



VILNIAUS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ STATYBOS RAIDOS TENDENCIJOS NEPRIKLAUSOMYBĖS LAIKOTARPIU

Gintaras Čaikauskas

Architektūros katedra, Vilniaus Gedimino technikos universitetas,

Pylimo g. 26/Trakų g. 1, LT-01132 Vilnius, Lietuva. El. paštas gintaras.caikauskas@architekturoslinija.lt

Įteikta 2008 06 26

Santrauka. Architektūriniu aspektu analizuojamos Vilniaus daugiabučių gyvenamųjų namų statybos raidos tendencijos Nepriklausomybės laikotarpiu, lyginant jas su ikikarinio bei sovietmečio periodais, nagrinėjamos išliekamosios meninės vertės formavimosi prielaidos. Nagrinėjamos naujausių laikų realizacijos, jų specifika ir ypatybės, atskleidžiami esminiai konceptualiai skirtingų sprendimų bruožai.

Reikšminiai žodžiai: investicijų modelis, miesto infrastruktūra, juridinė bazė, detalieji planai, teritorijų urbanizavimas, pastatų modernizavimas.

Įvadas

Viena iš seniausių statinių tipologinių grupių – gyvenamieji namai – tiesiogiai atspindi visuomenės raidos bruožus, iš kartos į kartą perteikia civilizacijos pasiekimus. Šių objektų architektūrinės stilstikos raida suformavo ir Lietuvos kultūros paveldą, pokario urbanistiniai daugiabučių masyvai, susiję su šalies industrijos plėtra, reikšmingai išplėtė miestų ribas.

Kiekvienas istorinis laikotarpis pasižymi tam tikrais charakteringais bruožais. Visas pasaulis žavisi Vilniaus Senamiesčio – viduramžiško miesto – romantiška dvasia, jaukiomis erdvėmis, siauromis, vingriomis gatvelėmis, pastatų siluetų dinamika, nuolatine detalių kaita, tapybiškais panoramomis, netikėtai atsiveriančiomis daugiaplanėmis perspektyvomis. Ankšti kiemai, sudėtingos eismo sąlygos, saulės šviesos ir šviežio oro trūkumas – visa tai gyventojams ir nekilnojamojo turto vertintojams ar pirkėjams nesukelia didesnių buitinių, verslo, psichologinių ar kitokių problemų. „Puikiu investicijų skatinimo pavyzdžiu reikėtų laikyti Vilniaus Senamiesčio atgaivinimo programą. Rezultatai pranoksta lūkesčius“ (Naujokaitis 2002). Nors ši aplinka ir nebuvo formuojama vadovaujantis kanonizuotais mokslo pagrindais ar profesionaliais projektavimo normatyvais, bet ji visuomet buvo ir tebėra pati patraukliausia visų laikų investuotojams. Šios sėkmės priežastys slypi daug giliau, jos susijusios su prigimtinėmis žmogaus savybėmis. „Senamiesčio plano struktūros užuomazgos anaiptol nebuvo kažin kokių atsitiktinimų, ideologizuotų

kieno nors įnorių ar estetinių užgaidų rezultatas. Tai racionaliai pažinta visos vietos gamtinio karkaso kokybė, pragmatiškai įvertinta ir tikslingai panaudota, – taip reikėtų charakterizuoti pirminę ir tolesnę Senamiesčio raidą nulėmusią kompozicinės sandaros motyvaciją“ (Buivydas 2006). Meninė aplinkos vertė, susiklosčiusi metams bėgant, nulemta gyvenamosios terpės harmonijos su unikalia Vilniaus gamta, akcentuota bažnyčių bokštų vertikalėmis, ICOMOS organizacijoje pagrįstai įvertinta tarptautiniu mastu. Vilniaus Senamiesčiui suteikus pasaulio kultūros vertybės statusą, sustiprinus jo valstybinę apsaugą, atsirado specialių juridinių svertų, taip pat finansinės prielaidos restauruoti pastatus, tarp jų ir gyvenamuosius namus, gerinti aplinkos kokybę.

