

KLAIPĖDOS UNIVERSITETAS  
SOCIALINIŲ IR HUMANITARINIŲ MOKSLŲ FAKULTETAS  
SOCIALINĖS GEOGRAFIJOS IR REGIONISTIKOS STUDIJŲ CENTRAS

**Kornelijus Jaselskis**

Visuomenės geografija ir geoinformacinių sistemų taikymas

**APLEISTŲ PASTATŲ IR DEGRADUOJANČIŲ TERITORIJŲ  
GEOGRAFINIS VERTINIMAS:  
KLAIPĖDOS MIESTO ATVEJIS**

Magistro baigiamasis darbas

Darbo vadovas:  
Doc. dr. Eduardas Spiriajevas

Klaipėda, 2020



## Socialinės geografijos ir regionistikos studijų centras

### MAGISTRO BAIGIAMOJO DARBO LYDRAŠTIS

#### Pildo magistro baigiamojo mokslinio darbo autorius

.....Kornelijus Jaselskis.....  
(magistro baigiamojo mokslinio darbo autoriaus vardas, pavardė)

..Apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų geografinis vertinimas: Klaipėdos miesto atvejis...  
(magistro baigiamojo mokslinio darbo pavadinimas lietuvių kalba)

**Patvirtinu, kad magistro baigiamasis mokslinis darbas parašytas savarankiškai, nepažeidžiant kitiems asmenims priklausančių autorių teisių, visas magistro baigiamasis mokslinis darbas ar jo dalis nebuvo panaudoti Klaipėdos universitete ir/ar kitose aukštosiose mokyklose.**

..... Kornelijus Jaselskis.....  
(magistro baigiamojo mokslinio darbo autorius ir parašas)

**Sutinku, kad magistro baigiamasis mokslinis darbas būtų naudojamas neatlygintinai 5 m. Klaipėdos universiteto studijų procese.**

..... Kornelijus Jaselskis.....  
(magistro baigiamojo mokslinio darbo autorius ir parašas)

#### Pildo magistro baigiamojo mokslinio darbo vadovas

#### **Magistro baigiamąjį mokslinį darbą ginti**

.....  
(data )

.....doc. dr. Eduardas Spiriajevas.....  
(įrašyti – leidžiu arba neleidžiu)  
(magistro baigiamojo mokslinio vadovo vardas, pavardė ir parašas)

#### Pildo SGRS centro vadovas

Magistro mokslinis baigiamasis darbas įregistruotas centre .....  
(data)  
....doc. dr. Eduardas Spiriajevas.....  
(vardas, pavardė ir parašas)

#### Pildo SGRS centro vadovas

**Magistro mokslinį baigiamąjį darbą ginti** .....

.....doc. dr. Eduardas Spiriajevas.....  
(įrašyti – leidžiu arba neleidžiu)  
(programų vadovo vardas, pavardė ir parašas)

.....  
(data )

**Recenzentu(-ais) skiriu** .....Aleksandra Batuchina, Angelija Bučienė.....

.....  
(įrašyti recenzento(ų) vardą, pavardę)

.....  
(data )

## Turinys

<b>ĮVADAS</b> .....	4
<b>1. ANKSTESNIŲ TYRIMŲ ANALIZĖ</b> .....	6
<b>2. APLEISTŲ PASTATŲ IŠSIDĖSTYMAS IR JŲ APLEIDIMO PRIEŽASTYS KLAIPĖDOJE</b> .....	14
<b>2.1 Bendras pastatų skaičius ir jų išsidėstymas</b> .....	14
<b>2.2 Apleistų pastatų situacija Klaipėdos mieste</b> .....	18
<b>2.3 Apleisti pastatai, jų išsidėstymas ir apleidimo priežastys Klaipėdos pietinėje dalyje</b> .....	19
<b>2.4 Apleisti pastatai, jų išsidėstymas ir apleidimo priežastys Klaipėdos centrinėje dalyje</b> .....	22
<b>2.5 Apleisti pastatai, jų išsidėstymas ir apleidimo priežastys Klaipėdos šiaurinėje dalyje</b> .....	29
<b>3. DEGRADUOJANČIŲ TERITORIJŲ IŠSIDĖSTYMAS IR JŲ DEGRADACIJOS PRIEŽASTYS KLAIPĖDOJE</b> .....	33
<b>3.1 Degraduojančių teritorijų sampratos įvairovė miesto geografijos ir urbanizacijos kontekste</b> .....	33
<b>3.2 Degraduojančių teritorijų situacija Klaipėdoje</b> .....	36
<b>3.3 Degraduojančių teritorijų išsidėstymas ir jų degradacijos priežastys Klaipėdos pietinėje dalyje</b> .....	37
<b>3.4 Degraduojančių teritorijų išsidėstymas ir jų degradacijos priežastys Klaipėdos centrinėje dalyje</b> .....	42
<b>3.5 Degraduojančių teritorijų išsidėstymas ir jų degradacijos priežastys Klaipėdos šiaurinėje dalyje</b> .....	47
<b>4. EKSPERTŲ APKLAUSOS REZULTATAI IR PASIŪLYMAI</b> .....	49
<b>4.1 Ekspertų apklausos analizė</b> .....	49
<b>4.2 Gerųjų pavyzdžių praktika ir pasiūlymai</b> .....	50
<b>IŠVADOS</b> .....	59
<b>Santrauka</b> .....	60
<b>Summary</b> .....	61
<b>Literatūra</b> .....	62
<b>Priedai</b> .....	64

## ĮVADAS

Apleisti pastatai, tai dažniausiai jau nebenaudojami objektai, kurie būna netvarkomi, dėl per didelio kaštų reikalavimo. Neretai būna apleidžiami, ne tik pastatai, bet ir visos teritorijos ir tokie vaizdai tikrai nepuošia nei užmiesčių, rajonų, kaimų, bet ir miestų. Degraduojančios teritorijos, krūmynai, apleistos pievos, pelkynai, netvarkomi miškeliai, griuvėsių krūvos, taip pat yra miestų dalys. Tokie vaizdai neišvengiamai tampa neatsiejama miestų dalimi, o vis mažėjantis gyventojų skaičius bei naujų gyvenamųjų statinių statybos, skatina senųjų pastatų apleidimą ir degradaciją.

Mietuose dažnai apleisti pastatai bado akis ne tik vietiniams gyventojams, bet ir atvykstantiems turistams. Apleistų pastatų ir teritorijų problema aktuali iš visų sričių. Visų pirma tokie objektai ir teritorijos tikrai neužtikrina gyventojų saugumo, neatitinka higienos bei estetinio vaizdo. Tai tampa ir kultūrine bei socialine dalimi, kadangi šių pastatų ir bei teritorijų pritaikymas yra labai prastas. Gyventojai prie to prisitaiko ir tie objektai bei plotai įsilieja į mūsų kasdienybę, tačiau tai yra problema, kurią reikia spręsti, kadangi miesto apstatymas neišvengiamai didėja, o laisvų plotų lieka vis mažiau. Pastatai užima žaliuosius plotus, parkus, aikšteles, pievas, o potenciali apleisto pastato ar teritorijos vieta lieka neišnaudota, nes tam reikia didesnių kaštų. Taip pat dauguma pastatų yra privatūs ir neretai savininkai geriau sutinka gauti baudas, nei tuos pastatus renovuoti, kadangi tai finansiškai neefektyvu.

Kalbant apie darbo *aktualumą*, miestui yra reikalingas efektyvesnis esamo potencialo išnaudojimas, kadangi apleistų pastatų ateityje turėtų tik daugėti, esamus reikia išnaudoti miestui reikalingiausiems tikslams. Apleistų pastatų priežiūra taip pat reikalauja išlaikymo, tad jų panaudojimas turi būti užtikrintas ir veiklus. Siekiant pokyčių visų pirma reikia atlikti analizę ir išsiaiškinti kiek ir kokių objektų ar teritorijų mieste yra. Yra daug pavyzdžių, jog prie apleistų pastatų renovavimo ar perstatymo gali prisidėti ir verslininkai, ypač potencialiose miesto vietose. Centre gali įsikurti viešbučiai, muziejai, parodų rūmai. Pietinėje dalyje - prekybos centrai. Šiaurinėje dalyje SPA centrai, poilsio zonos. Degraduojančios teritorijos gali virsti mašinų stovėjimo aikštelėmis, parkais, ar aktyvaus laisvalaikio zonomis.

Svarbu paminėti, kad panašių tyrimų Klaipėdos mieste atlikta nebuvo. Nors ir kiekvienais metais Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyrius ir pateikia savivaldybei apleistų pastatų sąrašą, realybėje jis yra gerokai didesnis. Pasak šio skyriaus vedėjo Gedimino Pociaus, tokių pastatų Klaipėdos mieste 2019 m. rugsėjį tebuvo 7, o 2020 m. rugsėjį liko rekordiškai mažai, vos 3.

*Tyrimo problema* – degraduojančių teritorijų ir apleistų pastatų panaudojimas Klaipėdos mieste tampa opia problema miesto gyventojams, nes apgriuvę, tinklais apdengti pastatai tampa žaidimų aikštelėmis vaikams bei pasilinksminimo vietomis jaunimui, o neretai dar ir tampa nusikalstamų veikų vietomis. Taip pat gana dažnai tokius pastatus renkasi kaip gyvenamąją vietą benamiai ir,

žinoma, taip yra rizikuojama jų sveikata bei gyvybe. Efektyvus apleistų pastatų ir teritorijų išnaudojimas vis dar yra labai nepažangus, nors jau ir yra gerų pavyzdžių, tačiau kryptingos veiklos šiuo klausimu Klaipėdos mieste vis dar labai trūksta.

Šiame darbe yra surinkta informacija iš Klaipėdos miesto t.y. nuo Jūrininkų prospekto iki Liepojos g. pabaigos. Pagrindiniai darbo metodai - stebėjimo, vertinimo, fotografavimo ir kiti, leido surikti informaciją pagal tokius kriterijus – apleistų pastatų bei degraduojančių teritorijų išsidėstymą, būklę, teritorijos bei aplinkos analizę. Darbe esantys žemėlapiai parodo apleistų pastatų ir teritorijų išsidėstymą pietinėje, centrinėje bei šiaurinėje Klaipėdos dalyse, kas leido nustatyti jų kiekį bei įvertinti potencialą ir galimą šių objektų panaudojimą.

#### ***Tyrimo tikslas:***

Ištirti apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų išsidėstymą, apleidimo priežastis ir jų šalinimo perspektyvas Klaipėdos mieste.

#### ***Uždaviniai:***

1. Aptarti apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų konceptus geografiniu požiūriu;
2. Nustatyti apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų išsidėstymą bei jų apleidimo priežastis Klaipėdos mieste;
3. Atlikti Klaipėdos miesto administracijos specialistų apklausą dėl apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų situacijos vertinimo;
4. Pateikti apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų atnaujinimo gerųjų pavydžių bei rekomenduoti pasiūlymus Klaipėdos miestui.

#### ***Tyrimo metodai:***

- Literatūros analizė - šis mokslinis metodas taikomas, su tikslu išanalizuoti mokslinius straipsnius susijusius su apleistais pastatais ir degraduojančiomis teritorijomis;
- Lauko stebėjimo metodas – šis metodas taikomas, nustatant visų mieste esančių apleistų pastatų bei degraduojančių teritorijų geolokaciją ir apleidimo priežastis;
- Lyginamoji analizė – lyginami pavyzdžiai su Lietuvos ir užsienio apleistų pastatų ar degraduojančių teritorijų atnaujinimo alternatyvomis, sprendimais;
- Klaipėdos miesto apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų išsidėstymo analizei buvo taikytos geografinės informacijos sistemos (GIS) t.y. Esri ArcMap 10.8 programos paketas bei Lietuvos erdvinių duomenų rinkiniai (ERD 250LT).
- Fotofiksacijų metodas – fiksuotos nuotraukos, kuriuose vaizduojami apleisti pastatai bei degraduojančios teritorijos.
- Interviu – atliktas ekspertų nuomonės tyrimas apie apleistus pastatus ir degraduojančias teritorijas Klaipėdoje.

### ***Tyrimo objektas:***

Apleisti pastatai ir degraduojančios teritorijos Klaipėdos mieste.

## **1. ANKSTESNIŲ TYRIMŲ ANALIZĖ**

Aplinkosaugininkės, kraštotyrininkės V. Gerikienė ir R. Malakauskienė (2013) savo straipsnyje „Klaipėdos miesto aplinkos kokybės analizė“ rašo apie vizualinę taršą, miesto kraštovaizdžio estetinę vertę, kurią sudaro statiniai, želdynai. Šiame straipsnyje aprašoma pagrindinės vizualinės taršos problemos. Autorės neretai pabrėžia, jog pagrindinės to priežastys yra apleisti neestetiški atrodantys pastatai, bei apleistos užterštos komunalinėmis šiukšlių krūvomis teritorijos. Straipsnyje, taipogi rašoma ir apie vizualinės taršos, bei neestetinės aplinkos ekonominį poveikį. Rajonuose kuriuose yra apleistų teritorijų ar pastatų nekilnojamo turto vertė būna mažesnė nei įprastai. Aplinkos taršos problemas autorės siūlo spręsti apželdinimais parkų atnaujinimas ar jų kūrimais.

Dar vieni kraštotvarkos ir aplinkosaugos atstovai K. Matulevičius ir J. Šliogerienė (2011) savo straipsnyje „Industriinių teritorijų konversija: užsienio šalių praktika“ yra nagrinėjama industrijų teritorijų konversijos samprata, aptariamoms galimybės funkciškai nebenaudojamas teritorijas pritaikyti gyvenamajai paskirčiai, nemažai kalbama ir apie aplinkos vizualinę taršą. Apžvelgiama kartu ir užsienio šalių praktika pateikiami Vokietijos Šiaurės Reino - Vestfalijos, Londono, Paryžiaus, Sidnėjaus industriniu teritorijų konversijos pavyzdžiai. Straipsnyje kalbama apie priemones ir pavyzdžius kaip pramoniniai rajonai virsta gyvenamosiomis, pramoginėmis, turizmo ir rekreacinėmis zonomis.

Taip pat žemėtvarkininkės, bei kraštotyrininkės V. Atkocevičienė ir V. Sudonienė (2013) savo straipsnyje „Kauno rajono apleistų (bešeimininkių) pastatų problemų analizė“ atliko tyrimą apie sovietmečiu statytus, dabar apleistus ir nenaudojamus žemės ūkio paskirties ir kaimo socialinės infrastruktūros pastatus. Šiame straipsnyje kiek plačiau apžvelgiama, apleistų pastatų žala gamtai, žmogaus sveikatai, analizuojama kaip tokius statinius būtų galima vėl paversti naudojamais. Taip pat darbe kalbama ir apie apleistas karines bazines, jų apleistumo priežastis pasikeitusį socialinį, bei ekonominį valstybės foną.

Iš urbanistinės pusės taip pat yra nemažai straipsnių ir kitos literatūros. Vienas iš jų urbanistės I. Urbonaitės (2012) straipsnis „Apleistų teritorijų reikšmė formuojant miesto rekreacijos sistemą.“ Šiame straipsnyje autorė pagrindinį dėmesį skyrė tvarų vystymą, apleistų vietų panaudojimui. Straipsnyje daugiausiai kalbama apie Vilniaus miesto rekreacinį potencialą. Pateikiami kitų šalių miestų pavyzdžiai su apleistų pastatų teritorijų gaivinimo planais ir rezultatais. Nemažai kalbama apie žaliąsias zonas, parkus, bei nemažai gvildinama Vilniaus miesto futbolo stadiono ar maniežo statymo planai išnaudojant apleistas teritorijas. Pateikiami konkretūs pasiūlymai, planai su visa infrastruktūra kur ir kaip galėtų atsirasti stadionas, parkai, vandens pramogų zona ir panašiai.

Urbanistė E. Truskauskienė (2009) savo straipsnyje „Klaipėdos ir kitų Baltijos uostamiesčių urbanistinės struktūros kaita globalizacijos kontekste“ nagrinėja Klaipėdos miesto urbanistines raidos problemas. Taip pat nemažai yra vertinamos naujos galimybės veikiant globalizacijos faktoriams. Klaipėda lyginama su kitais Baltijos uostamiesčiais kaip, Sankt Peterburgas, Kaliningradas, Gdanskas, Gdynė, Ventspilis, Ryga, Talinas, Helsinkis Liubekas ir kt., tiriant jų potencialą ir urbanistinės struktūros dinamiką. Nemažai analizuojami ir Baltijos jūros uostamiesčių kaitos veiksniai. Palyginimo metodo būdu analizuojami ir lyginami uostų plėtros planai. Straipsnyje nemažai urbanistinės raidos kryptių pasiūlymų Klaipėdos uostui. Kalbama ir apie neefektyviai išnaudojamus apleistus plotus pakrančių teritorijose bei apleistų pastatų atsiradimus uosto zonose.

Taip pat urbanistai, rašo ir apie sąsajas, tarp apleistų vietovių ir nusikalstamumo skaičių tendencijas Vilniaus mieste, kaip pavyzdžiui – jungtinis G. Beconytės, A. Balčiūno, V. Bielinsko ir L. Juknos (2014) straipsnis „Nusikalstamumo tendencijos Vilniaus miesto urbanistinėse erdvėse 2012 m.“ Šiame keturių autorių darbe aptariama Vilniaus miesto 2012 m. registruotų nusikalstamų veikų geografinė sklaidos sąsaja su miesto gyventojų tankiu bei teritorijų urbanizacijos lygmeniu ir užstatymo statistika. Tyrime buvo analizuojama visų rūšių nusikaltimų išsidėstymas atvaizduojant žemėlapyje su statistiniu tinkleliu. Atlikus tyrimus nemažai sunkių nusikaltimų yra siejami su apleistomis teritorijomis ir apleistais pastatais.

Dar vieni urbanistai, V. Bielinskas ir M. Burinskienė (2015) yra parašę straipsnį „Apleistų teritorijų konversijos įgyvendinimo galimybės Lietuvos miestuose“. Šiame straipsnyje plačiai nagrinėjama apleistų teritorijų Lietuvoje problematika. Tyrime daug ieškoma miesto apleistų teritorijų atsiradimo priežasčių, apžvelgiama situacija ir pateikiami palyginimai su kitų Europos šalių tokių teritorijų atsiradimo priežastimi. Autoriai labai aiškiai apžvelgia ir apleistų teritorijų integravimą į urbanistinių miestų karkasą, atsižvelgdami į socialinį, ekonominį, ekologinį, ir kultūrinį kontekstualumą, pritaikant Lietuvos ir užsienio patirtis. Šiame darbe yra įvertinus bendrąją miestų urbanistinę situaciją, autoriai išskyrė vieną labiausiai potencialų sprendimo būdą, labiau orientuotis į privataus ir viešojo sektorių partnerystę (angl. *Public Private Partnership – PPP*) Anot urbanistų toks investavimo į miestą būdas, priešingai nei kitose šalyse, yra retas, neturi gilių tradicijų, tačiau vertinamas kaip labai potencialus ir turėtų būti išskiriamas kaip prioritetas.

Dar viename V. Bielinsko ir M. Burinskienės (2016) straipsnyje „Apleistų miesto seniūnijų teritorijų rodiklių koreliacinė analizė. Vilniaus miesto atvejis“ autoriai nagrinėja poveikį, kurį lemia mieste esančios apleistos teritorijos, rodikliai. Straipsnyje pagal naudojamus atrinktus rodiklius (ekonominius, socialinius, urbanistinius ekologinius) tyrėjai nustato, kad yra stiprus ryšys tarp apleistų teritorijų sklaidos ir jų poveikio Vilniaus miestui ir jų gyventojams. Autoriai pabrėžia, kad problema miestuose yra sukeliama, dėl gyventojų mažėjimo ir vis didėjančios miestų ekspansijos į periferiją, po kurios lieka vis daugiau apleistų teritorijų.

Taip pat V. Bielinsko (2019) darbas „Miesto apleistų teritorijų paskirties keitimo scenarijų vertinimas daugiadikliais sprendimų priėmimo metodais“. Jame autorius pateikia apleistų miesto teritorijų paskirties keitimo poreikio ir vertimo analizę. Pagrindė disertacijoje rašoma apie urbanizuotuose teritorijoje esančias apleistas teritorijas. Apžvelgia kokios yra taikomos procedūros apleistų pastatų paskirties keitimo Lietuvoje ir užsienyje. Nagrinėjama kokios yra tokių objektų atsiradimo priežastys, kokios yra apleistų teritorijų tipologijos ir apibrėžimai skirtingose šalyse. Autorius darbe atliko 20-ies Vilniaus seniūnijų apleistų teritorijų tyrimus, remiantis geostatine analize. Pagal atliktus tyrimus Vilniuje daugiausiai apleistų teritorijų tose vietovėse kuriuose yra mažo užstatymo intensyvumo gyvenamosiose teritorijose.

Daugiausiai apie apleistas teritorijas ir pastatus tyrimų atlieka inžinieriai, architektai. Vieni iš jų M. Pavlovskis ir J. Antucevičienė (2016) parašė straipsnį, „Nenaudojamų gamybinių ir pramoninių pastatų konversijos svarba ir pranašumai Lietuvoje“. Autoriai nagrinėja apleistų gamybos ir pramonės pastatų bei teritorijų konversijos sampratą, kokios yra problemos ir kokios yra sėkmingos konversijos rezultatų naudos miesto plėtrai. Tyrime kalbama, apie daug sėkmingų konversijų tipų, tačiau daugiausiai akcentuojama, kad pramoniniai pastatai yra gana patrauklūs investicininkams kurie tokius pastatus konvertuoja į loftų tipo gyvenamuosius namus. Būtent toks apleistų pramoninių pastatų renovavimas nekelia neigiamos įtakos urbanistinei ir architektūrinei miesto aplinkai, todėl kelia mažiau biurokratinių reikalavimų, o gamybos metų ir pastatų eksploatuojant yra palankus aplinkai. Straipsnyje taip pat nagrinėjama ir tokių konversijų į gyvenamąsias patalpas privalumai ir trūkumai, pagal daugelį konstrukcinių, socialinių bei estetinių ir psichologinių aspektų ir atsižvelgiant į rezultatus autoriai teigia, kad tokios konversijos turi didelį potencialą Lietuvoje.

Dar viena, tačiau solinė J. Antucevičienės (2005) disertacija „Apleistų pastatų naudojimo modeliavimas ir darnaus vystymo(-si) aspektu“. Šioje disertacijoje daugiau nagrinėjama kaimo apleistų statinių būklė. Atlikta tokių pastatų teritorinė sklaidos analizė, kuri parodo kokie Lietuvos regionai atitinka aktyvios raidos koncepciją. Tokios teritorijos formuojasi didžiųjų miestų zonose, kaip pramonės, kultūros paslaugų centrų, turinčiose paveldėtą pramonės potencialą, geležinkelio linijas, pagrindines automagistrales. Taip pat šiame tyrime detalios analizuojamos visos įmanomos apleistų pastatų pertvarkymo galimybės, tiek techninės, tiek socialinės. Taip pat viena pagrindinių disertacijos temų yra nenaudojamų pastatų atnaujinimo svarba ir galimybės, tai vykdančiam darnaus vystymo aspektu. Apžvelgiama kokia yra darnaus vystymo koncepcija, esminiai reikalavimai. Peržvelgiama apleistų pastatų apimtys ir klasifikacija Europos valstybėse, bei atnaujinimo pavyzdžiai pagal darnaus vystymo principus. Autorė, savo darbe, atlieka daug analizių pasitelkiant ir geografinės informacinės sistemas bei kitas geoinformacines technologijas.

Kitas taip pat J. Antucevičienės (2012) darbas „Apleistų pastatų racionalaus naudojimo modeliavimas taikant geoinformacines sistemas“ Straipsnyje detalios aprašomos kokios gali būti

naudojamos GIS sistemų funkcijos norint naudingai ir efektyviai modeliuoti apleistų pastatų duomenis ir informaciją. Autorė glaustai aprašo ir kitus tinkamiausius metodus kaip (*Multi-attribute Decision Making – MADM*) ar (*Technique for the Order Preference by Similarity to Ideal Solution – TOPSIS*). Atlikus šias analizes autorė teigia, kad atgaivintų apleistų pastatų prioritetai, įvertinant darnios plėtros komponentus, priklauso nuo išsidėstymo ir vietovės ypatumų.

Kita statybų inžinierė T. Vilutienė (2004) savo disertacijoje „Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas“ analizuoja visas gyvenamųjų pastatų priežiūros problematikas. Atskleidžia kokios yra būsto priežiūros politikos aktualijos bei atliko Lietuvos ir Europos šalių būsto kiekybinius ir kokybinius vertinimus bei palyginimus. Autorė taip pat didelį dėmesį skyrė, kaip galima didinti daugiabučių gyvenamųjų pastatų priežiūros efektyvumą, kad jie nevirstų apleistais pastatais bei toliau būtų efektyviai naudojami. Detaliai aprašoma GIS ir kitų informacinių technologijų nauda daugiabučių gyvenamųjų pastatų priežiūros efektyvumui padidinti.

