teritorijų kompleksinio planavimo dokumentas, kuriame, atsižvelgiant į teritorijų planavimo lygmenis ir uždavinius, nustatyta planuojamos teritorijos plėtros erdvinė koncepcija ir teritorijos naudojimo bei apsaugos principai.

Vis dėlto sumažėjo užstatymo intensyvumo rodikliai. 2006 m. vidutinis intensyvumas Vilniuje siekė 1,7, tuo tarpu 2007 m. pagal turimus duomenis intensyvumas sumažėjo iki 1,2. Šiuos pokyčius lėmė naujasis Vilniaus bendrasis planas,

**Detalusis planas** – teritorijų planavimo dokumentas, kuriame yra nustatytos žemės sklypų ribos, teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas (statybos ir kitos veiklos privalomosios sąlygos).

kuriame, palyginti su anksčiau galiojusi planu, numatytas gerokai mažesnis užstatymo intensyvumas. Didžiausias leistinas gyvenamosios statybos intensyvumas yra 1,6 ir tik centre intensyvumas yra 3. Ypač pastebimas sumažėjęs

daugiaaukštės statybos užstatymo intensyvumas.

Naujojo Vilniaus bendrojo plano liberalesnis požiūris į statybos paskirtį, kai daugelyje vietų leidžiama tiek komercinė, tiek gyvenamoji statyba, lėmė, kad Vilniuje daugiausiai detaliųjų planų patvirtinta mišrios paskirties statybai (komercija ir daugiabutė statyba). Mišrios paskirties statybai detaliesiais planais patvirtintas sklypų plotas sudaro apie 163 000 kv. m, o vidutinis intensyvumas siekia 1,6.

**Užstatymo intensyvumas** – teritorijos panaudojimo efektyvumą nusakantis užstatymo rodiklis, išreiškiamas sklypo pastatų bendrųjų plotų sumos santykiu su sklypo plotu (bendrojo ploto tankis) arba sklypo pastatų statybinių tūrių sumos santykiu su sklypo plotu (tūrio tankis).

Komercinei statybai numatytas 47 000 kv. m sklypų plotas, kurio vidutinis intensyvumas 1,4.

Mažaaukštei gyvenamajai statybai sostinėje patvirtinta 63 000 kv. m (vidutinis intensyvumas 0,6). Daugiaaukštės gyvenamosios statybos sklypų plotas apima 40 000 kv. m (vidutinis intensyvumas 1), o pramoninės paskirties statybai patvirtinta apie 30 000 kv. m sklypų (vidutinis intensyvumas 0,8).

Remiantis duomenimis apie suteiktus statybos leidimus naujus butus Vilniuje numatoma statyti Baltupiuose, Fabijoniškėse, Pašilaičiuose, Žirmūnuose, Pilaitėje, Senamiestyje. Prekybos ir verslo centrai turėtų išdygti Konstitucijos prospekte, Pašilaičiuose, Šnipiškėse, Pilaitėje. Sandėlių komplekso statyba numatyta Savanorių prospekte.

## **Kaunas išsiskiria planuojamais pramoninės paskirties projektais**

Kaunas iš kitų Lietuvos didmiesčių išsiskiria pagal keletą kriterijų. Visų pirma, Kaune pastebimai daugėja naujos statybos projektų. Detaliaisiais planais patvirtintos mišrios paskirties sklypų plotas Kaune apima 13 000 kv. m. Vidutinis intensyvumas, siekiantis 3, yra gana didelis atsižvelgiant į tai, kad dominuojantis aukštingumas – tik 7 aukštai. Kita vertus, vienas projektas numatytas Laisvės al., o centre užstatymo intensyvumas visuomet didesnis.