Gyventojų itin pamėgti Vilniaus Naujamiestyje esantys vėlesniųjų architektūros stilių pastatai, o ypač tie, kurių architektūroje jaučiama eklektikos laikotarpio stilstikos įtaka, kurių butai jaukūs, žmogiškojo mastelio, su aukštomis lubomis, stoglangiais apšviestomis išraiškingomis laiptinėmis, gausiu išorės ir vidaus dekoru ir įdomia polichromija. Dažnai tai pastatai, esantys netoli Senamiesčio, tačiau patalpos juose yra gerokai erdvesnės negu viduramžiais statytų pastatų, jie stovi šalia platesnių gatvių. Tiems, kurie nori jaustis tikrais miestiečiais, jie yra ypač priimtini daugeliu atžvilgių: patogi, prestižinė padėtis miesto centro atžvilgiu, išraiškinga architektūra, geras vidinių erdvių išdėstymas, tradicinė, patikima statybos technologija, patvarios medžiagos. Pagrindinis trūkumas – šiuolaikinės automobilių

laikymo ir pastatymo problemos (anuometinio gyvenimo būdo sąlygomis tokių reikalavimų nekelta).

Pokariniai sovietmečio gyvenamųjų kvartalų mikrorajonai, priešingai iki tol vyravusioms susiklosčiusioms tradicijoms ir meistrų patirtimi pagrįstai statybai, buvo realizuoti laikantis galiojusių moksliskai nustatytų ir tyrimais pagrįstų valstybės aprobuotų visuomenės sveikatos apsaugos, statybinės fizikos ir modernių laisvojo planavimo koncepcijų. „Tokią urbanistinio projektavimo manierą, be Centro rekomenduojamų „pavyzdinių“ generalinių planų, lėmė ir populiarumo apogėjų pasiekusios „Atėnų chartijos“ postulatais bei nuostatomis persmelkta pati projektavimo metodika, o ypač direktyvūs, besąlygiškai įpareigojantys anuometiniai urbanistiniai, architektūriniai ir statybiniai normatyvai – „SNIP“ („Stroitelnyje normy i pravila“). Griežti kanonai palikdavo mažai laisvės kūrybiškiems sumanymams“ (Vanagas 2003). Nors tuo metu šie sprendimai atspindėjo pažangiausias urbanistines gyvenamosios aplinkos formavimo idėjas, tačiau buvo realizuoti pagal socializmo ekonomikos diktuojamas technologines galimybes ir iki šiol tebėra nesibaigiančių diskusijų objektas.

Esminis ekonominis skirtumas tarp sovietmečiu bei šiais laikais planuojamų ir statomų daugiabučių gyvenamųjų namų masyvų iš esmės yra pagrįstas visiškai kitokiu investicijų modeliu. Socialistinės statybos vykdavo panaudojant valstybines arba iš dalies kooperatines lėšas (koncentruotas kooperatyvo narių asmenines lėšas). Tai praktiškai eliminavo žmogaus kaip individo asmeninės valios ir iniciatyvos apraiškas, meninio suvokimo, realios įtakos vykdomiems projektavimo ir statybos sprendimams galimybes. Projektuotojai vadovosi valstybės patvirtintais normatyvais ir taisyklėmis, kuriuose būdavo reglamentuojami visi pagrindiniai reikalavimai: būstų dydžiai, atstumai tarp gyvenamųjų pastatų, vaikų darželių, žaidimo aikštelių poreikis, mokyklų vietos, prekybos centrai, buitiniai kompleksai, automobilių saugyklos ar jų aikštelės, želdynų plotai ir pan. Toks visiškai centralizuotas planavimas buvo įmanomas tik esant bendrai žemės nuosavybei, investuojamoms visuomeninėms lėšoms ir privataus pelno siekiu nesuinteresuotoms valstybinės nusavybės rangovinėms organizacijoms. Antra vertus, patvirtinti valstybiniai sprendimai būdavo įgyvendinami, nauja gyvenamoji aplinka nelikdavo be socialinių ir infrastruktūros objektų.