Dar vieno statybų inžinieriaus J. Šaparausko (2004) disertacija „Darnaus miesto vystymo(-si) daugiatakslė selektonovacija“. Šiame darbe daugiausiai dėmesio skiriama darnaus vystymosi proceso gerinimui Lietuvoje bei konkrečiau Vilniuje. Autorius žinoma kaip vieną iš darnaus vystymosi pasiūlymų akcentuoja inicijavimą gyvenamųjų teritorijų ir pastatų atnaujinimą, sutvarkant apleistas teritorijas ir pastatus, nes tokiu būdu sumažėja periferinės plėtros poreikis, skatinamas kompaktiško miesto formavimasis.

Urbanistas M. Mankus (2015) savo darbe „Laikinojo pastatų ir erdvių naudojimo taktika architektūroje. Tipologizacija ir sociokultūrinė vertė“ rašo, kaip apleistos teritorijos ar pastatai gali virsti ir laikinomis naudojimo vietomis. Straipsnyje aprašomi pavyzdžiai, kaip apleistos vietos tampa menininkų parodų vietomis, festivalių ar koncertų vieta ar kitaip socialiai išnaudojamomis vietomis. Tačiau taip pat pabrėžia, kad dažnai tai padaryti būna labai sudėtinga, dėl apleistuose pastatuose neatitinkančių saugumo ar higienos reikalavimų, o teritorijos dėl prastų logistinių sistemų, dažniausiai elektros ir vandentiekio nebuvimo. Pasak straipsnio autoriaus šitaip eksperimentuojant galima rasti ir optimaliausius sprendimus kas tuose apleistuose pastatuose ar teritorijose iš tiesų reikalinga ir kokie atnaujinimai suteiks kultūrinę, socialinę ar ekonominę vertę.

Kiek kitokio tipo straipsnį parašė J. Antuchevičienė, Z. Turskis ir E. K. Zavadskas (2010) „Modeling renewal of construction objekts applying methods of the game theory“. Šiame darbe autoriai autoriai pateikia statybos objektų atnaujinimo uždavinių modeliavimą, taikant lošimų teorijos metodą. Taip yra analizuojamas racionalių apleistų objektų atnaujinimo, pagal darnaus vystymosi principus, parinkimas. Sprendimams rasti buvo naudojamos Bayeso ir Laplaceo taisyklės. Taikant Bayeso taisyklę, įvertinamas santykinis rodiklių reikšmingumas, o skaičiuojant pagal Laplaceo taisyklę, imama, jog visi rodikliai sprendimą priimantiems asmenims yra vienodai svarbūs. Pagal šias sistemas atlikus tyrimą apie Lietuvos kaimų vietoves rezultatai yra veiksmingi ir gauti rezultatai yra

realūs, tad šias sistemas būtų galima naudoti ir ateityje. Abejais atvejais tyrimo rezultatai išėjo beveik vienodi, nepaisant skirtingų skaičiavimo metodų, tad pasak autorių šie metodai yra geri naudojant moksliniams tyrimams.

Šiek tiek apie apleistus pastatus rašė ir archeologas R. Vengalis (2010) savo moksliniame darbe „Radinių erdvinio išsidėstymo analizė ir jos pritaikymo galimybės Lietuvos geležies amžiaus gyvenviečių tyrimuose“. Autorius savo tyrime analizuoja erdvines taikymo galimybes Lietuvos geležies amžiaus gyvenvietėse. Darbe minima, kad visi archeologų tyrinėjami objektai iš esmės yra kuriuo tai momentu buvę apleisti. Ir šiuo metu apleistų objektų ar teritorijų apleidimas smarkiai daro įtaką archeologiniams darbams, kadangi dabartiniuose apleistuose objektuose ar teritorijose yra neretai kaupiamos atliekos, nors gal būt objektas ateityje ir gali būti svarbus archeologiniuose darbuose, tačiau dabartiniai veiksmai ateityje darys klaidingą archeologinį kontekstą.

Iš socialinio mokslo pusės darbų taip pat nėra daug, vienas jų sociologės I. Tamutienės (2012) „Kriminalinė viktimizacija ir rizikos kaimynystė Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos skirtingo tipo mikrorajonuose“. Šiame darbe yra minima apleistų pastatų ar teritorijų įtaka kriminalinių veiklų skaičiui. Autorė atlikus tyrimą teigia, kad apleistuose pastatuose, kuriuose dažnai, vartojamas alkoholis ar narkotikai koreliuojasi su RKI (*rizikos kaimynystės indeksas*) kurį apima: vagystės, privataus ir viešojo turto gadinimą, priekabiavimą prie kitų žmonių, muštynes, triukšmavimą, vandalizmą ir pan. Pagal atliktą gyventojų apklausą, tokių atvejų labai daug yra ir Klaipėdoje.

Iš žemės ūkio pusės apie apleistas teritorijas rašė G. Kuliešis ir D. Šalengaitė (2010) „Apleista žemė Lietuvoje: problemos, galimi sprendimo būdai. Šiame straipsnyje autoriai analizuoja bei pateikia pasiūlymus, nenaudojamoms ir apleistoms žemėm realizuoti bei vėl sugrąžinti į jas ūkinę veiklą. Nagrinėjamos užsienio patirtys apleistos žemės sąvokos identifikavimo klausimais ir apibrėžia tokią sąvoką taikytina ir Lietuvoje. Darbe nemažai dėmesio skiriama į apleistų žemių dinaminis pokyčius pagal metus, derlingumą, plotą ir kitus duomenis. Taip pat straipsnyje daug analizuojama teisinė Lietuvos respublikos įstatyminė bazė.

Apie apleistas teritorijas ir pastatus informacijos yra ir užsienio autorių straipsniuose. Vienas jų D. Sheridan (2007) „Subkultūros erdvė mieste: konkretus Berlyno neapibrėžtų teritorijų aprašymas“ Šis straipsnis skirtas apleistoms, nenaudojamoms, neapibrėžtoms miesto vietovėms, kurios nėra niekaip kitaip apibrėžtos miesto plane. Išnagrinėjus tokias Berlyno teritorijas yra atskleidžiamas jų pasekminis ir simbiotinis ryšys su likusiu miestu. Šis straipsnis yra pagrįstas pirminiais tyrimais, įskaitant fotografinę dokumentaciją, žemėlapius ir konkretaus „neapibrėžto“ Berlins'urban audinio fragmento, kuriame užfiksuoti veiklos, užsiėmimo, socialinės formos ir architektūros veiksmo modeliai.

Čekų mokslininkės D. Kubečkova Skulinova, K. Kubenkova ir Z. Galda savo straipsnyje (2007) „Possible future use of abandoned buildings in industrial territories“ rašė apie ekonomiškai naudingą

apleistų pastatų restauravimą. Autorės nagrinėjo geriausias šilumos energijos naudojimo būdus, galimybes bei pritaikomumą konkrečiai Ostravo regiono apleistiems pastatams. Pateikti konkretūs variantai kokia renovacija būtų ekonomiškai efektyviausia ir pateikti duomenys pagal pastatų nusidėvėjimo modelius.

Apie apleistus pastatus ir su jais siejamus nusikaltimus rašė amerikiečių mokslininkas W. Spelman (1993) „Abandoned buildings: Magnets for crime?“. Šiame straipsnyje mokslininkas analizuoja apleistų pastatų sąsajas su įvairiais nusikaltimais Ostino mieste, Teksase, JAV. Atlikus tyrimus autorius teigia, kad beveik puse apleistų pastatų yra lengvai prieinami visiems gyventojams ir nėra nekaip apsaugoti, o iš jų kiek daugiau nei 80 proc. vyksta nusikalstamos veiklos, kaip prostitucija, narkotikų platinimas ir panašiai. Pasak autoriaus apleisti pastatai yra miestų silpnybė kovojant su nusikalstama veikla.

Dar viename amerikiečių autorių straipsnyje M. C. Kondo, D. Keene, B. C. Hohl, J. M. MacDonald ir C. C. Branas (2015) „A Difference-In-Differences Study of the Effects of a New Abandoned Building Remediation Strategy on Safety“ autoriai atliko tyrimą Filadelfijoje, JAV po 2011m. įvestos tvarkos kuri reikalavo savininkams sutvarkyti savo apleistų pastatų langus, duris ir sandarinti kitas angas per kurias galima patekti į pastatus. Atlikus analizę, autoriai pastebėjo, kad šis sprendimas ir nauja tvarka, koreliuojasi ir su nusikalstama veikla, bei po kelių metų nuo naujos tvarkos įsigaliojimo pradžios, smarkiai sumažėjo nusikaltimų kiekis mieste. Taip pat autoriai stebėdami rezultatus bei apleistus pastatus prieš ir po naujos tvarkos pastebi, kad įpareigojimas sudėti langus, duris, bei sandarinti kitas angas, neretai tuom nesibaigia ir savininkai iš esmės sutvarko visą pastatą, jį renovuodami.

Istorikas, geografas, miestų planuotojas M. Nefs (2006) savo straipsnyje „Unused urban space: conservation or transformation? Polemics about the future of urban wastelands and abandoned buildings“ rašė apie nenaudojamų miesto erdvių vaidmenį metropoliuose. Autorius apžvelgė Sao Paulo miestą ir išanalizavo, kaip šios erdvės gali būti panaudojamos ateityje, pasitelkiant ir apžvelgiant kitų miestų, bei kitų šalių pavyzdžius. Apžvelgiamos pagrindinės apleistų vietų atsiradimo ir neatnaujinimo priežastys, kurios įvardijamos kaip ekonominės, istorinės ir ekologinės ir pateikiami tam prieštaraujantys veiksniai, kaip didelis nusikalstamumas, vizualinis triukšmas ir pavojus gyventojams.

Italai S. Moroni, A. De Franco ir B. M. Belle (2020) savo straipsnyje „Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan“ rašo apie Milano miesto Italijoje apleistus ir nenaudojamus pastatus, bei išskiria skirtumus. Autoriai straipsnyje pabrėžia kuo skiriasi apleistas pastatas nuo nenaudojamo ir paaiškina jų sąvokas. Taip pat analizuoja skirtumus tarp privačių ir savivaldai priklausančių apleistų ar nenaudojamų pastatų. Taip straipsnyje išreiškiama pagrindinė mintis,

Italijoje dažnai nėra teisingo tokių pastatų skirstymo, todėl politiškai ir įstatymiškai sunku reguliuoti tokių pastatų realizavimą naujam gyvenimui.

Apie pramoninius apleistus pastatus bei jų tvarų panaudojimą rašė ir M. Binder (2003). „Adaptive reuse and sustainable design: a holistic approach for abandoned industrial buildings“. Šiame darbe autorė rašo, kodėl būtina atnaujinti senus pastatus, o ne mažinti žaliuosius plotus ir statyti naujus, taip dar labiau prisidedant prie klimato atšilimo, miškų naikinimo, daugelio augalų ir gyvūnų naikinimo ir kitų problemų. Daugelis apleistų pramoninių vietovių yra buvę miestų centrai, šalia yra gerai išvystyti transporto tinklai. Autorė pateikia kelis pavyzdžius kaip iš senų gamyklų galima naudingai panaudoti esamas teritorijas pastatus ir naujai realizuoti miesto labui, nedarant žalos gamtai.

Taip pat yra ir jungtinis Lietuvos ir Latvijos mokslininkų H. Gutmane, A. Pužulis, P. Škinkis, M. Geldof ir E. Spiriajevas (2020) projektas „Nuo degradacijos iki regeneravimo“. Šis miesto atnaujinimo ir atgimimo vadovas yra parengtas pagal INTEREG Latvijos ir Lietuvos bendradarbiavimo per sieną programos projektą. Jame autoriai rašo apie Lietuvos ir Latvijos įstatyminius apleistų, degraduojančių teritorijų apibūdinimus, teisinius reglamentavimus. Aprašoma kodėl atsirado apleistos teritorijos ir kaip tam padarė įtaka atsiskyrimas nuo Rusijos. Pramoniniai rajonai tapo mažiau aktyvūs kol galiausiai ir iš vis apleisti. Plačiai aptariamas regeneracijos, revitalizacijos procesai, kas tai yra ir kokį poveikį gali padaryti šie procesai tvarkant degraduojančias teritorijas. Pateikiami kitų šalių regeneracijų ir revitalizacijų pavyzdžiai. Pateikiamos rekomendacijos ateities planams.

Teisiniuose dokumentuose yra labai mažai apibrėžimų kas yra apleistas pastatas ar apleista, degraduojanti teritorija. Strateginiuose dokumentuose bei atliktuose tyrimuose dažnai vartojama kiek kitokia sąvoka kaip „apleistos žemės“, kuria teigiama, kad apleistos žemės – tai žemės ūkio paskirties žemės, kurios daugiau kaip 3 metus nenaudojamos ūkinei veiklai. Apleisti plotai yra sutraukti į registru centro aktyvų puslapį [regia.lt](http://regia.lt). Jame galima rasti sužymėtus apleistus plotus, tačiau žvelgiant į miestus juose teritorijos sužymėtos tik periferijose, dauguma jų tiesiog laukai. Apleistų pastatų sąvoką galima rasti Lietuvos respublikos nekilnojamo turto mokesčio įstatyme 2 straipsnyje: **Apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamas turtas** – nekilnojamas turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtraukas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamas turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija.

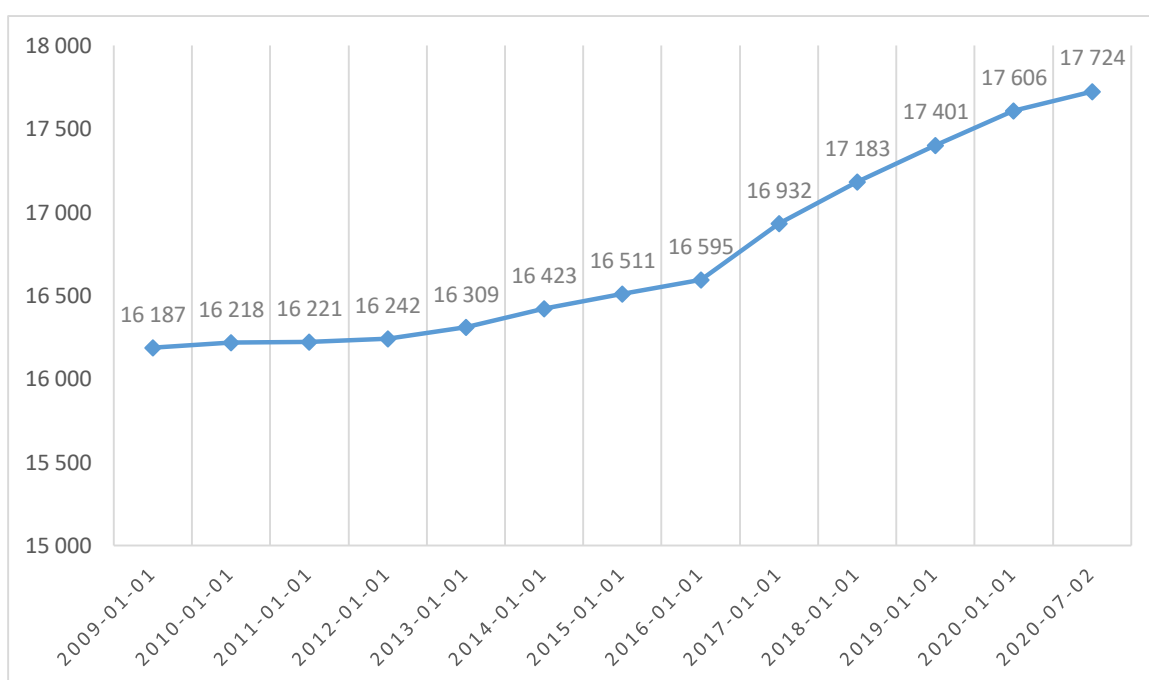
Taigi apibendrinant galima teigti, kad užsienio tyrimų apie apleistus pastatus tikrai yra, tačiau didžioji jų dalis yra apie apleistus žemės ūkio arba pramoninius pastatus. Apie degraduojančias teritorijas mokslinių straipsnių yra labai mažai. Daugiausiai kalbama taip pat apie žemės ūkio paskirties teritorijas. Lietuvių literatūroje kaip ir užsienio literatūroje daugiau mokslinių tyrimų atlikta apie apleistus pastatus, tačiau konkrečiai Klaipėdos miesto tyrimų atlikta nėra. Degraduojančių teritorijų tyrimų taip pat vienetai, daugiau vėlgi minima žemės ūkio paskirties apleistos teritorijos.

## 2. APLEISTŲ PASTATŲ IŠSIDĖSTYMAS IR JŲ APLEIDIMO PRIEŽASTYS KLAIPĖDOJE

### 2.1 Bendras pastatų skaičius ir jų išsidėstymas

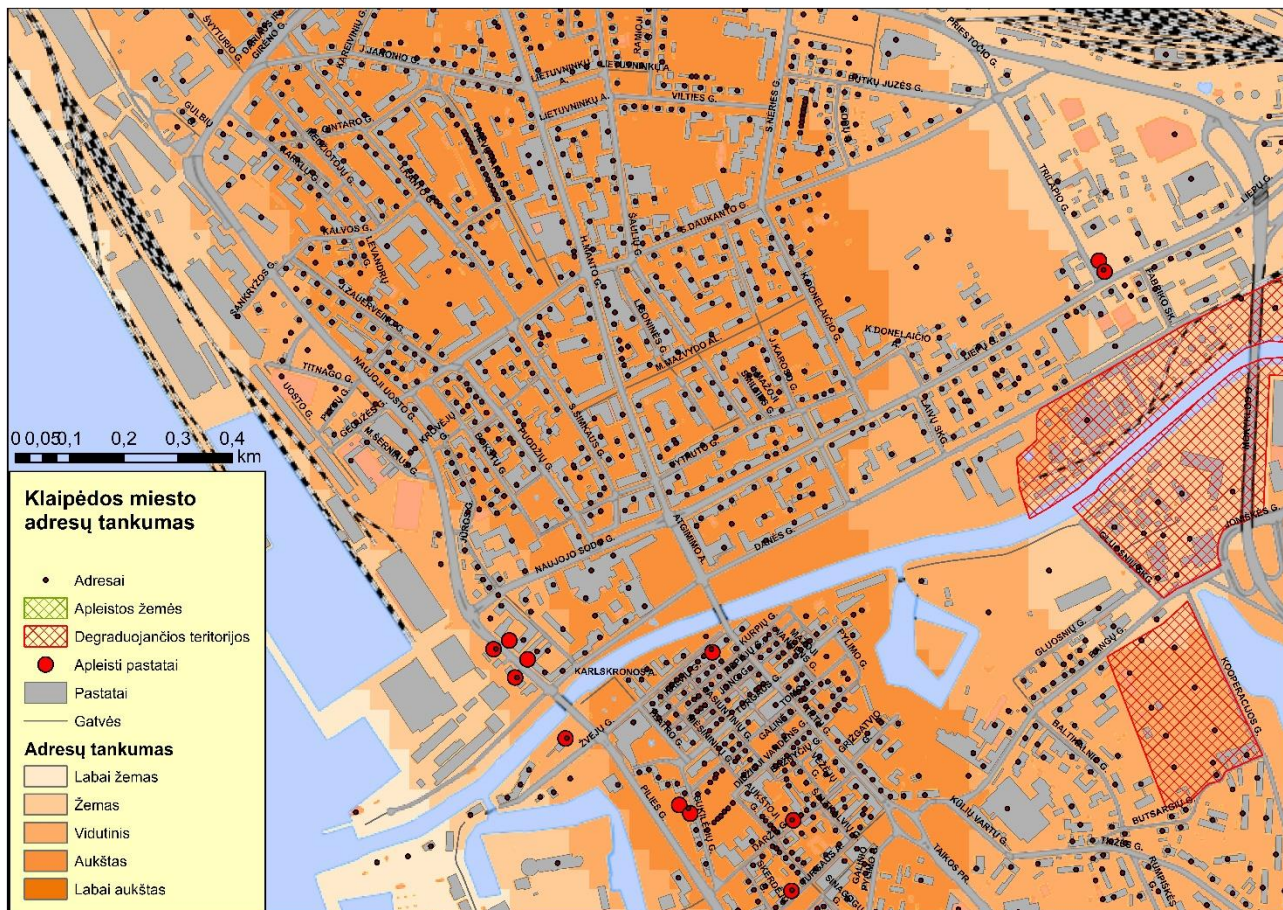
Klaipėda yra kompaktiškos struktūros miestas, galintis išlaikyti efektyvias infrastruktūros sistemas. Nepaisant gyventojų ir naujų pastatų skaičiaus augimo priemiestinėje zonoje, pastatų skaičius kasmet auga ir pačiame mieste. Didžioji dalis gyvenamųjų statinių žinoma yra statomi priemiestyje, tačiau miesto dalyje yra statomi daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai, mokymosi įstaigos, prekybos centrai, verslo įmonių ofisų pastatai ir t.t. kadangi dauguma mieste esančių darbo vietų yra koncentruotos centrinėje ir pietinėje miesto dalyse, todėl ir naujų negyvenamųjų pastatų atsiradimas būtent ir yra akcentuotas į centrinę miesto dalį.

Klaipėdoje nuo 2009 m. iki 2020 m. yra matomas pastovus pastatų skaičiaus augimas (1 lentelė), ko pasekoje Klaipėdos mieste yra matomas vis mažėjantis žaliųjų plotų skaičius. Iš viso Klaipėdoje pastatų pagal 2020 m trečiojo ketvirčio duomenis yra 17 724, o 2009 m. pradžioje jų buvo tik 16 187. Per pastaruosius 11 metų Klaipėdoje pastatų skaičius išaugo 1 537, o tai yra beveik 9,5 proc. daugiau negu buvo 2009 m. pradžioje. Didžiąja dalimi tai yra nuosavi namai periferinėje Klaipėdos zonoje, tačiau nemažai statinių atsirado ir centrinėje Klaipėdoje.



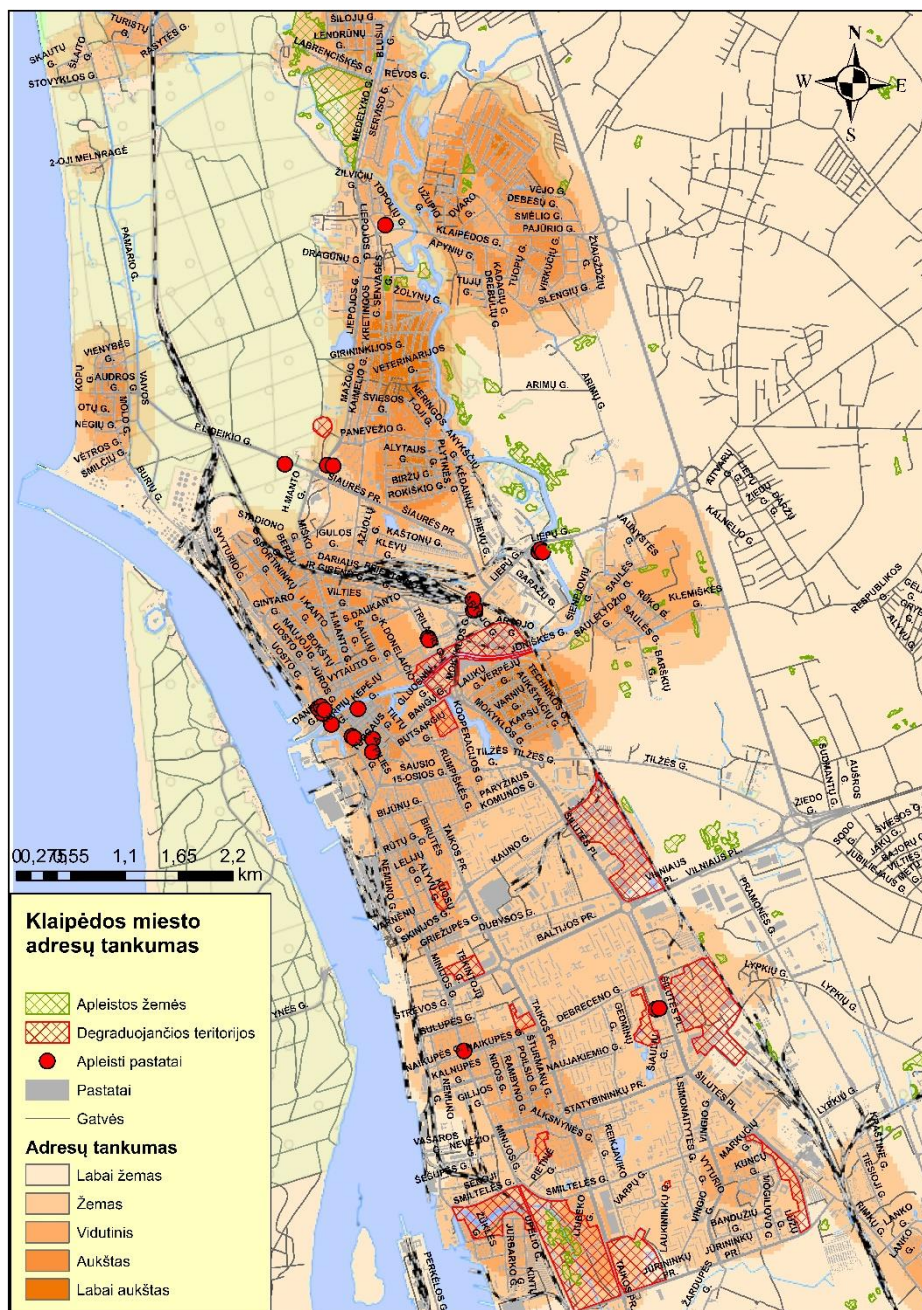
1. Lentelė. Klaipėdos miesto pastatų skaičius 2009-2020 m.  
Sudaryta pagal registrų centro duomenis

Klaipėdoje pastatų išsidėstymą lemia istoriniai veiksniai, bei geografiniai aspektai. Daugiausia pastatų yra centrinėje zonoje ir nuosavų namų rajonuose šiaurinėje dalyje, todėl centrinės miesto dalys ir tankiausiai apstatytos, siauros gatvelės, maži kiemai, tačiau tai dauguma mažaukščiai pastatai (2 pav.).