Daugiaaukštės gyvenamosios statybos sklypų plotas Kaune sudaro per 22 000 kv. m, tačiau vidutinis užstatymo intensyvumas siekia – 4. Tokį užstatymo intensyvumo parametą lemia Europos prospekte numatyta daugiaaukštė (iki 16 aukštų) statyba, konkretaus sklypo intensyvumą padidinanti iki 8, kitų daugiaaukštės gyvenamosios statybos intensyvumas svyruoja apie 2-3.

Pagal pramoninės paskirties patvirtintų detaliųjų planų kiekį, Kaunas pateisina pramonės miesto reputaciją. Detaliųjų planų pramoninei paskirčiai Kaune patvirtinta daugiau nei Vilniuje, o pramoninės paskirties sklypų plotas siekia per 42 000 kv. m (vidutinis intensyvumas – 1,6), tačiau didelis atotrūkis nuo Vilniaus pastebimas komercinės paskirties patalpų segmente. Čia per pusmetį patvirtintas tik vienas komercinės paskirties detalusis planas, kurio plotas sudaro 2 000 kv. m (intensyvumas – 1,2).

Vis dėlto Kaunas prieš Vilnių pirmauja pagal detaliųjų planų mažaukštei gyvenamajai/individualiai statybai kiekį ir tuo tarsi patvirtina seną tiesą, kad kauniečiai mieliau renkasi gyventi name, o ne bute. Mažaukštės gyvenamosios statybos sklypų plotas Kaune siekia beveik 114 000 kv. m (vidutinis intensyvumas – 0,8). Iš viso per pusmetį Kaune detaliųjų planų patvirtinta apie 17 ha plotui.

Remiantis turimais duomenimis, numatoma, kad iki 2008 m. vidurio arba pabaigos nauji butai arba namų kvartalai bus pastatyti Kalniečių g., Akacijų g., Mosėdžio g., Darsūniškio g., Santakos g., Savanorių pr., Donelaičio g., Janonio g., Krėvės pr., Rupunionių kaime.

Įdomu pažymėti, kad Vilniuje daugiausiai detaliuosius planus tvirtina plėtros kompanijos ar verslo įmonės, tuo tarpu Kaune sklypai su patvirtintais detaliaisiais planais dažnai priklauso fiziniams asmenims.

## **Klaipėdoje – vos keli patvirtinti detalieji planai**

Klaipėdoje, skirtingai nei Vilniuje ir Kaune, pastebimas žymus planuojamų statybų tempo sulėtėjimas. Per pusmetį čia detaliųjų planų patvirtinta daugiau kaip 8 ha plotui.

Per visą 2007 pusmetį uostamiestyje buvo patvirtinti vos trys detalieji planai. Dar keletas detaliųjų buvo patvirtinti statiniams prie jau esamų pastatų, tačiau ten numatyta tik minimali plėtra.

Komercinės paskirties sklypų plotas iki metų vidurio sudarė beveik 15 000 kv. m (vidutinis intensyvumas – 0,6), o mišrios paskirties sklypai apėmė per 65 000 kv. m ploto (vidutinis intensyvumas – 2,2). Kitos paskirties patvirtintų detaliųjų planų nebuvo užfiksuota.

„Invalda“ nekilnojamojo turto sektoriaus duomenimis, tai kad santykinai sulėtėję statybos Klaipėdoje, lemia ne visuomet sutampančios verslininkų ir savivaldybės vizijos ir galimybės. Prieš keletą metų daugelis naujų sklypų savininkų ketindavo statyti daugiaaukščius ar net dangoraižius. Daugelis tokių statinių ne tik nebuvo pastatyti, bet ir neturėjo detaliųjų planų. Kai kurie daugiaaukščiai sumažėdavo iki 9 ar dar mažiau aukštų.

Š. m. vasaros viduryje Klaipėdos miesto taryba patvirtino Klaipėdos aukštybinių pastatų išdėstymo schemą (specialųjį planą), kuri turėtų paspartinti detaliųjų planų tvirtinimą.

Remiantis turimais duomenimis, uostamiestyje nauji butai netrukus bus pastatyti Mažvydo al., taip pat Vaivos g.