1. Daugiabučių gyvenamųjų namų statyba Vilniuje atkūrus Nepriklausomybę

Lietuvai atgavus valstybinę nepriklausomybę ir visuomeniniuose santykiuose atsikūrus rinkos ekonomikos sąlygoms, daugiabučių gyvenamųjų namų statyba visoje šalyje, o ypač sostinėje Vilniuje tapo itin pelningu verslu. Investuotojai pradėjo laisvų sklypų paiešką ir, pasinaudodami pereinamojo laikotarpio ekonomikos silpnumu bei finansinės infliacijos sąlygomis, masinių jų supirkimą. Pasibaigus sovietmečio sąstingiai miesto vystymo urbanistiniai dokumentai nebuvo pakankamai parengti intensyviai statybai, išliko nesuformuota ir neišvystyta miesto inžinerinio aprūpinimo sistema, transporto infrastruktūra, tebebuvo paviršutiniška ir siaura juridinė projektavimo reikalavimų bazė. Agresyvus, tačiau nebrandus privataus kapitalo veikimas Lietuvoje sukūrė daug abejotinos vertės nekilnojamojo turto rinkos objektų, ir šio proceso pabaigos dar nematyti.

Varomoji šiuolaikinės gyvenamosios aplinkos formavimo jėga yra finansinis privačių asmenų suinteresuotumas, kuris dar nepakankamai reglamentuotas viešojo ar valstybinio intereso gynimo įstatymais. Gana plačiai įsigalėjus privačiai žemės nuosavybei, daugėjant investicijų, kurias sudaro asmeninės lėšos, glaudžiai susijusios su komercinių bankų paskolomis ir jų palūkanų grąžinimo normomis bei terminais, gyvenamasis plotas (kitai variant, nekilnojamas turtas) tapo vienu iš didžiausių šalies ekonomikos sektorių, pasižyminčių visomis prekių mainų sferai būdingomis savybėmis, privalumais ir trūkumais.

Nepriklausomybės laikotarpiu Vilniuje susiformavo kelios pagrindinės daugiabučių gyvenamųjų namų statybos tendencijos.

1.1. Pastatai – senamiesčio intarpai

Tiek sovietmečiu, tiek dabartiniais laikais užpildomos istoriškai susiklosčiusio Senamiesčio perimetrinio užstatymo spragos. Jos atsirado po bombardavimų karo metu, vėliau – vadovaujantis socializmo idėjomis („siekiant likviduoti buržuazinį palikimą“), kartais neapdairiai ir neatsakingai pašalinus istorinių pastatų griuvėsius. Nesibaigiančios diskusijos lydi kiekvieną naują intarpą Senamiestyje. Itin jautrus miesto istorinis kontekstas ir paviršutiniška architektų, projektuojančių pastatus Senamiesčio audinyje, patirtis visuomenei, o ypač paveldo apsaugos institucijų atstovams visuomet kėlė didelį susirūpinimą, kuris dažniausiai pasireiškia kaip naujų projektų atmetimo reakcija. Sovietmečiu ir vėliau, nepriklausomybės laikotarpiu, realizuoti ne visuomet sėkmingi architektūriniai naujos statybos ban-



1 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas su administracinėmis, prekybos ir paslaugų patalpomis Ašmenos, Dysnos ir Mėsinių g. (archit. A. Gvildys, A. Gvildienė, D. Bikmanaitė)