**1 pav. Klaipėdos miesto adresų tankumo žemėlapis, centrinė dalis**  
Sudaryta pagal VĮ „Registru centras“ duomenis, 2019 m.

Klaipėdos miesto adresų tankumo žemėlapis (1, 2 pav.) parodo, kad tankiausiai pastatų yra centrinėje miesto dalyje bei ten kur yra susidarę nuosavų namų rajonai. Tai nulėmė, jog būtent centrinėje dalyje buvo palankiausia vieta laivybai, nes ten Dangė įteka į Kuršių marias kurios visai netoli jungiasi su Baltijos jūra. Uosto buvimas centrinėje zonoje buvo pagrindinė priežastis, todėl ten pastatai kūrėsi pagal Dangės upės krantinę.

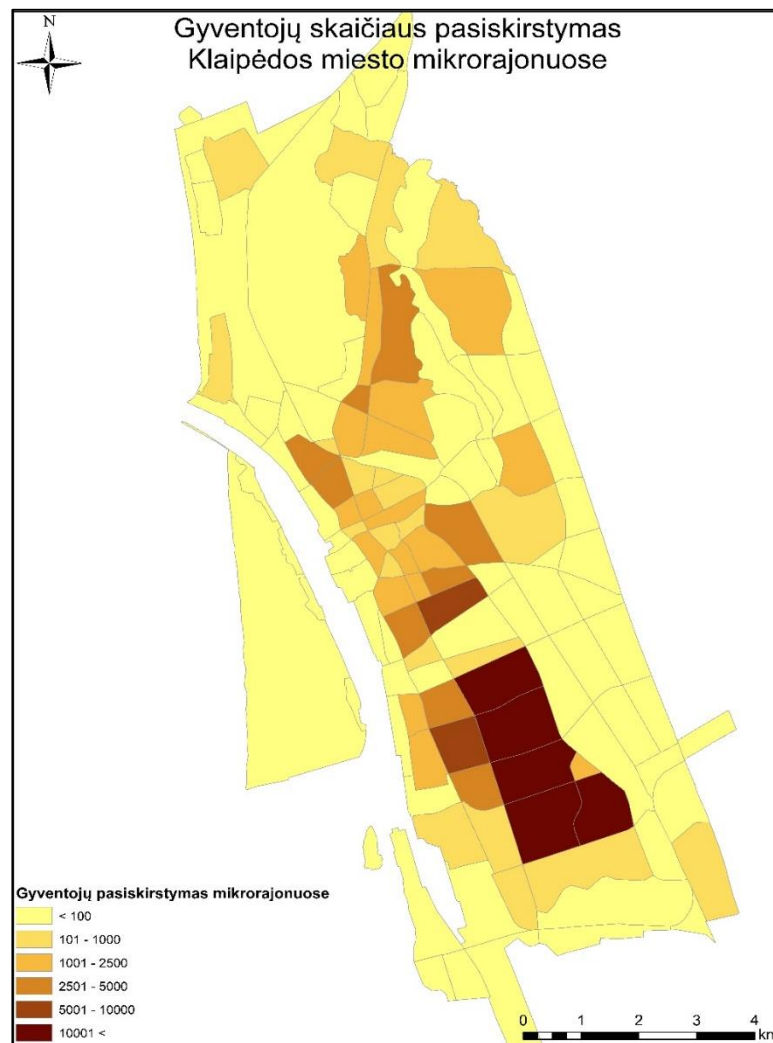


**2 pav. Klaipėdos miesto adresų tankumo žemėlapis kernelio metodu**  
Sudaryta pagal VĮ „Registrų centras“ duomenis, 2019 m.

Žvelgiant į Klaipėdos miesto pastatų tankumo žemėlapi matosi keli arealai kuriuose yra didesnis adresų tankumas. Tokių plotų daugiausia matosi jau minėtoje centrinėje miesto dalyje ir tai parodo didesnę pastatų tankumą esantį aplink Dangės upę. Taip pat nemažas pastatų tankumas yra ir šiaurinėje miesto dalyje, ten daugiausiai yra nuosavų namų kvartalai kurie irgi pagrinde išsidėstę arčiau Dangės upės.

Šiuo metu yra atstatinėjama Klaipėdos pilis, ji pirmą kartą buvo paminėta dar 1252 m., o tai kadaise buvo vienas pagrindinių Klaipėdos arba senovėje vadinamo Mėmelio statinių. Būtent šis Vokiečių ordino pastatytas statinys laikomas miesto pradžia. Vėliau miestą valdant vokiečiams Klaipėdoje atsirado ir iki šiol miestą puošiančių fachverko architektūros stiliaus pastatų. Tačiau ko gero didžiausią įtaką miesto raidai turėjo pramonės revoliucija kuri prasidėjo XIX a. Prūsijoje ir tai kiek pagreitino urbanizacijos procesus.

Kiek vėliau, tarybiniais Rusijos laikais, miestas ėmė plėstis labiau į pietus ir ilgainiui labiausiai apgyvendinta miesto dalimi tapo, pietinė miesto dalis nuo Jūrininkų pr. iki Baltijos pr. Todėl dabar gyventojų tankumas didžiausias tapo pietinėje miesto dalyje. Šiuo metu daugiausiai daugiaaukščiai pastatai statomi šiaurinėje miesto dalyje, kuriasi nauji gyvenamieji rajonai, kaip Dragūnai ar Saulės butai. Todėl tikėtina, kad ilgainiui apgyvendinimo lygis smarkiai išaugs ir šiaurinėje miesto dalyje, kadangi būtent ten yra daugiausiai laisvo ploto kurtis naujiems rajonams (3 pav.).



**3 pav. Klaipėdos miesto gyv. Pasiskirstymas pagal gyvenamuosius mikrorajonus**  
Sudaryta pagal Klaipėdos miesto savivaldybės duomenis, 2018 m.

## 2.2 Apleistų pastatų situacija Klaipėdos mieste

Klaipėdos mieste apleistų pastatų arba pastato dalių yra gana nemažai, iš viso 25. Visai Klaipėdos teritorijai (98km<sup>2</sup>) šie skaičiai yra nedideli, tačiau žinant, kad pastatų išsidėstymas tankesnis yra tik nedidelėje Klaipėdos dalyje (2 pav.), galima sakyti tai yra gana nemaži skaičiai ir pagal visus miesto pastatus 1 tūkst. pastatų tenka po kiek daugiau nei 1,4 pastato. Žvelgiant į Klaipėdos miesto apleistų pastatų išsidėstymą galima matyti, jog jis yra labai netolygus. Visame Klaipėdos mieste labiausiai išsiskiria centrinė dalis, šioje dalyje (Baltijos pr. – Dariaus ir girėno g., Priestočio g. Liepų g.) iš viso stovi net 15 apleistų pastatų, o tai sudaro 60 proc. visų Klaipėdoje esančių apleistų pastatų skaičiaus. Žinoma, kad centrinė miesto dalis yra pastatyta daug ankščiau ir tuo metu nebuvo statomi daugiaaukščiai pastatai, bei nebuvo reikalingos tokios plačios gatvės, todėl apstatymas yra žymiai tankesnis. Centrinėje miesto dalyje pastatų amžius yra tikrai seniausias, ko gero dėl to ilgainiui būtent šioje Klaipėdos miesto dalyje ir atsirado daugiausiai apleistų pastatų. Apibrėžiant centrinės apstatytos miesto dalies plotą kuris sudaro apie 19 km<sup>2</sup>, 1 km<sup>2</sup> vidutiniškai stovi po 0,8 apleisto pastato. Pietinėje miesto dalyje (Jūrininkų pr. – Baltijos pr.) apleistų pastatų yra gerokai mažiau vos 3 ir tai tesudaro 12 proc. visų Klaipėdos miesto apleistų pastatų skaičiaus. Apibrėžtame šiaurinės miesto dalies (Dariaus ir girėno g., Priestočio g. Liepų g. – medelyno mikrorajonas) dalyje apleistų pastatų yra 7, tai sudaro 28 proc. visų mieste esančių apleistų pastatų.

Žvelgiant į pastatų tankumo ir apleistų pastatų žemėlapius, galima matyti, kad būtent centrinėje miesto dalyje, kur pastatų tankumas mikrorajonuose yra tankiausias, daugiausiai tenka apleistų pastatų, pietinėje miesto dalyje, kur pastatų tankumas yra ganėtinai mažas ir apleistų pastatų yra ganėtinai mažai, kadangi pietinė miesto dalis buvo apstatyta gerokai vėliau ir statinių paskirtis didžiąją dalimi yra gyvenamoji. Šiaurinėje miesto dalyje, lyginant su centrine dalimi apleistų pastatų nėra taip daug, tačiau šioje miesto dalyje yra mažesnis pastatų tankumas, atmetus nuosavų namų rajonus. Taigi, galima teigti, kad apleisti pastatai daugiausia yra centrinėje miesto dalyje, o tai yra dėl to, kad ten yra seniausios statybos statiniai. Kiek mažiau jų yra šiaurinėje dalyje, o pietinėje dalyje yra vos keli, kadangi didžioji dalis pastatų yra naujesnės statybos ir jų paskirtis yra gyvenamoji daugiabučiai.

## 2.3 Apleisti pastatai, jų išsidėstymas ir apleidimo priežastys

### Klaipėdos pietinėje dalyje

Apleisto pastato sąvoka tėra apibrėžta viename įstatyme: Lietuvos respublikos nekilnojamo turto mokesčio įstatyme 2 straipsnyje: *Apleistas ar neprižiūrimas nekilnojamasis turtas* – nekilnojamasis turtas, kurio būklė kelia pavojų jame ar arti jo gyvenančių, dirbančių ar kitais tikslais būnančių žmonių sveikatai, gyvybei ar aplinkai ir kuris per viešojo administravimo subjekto, vykdančio statinių naudojimo priežiūrą, nustatytą terminą nebuvo suremontuotas, rekonstruotas ar nugriautas, ir kuris yra įtrauktas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą. Apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą kiekvienoje savivaldybėje sudaro ir tvirtina savivaldybės taryba. Kriterijus, kuriais remiantis nekilnojamasis turtas yra įtraukiamas į apleisto ar neprižiūrimo nekilnojamojo turto sąrašą, nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija. Tyrimui atlikti yra panaudota dalis šio įstatymo ir į apimtį įtraukti pastatai kurie yra neprižiūrimi, kelia pavojų sveikatai, gyvybei ar aplinkai bei nėra naudojami jokiai veiklai. Pastatas laikytas apleistu, jeigu jis neatlieka jokios funkcijos arba ją atlieka minimaliai (pvz.: pastatai be langų/užkaltais langais, be durų/užkaltomis durimis, griūvančiomis konstrukcijomis, be stogo dangos, naudojama tik mažesnioji pastato dalis, o kita dalis apleista, ilgą laiką neeksploatuojamas ir praradęs savo funkcionalumą, apžėlęs, nesaugus eiliniam gyventojui ir pan.) Į apimtį neįtraukti pastatai kurie laikinai nėra eksploatuojami ir nėra kitų apleisto pastato požymių (pvz.: Minijos g. 153, buvęs Klaipėdos universiteto socialinių mokslų fakultetas) bei pastatai kurie yra įtraukti į degraduojančias teritorijas.

Klaipėdos miesto pietinė dalis kurią sudaro imtis pietuose nuo Jūrininkų prospekto iki Baltijos prospekto į šiaurę. Didžiąją dalimi pietinėje Klaipėdos dalyje statyti namai yra nuo 1970 iki 2000 m., tad apleistų pastatų nėra labai daug. Apleistų pastatų skaičių sumažina ir tai, kad didžioji dauguma pastatų pietinėje Klaipėdos miesto dalyje yra gyvenamieji daugiabučiai, o teoriškai, kad toks pastatas būtų apleistas iš jo turėtų išsikelti visi daugiabučio gyventojai. Daugiabučių apleidimą taip pat stabdo ir nuolatinis renovavimo procesas.

Viso Klaipėdos miesto pietinėje dalyje yra apleista vos 3 pastatai (4 pav.). Du iš jų yra Šilutės pl. šalia „Kredito garanto“ teniso arenos. Vienas iš statinių turi adresą Šilutės pl. 48a, kitas statinys esantis šalia, savo adresu neturi. Dar vienas apleistas pastatas yra Minijos gatvės ir Naikupės gatvės sankirtoje, adresu Minijos g. 141a.



#### 4 pav. Klaipėdos pietinės miesto dalies apleisti pastatai

Sudaryta pagal autoriaus stebėjimo medžiagą 2019-2020 m.

Pastatas esantis Šilutės pl. 48a, kuris yra buvusi pramonės paskirties kompresorinė (5 pav.) yra apleistas ir ilgą laiką nenaudojamas. Šio pastato žemės sklypo paskirtis dar 2017 m. liepos mėnesį buvo keičiama, kad šioje vietoje galėtų atsirasti UAB „Klaipėdos auto centro“ automobilių servisas. Projektai keletą kartų buvo koreguojami iki 2019 m. sausio paskutinio Klaipėdos miesto savivaldybės rašto informuojančio apie paslaugų paskirties pastato (autocentro) statybos bei gamybos, pramonės paskirties kompresorinės pastato Šilutės pl. 48A, Klaipėda rekonstravimo į paslaugų paskirties pastatą (automobilių servisą) projekto projektinius pasiūlymus. Tačiau iki šių metų 2020 gruodžio mėn. jokie fiziniai darbai nebuvo atliekami. Pastato būklė yra labai prasta ir kelianti pavojų (5 pav.), kadangi vieta yra netoli vaikų dažnai lankomos teniso arenos. Šis pastatas savo funkcionalumą prarado, kai šalia esantis pastatas dabar „Kredito garantas“ teniso arena, pakeitė savo paskirtį iš ledo maniežo. Šiuo metu yra pateiktas projektas „KIA“ ir „Peugeot“ auto centrui (31 pav.)



### **5 pav. Apleisti pastatai pietinė miesto dalis**

Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2020 m.

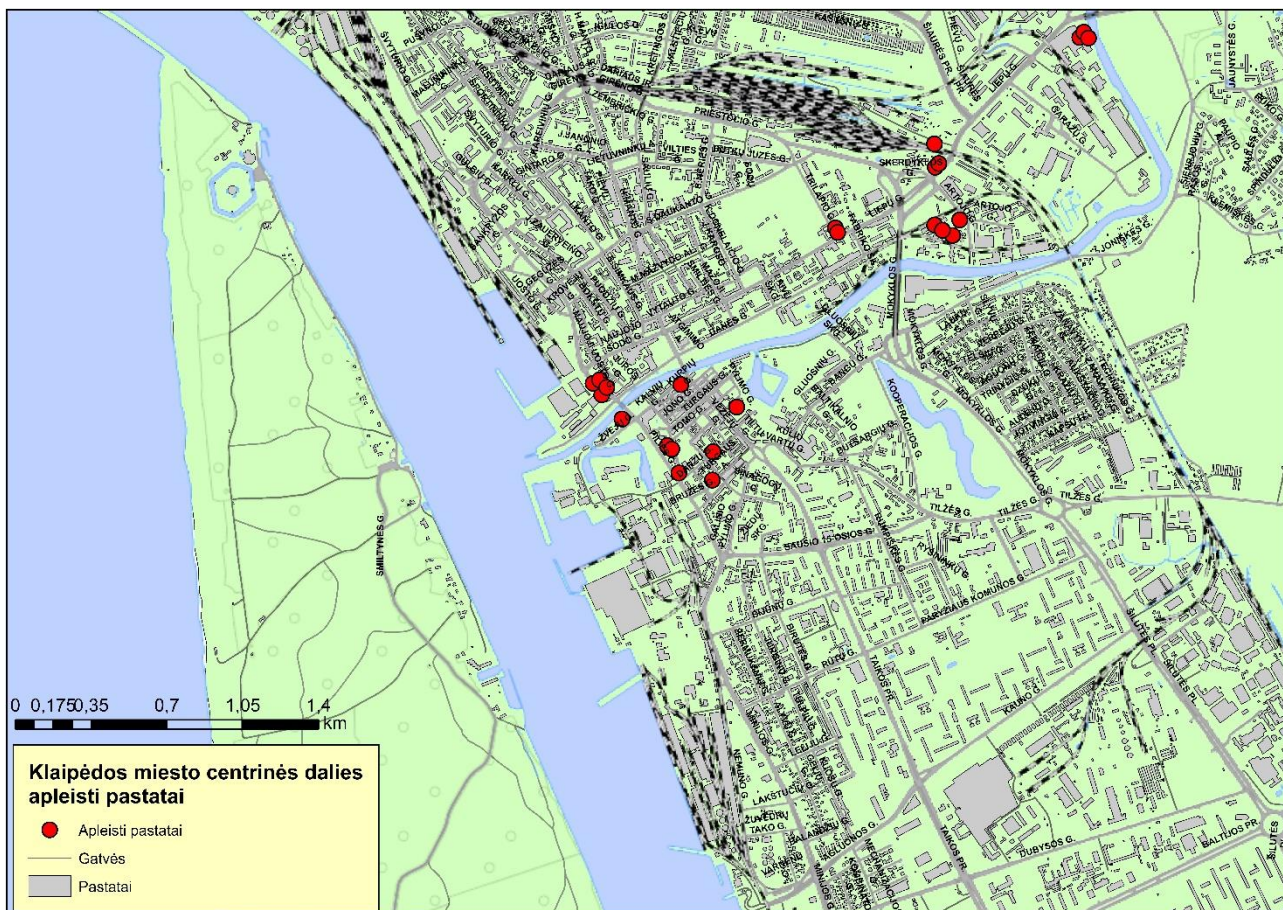
Šalia esantis statinys adreso neturi. Betono ir geležies konstrukcijų statinys yra labai pavojingas gyvybei ir sveikatai. Į šią vietą ne kartą vyko policijos pareigūnai, kadangi ant nesaugių konstrukcijų laisvai gali laiptoti vaikai. Šią lengvai prieinamą, tačiau dėl apaugusių krūmynų prastai matoma konstrukciją pamėgo ir narkotines medžiagas vartojantys jaunuoliai, tad vieta yra ir nesaugi praeiviams. Šis pastatas, kaip ir Šilutės pl. 48a. įeina į tą patį žemės sklypą kuriame numatomas automobilių centras (31 pav.)

Dar vienas apleistas pastatas Klaipėdos miesto pietinėje dalyje yra adresu Minijos g. 141a. Šiame pastate yra apleista puse pastato. Kadais apleisto pastato pusėje veikė grožio namai, kirpykla „Daina“, tačiau 2012 m. vasario mėnesį šiuose grožio namuose nugriaudėjo sprogimas, kuris kilo dėl dujų nutekėjimo. Nuo šio laiko ši pastato dalis nėra naudojama, o langai yra užkalti presuoto medžio drožlių plokštėmis. Kitoje pastato dalyje iki 2020 m. sausio mėnesio veikė Klaipėdos apskrities 4-asis paštas, šiuo metu šiame pastate veikia tik antrame pastato aukšte įsikūręs UAB „Klaipėdos juvelyras“.

## **2.4 Apleisti pastatai, jų išsidėstymas ir apleidimo priežastys Klaipėdos centrinėje dalyje**

Klaipėdos miesto centrinė dalis kurią sudaro imtis pietuose nuo Baltijos prospekto iki Dariaus ir Girėno g., Priestočio g., Liepų g. į šiaurę. Centrinėje Klaipėdos miesto dalyje statyti namai yra labai įvairių laikotarpių, yra šaltinių kurie teigia, kad pirmieji pastatai Klaipėdoje atsirado XIII a., žinoma šių pastatų išlikę jau nėra. Iš iki šiol išlikusių pastatų seniausi yra dar XVI a., žinoma jie yra ne kartą restauruoti. Centre yra ir visiškai naujų pastatų, vienas jų buvusio saldainių fabriko teritorijoje, Turgaus g. 37 iš kurios buvo likusi tik sena raudonų plytų tvora, atsirado nauji prie aplinkos priderinti fachverkinio stiliaus gyvenamosios, poilsinės, komercinės patalpos. Apleistų pastatų skaičių, centrinėje miesto dalyje didina faktas, kad Klaipėdos senamiestis buvo praradęs populiarumą sparčiai didėjant prekybos ir pramogų centrų skaičiui kitose Klaipėdos vietose. Kai kurie pastatai per ilgai buvo nerenovuojami ir tapo pavojingi sveikatai, tad priimti sprendimai perkelti buvusias veiklas kitur (pvz.: buvęs Vyriausiasis Klaipėdos policijos komisariatas, Naujojo uosto g. 1).

Viso Klaipėdos miesto centrinėje dalyje yra 15 apleistų pastatų (6 pav.). Net penki apleisti pastatai yra senamiesčio mikrorajone. Vienas jų yra buvusi sodo prekių parduotuvė „Žalia stotelė“, Turgaus al. 14, šiuo metu šiame pastate nevyksta jokia veikla dauguma langų užkalti, išdaužyti. Kitas apleistas pastatas senamiesčio mikrorajone yra Daržų g. 14, tai pastatas, kuris pastatytas dar 1773 m., dalinai renovuotas ruošiamas visai renovacijai. Taip pat į apleistų pastatų sąrašą įtrauktas ir Sukilėlių gatvėje esantis dviejų galų pastatas adresu Sukilėlių g. 14, kadangi pastatas yra dviejų galų jis žymimas kaip du atskiri statiniai. Dar vienas jų yra ilgus metus apleistas pastatas, esantis priešais turistų ir miestiečių mėgstamą Danės upės krantinės skverą adresu Žvejų g. 3. Trys apleisti pastatai yra Luizės dvaro mikrorajone, tai Liepų g. 74 esantys seni, nenaudojami sandėliai. Po du apleistus pastatus yra Skulptūrų parko mikrorajone (Liepų g. 47, apleistos dujų fabriko saugyklos), Rotušės mikrorajone (Naujojo uosto g. 1 ir 1b, buvusio vyriausiojo Klaipėdos policijos komisariato pastatai), Šiaurės rago mikrorajone (Naujojo uosto g. 3 ir 5, tarpukario uosto direkcijos pastatas). Vienas apleistas pastatas yra Piliavietės mikrorajone (Žvejų g. 16).



### 6 pav. Klaipėdos centrinės miesto dalies apleisti pastatai

Sudaryta pagal autoriaus stebėjimo medžiagą 2019–2020 m.

Kaip jau minėta daugiausiai apleistų pastatų yra centrinėje dalyje. Dauguma jų yra išsidėstę šalia Dangės upės vagos. Šiek tiek toliau yra apleistas pastatas adresu Turgaus a. 14. Čia dar visai neseniai veikė sodo prekių parduotuvė „Žalia stotelė“. Ši parduotuvė iš šio labai prastos būklės pastato išsikėlė prieš kelis metus. Dabar pastatas yra prastos būklės langai apkalti medžio plokštėmis, pastato fasado apkaltos lentelės nublukusiais dažais, kai kurios lentelės išlūžusios. Iš šio pastato sodo prekių parduotuvė būtent ir išsikėlė, dėl prastos pastato būklės ir savininkų nenoro investuoti į jo renovaciją. Kitas pastatas, Daržų g. 14 yra istorinės vertės pastatytas dar 1773 m. Mūrinis, dviejų aukštų su mansarda, beveik kvadratinio plano, simetrinės kompozicijos, grubokų proporcijų. Pastato architektūra turi vėlyvojo baroko stiliaus bruožų, būdingų Klaipėdos gyvenamiesiems namams. Pastato pirmajame aukšte buvo įrengta pašto ekspedicija bei kontora, kuri veikė iki 1796 m. Kiti aukštai buvo gyvenamieji. Vėliau šis pastatas buvo apleistas. Viena jo pusė perstatyta naujai, kita išlaikyta autentiška raudonų plytų, langai iš vidaus užmūryti plytomis, kiti apkalti presuoto medžio drožlių plokštėmis, sienos apipaišytos grafiti. Kitas centrinėje dalyje esantis apleistas pastatas yra dviejų galų namas adresu Sukilėlių g. 14, šis pastatas pastatytas ne taip ir senai 1988 m.