### **Statybos darbų daugėja**

Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, antrąjį 2007 m. ketvirtį statybos įmonės savo jėgomis atliko darbų už 2695 mln. litų, t. y. 29 proc. daugiau nei per atitinkamą 2006 m. laikotarpį. Lietuvos teritorijoje atliktų darbų vertė sudarė 2669 mln. litų (99 proc.), ne šalies teritorijoje – 26 mln. litų (1 proc.).

Naujos statybos darbų atlikta už 1464 mln. litų, ir tai sudarė 55 proc. visų šalyje atliktų statybos darbų. Daugiausia atlikta negyvenamųjų pastatų statybos darbų – 41 procentas, inžinerinių statinių – 38, gyvenamųjų pastatų statybos darbų – 21 procentas.

Statistikos departamento išankstiniais duomenimis, antrąjį 2007 m. ketvirtį išduoti 2283 leidimai statyti 2293 gyvenamuosius namus, iš jų – 54 leidimai daugiabučiams namams statyti, t. y. 360 leidimais, arba 19 proc., daugiau negu antrąjį 2006 m. ketvirtį. 98 proc. leidimų buvo išduoti 1–2 butų gyvenamiesiems namams ir tik 2 proc. – daugiabučiams namams statyti. Šis santykis išlieka toks pat kaip ir antrą 2006 m. ketvirtį.

Antrąjį 2007 m. ketvirtį šalyje pastatyti 786 nauji gyvenamieji namai, iš jų – 30 daugiabučių. Pastatytuose namuose įrengti 1827 butai, kurių naudingasis plotas sudarė 200 tūkst. kv. m, t. y. 11 tūkstančių kv.m daugiau negu antrąjį 2006 m. ketvirtį.

Antrąjį 2007 m. ketvirtį 65 proc. pastatytų butų (1181) teko Vilniaus apskrįčiai, Kauno apskrįčiai – 17 proc. Daugiabučiai namai minėtą ketvirtį buvo pastatyti tik Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos miestuose. Kitose apskrityse antrąjį 2007 m. ketvirtį buvo statomi tik 1–2 butų namai.

Antrąjį 2007 m. ketvirtį šalyje pastatyti 1192 negyvenamieji pastatai, kurių bendrasis plotas sudarė 303 tūkst. kv. m ir buvo išduoti leidimai 729 negyvenamiesiems pastatams statyti, kurių bendrasis plotas – 542 tūkst. kv. m.

Pagal bendrojo ploto rodiklį daugiausiai pastatyta pramoninių pastatų ir sandėlių (85 tūkst. kv. m), kultūros ir sporto (69 tūkst. kv. m), žemės ūkio (38 tūkst. kv. m) pastatų, prekybos, viešbučių ir maitinimo įmonių (37 tūkst. kv. m). Ilgą laiką vyravusi administracinių pastatų statyba šį ketvirtį, palyginti su praeitų metų atitinkamu ketvirčiu, sumažėjo 5 kartus.

Statistikos departamento duomenimis, kadangi negyvenamųjų pastatų statybos plėtrą geriausiai atspindi bendrasis plotas, nurodytas statybos leidime, galima teigti, kad ateityje pramoninių pastatų ir sandėlių, viešbučių, prekybos ir maitinimo įmonių, administracinių bei žemės ūkio pastatų plotai didės.

Išankstiniais duomenimis, antrąjį 2007 m. ketvirtį šalyje buvo investuota 4627 mln. litų, t. y. 28 procentais daugiau nei antrąjį 2006 m. ketvirtį. Apie 11 procentų visų investicijų (530 mln. litų) skirta gyvenamiesiems pastatams statyti. Visų pastatų ir inžinerinių statinių statybai ir remontui skirti 58 procentai, o ilgalaikiam turtui įsigyti – 42 procentai visų materialinių investicijų.