Fig. 1. Blocks of flats with the office, commercial and service premises in Ašmena, Dysna, Mėsinė st. Arch. A. Gvildys, A. Gvildienė, D. Bikmanaitė

dymai nepajėgė įrodyti, kad nauja, vertinga meninė kokybė įmanoma ir susiklosčiusioje aplinkoje. „Lietuvos sąjūdžio laikotarpiu buvo kritikuojamas Senamiesčio kvartalų kompleksinis regeneravimas. Kritikuojamas greičiausiai todėl, kad dalį kvartalų projektų rengė ne restauratoriai, o to meto „Komprojekto“ architektai“ (Glemža 2002). Verslo interesai nepaisė konceptualiai neapibrėžtos architektūrinės padėties nekilnojamojo turto vystymo sferoje ir, ieškodami lengviausios išeities, siekdami sukurti naujus plotus nekilnojamajam turtui, sudarė prielaidas kompromisinės (dar kartais vadinamos atstatomąja – imitacine) stilistikos precedentų atsiradimui, kurie dažniausiai tebėra taikomi projektuojant naujus pastatus Senamiestyje. Ekspertai ir vertintojai dažnai abejoja tokios architektūrinės tendencijos vasa-vertiškumu. „Atstatymas yra skolinys, citata, patekusi į svetimą tekstą ir praradusi bet kokią gyvos minties galią, yra pavojingas architektūros ir miestų statybos paveldo autentiškumui, paprastam kasdienio gyvenimo daiktų paveldui, originaliai šiuolaikinei architektūrai“ (Markevičienė 1999).

Kai kurie pastatai ar jų grupės Senamiestyje atstatyti vadovaujantis archeologiniais tyrimais, istorinėmis studijomis, daugiau ar mažiau archyvuose išlikusia ikonografinė medžiaga arba ją laisvai interpretuojant (1 pav.), tačiau visais atvejais buvo vengiama naujesnės kokybės paryškimo kaip nereikalingos kliūtis aprobeuojant projektinę dokumentaciją kultūros paveldo institucijose (2 pav.). „Nekyla abejonių, kad buvo išpildytas reikalavimas atstatytą objektą suvokti kaip naują statybą.



2 pav. Gyvenamųjų namų Tymo kvartale Maironio g. fragmentas (archit. H. Štaudė, J. Leskevičius)

Fig. 2. Fragment of Tymo residential quarter in Maironis st. Arch. H. Štaudė, J. Leskevičius



3 pav. Daugiabutis gyvenamasis namas su įstaigomis L. Stuokos-Gucevičiaus g. (archit. A. Songaila)

Fig. 3. Block of flats with offices in L. Stuoka-Gucevičius st. Arch. A. Songaila

Galiausiai yra kur kas didesnė problema – neturime kultūros vertybių atsavimo koncepcijos. Ši problema vis iš naujo kils tvarkant ir saugant istorinius miestus“ (Riaubienė 2001). „Nors architektūros šiuolaikiškumas, traktuojamas kaip laikotarpio architektūros tendencijų ir statybos laiko atspindėjimas, yra svarbus reikalavimas, keliamas naujai architektūrai istorinėje aplinkoje, tačiau tai nėra svarbus jos vertinimo kriterijus: tiek labiausiai pavykusiais, tiek nepavykusiais įvardyti pastatai yra šiuolaikinės architektūros“ (Navickienė 2006). Naujos architektūros projektinių sprendimų



4 pav. Daugiabučio gyvenamojo namo priestatas su parduotuve Šiaurės g. (archit. G. Čaikauskas, P. Petkus)

Fig. 4. Extension of the block of flats with a shop in Šiaurės st. Arch. G. Čaikauskas, P. Petkus



5 pav. Buto senamiestyje interjeras (archit. G. Čaikauskas, D. Čaikauskienė)