Jame anksčiau veikė Lietuvos technikos bibliotekos filialas, o turto bankas jį perėmė iš krašto apsaugos ministerijos 2018 m. Pastatas ilgą laiką yra pardavinėjamas aukcionuose, tačiau pirkėjo vis neatsiranda o pastatas, vis labiau griūna, nuo sienų dideliais gabalais byra tinkas. Pastatas pastatytas sovietiniais laikais todėl ir nelabai tinkantis bendrai aplinkai. Pastatas jau buvo prastos būklės dar veikiant Lietuvos technikos bibliotekai, tad jų išsikėlimą greičiausiai ir lėmė prasta pastato būklė. Dar du Klaipėdos centrinės dalies apleisti pastatai yra adresu Naujojo uosto g. 1 (7 pav.), dviejų – trijų aukštų raudonų plytų mūro pastatas, turintis neogotikos elementų, dengtas šlaitiniu stogu. Šie pastatai statyti 1862 m. praplėsti 1898 m. Šie pastatai kadaise buvo teismo rūmai ir kalėjimas, vėliau tapo Vyriausiuoju Klaipėdos policijos komisariatu. Pastatas kuo toliau tuo tapo prastesnės, todėl policijos komisariatą nuspręsta perkelti į naujai pastatytą pastatą Kauno gatvėje, o šis liko tuščiau ir toliau prastėjančios būklės, teritorija aplink pastatą ir laiptai bei įėjimas apaugo aukštomis žolėmis.



**7 pav. Apleisti pastatai, centrinė miesto dalis**  
Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2019 m.

Kitoje Jūros gatvės pusėje yra dar du vienas šalia kito apleisti pastatai. Vienas jų yra adresu Naujojo uosto g. 3, tai uostui priklausantis pastatas kuris šiuo metu neatlieka jokios funkcijos ir yra apleistas. Nuo pastato išorės yra nutrupėjęs tinkas, keli stiklo blokai išmušti, stogo būklė taip pat labai prasta. Pastatas buvo pastatytas 1979 m. Kitas apleistas pastatas esantis visai netoli adresu Naujojo uosto g. 5 (8 pav.). Tai 1883 m., pastatytas mūrinis Klaipėdos karališkojo uosto statybos valdybos namas. 1923 – 1940 m. jame veikė pirmoji lietuviško Klaipėdos uosto valdyba, dirbo ir gyveno žymiausi jūrų inžinieriai bei administratoriai L. Hagenas, G. Borchertas, R. Visockas, J. Šimoliūnas, L. Stulpinas. Objektas pažymėtas jūrinio paveldo ženklu. Šiuo ženklu ženklinami su jūriniu paveldu susiję objektai – pastatai ir buvusių pastatų vietos, krantinės, takai, laivai ir kita. Taip siekiama pabrėžti Klaipėdos kaip jūrinio miesto išskirtinumą. Kartu išryškinamas ir Lietuvos kaip jūrinės valstybės veidas. Šis pastatas ko gero vienas iš daugiausiai aistrų keliantis pastatas mieste, kadangi šį pastatą ne kartą siūlyta nugriauti, tačiau to neleidžia daryti saugomo jūrinio objekto statusas. Pastato nugriovimą inicijavo ir saugaus eismo komisija, tačiau sostinėje esantys paveldosaugininkai tam prieštarauja.



**8 pav. Apleisti pastatai, centrinė miesto dalis**  
Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2020 m.

Žvejų g. 16, tai dar vienas apleistas pastatas centrinėje miesto dalyje (9 pav.). Čia kadaise buvo įsikūrusi Senoji perkėla ir jos administracija. 1945 metų gegužės 20 dieną buvo įkurta įmonė, kuri Senosios prieplaukos vietoje užsiėmė upių transportu. Vėliau veikla buvo išplėsta, gabenti ne tik keleiviai, bet ir kroviniai. Senoji Perkėla įgijusi savarankiško ūkiskaitinio administravimo statusą, palaipsniui sugrįžo prie pradinės, svarbiausiosios funkcijos – užtikrinti susisiekimą per Kuršių marias. Vėliau perkėla persikėlė į šiaurinį raga, prie pat kuršių marių, kadangi iš ten kiek patogesnis susisiekimas su Smiltyne, tad senasis pastatas taip ir liko apleistas. Vienoje pastato dalyje dabar yra įsikūręs sumuštinų ir užkandžių baras, kita dalis yra labai prastos būklės apaugusi krūmais.



**9 pav. Apleisti pastatai, centrinė miesto dalis**  
Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2019 m.

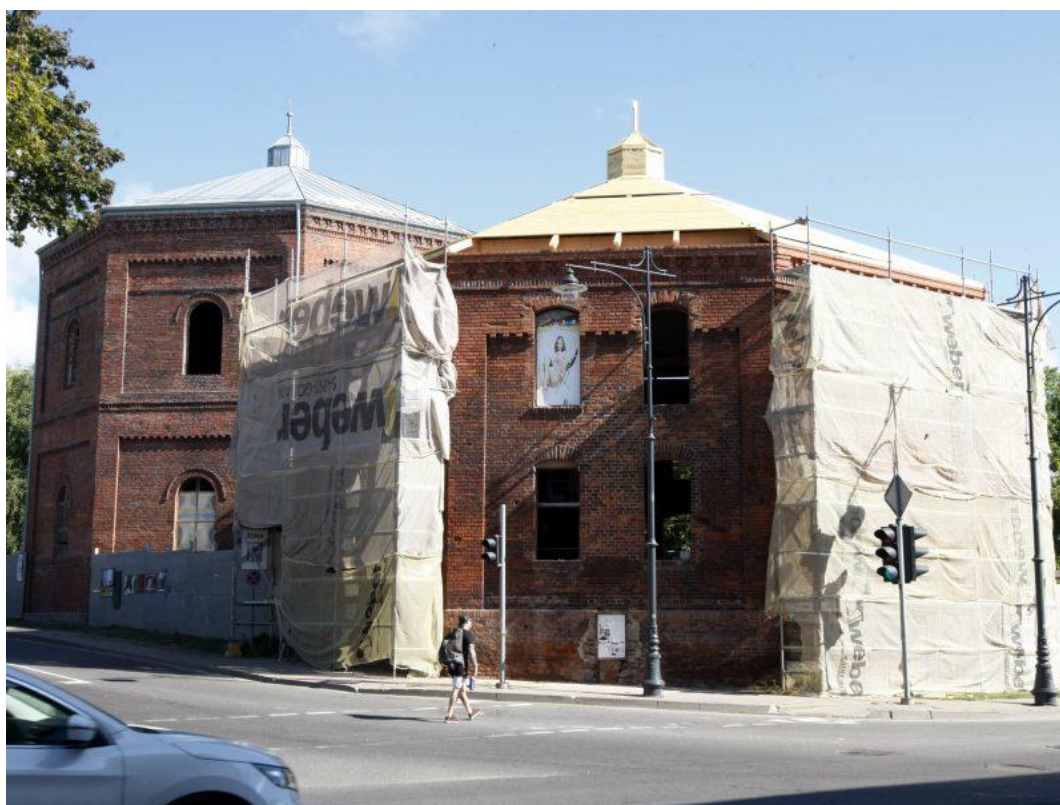
Dar vienas labai žinomas ir ko gero dažniausiai visų minimas apleistas pastatas Klaipėdos centrinėje miesto dalyje, tai pačioje Klaipėdos širdyje esantis buvęs kino teatras Žvejų g. 3 (10 pav.), kuris per visą istoriją turėjo ne vieną pavadinimą. „Baltija“ buvo gražiausias ir moderniausias kino teatras Klaipėdoje. Pastatas savo istoriją skaičiuoja nuo 1854 metų, kai po didžiojo Klaipėdos gaisro Žvejų gatvėje buvo atstatytas mūrinis sandėlis. Į kino salę, pavadinta „Weltkino“, jis virto 1912 metais, nes tuomet uostamiestyje ėmė kurtis kino teatrai. 1920-aisiais pastatą įsigijo vienas Klaipėdos pirklys, kuris statinį rekonstravo, papuošė fasadą ir atidarė kino teatrą „Kammer Lichtspiele“. Šiame kino teatre, kuris buvo gražiausias ir moderniausias ne tik uostamiestyje, bet ir jo apylinkėse, daugiau buvo rodomi vokiški filmai. Prieškariniame „Kammer-Licht-Spiele“ buvo galima įsigyti ir vadinamus „Famielienbillet“, šeimos bilietus su vienu bilietu filmą pažiūrėti galėjo visi šeimos nariai. Prieškariu bilietai buvo gana brangūs – apie 1,5 lito už tokią kainą galėjai pavalgyti sočius pietus. Per Antrąjį pasaulinį karą pastatas buvo gerokai sugriautas, tačiau operatyviai vėl atstatytas. Pavadintas „Tėvyne“ jis tęsė savo paskirtį – buvo kino teatras. 1958 metais „Baltija“ pervardintas pastatas toliau viliojo kino mėgėjus, kol Lietuvai atgavus nepriklausomybę pavirto prekyviute. Apie 2000-uosius metus pastatą įsigijo bendrovė „Fisanta“. Nuo 2001 metų, kai jį nusiaubė gaisras, kino teatro pastatas tapo vaiduokliu, badančiu klaipėdiečių ir miesto svečių akis.



**10 pav. Apleisti pastatai, centrinė miesto dalis**

Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2019 m.

Kiti du, taip pat gerai visiems žinomi apleisti pastatai yra adresu Liepų g. 47 (11 pav.). Tai buvusio dujų fabriko pastatai. Dujų fabrikas buvo pirmas miesto lėšomis pastatytas pramoninis statinys po 1854 metais Klaipėdą nusiaubusio gaisro. Jono Tatorio knygoje „Senoji Klaipėda. Urbanistinė raida ir architektūra iki 1939 metų“ rašoma, jog dujų fabrikas buvo pastatytas pagal Karaliaučiaus dujų fabriko direktoriaus J. Hartmano projektą ir pradėjo veikti 1861 m. Iki šiol išlikę raudonų plytų statiniai su arkinais langais – tai dujų saugyklų „kiautas“ – pačios dujos buvo laikomos metaliniuose rezervuaruose šių statinių viduje. Klaipėdos dujų fabrike pagamintomis dujomis buvo apšviečiamos gatvės, vėliau dujos pradėtos naudoti ir viryklėms, pramonės įmonėse. 1930 m. dujotiekio tinklas uostamiestyje buvo 44 kilometrų ilgio. Dujos buvo gaminamos iš akmens anglies. Fabrike taip pat buvo gaminamas koksas, derva, o nuo XX amžiaus pradžios – amoniako vanduo, benzolas, selteris. Pokariu ilgai niokotas Klaipėdos dujų fabrikas galutinai buvo nugriautas 1972–1974 m. statant viešąją miesto pirtį. Išliko tik trys pastatai: dvi saugyklos ir namas. 1996 metais kompleksas buvo įregistruotas į Kultūros paveldo nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą. Tiesa 2019 m., buvo pradėtas renovacijos procesas, tačiau kol kas padaryta nedaug, uždėti stogai abiem pastatams ir viename pastate sudėti langai.



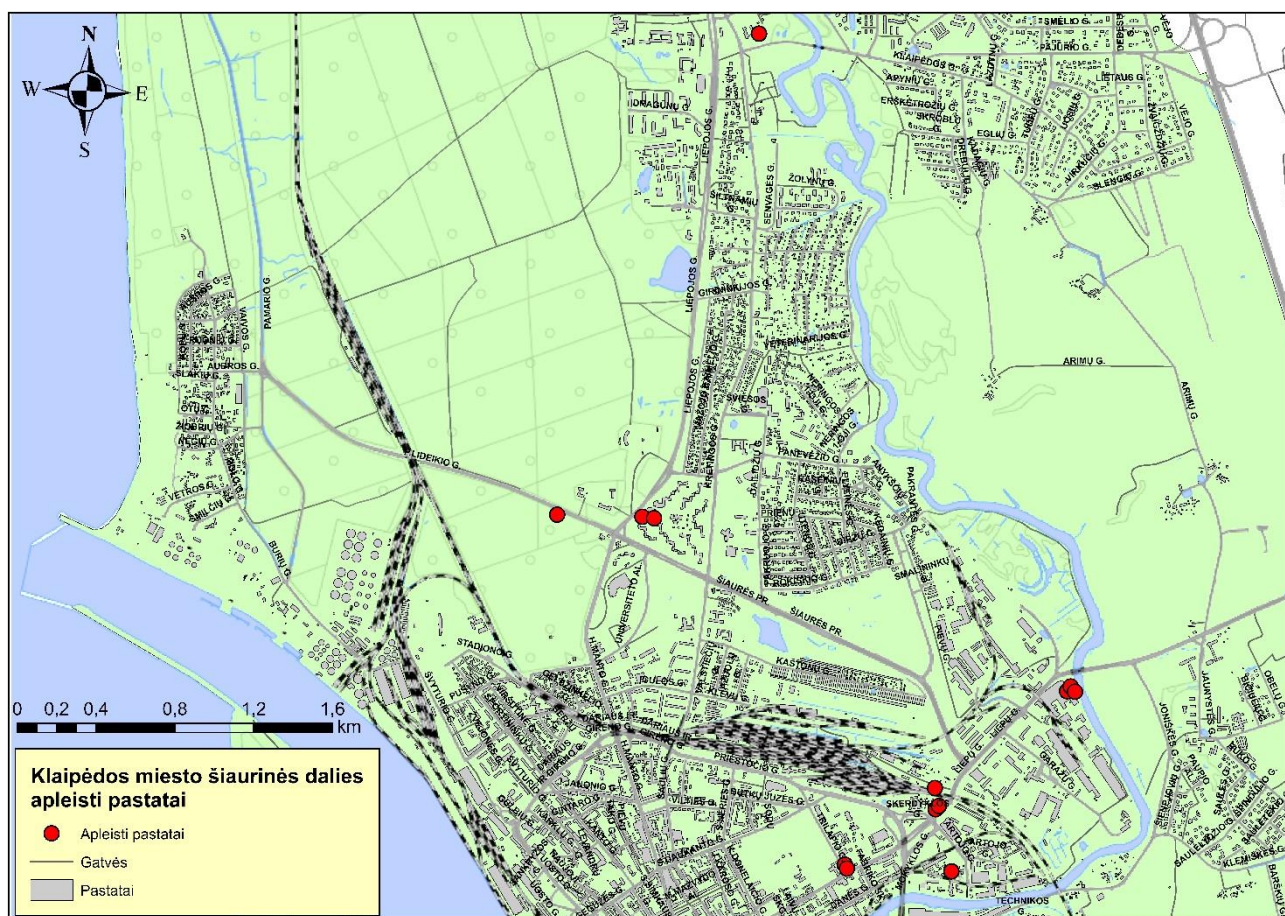
**11 pav. Apleisti pastatai, centrinė miesto dalis**

Fotografija paimta iš [www.klaipeda.diena.lt](http://www.klaipeda.diena.lt) straipsnio

## 2.5 Apleisti pastatai, jų išsidėstymas ir apleidimo priežastys

### Klaipėdos šiaurinėje dalyje

Klaipėdos miesto šiaurinė dalis kurią sudaro imtis pietuose nuo Dariaus ir girėno g., Priestočio g., Liepų g. iki Medelyno mikrorajono. Šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje statyti namai, taip pat yra labai įvairių laikotarpių. Pastatų amžius siekia nuo XIX a. iki šiuolaikinių pastatų. Iš iki šiol išlikusių pastatų seniausi yra Klaipėdos universiteto pastatai ir Klaipėdos traukinių stotis. Šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje yra ir visiškai naujų pastatų, kaip naujoji „Regitra“ Šiaurės pr. 25, PC „Luizė“ Šiaurės pr. 15, ar visas naujas Dragūnų gyvenamųjų namų kvartalas kuris plečiasi iki šiol. Apleisti pastatai šiaurinėje miesto dalyje dažniausiai atsirado, dėl pastato poreikio praradimo.



12 pav. Klaipėdos šiaurinės miesto dalies apleisti pastatai

Sudaryta pagal autoriaus stebėjimo medžiagą 2019-2020 m.

Viso Klaipėdos miesto pietinėje dalyje yra 7 apleisti pastatai (12 pav.). Net trys iš jų yra vienas šalia kito. Vienas iš jų virto grafiti meistrų „drobe“ ir iš dalies tapo puošmena miestui, tačiau tai nekeičia fakto, kad pastatas visgi yra apleistas (13 pav.). Šis pastatas yra adresu Liepų g. 75 ir taip pat šalia jo stovi dar vienas apleistas pastatas Liepų g. 75a. Šie du pastatai kadaise buvo gyvenamieji namai. Jie buvo pastatyti dar 1930 m. Jų apleidimo priežastimi tapo viaduko statybos, kurios privertė gyventojus išsikelti iš šalia stovėjusių namų, o taip galiausiai jie tapo apleisti ir nebe atliekantys jokios funkcijos. Šiuo metu yra skelbiami aukcionai norint šiuos pastatus su sklypais parduoti. Kitas apleistas pastatas, taip pat esantis visai netoliese, prie geležinkelio apvalus, nedidelis statinys (primenantis saugyklą). Šis statinys savo adresu neturi.



**13 pav. Apleisti pastatai, šiaurinė miesto dalis**

Fotografija paimta iš „Made in Klaipėda“ Gatvės menas Klaipėdoje galerijos

Dar du šiaurinėje miesto dalyje esantys sujungti statiniai yra adresais Liepojos g. 10b ir 10c. Šis statinys tapo apleistu dėl nebaigtos statybos. Greičiausiai tai turėjo būti maisto prekių parduotuvė, nors jos atidarymas, taip niekada ir neįvyko, tad lieka neaišku, kokia funkciją turėjo atlikti tie pastatai. Kitas apleistas pastatas šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje yra Medinės konstrukcijos kioskas adresu P.Lideikio g. 1a. Šis statinys jau senai nebėra naudojamas, tačiau niekas jo nenaikina ir jis vis įtraukiamas į apleistų statinių sąrašus. Kitas apleistas pastatas yra kiek toliau, Lietuvos kino studija (14 pav.), tai daug aistrų šiuo metu keliantis, tačiau kiekvienam miestiečiui tik gerus prisiminimus atgaivinantis pastatas. Šis Kretingos g. 100 dar kitaip vietinių vadinamas „Holivudas“ pasatas yra apleistas ir paliktas be priežiūros maždaug nuo 2005 m. Jame ankščiau buvo filmuojami kariniai mokomieji filmukai. Šiuo metu pastatas yra ruošiamas griauti ir toje vietoje planuojama statyti daugiabučių kvartalas.



**14 pav. Apleisti pastatai, šiaurinė miesto dalis**

Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2020 m.

Taigi apibendrinant galima teigti, kad apleistų pastatų išsidėstymas Klaipėdos mieste nėra tolygus daugiausiai jų yra centrinėje miesto dalyje. Tai yra todėl, kad būtent centrinėje dalyje pastatatai yra seniausios statybos ir jų renovacijos reikalauja didelių išlaidų, todėl dažnai renkamasi ne pastatą renovuoti, o statyti naują kitoje vietovėje. Tokių požiūriu yra mažinamas žaliųjų plotų skaičius mieste ir didinamas apleistų pastatų skaičius senamiestyje. Pietinėje miesto dalyje apleistų pastatų yra mažiausiai, kadangi pietinę dalį daugiausiai sudaro daugiaaukščiai gyvenamieji pastatai, o jų apleistumo galimybės yra beveik neįmanomos, dėl didelio gyventojų skaičiaus viename pastate, tai taip pat stabdo ir nuolat vykstantys renovacijų procesai. Šiaurinėje miesto dalyje apleistų pastatų taip pat nėra daug, tačiau jie yra koncentruoti vienas šalia kito taip iš esmės sudarydami apleistos

teritorijos vaizdą. Šiaurinėje miesto dalyje apleisti pastatai labai išryškėja ir todėl, kad jie stovi sutvarkytose aplinkose.

### **3. DEGRADUOJANČIŲ TERITORIJŲ IŠSIDĖSTYMAS IR JŲ DEGRADACIJOS PRIEŽASTYS KLAIPĖDOJE**

#### **3.1 Degraduojančių teritorijų sampratos įvairovė miesto geografijos ir urbanizacijos kontekste**

Žodis „degraduotas“ šiais laikais įprastas ne tik profesionalui, nes šis reiškinys tapo neatsiejama šiuolaikinio materialiojo pasaulio dalimi. Galima teigti, kad šiandien gyvename nuolatiniame savo aplinkos keitimo „from slum to chic“ procese, mūsų sąmonė ir veiksmai migruoja tarp „blizgesio“ ir „griuvėsių“. Tiek patys individualiai, tiek bendruomenėse ieškome kokybės ir patogumo. Materialinės aplinkos degradacija yra kiekvienos miesto erdvės dalis, skiriasi tik mastai, degradacijos laipsnis ir visuomenės požiūris, taigi ir noras (socialinis bei politinis) juos mažinti. Skirtingi aplinkos objektai būna apleisti skirtingais būdais ir laiko etapais. Nepakankamai išnaudoti arba visiškai apleisti pastatai, kartais ištisi kvartalai, tampa griuvėsiais. Apleistos ir nesutvarkytos atviros erdvės, susidėvėjusios dangos bei įrenginiai yra įprastas vaizdas daugelyje miestų. Didėjant jų mastui, stiprėjant degradacijai ilgainiui ne tik sumažėja aplinkos patrauklumas, bet ir kyla rimtų socialinių bei ekonominių problemų. Apleistos teritorijos yra pamėgtas socialinės rizikos grupių būstas. Tai dažnai prisideda prie nusikalstamumo aplinkos blogėjimo. Techniškai prasto stovio nenaudojamas pastatas kelia pavojų žmonių saugai, sveikatai ir gadina miesto vaizdą. Dėl to mažėja nekilnojamojo turto rinkos aktyvumas ir nekilnojamojo turto vystytojų noras dirbti tame rajone. Apylinkėms tampant mažiau patrauklioms, sumažėja vertė to turto, kuris yra geros būklės, bet arti nepatrauklios teritorijos. Tuo tarpu užkonservuoti pastatai gali užkrauti papildomą našą savininkui ieškant finansinių, žmogiškųjų išteklių jų atstatymui. Keičiantis politinei ir socialinei santvarkai vis sunkiau rasti, kaip apleistas ir nepakankamai naudojamas teritorijas pritaikyti kitiems tikslams. Apleistų teritorijų daugėja dėl nekoordinuotos plėtros ir neapgalvoto planavimo. Suvokiant, kaip atsiranda degraduotos teritorijos, galima padėti visuomenei suprasti šį procesą. Vis dažniau įvairiuose pasaulio miestuose iškyla poreikis keisti teritorijų struktūrą ir erdvinius standartus bei suvokti procesą jam vykstant. Proceso supratimas jam vykstant yra mokslinės veiklos, tyrimų ir praktinių stebėjimų rezultatų rinkinys visuomenėje. Mokslinė samprata didžiąja dalimi yra miesto politikos pagrindas. Jai būdingi regioniniai kultūriniai skirtumai, tačiau globalizacijos laikais rengiamos ir globalios planavimo politikos gairės. Jos „išverčiamos“ vietiniu lygiu, pritaikant globalų mokslinį supratimą prie vietinių miesto kultūros požymių ir savybių. Būtent mokslinės sampratos ir miesto kultūros konteksto sąveika formuoja normatyvinį planavimo politikos pagrindą miestuose ir kaimuose (H. Gutmane, A. Pužulis, P. Škinkis, M. Geldof ir E. Spiriajevas 2020).

Kalbant apie degraduotas teritorijas svarbu nustatyti tas savybes, kurios skiria šias teritorijas nuo kitų. Dažnai lemiamas yra teritorijos naudojimo kriterijus. Jei teritorija laikoma degraduota, jos naudojimas ankstesniems tikslams nebepriimtinas. Ji vystoma tik tada, kai yra sutvarkoma ar įvyksta kiti pokyčiai. Degraduotos teritorijos nustatymui svarbus noras toliau teritoriją naudoti.

Viena iš kliūčių pakartotiniam teritorijos panaudojimui yra tai, kad negalime tiksliai nustatyti, kas yra degraduota teritorija. Europoje paplitęs požiūris į žemės naudojimą fizinėje aplinkoje, kur degraduotos teritorijos apibrėžiamos kaip vietos, kurioms:

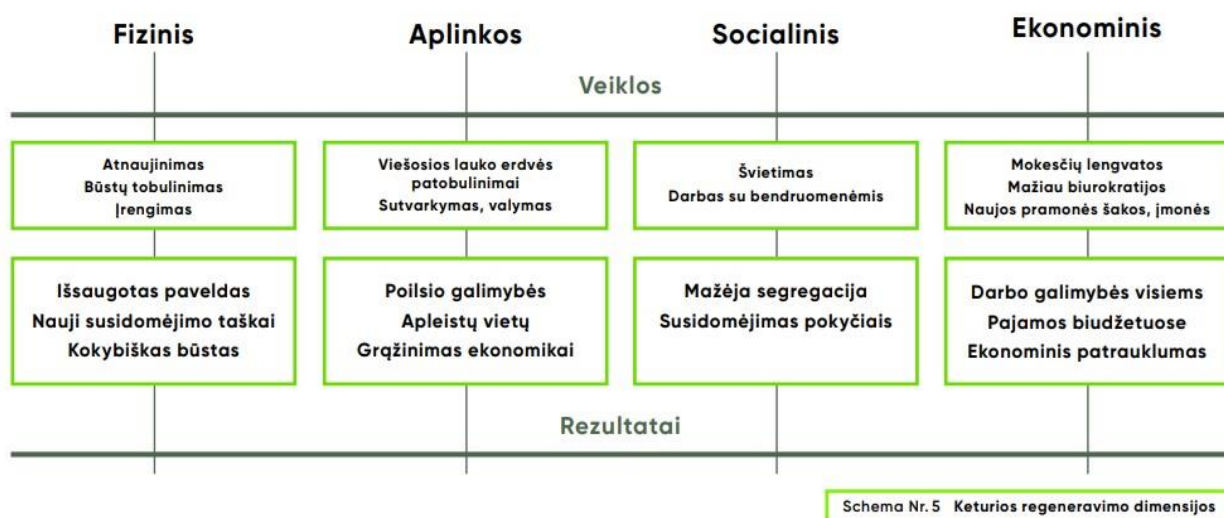
- turėjo įtakos ankstesnis teritorijos ir gretimų teritorijų naudojimas;
- yra apleistos ar nenaudojamos;
- yra užterštos arba traktuojamos kaip užterštos;
- dažniausiai yra išvystytoje miesto aplinkoje;
- pritaikius intervenciją gali būti vėl naudojamos.

Lietuvoje jau kelis dešimtmečius nėra kuriama bendros degraduotų teritorijų sampratos. Įstatymuose, teisės aktuose ir kituose dokumentuose nėra bendro sąvokų apibrėžimo ir vartojimo, todėl nesiformuoja bendra samprata dėl tokių teritorijų apskaitos, atnaujinimo ir valdymo. Degraduotų teritorijų sąvoka siejama su apleistomis ir nenaudojamomis teritorijomis, atskirais pastatais ar jų kompleksais, tarp jų ir apleistais žemės plotais. Įvairių degraduotų teritorijų gerinimo priemonių tikslai ir nustatymo metodai yra skirtingi.

Lietuvoje apleistų teritorijų samprata skiriasi. Tiek šalies įstatymuose, tiek moksliniuose taikomojo pobūdžio tyrimuose nėra bendrų apibrėžimų, kurie paaiškintų ar kitaip detalizuotų apleistų teritorijų sampratą. Strateginiuose dokumentuose bei atliktuose tyrimuose dažnai vartojama „apleistų žemių“ sąvoka, kuria teigiama, kad apleistos žemės – tai žemės ūkio paskirties žemės, kurios daugiau kaip 3 metus nenaudojamos ūkinei veiklai. Apžvelgiant ankstesnius tyrimus apie apleistas teritorijas Lietuvoje, daugiausia yra minima „apleistos žemės“ sąvoka, o su ja kartu ir „apleisti pastatai“. Apleistų teritorijų, tokių kaip degraduojančių, užterštų cheminiais elementais, apleistų buvusių pramonės kompleksų teritorijų sąvokos aptinkamos dar negausiuose Lietuvos tyrėjų darbuose. Užsienio tyrėjų darbuose dažnai naudojama sąvoka „brownfield“, kurios atitikmuo lietuvių kalboje būtų kaip „apleista buvusi pramoninė teritorija“. Tokių teritorijų yra nemažai, tačiau Nacionalinė žemės tarnyba pateikia duomenis tik apie apleistas žemes, pagal kurias yra ganėtinai sunku metodiškai nustatyti, ar į apleistų žemių registrą įtrauktos ir apleistos buvusios pramoninės teritorijos. (H. Gutmane, A. Pužulis, P. Škinkis, M. Geldof ir E. Spiriajevas 2020).

Šiuo metu kalbant apie degraduojančias teritorijas vis dažniau kalbama apie naujas mokslines sąvokas, kaip regeneravimas ir revitalizacija. Revitalizacija pasak visuotinę lietuvių enciklopediją yra urbanistikoje, architektūroje – teritorijos, nekilnojamojo kultūros paveldo modernizavimo būdas: funkcionalumo grąžinimas jų nykstančioms dalims, aplinkos kokybės, ūkinio aktyvumo, socialinės

integracijos plėtra. Revitalizacija išsaugo perspektyvias senąsias funkcijas ir sukuria naujų, pagyvina socialinę ekonominę veiklą teritorijoje, suteikia jai naujų estetinių savybių, padidina patrauklumą, pritraukia naujus gyventojus. Nekilnojamojo kultūros paveldo revitalizacija – jo integravimas į visuomeninį gyvenimą pritaikant jį naudoti taip, kad geriausiai atsiskleistų kultūros paveldo vertingosios savybės ir būtų sudarytos galimybės jį pažinti. 21 a. vis dažniau vartojama teritorijos, kultūros paveldo atgaivinimo sąvoka. Regeneravimas pagal visuotinę lietuvių enciklopediją tai, teritorijos arba kito darinio kompleksinis tvarkymas siekiant atkurti prarastas dalis, sustiprinti gamtos ir žmogaus sukurtos aplinkos integralumą, pagerinti gyvenimo sąlygas, sudaryti palankias sąlygas investicijoms ir kita. Regeneravimas yra bendruomenei palankios aplinkos kūrimo ir darnios plėtros politikos įgyvendinimo vienas būdų, kai remiamasi esamomis perspektyviomis savybėmis ir susiklosčiusiais elementais kaip esminiais plėtros ištekliais. Taikomi atkūrimo, atnaujinimo (renovacija), atgaivinimo (revitalizacija) metodai. Gali būti kuriami nauji aplinkos elementai, aplinkai suteikiama naujų savybių. Regeneruojant kultūrinės vertės vietas arba jų dalis siekiama atkurti prarastas vertingąsias savybes, išnykusius vertingus elementus. Šiomis sąvokomis vis daugiau kalbama apie degraduojančių teritorijų, kaip naujų erdvių kūrimo perspektyvas.



### 15 pav. Regeneravimo veiklos ir rezultatai

Schema iš “Nuo degradacijos ir regeneravimo, miesto atnaujinimo atgimimo vadovas”, 2020

Taigi apibendrinant galima matyti, kad geografiškai degraduojančios teritorijos samprata yra labia retai naudojama. Daugiau tokios informacijos yra užsienio parktikoje. Lietuvoje tai daugiau siejama su apleistos žemės sąvoka, kuri pagrinde taikoma kai kalbama apie žemės ūkio plotus.

### 3.2 Degraduojančių teritorijų situacija Klaipėdoje

Klaipėdos mieste degraduojančių teritorijų yra gana nemažai, iš viso 16. Jos visos užima labai nemažą plotą skaičiuojant bendrai visame Klaipėdos mieste. Teritorijos yra labai įvairios vienos jų buvusios pramoninės apleistos zonos, kitos po statybų paliktos ir apleistos atliekos ar tiesiog apaugę ir niekieno neprižiūrimi plotai. Išskirsčius Klaipėdos miestą į tris dalis: pietinę (Jūrininkų pr. – Baltijos pr.), centrinę (Baltijos pr. – Dariaus ir girėno g., Priestočio g. Liepų g.) ir šiaurinę miesto dalį (Dariaus ir girėno g., Priestočio g. Liepų g. – medelyno mikrorajonas) matosi koks yra degraduojančių teritorijų pasiskirstymas Klaipėdos mieste.

Žvelgiant bendrai tokių teritorijų Klaipėdoje yra visuose zonose, tiek pietinėje, tiek centrinėje ar šiaurinėje miesto dalyse. Daugiausiai degraduojančių teritorijų yra pietinėje Klaipėdos miesto dalyje 9, mažiausiai šiaurinėje 1, centre 6. Tokį pasiskirstymą lemia, tai jog pietinėje miesto dalyje, periferijose yra labai daug nenaudojamos teritorijos, taip pat yra ir kelios apleistos pramonės teritorijos. Centre degraduojančių teritorijų kiek mažiau, tačiau jų yra kiek toliau nuo senamiesčio zonos. Tokios teritorijos yra į rytus nuo senamiesčio pagal Dangės upę. taip pat į centrinę teritoriją patenka ir degraduojanti prekybinės bazės teritorija. Šiaurinėje miesto dalyje apleistų teritorijų nėra daug vos viena ir tai yra todėl, kad nemažą dalį šiaurinės miesto dalies užima miškai ar nuosavų namų kvartalai.

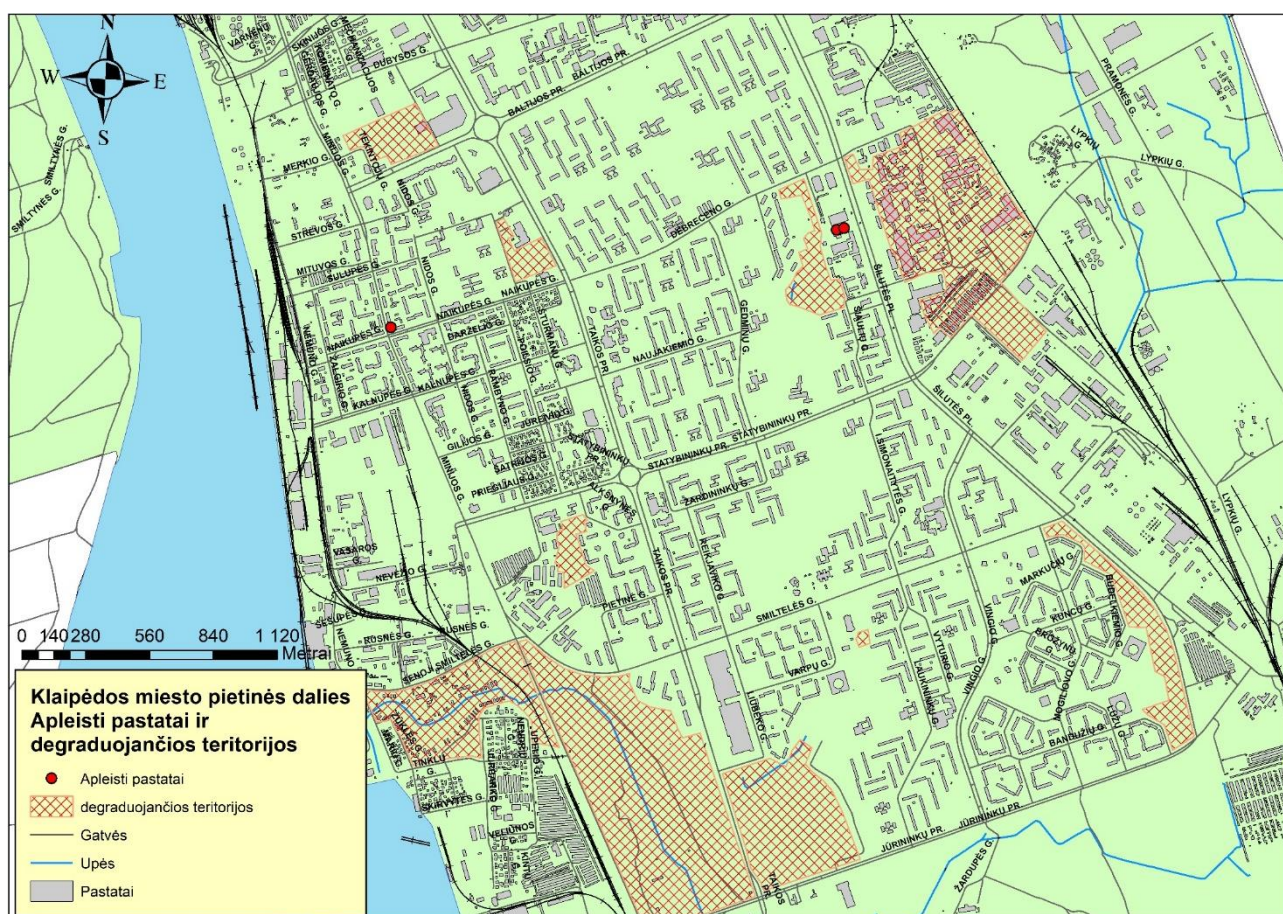
Degraduojančios teritorijos yra ir įvairaus dydžio nuo nedidelio vos ~ 0,36 ha. ploto pietinėje miesto dalyje, iki gana nemažų pramoninių arealų kurie užima ~ 52 ha. Buvęs “Mėsos kombinatas” ar prekybinės bazės zona ~ 40 ha. Yra ir nemažų neužstatytų apleistų, degraduojančių teritorijų, didžiausios jos pietinėje dalyje, viena jų, net 43 ha. Visos degraduojančios zonos kartu sudėjus, sudaro beveik 2,5 proc. viso bendro Klaipėdos miesto ploto.

Taigi, daugiausiai degraduojančių teritorijų Klaipėdos mieste yra pietinėje miesto dalyje - 9. Tai yra todėl, kad šioje miesto dalyje yra apleidžiamos periferinės miesto zonos, įtraukiant ir daugiabučių kiemus jų būtų gerokai daugiau. Mažiausiai yra šiaurinėje miesto dalyje ir tai lemia didelis šios dalies miškingumas, bei išsidėstę nuosavų namų kvartalai. Centre tokių teritorijų yra taip pat nemažai, jos išsidėsčiusios rytinėje ir pietvakarinėje šios dalies pusėse.

### 3.3 Degraduojančių teritorijų išsidėstymas ir jų degradacijos priežastys Klaipėdos pietinėje dalyje

Atliekant tyrimą į degraduojančias teritorijas buvo įtraukiamos zonos kurios yra apleistos, neprižiūrimos, apaugusios krūmynais, aukštomis nešienaujamomis žolėmis, statybų paliktos ir ilgą laiką netvarkomos atliekos, nebeaktyvios arba nepilną funkcionalumą atliekančios pramoninės zonos (buvusios gamyklos zonos, kaip „mėsos kombinato“ teritorija, kurioje vykdoma įvairi veikla, įsikūrę cechai, nes yra patogus susisiekimas ir pigiai eksploatuojama darbo vieta, tačiau pati teritorija, keliai ir dauguma pastatų netvarkomi ir labai prastos būklės). Į tyrimo imtį nebuvo įtraukiami gyvenamųjų namų kiemai.

Klaipėdos miesto pietinė dalis kurią sudaro imtis pietuose nuo Jūrininkų prospekto iki Baltijos prospekto į šiaurę. Šioje miesto dalyje yra daugiausiai degraduojančių zonų, iš viso - 9 (16 pav.) jos taip pat užima ir daugiausiai ploto lyginant su teritorijomis kitose miesto zonose.



16 pav. Klaipėdos pietinės miesto dalies degraduojančios teritorijos

Sudaryta pagal autoriaus stebėjimo medžiagą 2019-2020 m.

Didžiausia degraduojanti teritorija Klaipėdos miesto pietinėje dalyje yra net ~ 43 ha, ji pietuose ribojasi su Jūrininkų pr. rytuose su Taikos pr., vakaruose su Minijos g. ir šiaurėje su Smiltelės g. (17 pav.). Ši teritorija yra apleista jau senai, joje labai ilgai nebuvo vykdoma jokia veikla, nebuvo statomi jokie statiniai, tačiau šiuo metu, šioje zonoje, atsiranda pirmieji nuosavi namai, kuriasi naujas gyvenamųjų namų kvartalas. Sklypus ir kompensacijas gyventojai šioje teritorijoje gauna mainais, už uosto teritorijos plėtrai atiduotus namus prie marių. Tačiau likusi teritorija greičiausiai nebus tvarkoma, kol visa teritorija neužsipildys nuosavais namais. Šie plotai, vasarą, nekartą yra degę, taip sukeldami, pavojų tiek žmonėms, tiek gyvūnams. Gaisro metu į aplinką taip pat patenka ir kenksmingos medžiagos. Kita teritorija esanti visai šalia jas riboja tik Taikos prospekto gatvė. Ši teritorija pietuose ribojasi su Jūrininkų pr. vakaruose su jau minėti Taikos pr. rytuose su renovuotu Sąjūdžio parku, šiaurėje su PC „BIG“ ir gyvenamaisiais namais (17 pav.). Ši teritorija labai išryškėja, dėl to, kad visai šalia yra nesenai renovuotas Sąjūdžio parkas, tačiau į nuolat apipelkėjančią zoną po lietaus, žvyro kalnus, ar krūmynus dėmesys skirtas nebuvo. Šių abiejų teritorijų krūmynuose nuolat įsikurdavo benamiai, tad teritorijose kaupiasi atliekos.



**17 pav. Degraduojanti teritorija, pietinė miesto dalis**

Nuotrauka paimta iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt), 2020

Kita degraduojanti teritorija pietuose yra prie Smeltalės upės žiočių esanti teritorija. Ji pietuose ribojasi su Upelio, Jurbarko, Nendrių gatvėmis, rytuose su Minijos g., šiaurėje su Senąją Smiltelės g. ir vakaruose su Nemuno g. Šioje teritorijoje šalia upelio yra pristatyta nemažai senų ir apleistų sandėliukų, kiek toliau, keli labai prastos būklės gyvenamieji namai, krūmynai ir garažų masyvas kuris taip pat yra dalinai apleistas (18 pav.). Teritorijoje greičiausiai niekas nevyksta dėl šalia vykstančios uosto krovos. Nors ir kiek atokiau yra įsikūręs gyvenamųjų namų kvartalas.



**18 pav. Degraduojanti teritorija pietinė miesto dalis**

Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2020 m.

Kita degraduojanti teritorija yra prie Šv. Juozapo darbininko bažnyčios esanti supiltų statybinių atliekų palikta krūva. Ji atsirado po bažnyčios statybų kurios prasidėjo 1990 m., o didžiosios bažnyčios pastatas pastatytas 2000 m. Atliekos už bažnyčios taip ir nebuvo panaikintos ir jos yra paliktos iki šiol. Iš esmės šis nedidelis plotas reikalauja labai nedaug sąnaudų, kad būtų sutvarkytas, tačiau, tai yra mažai matoma erdvė todėl niekas į jos tvarkymą investuoti nenori, nors tai tikriausiai turėtų būti daroma bažnyčios lėšomis.

Dar viena teritorija yra Pietrytinėje Klaipėdos miesto dalyje ir pietuose ribojasi su Jūrininkų pr., rytuose su Šilutės pl., šiaurėje su Smiltelės g. ir vakaruose su Varpo ir Stulpino gimnazijomis, bei gyvenamaisiais daugiabučiais. Ši siaura teritorija yra buvusi Kretainio upelio vaga, tačiau po mokyklų statybų upelis buvo užpiltas žvyru. Šiuo metu šis plotas yra apaugęs žolėmis, krūmynais ir yra neprižiūrimas, apleistas. Kita degraduojanti teritorija yra tarp Žvejų kultūros rūmų bei naujosios apaštalų bažnyčios esantis plotas su pradėto ir nebaigto statyti statinio konstrukcijomis. Ši teritorija ko gero turi didžiausią potencialą greitai būti sutvarkyta, nes pirmieji darbai lyg ir yra prasidedantys, tačiau šiuo metu vaizdas prie anot valdininkų miestą reprezentuojančių kultūros rūmų yra nekoks. Teritorijoje nuolat kaupiasi vandenys po lietaus, už Žvejų kultūros rūmų stovi ir pavojingi pradėto statyti statinio konstrukcijos, kurios taip pat turi planą pokyčiam, tačiau dabar tai didelį pavojų keliantys strypai, juolab žinant, kad visai šalia yra ir „Gilijos pradinė mokykla ir lopšelis – darželis – „Puriena“.



**19 pav. degraduojanti teritorija pietinė miesto dalis**

Nuotrauka paimta iš [www.diena.lt](http://www.diena.lt)

Taip pat degraduojanti teritorija, miesto pietinėje dalyje yra ir didžioji dalis Draugystės parko bei šalia esanti medžiais ir krūmais apaugusi teritorija už parko. Parko būklė kiek geresnė yra šalia dviračių tako, tačiau toliau nuo jo parkas atrodo apleistas, takeliai sutrūkinėję, duobėti, tilteliai, taip pat prastos būklės smarkiai aptrupėjusiais šonais, sulankstytais turėklais, prūdeliai apaugę ir keliantys pavojų, kadangi nesimato jų krantų. Šią vietovę ypač yra pamėgę tėvai su vaikais, kadangi aplink kiemuose nėra, nei vaikų žaidimų aikštelių tai tėvai vaikus vedasi pasivaikščioti po parką. Tad parkas tikrai kelia pavojų vaikų saugumui. Šalia esančiame krūmyne, palikti betoniniai luitai, neretai tampa

priedanga ar „suoliuku“ nepilnamečiams, kurie svaiginasi alkoholiu ar rūko, toks jų elgesys neretai iššaukia agresiją ir tai gali tapti pavojumi ir praeiviams. Kiek kitokia teritorija, kuri skiriasi nuo visų yra buvusio „mėsos kombinato“ gamyklos teritorija (20 pav.). Ji Pietuose ribojasi su Lypkių g., rytuose su geležinkeliu, šiaurėje su Svajonės g., vakaruose su Šilutės pl. Ši teritorija yra labai didelė ir apima, net 52 ha. Pagrindinę šios teritorijos apleidimo priežastimi tapo „Valstybinio mėsos kombinato“ dabar „HKScan Lietuva“ išsikėlimo iš šios teritorijos. Ši kompanija Šilutės pl. pradėjo veikti 1966 m., tačiau po privatizavimo 1993 m. nustojo veikti ir buvo parduotas Suomiu kompanijai. Nuo to laiko ši teritorija pradėjo degraduoti. Šiuo metu, buvusiuose sandėliuose yra įsikūrę įvairūs cechai, kadangi šioje vietoje yra geras susiekimas, ir nebrangi patalpų kaina. Taip pat į šią teritoriją įeina ir prastai prižiūrimas metalinių garažų masyvas, nuo tokių garažų po truputį visi miestai stengiasi apsivalyti, tai puikiai parodo sostinės pavyzdys.



**20 pav. Degraduojanti teritorija, pietinė miesto dalis**

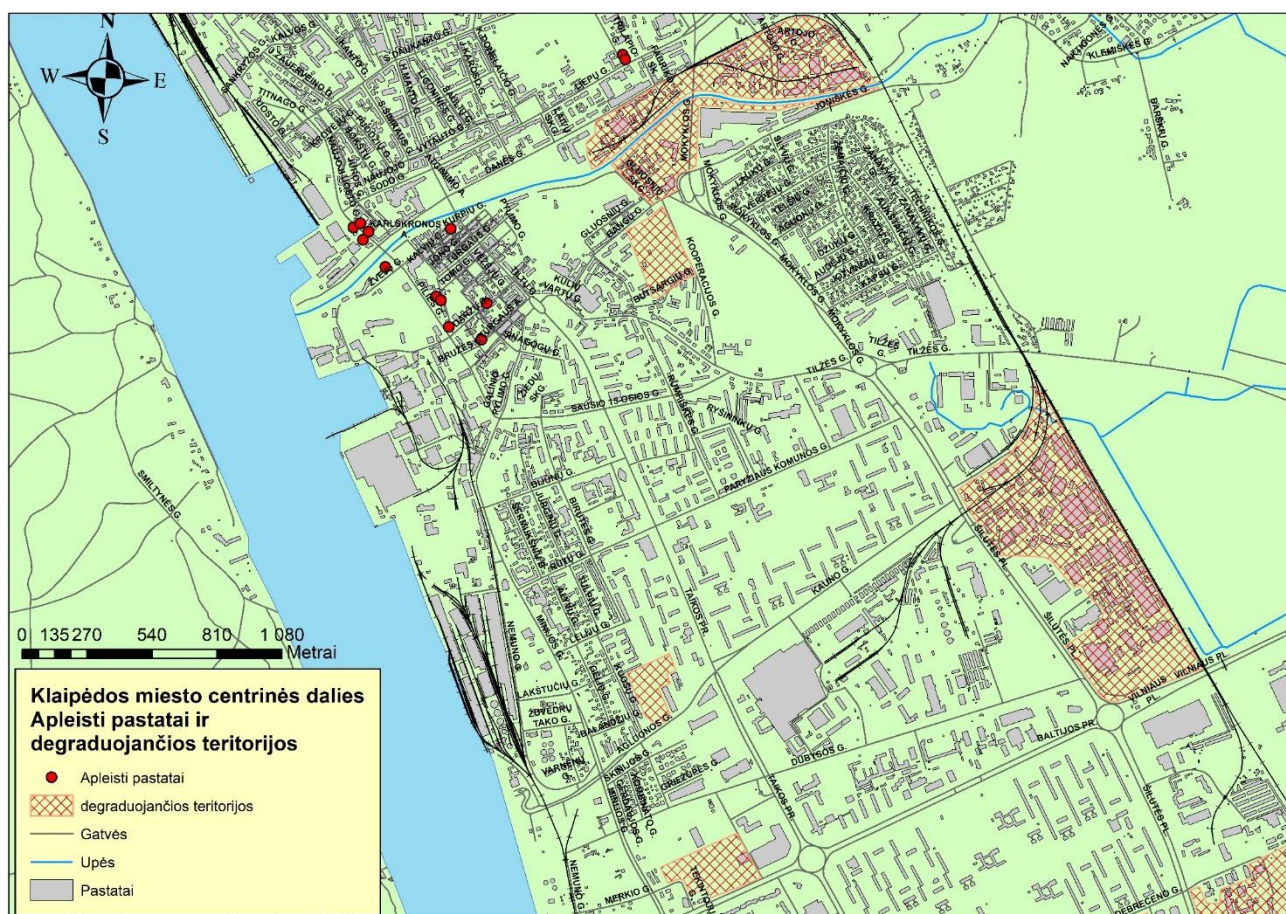
Fotografuota autoriaus stebėjimo metu 2020 m.

Taigi degraduojančių teritorijų pietinėje miesto dalyje yra tikrai nemažai ir dauguma jų užima nemažus plotus. Miesto planavime tikrai turi atsirasti ir didesnis dėmesys degraduojančių teritorijų priežiūrai ar pokyčiams.

### 3.4 Degraduojančių teritorijų išsidėstymas ir jų degradacijos priežastys

#### Klaipėdos centrinėje dalyje

Klaipėdos miesto centrinė dalis kurią sudaro imtis pietuose nuo Baltijos prospekto iki Dariaus ir Girėno g., Priestočio g., Liepų g. Šioje miesto dalyje yra gana nemažai degraduojančių teritorijų viso 6 (21 pav.), jos užima taip pat labai daug miesto ploto, kaip ir pietinėje dalyje esančios degraduojančios teritorijos. Šioje miesto dalyje didžiausios apleistos teritorijos yra buvusios pramonės zonos. Pastebima tai, kad priešingai nei su apleistais pastatais senamiestyje dėl didelio pastatų tankumo apleistų teritorijų ten nėra, jos išsidėsčiusios kiek toliau nuo tankiau apstatytų teritorijų.



21 pav. Klaipėdos centrinės miesto dalies degraduojančios teritorijos

Sudaryta pagal autoriaus stebėjimo medžiagą 2019-2020 m.

Viena iš degraduojančių teritorijų, Klaipėdos centrinėje miesto dalyje yra išsidėsčiusi tarp Baltijos prospekto, „Švyturio“ arenos bei PC „Arena“ (22 pav.). Ši teritorija ne kartą yra turėjusi atgaivinimo planą, buvo teikiami įvairūs projektai, tačiau iki šiol niekas nevyksta, o teritorija vis yra apleista. Teritorijos apleidimo priežastys, ko gero elementarus neprižiūrėjimas, aplinka po truputį tapo vis labiau urbanizuota, šalia atsirado PC „Arena“ kiek vėliau „Švyturio arena“, kiek toliau ir naujasis Klaipėdos miesto baseinas, o šioje teritorijoje kol kas nėra nieko. Teritoriją išsinuomavusi kompanija į aplinkos tvarkymą žiūri atsainiai ir tik liepus tvarkytis bei gavus įspėjimą raštiškai, atlieka minimalius darbus.

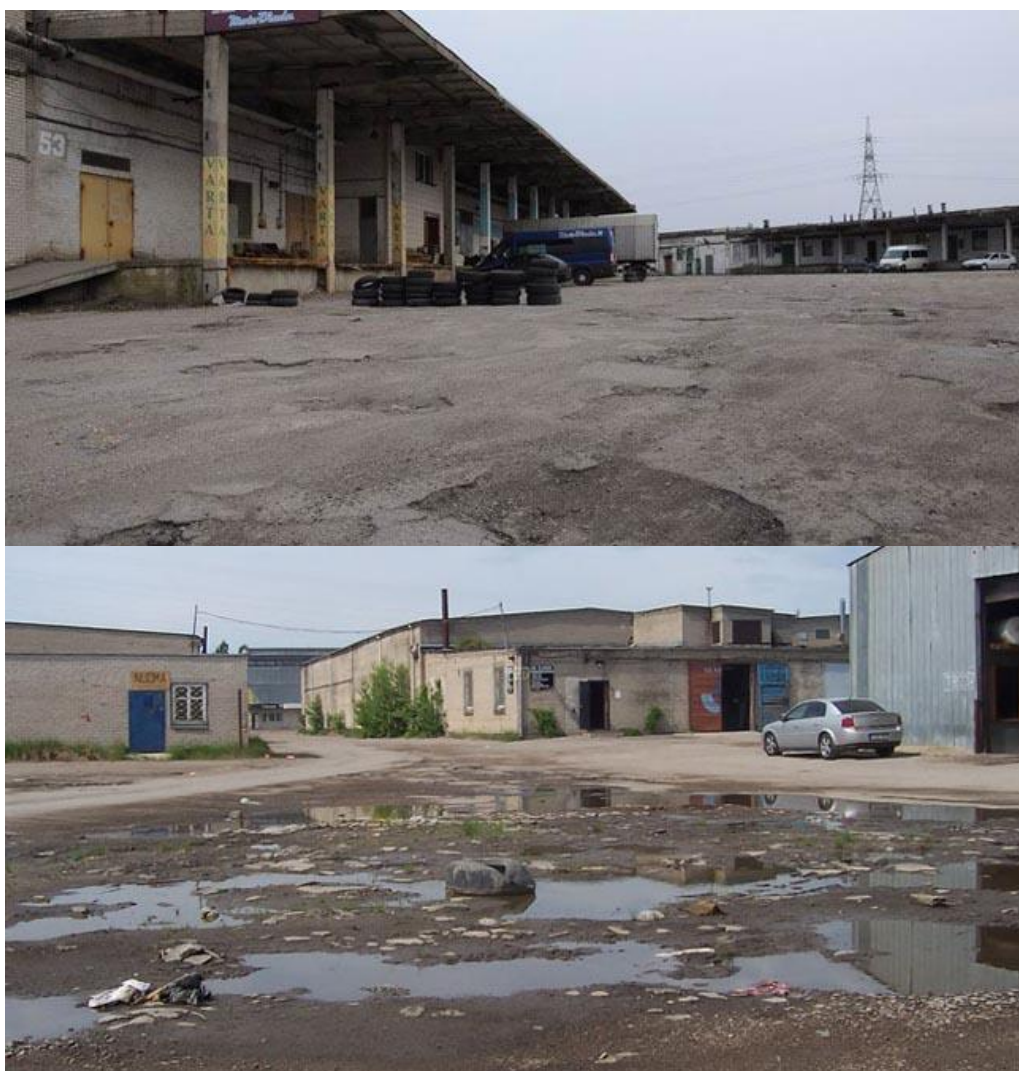


**22 pav. Degraduojančios teritorijos, centrinė miesto dalis**

Nuotrauka paimta iš [www.maps.lt](http://www.maps.lt)

Kita apleista teritorija yra aplink Birutės g. Ši teritorija yra apleista jau kurį laiką nors ir šalia yra visiškai naujų namų kvartalas, tikėtina, kad esanti teritorija greitai taps daugiabučiais namais. Teritorijos plotas nėra labai didelis, tačiau po statybų tapo degraduojančiu plotu. Šiuo metu 2020 m. teritoriją aptvėrė tvoromis, tad tikėtina, kad netrukus prasidės statybos ir šios apleistos teritorijos nebeliks.

Kita degraduojanti teritorija centrinėje dalyje yra labai panaši, kaip ir pietinėje dalyje esanti mėsos kombinato zona. Ši teritorija plotu yra viena didžiausių Klaipėdoje ir užima apie 40 ha. Teritorija pietuose ribojasi su Vilniaus plentu, vakaruose su Šilutės plentu, o šiaurėje ir rytuose su geležinkeliu. Tai pramoninė teritorija kuri miestiečių yra vadinama „prekybinė bazė“ ir aplink ją esanti kita pramoninė teritorija. Prekybinėje bazėje prieš dešimtmetį buvo įsikūrę apie 100 smulkių įmonių, tačiau jas palaipsniui keitė baldų sandėliai, padėklų gamyba, baldų komisas. Ši teritorija dėl apleistumo vis labiau pamirštama klientų, tad smulkus verslas privalo keltis kitur. Teritorijoje esančios įmonės ne kartą yra reikalavusios tvarkyti kelius bet savivaldybė į tai nereaguoja ir teritorija tampa vis labiau apleista. Tačiau, tai ne tik valdžios problema, nes daugumos pastatų būklė taip pat yra labai prasta, tad ir patiems verslininkams reiktų gerinti šios teritorijos įvaizdį. Teritorijoje labai daug paliktų šiukšlių, senų baldų, maišų su atliekomis. Ši teritorija tikrai yra nemaloni paprastam klientui, todėl reikia verslininkų ir valdžios dėmesio.



**23 pav. Degraduojančios teritorijos, centrinė miesto dalis**

Fotografuota autoriaus stebėjimo metu

Trinyčių fabriko teritorija, tai daugeliui miestiečių žinoma istorinė miesto vieta (24 pav.). Joje praeityje buvo medvilnės audimo fabrikas AB „Klaipėda“ prie Malūno tvenkinio buvo įkurtas 1925 m. iš Lietuvos atvykusių brolių Abrahamo ir Rafaelio Fainbergų. Įmonė pradžioje turėjo 50 darbuotojų, o 1938 m. jau buvo didžiausias tekstilės fabrikas Lietuvoje (jame dirbo 1600 žmonių), taip pat vienas moderniausių tokios rūšies fabriku Europoje. Jis buvo didžiausias Klaipėdos darbdavys prieš II pasaulinį karą, tačiau dėl menkų atlyginimų, pasak istoriko Juliaus Žuko, vietiniai čia vengdavo įsidarbinti, daugiausia dirbdavo atvykėliai iš Žemaitijos ir kitų Lietuvos regionų. Didžioji dalis produkcijos – vilnioniai, pusvilnioniai ir medvilniniai audiniai – buvo realizuojama Lietuvos rinkoje su prekiniu ženklu „Du arkliukai“. Nemažai produkcijos įsigydavo Krašto apsaugos ministerija. Anot istoriko, prof. dr. V. Safronovo, per II pasaulinį karą buvo sunaikintas vienas pagrindinių audimo korpusų, buvęs arčiau tvenkinio, mažiau nukentėjo antrasis. Gamykla iš dalies buvo atstatyta per antrą 1945 metų pusmetį. 1946-1950 m. TSRS ūkio plane ji buvo įtraukta į svarbiausiųjų sąjungos lengvosios pramonės įmonių atkūrimo ir išplėtimo sąrašą. Audimo korpusas pradėjo veikti tik 1949 m. 1945-1947 m. įmonė vadinosi Medvilnės verpimo ir audimo kombinatas „Trinyčiai“, vėliau – Medvilės verpimo fabrikas „Trinyčiai“. 1954 m. buvo pastatytas naujas korpusas. 1956 m. pradėjo veikti pluošto dažymo cechas. 1959-1964 m. du iš trijų fabriko korpusų buvo rekonstruoti į vieną pagrindinį, kuriame buvo įrengta naujų cechų ir pastatytas naujas buitinis korpusas palei Bangų g., seni įrengimai pakeisti naujais. Pirmaisiais pokario metais fabrikas gamino verpalus, audinius ir vatą. Nuo 1947 m. – vien medvilnės verpalus. Žaliavą fabrikas gaudavo iš Vidurinės Azijos, o verpalus siūsdavo į Lietuvos ir kitų TSRS respublikų įmones. 1969 m. čia dirbo 2472 žmonės. 1993 metais „Trinyčiai“ tapo privataus kapitalo įmone. Nuo 1990 m. įvairiuose fabriko skyriuose dirbusi, o 1999-2003 m. įmonei vadovausi Daiva Urbonienė žurnalistei Rolandai Lukoševičienei yra pasakojusi, jog siekdama pagerinti techninę bazę įmonė buvo įsigijusi šveicarišką liniją, vėliau į modernizaciją investavo Europos rekonstrukcijos ir plėtros bankas (ERIPB), tačiau tuo metu Uzbekija pati pradėjo gaminti kokybišką produkciją, o ne tik tiekti žaliavą, tad konkuruoti tapo neįmanoma. 1999 m. vienas iš įmonės akcininkų – SBA koncernas – surado Anglijos įmonę „Shiloh spiners Ltd“, kuri gamino verpalus šluotoms ir kilimėliams iš susuktų siūlų. Ji perkėlė kelias gamybos grandis į Klaipėdą, tiekė žaliavas, pirko produkciją, bet po keleto metų bankrutavo. Išnykus žaliavai, klientams netruko ateiti ir „Trinyčių“ bankrotas – jį įmonės valdyba paskelbė 2003 m. gegužės 30 d. Didžiausia „Trinyčių“ akcininkė tuo metu buvo investicinė bendrovė „Koncerno SBA investicija“, kuriai priklausė 44,25 proc. akcijų. ERIPB valdė 22,38 proc., Valstybės turto fondas – 7,02 proc. akcijų. Prieš paskelbiant bankrotą įmonėje dirbo 260 žmonių. AB „Trinyčiai“ buvo išregistruota 2008 m. birželį. 2004 m. rudenį įmonės nekilnojamąjį turtą buvo perėmusi JAV registruota bendrovė „Caistor international Ltd“, perėmusi skolos reikalavimo teises iš Vilniaus banko. 2007-ųjų rudenį pastatus ėmė griauti nauja jų savininkė, kvartalo statybas ketinusi vykdyti UAB „VIPC Klaipėda“,

kurios 50 proc. akcijų priklausė AB „Invalida“. Tačiau statybos taip ir nebuvo pradėtos – „VIPC Klaipėda“ 2011 m. buvo iškelta bankroto byla (M. Vainorius 2020). Šiuo metu fabrikas yra nugriautas ir iš jo likę griuvėsiai. Nors teritorija ir yra aptverta į ją yra lengva patekti, ir ten nuolat žaidžia vaikai. Tokia teritorija yra labai pavojinga, kadangi ten daug statybinių atliekų kurios kelia pavojų ir ten žaidžiantys vaikai gali susižeisti arba pasekmės gali būti ir baisesnės. Teritorijos atnaujinimui yra pateikti projektai, tačiau kaip ir daugelyje kitų, taip ir šiame yra nesutarimų su valdžia, tad viskas stringa.



**24 pav. Degraduojanti teritorija, centrinė miesto dalis**

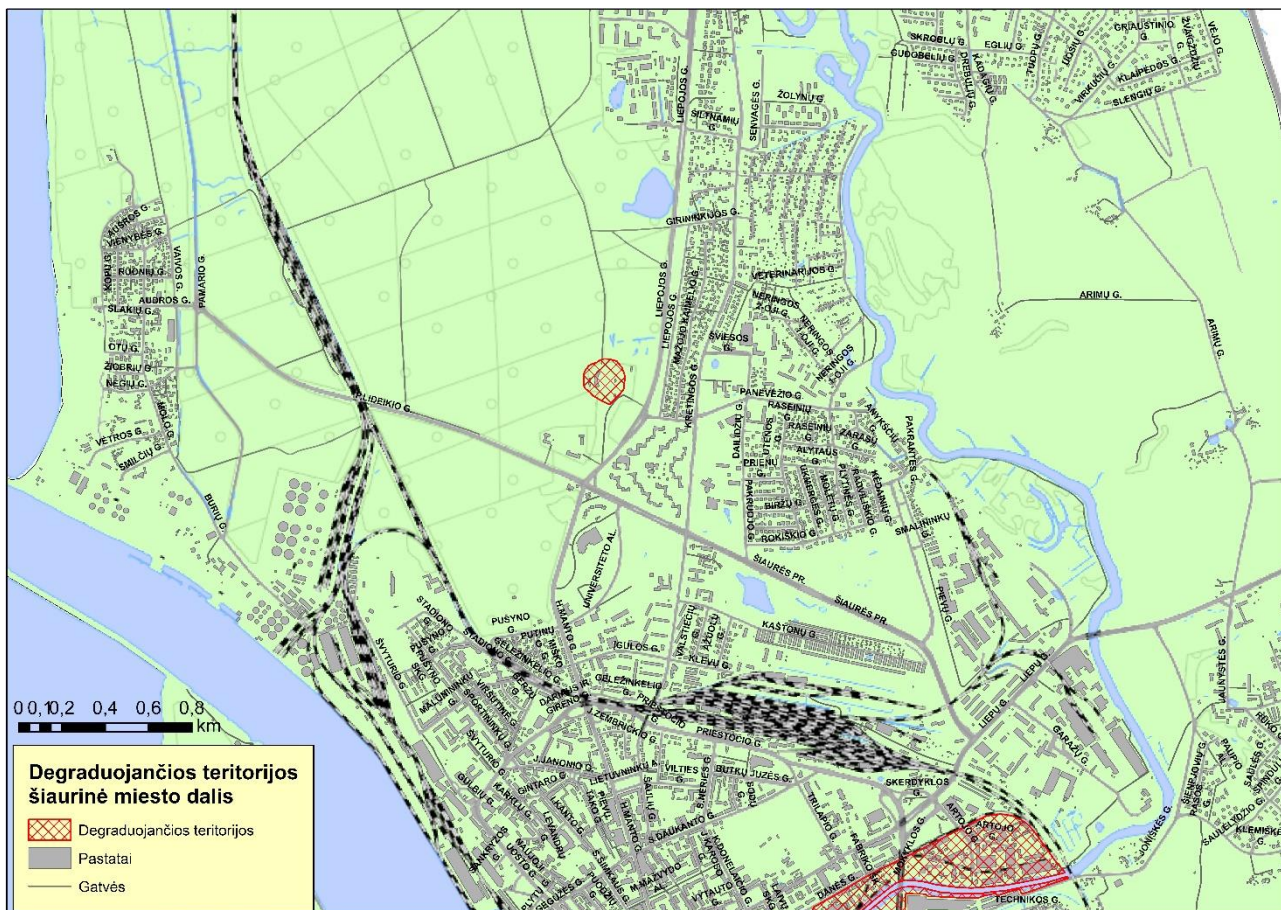
Nuotrauka paimta iš [www.atviraklaipeda.lt](http://www.atviraklaipeda.lt)

Dar dvi teritorijos miesto centrinėje dalyje yra tiek dešiniajame, tiek kairiajame Dangės upės krante. Kairysis upės krantas nuo atnaujinto irklavimo sporto centro iki geležinkelio perėjos per upę į rytus. Ši teritorija kiek platesnė yra tarp Mokyklos, Gluosnių ir Bangų gatvių ir siaurėjanti ties upės pakrante į rytus. Teritorija yra visai netoli senamiesčio, tad keist, kad teritorija visai netoli gausiai lankomo ir sutvarkyto Jono kalnelio yra tokia apleista. Tokia situacija kaip ir daugelis kitų yra keliančios pavojų sveikatai ir gyvybei. Upės krantinės ties „Klaipėdos baldų gamykla“ gamykla yra nuolat lankomos žvejų, o tai kelia pavojų, kadangi krantai yra prastos būklės nutrupėję ir apaugusios krūmynais. Tai gana dažnai pravažiuojama teritorija dviratininkų, nes per ją eina gerai sutvarkytas dviračių takas, tačiau aplinka aplink jį deja ne. Dešiniajame upės krante teritorija kiek didesnė. 1869 m. dešiniajame Dangės krante pradėjo veikti kaulamilčių fabrikėlis, iš kurio išaugo mineralinių trąšų gamykla „Union“. Ši gamykla gamino superfosfatą ir sieros rūgštį. Už savo produktus 1930 m. Lietuvos žemės ūkio parodoje Kaune gamykla apdovanota aukso medaliu. Įmonės teritorija užėmė 123 tūkst. kv. metrų, kuriuose stovėjo apie dvidešimt pastatų. (M.Vainoriaus 2019) straipsnyje

rašoma, kad po II pasaulinio karo superfosfatą gamino fabrikas „Artojas“, vėliau čia veikė cheminių elementų fabrikas „Sirijus“. Nuo 1983-ųjų šioje gamykloje dirbęs (startinė pozicija buvo konstruktorius – inžinierius) ir paskutiniu įmonės generaliniu direktoriumi 1994 m. tapęs Leonas Makūnas, kalbėdamas su „Atviros Klaipėdos“ žurnalistu, prisiminė, kad įmonė lietuvišku žvaigždės vardu buvo pervadinta apie 1984-1985 metus, kai jai vadovauti buvo paskirtas P. Kravtas. Pastarasis patvirtino šį faktą. Pasak L. Makūno, po Nepriklausomybės atgavimo rinkoje atsirado ne tik itin geros vakarietiškos baterijos, bet ir kiniškos, kurios nors ir buvo prastesnės nei gamino „Sirijus“, bet pigesnės. Galiausiai gamybos apimtis nukrito iki 5 ar 15 proc. buvusio lygio. Kilo problemų ir su tiekimu, nes beveik visos žaliavos buvo importuojamos – iš vietinių naudotas tik popierius ir dar skarda. Tad ilgainiui buvo paskelbtas bankrotas, o dar vėliau pastatai buvo perpirkinėjami kelis kartus. Iki šiol šioje teritorijoje daug apleistų pastatų statinių konstrukcijų liekanų ir panašiai.

### **3.5 Degraduojančių teritorijų išsidėstymas ir jų degradacijos priežastys Klaipėdos šiaurinėje dalyje**

Klaipėdos miesto šiaurinę dalį sudaro imtis nuo Dariaus ir Girėno g., Priestočio g., Liepų g. iki Medelyno mikrorajono pabaigos. Šioje miesto dalyje degraduojančių teritorijų nėra daug, vos viena (25 pav.). Tai yra todėl, kad šiaurinėje dalyje didžiaja dalimi yra nuosavų namų kvartalai arba neurbanizuotos zonos kuriose vyrauja gamtinė aplinka. Šiaurinė miesto dalis urbanizuotis pradėjo vėliausiai. Šiuo metu būtent šioje miesto dalyje vyksta daugiausiai statybų, tad galima sakyti, kad labiausiai ir kenčia nuo urbanizacijos proceso, kurie palieka nesutvarkytas aplinkas po statybų, kaip pietinėje miesto dalyje. Jei pastatų šiaurinėje miesto dalyje keli ir yra tai degraduojančių teritorijų vos viena.



**25. pav. Klaipėdos centrinės miesto dalies degraduojančios teritorijos**

Sudaryta pagal autoriaus stebėjimo medžiagą 2019-2020 m.

Vienintelė apleista teritorija Šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje yra vasaros estrada. Amfiteatro formos vasaros estrada Klaipėdoje buvo pastatyta 1983 metais, čia daug metų rengtos dainų šventės, festivaliai, koncertai ir kiti renginiai, vyko pirmieji daugiataūkstantiniai Sąjūdžio mitingai. Tačiau nuo pastatymo ji niekada nebuvo renovuojama ir šiuo metu atrodo labai prastos būklės. Vieninteliai darbai kurie buvo atlikti nuo pastatymo yra suoliukų perdažymas. Todėl šiuo metu miestas ruošiasi estrados renovacijai. Ne tik pats statinys, bet ir jo aplinka yra degraduojanti ir nepakitusi nuo pastatymo, tad galima teigti, kad tai ne tik statinio, bet ir visos teritorijos problema.

Taigi apibendrinus galima daryti išvadas, jog visoje Klaipėdoje apstu ne tik apleistų pastatų, bet ir degraduojančių teritorijų viso 16. Žvelgiant į jų išsidėstymą matoma tendencija, kad visos jos išsidėsto, ten kur yra mažas adresų tankumas. Taip pat yra matomas ir netolygus išsidėstymas mieste. Daugiausiai degraduojančių teritorijų tenka pietinei miesto daliai, tad didžiausias dėmesys turi būti skiriamas šios dalies tvarkymui.

## 4. EKSPERTŲ APKLAUSOS REZULTATAI IR PASIŪLYMAI

### 4.1 Ekspertų apklausos analizė

Norint sužinoti ir Klaipėdos miesto savivaldybės ekspertų nuomonę, keliems jų atstovams buvo pateiktas klausimynas. Kadangi tuo metu dėl esamos pandemijos nebuvo galima atlikti gyvo interviu. Pateikus šešis klausimus (2 lentelė) trims savivaldybės specialistams, buvo gauti atsakymai tik iš vieno specialisto (Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyriaus patarėjo).

Klausimai	Atsakymai
1. Kas pagal ekspertų nuomonę yra laikoma apleistais pastatais ir apleistomis / degraduojančiomis teritorijomis, ir kiek jų yra Klaipėdos mieste?	Apleisto ir neprižiūrimo statinio sąvoka yra apibrėžta LR Nekilnojamojo turto mokesčio įstatyme. Kriterijus, pagal kuriuos pastatas gali būti pripažintas apleistu, turėjo sugalvoti LR Vyriausybė, tačiau iki šiol tai neatlikta. Didžioji dalis savivaldybių iš vis nesudaro apleistų pastatų sąrašų. Prisegti išaiškinimai (žr. priedus nr. 1, 2). Degraduojančių teritorijų nustatymas ir vertinimas apskritai nėra atliekamas savivaldos lygmenyje.
2. Kokios yra apleistų pastatų ir teritorijų apleidimo priežastys?	Savivaldybės tarnybos neturi, nerenka duomenų apie pastatų apleidimo priežastis. Svarbus tik faktas kas yra pastato šeimininkas ir ar ruošiamasi jį tvarkyti.
3. Kokiais dokumentais nustatoma, kad pastatas ar teritorija pripažįstami apleistais?	Kaip ir minėta prieš tai apleisto pastato apibrėžimas naudojamas iš LR Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo bei netvarkomo arba apleisto, arba nenaudojamo, arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašo. Apleista, degraduojanti teritorija jokio oficialaus apibrėžimo neturi.
4. Kokios vietos Klaipėdoje yra laikomos labiausiai probleminėmis, atsižvelgiant į pastatų ar teritorijų apleistumą?	Kadangi pagal savivaldybės duomenis yra tik trys apleisti pastatai (žr. priedą nr. 3), kiti turi susitarimus renovacijai ar kitokiam sutvarkymo procesui, jie ir laikomi probleminėmis vietomis arba probleminiais objektais.
5. Įvardinkite bent kelis apleistų pastatų ir teritorijų atgaivinimo geruosius pavyzdžius ir jų įgyvendinimo priežastis?	Kadangi oficialiai savivaldybė tokių duomenų nerenka, ekspertas savo dalykinės nuomonės šiuo klausimu nepateikė.
6. Kokie numatomi apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų tvarkymo planai ateityje?	Numatytų planų ekspertas nepateikė, tik pabrėžė, kad nemaža dalis jų stringa dėl bendrojo plano derinimo procesų.

**2. lentelė. Eksperto nuomonės klausimynas**  
Sudaryta pagal autoriaus klausimus ir ekspertų atsakymus

Taigi pagal eksperto nuomonę galima susidaryti išvadas, kad apleisto pastato tikslaus apibrėžimo nėra, tačiau Klaipėdos miesto savivaldybė turi susiradusi, kaip galima pasinaudojus kitais įstatymais ar aiškinamaisiais raštais traktuoti apleisto pastato sąvoką. Kiek kitokia situacija yra su degraduojančiomis teritorijomis. Nuomonės apie jas ekspertas nepateikė, todėl galima susidaryti nuomonę, kad jų apskritai nėra jokiuose oficialiuose įstatymuose, tad miesto savivaldybės tokių duomenų nerenka.

Žvelgiant į eksperto atsakymus dėl apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų prastos įstatyminės bazės visą atsakomybę turėtų prisiimti ankstesnės vyriausybės, kadangi jų darbotvarkėje šis klausimas buvo, tačiau taip ir liko neišspręstas. Kadangi vis dar nėra tikslų apibrėžimų, kitos savivaldos apskritai nerenka tokių duomenų. Klaipėda turi apleistų pastatų sąrašus, tačiau lyginant su atliktų tyrimu jie ne visai atitinka realios situacijos. Blogesnė situacija su degraduojančiomis teritorijomis, jų ko gero neakcentuoja niekas, nors taip atsižvelgiant į tyrimą - tai yra gana didelė problema jų sampratos apibrėžimuose bei vertinimuose.

Atsižvelgiant į eksperto atsakymus galima suprasti, kad savivaldybė negali tinkamai surinkti duomenų, nes neturi pilno informacijos paketo kaip tai padaryti ir kas konkrečiai turi būti renkama. Surenkama tik dalis to kas iš tikrųjų egzistuoja ir kokia iš tikrųjų yra situacija su apleistais pastatais ir degraduojančiomis teritorijomis. Savivaldybė disponuoja fragmentiškais ir nesistemiškais duomenimis.

#### **4.2 Gerųjų pavyzdžių praktika ir pasiūlymai**

Gerųjų pavydžių kaip galima keisti ar atnaujinti apleistus pastatus ir degraduojančias teritorijas yra nemažai, tačiau visų pirma reikia tiksliai apibrėžti kokie kriterijai gali padėti renkant duomenis, kiek ir kokių yra apleistų pastatų ar degraduojančių teritorijų. Pagrindiniai taikomi kriterijai visuose moksliniuose straipsniuose yra atsižvelgiant į apleisto pastato ar teritorijos poveikį aplinkai ir gyventojams:

- vizualioji tarša - kraštovaizdžio darkymas ir estetinės krašto vertės mažinimas;
- cheminė tarša – naftos produktų, kenksmingų medžiagų, pesticidų, trąšų netinkamas laikymas ir saugojimo pasekmės;
- neefektyvus žemės naudojimas;
- estetiškas diskomfortas ir nepasitenkinimas;
- griūtis ir gaisro pavojus.

Tai galėtų būti pagrindiniai kriterijai renkant duomenis apie apleistus pastatus ir degraduojančias teritorijas. Kadangi tai parodo ir pagrindines problemas kurias jie sukelia.

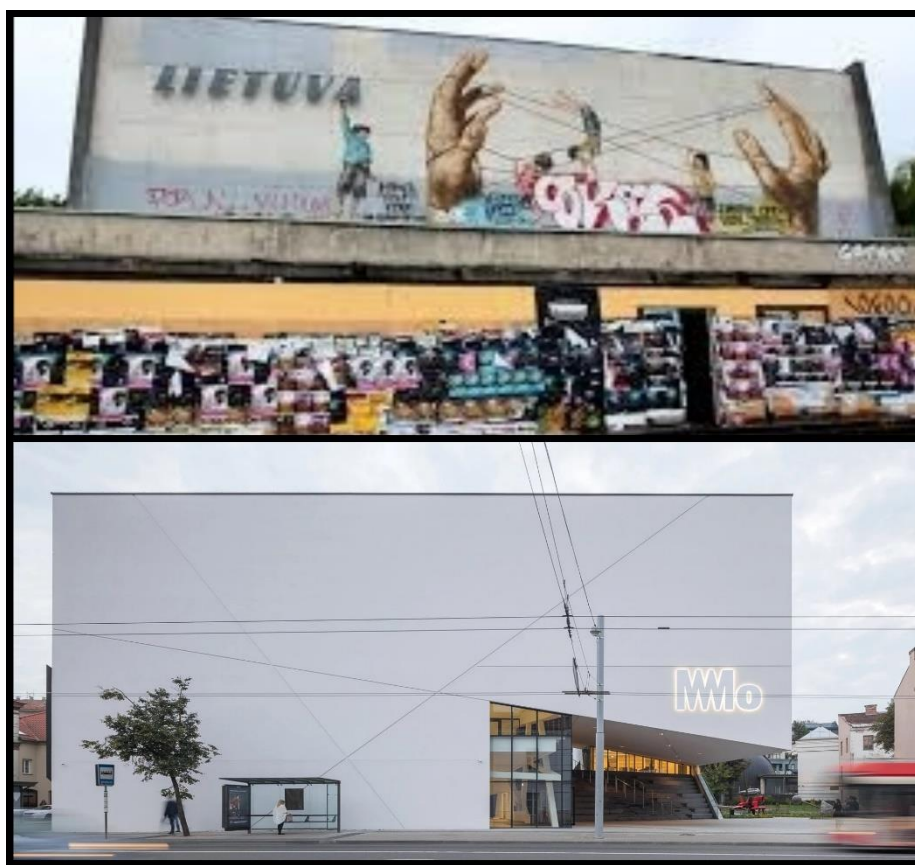
Siekiant sumažinti apleistų pastatų skaičių, Lietuvos savivaldybių administracijų urbanistikos ir architektūros skyriai kreipiasi į fizinius ar juridinius asmenis, prašydami susitvarkyti turimą turtą, antraip bus taikomi didesni nekilnojamojo turto mokesčiai. Nesiimant savininkams jokių veiksmų, kitu atveju teismo sprendimu perduodama savivaldybės institucijoms nuosavybėn, kuri sutvarko pastatus, naudodamasi Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšomis (V. Atkocevičienė ir kt., 2013). Tokia praktika yra taikoma Lietuvoje, tačiau nėra pilnai efektyvu.

Gerųjų apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų atnaujinimo pavyzdžių tikrai nemažai galima rasti visoje Europoje. Vienas geriausių konversijos pavyzdžių tai Hamburge esanti koncertų salė „Elbphilharmonie“ (26 pav.). Tai vienas sėkmingiausių projektų, kadangi buvo išsaugotas ir buvęs istorinis muitinės pastatas ir tuo pačiu atnaujintas, perstatytas bei konvertuotas į naująją koncertų salę, kurią įvertino viso pasaulio architektai, kaip modernumo ir darnios plėtros vienu sėkmingiausių projektu.



**26 pav. Apleisto muitinės pastato konversija į koncertų salę**  
Nuotraukos paimtos iš en.wikipedia.org

Gerųjų praktikų labai nemažai yra ir Lietuvoje. Ko gero žinomiausias apleisto pastato pokytis yra buvusio legendinio kino teatro „Lietuva“ esančio Vilniuje. Šiuo metu tai populiariausias nevalstybinis muziejus Lietuvoje „MO“ (27 pav.). Buvusį apleistą kino teatrą tiesiog pasirinkta nugriauti ir statyti naują modernų pastatą, kuris taptų nauju Vilniaus traukos centru. Tai puikiai pavyko padaryti, kadangi šis muziejus 2019 m. aplankė virš 200 000 lankytojų. Jei lyginant su Klaipėdoje esančiais apleistais pastatais, panašią viziją, būtų galima įgyvendinti su taip pat buvusiu kino teatru „Baltija“. Klaipėdoje tikrai trūksta modernaus muziejaus, kuris galėtų atspindėti šių laikų menininkų vizijas. Tai taip pat galėtų tapti nauju Klaipėdos traukos centru, galbūt tai atgaivintų kiek „primigusį“ miesto senamiestį.



**27 pav. Apleisto kino teatro „Lietuva“ konversija į „MO“ muziejų**  
Nuotraukos paimtos iš en.wikipedia.org

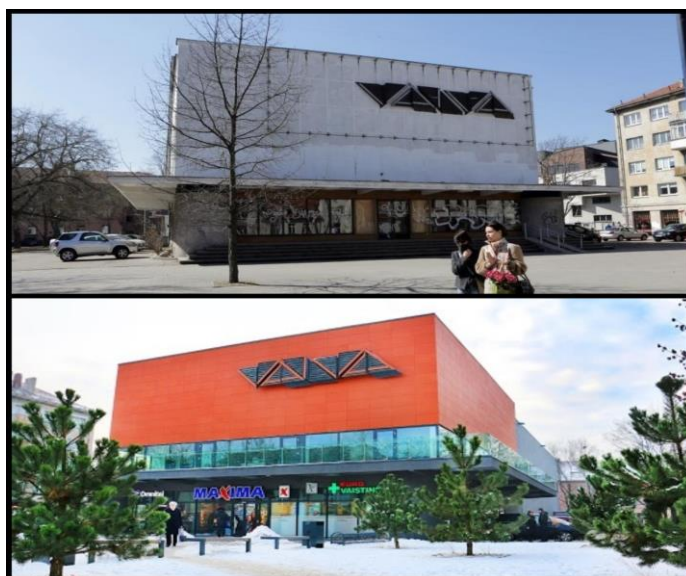
Kaune taip pat yra gerų pavyzdžių, kaip apleisti pastatai gali virsti naujais traukos centrais. Vienas jų taip pat gerai žinomas šiuo metų prekybos ir biurų centras „Magnum“. Šis naujas „Vičiūnų“ grupės projektas vienas naujausių Kauno statinių. Dar prieš keletą metų šioje vietoje stovėjo taip niekada ir neužbaigtas statyti viešbutis „Respublika“ (28 pav.). Šiuo metu naujame pastate kuriasi įmonės, parduotuvės, salonai, restoranai ir pan. Šis pastatas kadaise buvo viena didžiausių miesto žaizdų, kadangi jis buvo tarp dviejų populiariausių Kauno statinių PC „Akropolis“ ir „Žalgirio“ arenos. Žvelgiant į Klaipėdos pastatus, tokio modernaus atgimimo galėtų sulaukti ir esantis Jūros g. 1.

Kaip jau minėta miestui trūksta modernumo, žinoma jį reikia derinti prie jau esančios aplinkos, tačiau kartu su darniu vystymusi vis tik miestas turi modernėti urbanistikos ir urbanistinio dizaino srityse. Buvęs vyriausiojo Klaipėdos komisariato pastatų kompleksas galėtų tapti nauju Klaipėdos senamiesčio traukos centru.



**28 pav. Apleisto viešbučio „Respublika“ konversija į „Magnum“ verslo centrą**  
Nuotraukos paimtos iš en.wikipedia.org

Tokių gerųjų pavyzdžių yra ir pačioje Klaipėdoje, tad negalima sakyti, kad miestas šiuo klausimu nesitvarko iš viso, tačiau spragų miesto tvarkyme tikrai yra. Pasidžiaugti galime tikrai gerais pavyzdžiais kaip buvusio garsaus kadaise Klaipėdos kino teatro „Vaiva“ pokyčiais (29 pav.). Šis pastatas ilgą laiką buvo apleistas, tačiau buvo renovuotas. Jo rekonstrukcijos metu visiškai nebuvo keičiamos konstrukcijos, pastato formos išliko tokios, kokios buvo. Buvo atkurtas, net legendinis pavadinimas ant pastato fasado.



**29 pav. Apleisto kino teatro „Aurora“ konversija į „Aurora city hotel“ viešbutį**  
Nuotraukos paimtos iš en.wikipedia.org

Dar vienas puikiai miestiečiams žinomas buvęs kino teatras „Aurora“ (30 pav.), taip pat yra gerasis pavyzdys, kaip galima apleistus pastatus prikelti naujam gyvenimui. Tai kadaise buvo taip pat labai populiarus kino teatras, pritraukdavęs daugybę kino žiūrovų, tačiau po kilusių gaisrų jame pastatas taip ilgą laiką ir nebuvo naudojamas. Vėliau pastate buvo įsikūręs ir psichiatrijos ligoninė, tačiau pastate ir vėl kilo gaisras, tikslios informacijos nėra, bet kalbama kad tuo metu žuvo visi ligoninėje buvę pacientai. Kol pastatas buvo apleistas miestiečiai jam prigalvojo legendų, vieni pastate matydavo mergaitės siluetą, kiti jautė smauginimą. Tačiau dabar pastatas yra „Aurora city hotel“ dalis.



**30 pav. Apleisto kino teatro „Aurora“ konversija į „Aurora city hotel“ viešbutį**  
Nuotraukos paimtos iš en.wikipedia.org

Tokiais geraisiais pavyzdžiais galėtų keistis ir kiti apleisti Klaipėdos pastatai, žinoma kai kurių pastatų būklė gali būti per prasta juos atkuriant, tačiau griovimas, taip pat yra tvarkymo elementas, tokia praktika remiasi daugelis šalių, tai ypač populiariu Prancūzijoje.

Miestui labai reikia ir valdžios pagalbos, kadangi kai kurie apleisti pastatai Klaipėdoje jau senokai turi parengtus projektus tačiau dėl biurokratijos jie stringa. Pavyzdžiui tyrime jau minėtas pastatas esantis Šilutės pl. 48a., kuris yra buvusi pramonės paskirties kompresorinė (5 pav.). Šio pastato žemės sklypo paskirtis dar 2017 m. liepos mėnesį buvo keičiama, kad šioje vietoje galėtų atsirasti UAB „Klaipėdos auto centro“ automobilių servisas, kiek vėliau kurtas projektas ir KIA bei Peugeot auto centrui (31 pav.)



**31 pav. Projektas „KIA“ ir „Peugeot“ auto centras vietoj apleistos kompresorinės**  
Nuotraukos paimtos iš UAB "Sunprojektai" architektūrinių darbų portfolio

Su degraduojančiomis teritorijomis gerųjų pavyzdžių situacija kiek prastesnė, kadangi mažai kur pateikiama tokia informacija. Tačiau vienas žinomiausių tokių projektų Europoje yra Nyderlanduose. Buvusi laivų priplaukos ir remonto vieta „NDSM yards“ Amsterdame (NDSM olandiškai – Nederlandse Droogdok en Scheepsbouw Maatschappij). Viena didžiausių Nyderlandų dokų ir laivų statybos kompanijų uždaryta 1984 metais. Greta Ij upės krantų Amsterdame šiaurėje esanti teritorija kurį laiką buvo apleista, tačiau 1990 metais sulaukė menininkų ir jaunimo organizacijų susidomėjimo. Parodytos iniciatyvos rezultatas – „NDSM yards“ tapo svarbiu traukos centru ir kuriasi tarsi atskiras miestas. Dabar čia galima rasti modernių biurų, senus sandėlius iš naujo prikėlė kūrybinės industrijos ir pradantieji verslą, čia pat įsikūrę iš laivų konteinerių pastatyti studentų būstai (32 pav.). Buvusi apleista teritorija dabar yra viena prioritetinių Amsterdame erdvių kūrybai ir subalansuotai plėtrai

įgyvendinti. Šis projekto pavyzdys galėtų būti taikomas ir Klaipėdoje, panaši teritorija galima laikyti teritoriją esančią prie Dangės upės krantinės. Būtent ši vieta galėtų tapti jaunimo kūrybinių idėjų ir gyvenimo būdo atspindys, kaip galima miesto erdves pritaikyti naujam gyvenimui. Toks projektas galėtų tapti erdve kurioje studentai galėtų parodyti savo galimybes kurti ir taip prisidėti prie Klaipėdos miesto įvaizdžio kūrimo.



**32 pav. Laivų remonto prieklauskos konversija**

Nuotrauka paimta iš [www.sa.lt](http://www.sa.lt)

Lietuvoje taip pat yra keletas sėkmingų degradavusių teritorijų pokyčio pavyzdžių. Viena tokių teritorijų, tai buvusi „Ekranas“ gamyklos teritorija. Ši garsi gamykla kadaise gamino spalvoto vaizdo kineskopus. Gamykla veikė iki 2006 m., kuomet susidūrė su finansiniais ir technologiniais sunkumais dėl konkurencijos pasaulinėje rinkoje, pradėjus diegti skystųjų kristalų technologijas. Gamykla nesugebėjo modernizuotis, todėl bankrutavo. Teritorijos atgaivinimo/pritaikymo naujiems poreikiams procesas prasidėjo ne iš karto. Apleistuose buvusiuose gamybiniuose pastatuose buvo nustatytas cheminis užterštumas. Verslininkus pirmiausia domino gamyklos teritorija, kuri tinkama logistikai, bei kai kurie pastatai, tinkami prekių sandėliavimui. Gamyklos „Ekranas“ bankroto administratorius pradėjo pardavinėti pastatus verslo įmonėms. Šiuo metu dauguma pastatų jau išarduoti. Teritorijos patrauklumą sąlygoja šalia esantis Ekranos gamyklos tvenkinys, dėl vaizdingų vietų. Buvusios gamyklos teritorijoje vyksta įvairi konversija – nuo sandėliavimo paslaugų, medienos apdirbimo, metalo šampavimo iki rekreacinės. Privatiems investuotojams patraukli teritorijos geografinė padėtis, ir Ekranos tvenkinys, kuris šiai teritorijai suteikia papildomo rekreacinio patrauklumo. Ši vieta tinkama seminarams ir konferencijoms organizuoti. Įsikūrusios maitinimo įstaigos „Arena LaFA“ darbuotojai renka medžiagą apie gamyklos „Ekranas“ istoriją, siekia įkurti gamyklos atminties muziejų. Ši gamyklos teritorija galėtų tapti puikiu pavyzdžiu ir Klaipėdai, kadangi labai panašaus pobūdžio teritorija yra ir Klaipėdos mieste. Tokie pokyčiai galėtų būti taikomi buvusiai „mėsos kombinato“ teritorijai. Tai taip pat nemažo ploto teritorija kurioje pagrindiniai

pastatai yra išlikę nuo kombinato laikų, nors šiuo metų toje teritorijoje ir yra įsikūrę keletas cechų, gamyklų, tačiau vis tiek visa teritorija yra labai apleista ir neprižiūrima, nors kaip ir Panevėžio pavyzdyje yra labai geroje geografinėje vietoje.

Degraduojančių teritorijų tvarkyme taip pat labia trūksta sklandesnio projektų įgyvendinimo. Dar vienas toks pavyzdys kuris nėra įgyvendinamas dėl ginčų su valstybinėmis institucijomis tai buvusios Trinyčių gamyklos teritorijos atnaujinimas (33 pav.) kuris nėra pradedamas, nes vyksta nesutarimai dėl projekto pripažinimo regioninės svarbos. Projekto planas buvo paruoštas dar 2007 m. Šiame buvusio fabriko plote planuojama, teritoriją pilnai išvystyti, pritaikant ją miesto poreikiams, atsižvelgiant į ekonominius, socialinius ir infrastruktūrinius poreikius. Planuojama bendra investicijų vertė – 50 mln. eurų. Teritorijoje numatoma darniai suderinti gyvenamosios paskirties zonas su viešaisiais socialiniais objektais – mokykla, darželis, verslo aplinkos objektais – inovacijų centro, konferencijų, parodų ir kitą – tiesiogiai naudojamą ekonominei veiklai vykdyti.



**33 pav. Projektas Trinyčių fabriko teritorijoje**

Nuotraukos paimtos iš [www.miestai.net](http://www.miestai.net)

Dar vienas toks ilgą laiką neįgyvendinamas projektas yra tarp „Žvejų“ kultūros rūmų ir naujųjų apaštalių bažnyčios esanti teritorija. Šioje teritorijoje nuo 2016 m. yra planuojamas japoniškų vyšnių – sakurų parkas (34 pav.). Šiame projekte numatytų japoniškų vyšnių turėtų būti pasodinta apie 50. Tačiau praėjus jau 4-iems metams, kol kas teritorija ir toliau degraduojanti.



**33 pav. Projektas Sakurų parkas**

Nuotraukos paimtos iš [www.miestai.net](http://www.miestai.net)

Klaipėdos miesto meras yra teigęs, kad miestui reikalinga vieta kur būtų galima įamžinti Klaipėdos sportininkų nuopelnus. Tokių vietų tikrai galima rasti visame. Degraduojančias zonas pietinėje, šiaurinėje ir centrinėje dalyje galima paversti parkais alėjomis kuriuose būtų galima atminti ne tik sportininkus, bet ir nusipelnčius Klaipėdos menininkus bei mokslininkus. Taip būtų apjungiamos visos miesto zonos ir tuo pačiu sukuriamos naujos erdvės viso miesto miestiečiams. Pietinėje dalyje tam idealis zona būtų šalia Sajūdžio parko esanti degraduojanti teritorija. Šioje vietoje galima pratęsti parką su sportininkų, meninkų ar mokslininkų įprasminimu. Centrinėje dalyje galima daryti alėją taip pat su įprasminimais, pagal Dangės upės krantinę, o šiaurinėje dalyje atliekant vasaros estrados renovaciją verta pagalvoti kur šioje vietoje galėtų būti nusipelnusių klaipėdiečių atminimo vieta.

Taigi apibendrinant galima teigti, kad Klaipėdoje tikrai galima likti be apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų, reikia tik sklandesnio projektų vykdymo ir drąsesnio požiūrio į šiuolaikinį miesto architektūros planavimą. Reikia suteikti daugiau laisvės planuojant miestą ir priimti naujas idėjas bei pasisavinti gerąsias jau atliktas praktikas iš kitų.

## IŠVADOS

Išanalizavus užsienio ir Lietuvos autorių mokslinius darbus galima pastebėti, kad yra nemažai informacijos apie apleistų pastatų konversijos modelius arba gerųjų pavyzdžių kaip galima keisti apleistus pastatus vėl suteikiant jiems funkcionalumą. Kiek kitokia situacija yra su degraduojančiomis teritorijomis tokių darbų yra gerokai mažiau tiek užsienio, tiek Lietuvos autorių literatūroje. Daugiau informacijos galima rasti apie apleistų žemių sąvoką, kuri apibrėžia žemės ūkio plotus kurie yra apleisti ar nenaudojami. Urbanizuotų vietovių degraduojančių teritorijų sąsajų galima rasti darbuose apie miesto istorinius planavimus, kuriuose išskiriamos apleistos pramonės zonos.

Atlikus stebėjimo tyrimą galima matyti, kad Klaipėdos mieste labai nemažai apleistų pastatų. Labiausiai problemine vieta su apleistais pastatais yra centrinė miesto dalis (Baltijos pr. - Dariaus ir girėno g., Priestočio g., Liepų g.). Šioje miesto dalyje iš viso net 15 apleistų pastatų, o tai sudaro apie 60 proc. visų apleistų pastatų skaičiaus. Kiek geresnė situacija šiaurinėje miesto dalyje (Dariaus ir girėno g., Priestočio g., Liepų g. – medelyno mikrorajonas), čia iš viso 7 apleisti pastatai, o tai sudaro apie 28 proc. visų apleistų pastatų skaičiaus. Pietinėje dalyje yra 3 apleisti pastatai, tai sudaro likusius 12 proc. visų mieste esančių apleistų pastatų. Su degraduojančiomis teritorijomis situacija kiek kitokia, daugiausiai jų tenka pietinei miesto daliai, kiek mažiau - centrinei, o mažiausiai vos viena tenka šiaurinei miesto daliai. Sudėjus visų degraduojančių teritorijų plotus tai sudaro beveik apie 241 ha arba 2,5 proc. viso Klaipėdos miesto ploto, o tai daugiau už Lietuvos vidurkį (apie 2,0 proc.). Taigi, pagal atliktą stebėjimo tyrimą galima matyti, kad labiausiai apleistų pastatų konversijos arba regeneravimo pokyčių reikia centrinėje miesto dalyje, o teritorijų geresnio planavimo reikia pietinei ir centrinei miesto dalims.

Atlikus Klaipėdos miesto savivaldybės ekspertų apklausą, iš trijų apklaustųjų buvo gautas tik vieno atstovo atsakymas. Uždavus 6 esminius klausimus apie jų turimą informaciją apie apleistus pastatus ir degraduojančias teritorijas, buvo gauti labai abstraktūs atsakymai, kad jų turima informacija yra labai minimali ir jie remiasi tik fragmentiškais ir nesistemiškais duomenimis, todėl pilnai atsakyti į klausimus negalėjo.

Apžvelgus užsienio ir Lietuvos apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų geruosius pokyčių pavyzdžius, galima matyti, kad Klaipėdos mieste būtų galima panaudoti jau esamas patirtis ir pritaikyti savo miesto tvarkymo procesui. Tokių pavyzdžių yra ir pačioje Klaipėdoje, tad esminiai klausimai lieka tik miesto planavimo procedūrose, kuriuose ir stringa daugelis jau paruoštų pastatų renovacijai, ir degraduojančių teritorijų regeneracijai, rehabilitacijai, revitalizacijai ir pan.

## Santrauka

Šiame darbe aprašomas ir analizuojamas Klaipėdos miesto apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų išsidėstymas ir atsiradimo priežastys mieste. Šiam darbui atlikti yra atliktas tyrimas, pagrįstas žemėlapiais. Pagrindiniai šio darbo surinkti duomenys yra iš asmeninio atlikto lauko ir aplinkos stebėjimo metodo kuris buvo atliekamas nuo 2019 m. pradžios iki 2020 m. pabaigos. Stebėjimo metu buvo apvaikščiota visos Klaipėdos miesto urbanizuotos dalies vietovės. Pagal pasirinktus kriterijus buvo vertinama pastatų ir teritorijų būklė, statusas bei žymimasi apleistų pastatų ar degraduojančių teritorijų vietos, adresai. Vertinimas buvo atliekamas remiantis mokslinių darbų pagrindine metodologija, kadangi oficialių apleisto pastato ar degraduojančių teritorijų vertinimo kriterijų šiuo metu nėra. Stebėjimo metu taip pat buvo daromos foto nuotraukos su apleistų pastatų ir degraduojančių teritorijų pavyzdžiais Klaipėdoje. Darbe visas miestas yra padalijamas į tris dalis: pietinę, centrinę ir šiaurinę. Taip aiškiau susidaro vaizdas kurioje miesto dalyje situacija yra prasčiausia arba geriausia.

Apskritai ši tema yra aktuali, kadangi kol kas jokiuose duomenyse tikslių miesto apleistų pastatų ar degraduojančių teritorijų skaičių nėra. Klaipėdos miesto savivaldybės realūs duomenys yra neatitinkantys realių skaičių, tai taip pat parodo, kad šiuo metu nėra jokios sistemos renkant duomenis apie apleistus pastatus ar degraduojančias teritorijas. Remiantis atliktu tyrimu galima matyti, kad tie pastatai ir teritorijos yra gana atvirose ir labai matomose vietose.

## **Summary**

### **GEOGRAPHICAL ASSESSMENT OF ABANDONED BUILDINGS AND DEGRADING AREAS: THE CASE OF KLAIPEDA CITY**

**Kornelijus Jaselskis**

This work describes and analyzes the location of abandoned buildings and degrading areas in Klaipeda and the reasons for their occurrence in the city. A study based on maps has been conducted to perform this work. The main data collected in this work are from a personal field and environmental monitoring method that has been conducted between the beginning of 2019 and the end of 2020. During the observation, all areas of the urbanized part of Klaipeda city were walked around. According to the selected criteria, the condition and status of buildings and territories were assessed and the locations and addresses of abandoned buildings or degrading territories were marked. The assessment was carried out on the basis of the basic methodology of the research, as there are currently no formal assessment criteria for abandoned buildings or degraded areas. During the observation, pictures were also taken with examples of abandoned buildings and degrading areas in Klaipeda. In the work, the whole city is divided into three parts: Southern, Central and Northern. This gives a clearer picture of which part of the city the situation is most demanding or vice versa.

In general, this topic is relevant, as no exact number of abandoned buildings or degrading areas in the city is available in any data so far. The real data of Klaipeda City Municipality do not correspond to the real numbers, which also shows that there is currently no system for collecting data on abandoned buildings or degrading areas. The study shows that those buildings and areas are relatively open and highly visible.

## Literatūra

Antuchevičienė, J. (2005). Apleistų pastatų naudojimo modeliavimas darnaus vystymo (-si) aspektu (Doctoral dissertation, Vilnius Gediminas Technical University).

Antuchevičienė, J. (2005). Apleistų pastatų racionalaus naudojimo modeliavimas taikant geoinformacines sistemas. Geodezija ir kartografija.

Antuchevičienė, J., Turskis, Z., & Zavadskas, E. K. (2006). Modelling renewal of construction objects applying methods of the game theory. Technological and economic development of economy.

Atkocevičienė, V., & Sudonienė, V. (2013). Ekonomika ir vadyba: aktualijos ir perspektyvos Kauno rajono apleistų (bešeimininkių) pastatų problemų analizė.

Beconytė, G., Balčiūnas, A., Bielinskas, V., & Jukna, L. (2010). Nusikalstamumo tendencijos Vilniaus miesto urbanistinėse erdvėse 2012 m. Geografija.

Bielinskas, V. (2019). Miesto apleistų teritorijų paskirties keitimo scenarijų vertinimas daugiaparamais sprendimų priėmimo metodais (Doctoral dissertation, Vilnius Gediminas Technical University).

Bielinskas, V., & Burinskienė, M. (2015). Apleistų teritorijų konversijos įgyvendinimo galimybės Lietuvos miestuose. Mokslas-Lietuvos ateitis.

Bielinskas, V., & Burinskienė, M. (2016). Apleistų miesto seniūnijų teritorijų rodiklių koreliacinė analizė: Vilniaus miesto atvejis. Mokslas-Lietuvos ateitis.

Grikienė, V., & Malakauskienė, R. (2013). Klaipėdos miesto aplinkos kokybės analizė. Miestų želdynų formavimas.

Lukšionytė, N. (2013). Apie ekologiją paveldosaugoje. Journal of Architecture and Urbanism.

Mankus, M. (2015). Laikinojo pastatų ir erdvių naudojimo taktika architektūroje: tipologizacija ir sociokultūrinė vertė. Mokslas-Lietuvos ateitis.

Matulevičius, K., & Šliogerienė, J. (2011). Industrinių teritorijų konversija: užsienio šalių praktika.

Pavlovskis, M., & Antuchevičienė, J. (2016). Importance and advantages of conversion of unused industrial buildings in Lithuania/Nenaudojamų gamybinių ir pramoninių pastatų konversijos svarba ir pranašumai Lietuvoje. Mokslas–Lietuvos ateitis/Science–Future of Lithuania.

Tamutienė, I. (2012). Kriminalinė viktimizacija ir rizikos kaimynystė Vilniaus, Kauno ir Klaipėdos skirtingo tipo mikrorajonuose. Filosofija. sociologija.

Truskauskienė, E. (2009). Klaipėdos ir kitų Baltijos uostamiesčių urbanistinės struktūros kaita globalizacijos kontekste. Town Planning and Architecture.

Vengalis, R. (2010). Radinių erdvinio išsidėstymo analizė ir jos pritaikymo galimybės Lietuvos geležies amžiaus gyvenviečių tyrimuose. Lietuvos archeologija.

Vilutienė, T. (2004). Miesto gyvenamojo rajono pastatų priežiūros efektyvumo didinimas (Doctoral dissertation, Vilnius Gediminas Technical University).

Urbonaitė, I. (2012). Role of abandoned territories in formation of the urban recreation system/Apleistų teritorijų reikšmė formuojant miesto rekreacijos sistemą. *Mokslas–Lietuvos ateitis/Science–Future of Lithuania*.

Vainorius, M. (2019). Pramoninės Dangės pakrantės: nuo degtukų šiaudelių, kaulų klijų iki baterijų [žiūrėta 2020-12-27]. Prieiga per internetą: <https://www.atviraklaipeda.lt/2019/06/29/kelione-laiku-pramonines-danges-pakrantes/>

Vainorius, M. (2020). Trinyčių projektas sukasi teismuose [žiūrėta 2020-12-27]. Prieiga per internetą: <https://www.atviraklaipeda.lt/2020/01/06/trinyciu-projektas-sukasi-teismuose/>

Vaitkutė, G. (2018). *Apleisti pastatai ir jų panaudojimo galimybės Plungės rajono savivaldybėje* (Master's thesis).

Urbanizacijos pavyzdžiai, garsinantys Nyderlandus (2014) [žiūrėta 2020-12-27]. Prieiga per internetą: <https://sa.lt/urbanizacijos-pavyzdžiai-garsinantys-nyderlandus/>

Binder, M. L. (2003). *Adaptive reuse and sustainable design: a holistic approach for abandoned industrial buildings* (Doctoral dissertation, University of Cincinnati).

Cascone, S., & Sciuto, G. (2018). Recovery and reuse of abandoned buildings for student housing: A case study in Catania, Italy. *Frontiers of Architectural Research*, 7(4), 510-520.

Costa, A. S., Lami, I. M., Greco, S., Figueira, J. R., & Borbinha, J. (2019). A multiple criteria approach defining cultural adaptive reuse of abandoned buildings.

Kubečková-Skulínová, D., Kubenková, K., & Galda, Z. (2007). Possible future use of abandoned buildings in industrial territories. *Roczniki Inżynierii Budowlanej*.

Kondo, M. C., Keene, D., Hohl, B. C., MacDonald, J. M., & Branäs, C. C. (2015). A difference-in-differences study of the effects of a new abandoned building remediation strategy on safety.

Moroni, S., De Franco, A., & Bellè, B. M. (2020). Unused private and public buildings: Re-discussing merely empty and truly abandoned situations, with particular reference to the case of Italy and the city of Milan. *Journal of Urban Affairs*.

Nefs, M. (2006). Unused urban space: conservation or transformation? Polemics about the future of urban wastelands and abandoned buildings. *City & Time*.

Shane, J. M. (2012). Abandoned buildings and lots.

Sheridan, D. (2007). The Space of Subculture in the City: Getting Specific about Berlin's Indeterminate Territories. *Field-A Free Journal for Architecture*.

Spelman, W. (1993). Abandoned buildings: magnets for crime? *Journal of Criminal Justice*.

## **Priedai**

### **1. Priedas. Senasis aprašas pagal kurį dalinai remiasi savivaldybė sužymint apleistus pastatus**

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
tarybos 2013 m. gegužės 30 d.  
sprendimu Nr. T2-126

## **NETVARKOMO ARBA APLEISTO, ARBA NENAUDOJAMO, ARBA NAUDOJAMO NE PAGAL PASKIRTĮ NEKILNOJAMOJO TURTO NUSTATYMO TVARKOS APRAŠAS**

### **I. BENDROSIOS NUOSTATOS**

1. Netvarkomo arba apleisto, arba nenaudojamo, arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas (toliau – Aprašas) reglamentuoja nekilnojamojo turto objektų, kurie yra netvarkomi arba apleisti, arba nenaudojami, arba naudojami ne pagal paskirtį, nustatymo ir tokių objektų einamųjų metų sąrašo (toliau – Sąrašo) sudarymo bei keitimo procedūrą.

2. Aprašas parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos statybos įstatymu (Žin., 1996, Nr. 32-788; 2001, Nr. 101-3597). Apraše naudojamos sąvokos atitinka minėto įstatymo apibrėžtas sąvokas.

3. Aprašo tikslas yra nustatyti patalpas ir statinius, kurie yra netvarkomi arba apleisti, arba nenaudojami, arba naudojami ne pagal paskirtį, įvertinti savininkų veiksmus dėl šių objektų naudojimo, priežiūros, būklės gerinimo.

### **II. SĄRAŠO SUDARYMAS**

4. Į Sąrašą nekilnojamas turtas yra įtraukiamas, atsižvelgiant į jo naudojimo, techninių savybių, priežiūros būklės kriterijus, tai yra, kai patalpų ir statinių naudotojai nevykdo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 40 straipsnyje nustatytų statinių naudotojų pareigų prižiūrėti statinį ir kai jis atitinka vieną arba kelis iš šių požymių:

4.1. patalpos ir statiniai nenaudojami, t. y. ilgiau kaip šešis mėnesius jų angos (durys, langai) yra užkaltos ar kitaip uždengtos, užrakintos, patalpos yra tuščios, netvarkomos, neprižiūrimos arba kitaip neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, jį konkretizuojančių teisės aktų bei Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos (toliau – Savivaldybės taryba) patvirtintų teisės aktų keliamų reikalavimų statinių techninei būklei;

4.2. patalpos ir statiniai naudojami ne pagal nustatytą nekilnojamojo turto paskirtį, nėra veiklos, atitinkančios nekilnojamojo turto paskirtį, buvimą patvirtinančių požymių;

4.3. patalpos ir statiniai apleisti arba netvarkomi, t. y. apdegę, apgriuvę ar kitaip fiziškai pažeisti ir netvarkomi, apleisti, neprižiūrimi arba kitaip neatitinka Lietuvos Respublikos statybos įstatymo, jį konkretizuojančių teisės aktų bei Savivaldybės tarybos patvirtintų teisės aktų keliamų reikalavimų statinių techninei būklei.

5. Statinius ar patalpas, kurie yra netvarkomi arba apleisti, arba nenaudojami, arba naudojami ne pagal paskirtį, pagal 4 punkte nustatytus požymius identifikuoja Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos (toliau – Savivaldybės administracija) padalinių, turinčių teisę atlikti statinių ir (ar) patalpų apžiūrą, specialistai vizualinės apžiūros metu.

6. Savivaldybės administracijos padaliniai, turintys teisę atlikti statinių ir (ar) patalpų apžiūrą, Savivaldybės administracijos Urbanistinės plėtros departamento Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyriui (toliau – Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyrius) pateikia turimą informaciją apie identifikuotus objektus: adresą, savininką ir (ar) naudotoją (jei žinomas), techninės būklės

apibūdinimą (nenaudojamas, turintis avarinės būklės požymių ir netvarkomas, sudegęs ir netvarkomas ar pan.) bei prideda turimą vaizdinę medžiagą (nuotraukas, žemėlapius ir pan.).

7. Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyrius, gavęs 6 punkte nurodytą informaciją, patikrina duomenis apie nurodyto nekilnojamojo turto savininkus, nustatytą turto paskirtį, kitą informaciją. Jeigu nekilnojamojo turto objektas nebuvo įtrauktas į praėjusių metų Sąrašą arba pasikeitė nekilnojamojo turto objekto savininkas, inicijuojama patikrinimo vietoje procedūra, apie tai informuojamas statinio ar patalpos savininkas ir (ar) naudotojas (jei žinomas). Patikrinimo vietoje rezultatai fiksuojami teisės aktų nustatyta tvarka.

8. Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyrius, vadovaudamasis vizualinių apžiūrų ir (arba) patikrinimo vietoje metu gautais duomenimis, sudaro Sąrašą ir iki kiekvienų metų III ketvirčio pabaigos teikia jį tvirtinti Savivaldybės tarybai.

9. Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyrius Savivaldybės tarybos sprendimu patvirtintą Sąrašą pateikia Savivaldybės administracijos Finansų ir turto departamento Mokesčių skyriui (toliau – Mokesčių skyrius).

### III. SĄRAŠO KEITIMAS

10. Asmenys, kurių nuosavybės teise valdomas nekilnojamasis turtas įrašytas į Sąrašą, gali Savivaldybės administracijai pateikti dokumentus, įrodančius, kad nekilnojamasis turtas neatitinka šio Aprašo 4.1–4.3 punktuose išvardytų požymių arba, kad atitiktis šio Aprašo 4.1–4.3 punktuose išvardytiems požymiams yra sąlygotas vienos ar keleto šių aplinkybių:

10.1. kai kompetentingos institucijos sprendimu yra nustatytas nuosavybės teisės (visų jos sudėtinių dalių – valdymo, naudojimosi ir disponavimo) į nekilnojamąjį turtą, įtrauktą į Sąrašą, apribojimas (išskyrus šio turto disponavimo teisės areštą, turto areštą, uždėtą jo savininkui dėl neteisėtos veikos, ir šio turto įkeitimą ar hipoteką);

10.2. kai turtu negalima naudotis ir jį valdyti dėl teisėsaugos institucijų (ar kitų kompetentingų institucijų) atliekamo tyrimo ar dėl sprendimo byloje, susijusioje su šiuo nekilnojamoju turtu, įsiteisėjimo;

10.3. kai dėl trečiųjų asmenų neteisėtų veiksmų nekilnojamasis turtas buvo suniokotas ir šis faktas buvo konstatuotas kompetentingos institucijos išvadoje ir nuo fakto konstatavimo praėjo ne daugiau kaip trys mėnesiai;

10.4. kai nekilnojamojo turto savininkas gavo statybą leidžiantį dokumentą dėl į Sąrašą įrašyto objekto remonto, rekonstrukcijos, griovimo, paskirties keitimo ir pradėjo vykdyti statybos darbus arba juos įgyvendino pagal projektą;

10.5. kai turtas buvo įsigytas ne vėliau kaip trys mėnesiai po jo įrašymo į Sąrašą arba ne anksčiau kaip prieš tris mėnesius iki jo įrašymo į sąrašą dienos.

11. Nekilnojamojo turto objektas iš sąrašo išbraukiamas Savivaldybės tarybos sprendimu.

### IV. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

12. Įrašytų į sąrašą nekilnojamojo turto objektų savininkus Mokesčių skyrius Lietuvos Respublikos viešojo administravimo įstatymo nustatyta tvarka informuoja apie mokesčio tarifo konkrečiam objektui nustatymą, rekomenduodamas iki mokesčio mokėjimo termino sumokėti susidariusį atitinkamų metų mokesčio skirtumą.

13. Nekilnojamojo turto objektų, išbrauktų iš Sąrašo, savininkams Mokesčių skyrius praneša apie jų valdomų objektų išbraukimą iš Sąrašo.

14. Mokesčių skyrius Klaipėdos apskrities valstybinei mokesčių inspekcijai pateikia Savivaldybės tarybos sprendimų, nurodytų šio Aprašo 8 ir 11 punktuose, nuorašus.

15. Šalių ginčai sprendžiami derybomis, o nepavykus susitarti – Lietuvos Respublikos teisės aktų nustatyta tvarka.

## **2. Priedas. Apleistų pastatų sąrašo patvirtinimo aiškinamasis raštas**

Forma patvirtinta  
Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos  
direktoriumi 2009 m. birželio 30 d.  
įsakymu Nr. AD1-1133

### **AIŠKINAMASIS RAŠTAS PRIE SAVIVALDYBĖS TARYBOS SPRENDIMO DĖL NETVARKOMO ARBA APLEISTO, ARBA NENAUDOJAMO, ARBA NAUDOJAMO NE PAGAL PASKIRTĮ NEKILNOJAMOJO TURTO SĄRAŠO PATVIRTINIMO PROJEKTO**

#### **1. Sprendimo projekto esmė, tikslai ir uždaviniai.**

Teikiamu sprendimo projektu siekiama LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo nuostatų įgyvendinimo.

Patvirtintas nekilnojamojo turto, kurie netvarkomi arba apleisti, arba nenaudojami, arba naudojami ne pagal paskirtį sąrašas, teikiamas valstybinei mokesčių inspekcijai, kad ji galėtų administruoti nekilnojamojo turto mokestį už 2020 metus. Mokestis įskaitomas į savivaldybės, kurios teritorijoje yra nekilnojamas turtas, biudžetą.

#### **2. Projekto rengimo priežastys ir kuo remiantis parengtas sprendimo projektas.**

Klaipėdos miesto savivaldybės taryba 2019 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T2-165 „Dėl 2020 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“ nusprendė, kad 2020 metais būtų taikomi 0,8 ir 0,5 procento dydžio nekilnojamojo turto mokesčio tarifai išskyrus apleistam ar neprižiūrimam nekilnojamam turtui, kuriam taikomas 3 procentų dydžio tarifas. Taip pat taryba 2013 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T2-126 patvirtinto Netvarkomo arba apleisto, arba nenaudojamo, arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašą, kurio 8 punktu nustatė, kad Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyrius, vadovaudamasis vizualinių apžiūrų ir (arba) patikrinimo vietoje metu gautais duomenimis, sudaro Sąrašą ir iki kiekvienų metų III ketvirčio pabaigos teikia jį tvirtinti Savivaldybės tarybai.

#### **3. Kokių rezultatų laukiama.**

Geresnės pastatų techninės priežiūros organizavimo ir savivaldybės biudžeto papildymo.

#### **4. Sprendimo projekto rengimo metu gauti specialistų vertinimai.**

Sprendimo projekto derinimo metu pastabų negauta.

#### **5. Išlaidų sąmatos, skaičiavimai, reikalingi pagrindimai ir paaiškinimai.**

#### **6. Lėšų poreikis sprendimo įgyvendinimui.**

Sprendimo įgyvendinimas papildomų lėšų nereikalauja.

#### **7. Galimos teigiamos ar neigiamos sprendimo priėmimo pasekmės.**

Sąrašė esančius nekilnojamojo turto savininkus ir naudotojus maksimalūs atitinkamais Tarybos priimtais sprendimais nustatyti mokesčių tarifai turėtų skatinti tinkamai tvarkyti turimą turtą.

#### **PRIDEDAMA:**

1. Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto mokesčio įstatymo išrašas, 5 lapai;
2. 2019 m. gegužės 30 d. sprendimas Nr. T2-165 „Dėl 2020 metų mokestinio laikotarpio nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“, 1 lapas;
3. 2013 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T2-126 patvirtinto Netvarkomo arba apleisto, arba nenaudojamo, arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas, 1 lapas;

4. Netvarkomo arba apleisto, arba nenaudojamo, arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto sąrašo lyginamasis variantas su 2019 m. sąrašu (nuasmenintas), 2 lapai.

Statybos leidimų ir statinių priežiūros skyriaus vedėjas  
Gediminas Pocius

### 3. Priedas. Apleistų pastatų sąrašas

PATVIRTINTA  
Klaipėdos miesto savivaldybės  
tarybos 2020 m. rugsėjo 24 d.  
sprendimu Nr. T2-224

#### NETVARKOMO ARBA APLEISTO, ARBA NENAUDOJAMO, ARBA NAUDOJAMO NE PAGAL PASKIRTĮ NEKILNOJAMOJO TURTO SĄRAŠAS

Eil. Nr.	Pastato (patalpų) adresas, paskirtis	Pastato (patalpų) savininkas	Pastato (patalpų) unikalus numeris (un. Nr.)	Pastabos
1.	Artojo g. 6. Stalių dirbtuvės Lentpjūvė Gamybos cechas Šaltkalvių dirbtuvės	UAB „Laiko idėjos“ Kodas 140626828 Artojo g. 6, 92105 Klaipėda	2195-0002-9148 2195-0002-9091 2195-0002-9115 2195-0002-9048	Pastato naudotojas nevykdo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatytą pareigą prižiūrėti statinį. Statinys atitinka Aprašo* 4.3 papunkčio požymius.
2.	Didžioji Vandens g. 28A. Ūkinis pastatas	<i>(Duomenys neskelbiami)</i>	2190-0002-4021	Pastato naudotojas nevykdo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatytą pareigą prižiūrėti statinį. Statinys atitinka Aprašo* 4.3 papunkčio požymius.
3.	Prano Lideikio g. 1A. Pastatas – kioskas	<i>(Duomenys neskelbiami)</i>	2199-6001-4010	Pastato naudotojas nevykdo Lietuvos Respublikos statybos įstatymo 47 straipsnio 1 dalies 2 punkte nustatytą pareigą prižiūrėti statinį. Statinys atitinka Aprašo* 4.3 papunkčio požymius.

\*Netvarkomo arba apleisto, arba nenaudojamo, arba naudojamo ne pagal paskirtį nekilnojamojo turto nustatymo tvarkos aprašas, patvirtintas Klaipėdos miesto savivaldybės tarybos 2013 m. gegužės 30 d. sprendimu Nr. T2-126.