Fig. 5. Interior of a flat in the old city. Arch. G. Čaikauskas, D. Čaikauskienė

kritika oficialiose instancijose retai būdavo konceptualiai motyvuota, dažniausiai kuriant ir tvirtinant projektus buvo vadovaujama subjektyviu konteksto ir istorinio palikimo traktavimu, tiesiog vizualiai ir emociškai sprendžiant, kaip vienokie ar kitokie architektūriniai sprendimai atrodytų šalia išlikusių pastatų (3 pav.). „Didžiausiu trukdžiu gauti gerą architektūros kokybę kai kurie ekspertai laiko sudėtingą derinimo procesą <...>“ (Navickienė 2006). Projektų Senamiestyje derinimo tvarka buvo labai politizuota, galiojo įvairių ekspertų tarybų svarstymo metodika, sudėtinga projekcinės dokumentacijos aprobavimo sistema, kiekvieną

būsimą pastato sprendimą peržiūrėdavo asmeniškai net pats miesto meras. Nepaisant derinančių instancijų pastangų, procedūros kartais duodavo atvirkštinį efektą. „Lyginant tarybiniu ir nepriklausomos Lietuvos laikotarpiu paskelbtoje literatūroje pateiktą naujos architektūros Lietuvos miestų istorinėje aplinkoje vertinimą, matyti, kad esminių pokyčių vertinant ją nėra, taikyti analogiški vertinimo kriterijai. Ir tarybiniu laikotarpiu, ir atkūrus nepriklausomybę, teigiamai vertinti šiuolaikinės aukštos meninės vertės architektūros, darnaus santykio su aplinka pastatai ir neigiamai vertinti urbanistiniai istorinės aplinkos pokyčiai, stalininės architektūros, nederančios su istorine aplinka architektūros ir tipinių projektų pastatai“ (Navickienė 2006). Kai kuriuose realizuotuose objektuose buvo atsargiai bandoma ieškoti aktualesnio, subjektyvaus istorinės architektūrinės išraiškos individualizavimo, tačiau galutinis rezultatas nedaug nutolo nuo istorinių formų konteksto ir meninių parafrazių įvaizdžio (4 pav.). Drąsesni naujos kokybės sprendimai sukurti tik rekonstruojamuose būstų interjeruose (5 pav.), kuriuose praktiškai jau neįmanomas restauravimo procesas. „Palankiai kūrybos terpei formuoti reikia spręsti architektų ir paveldo apsaugos specialistų konfliktą dėl architektūros kūrybos prioritetų. Glaudus paveldo apsaugos specialistų ir projektuotojų bendradarbiavimas, pagrįstas žiniomis ir kompetencija, o ne draudimais ir griežta kontrolė skatina kontekstiškus kūrybos rezultatus“ (Navickienė 2004).

1.2. Kvartalų formavimas Naujamiestyje

Kai kuriose netoli nuo miesto centro esančiose Vilniaus dalyse, taip pat ir Naujamiestyje, iki karo nebuvo visiškai užbaigti formuoti kvartalai. Sovietmečiu jie išliko nesuformuoti. Nepriklausomybės laikotarpiu šios teritorijos, suvokus itin didelę jų vertę, buvo nuosekliai užstatomos. Naujieji tūriai priklausomai nuo subjektyvios autorių pozicijos ir taikomų stilistinių metodų buvo formuojami kontekstualiomis priemonėmis, siekiant išlaikyti būdingą nepertraukiamo perimetro užstatymo morfotipą. Taip buvo realizuoti Naujamiesčio kvartalai Teatro gatvėje (6 pav.), Tauro kalno kaimynystėje tarp Čiurlionio ir Sierakausko gatvių. Pasirinkta architektūros išraiška, iš dalies reaguojanti į šalia esančių pastatų istorinius stilius, tęsė postmodernizmo tendencijas. Gretimybėms būdinga eklektikos periodo architektūra šiuolaikinėmis, moderniomis išraiškos priemonėmis, pasitelkus polichromiją, buvo perfrazuota ir originaliai interpretuota daugiabučiame name su komercinėmis patalpomis Sierakausko gatvėje (7 pav.). „Nors fasadas konstrukciniais sumetimais plokščias, apdailintas



6 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas su komercinėmis patalpomis Teatro g. (archit. A. Blotnys)
Fig. 6. Block of flats with the commercial premises in Teatras st. Arch. A. Blotnys

įvairiaspalviu tinku, jis vizualiai sluoksniuojasi, tampa reljefiškas“ (Navickienė 2000).

Plataus atgarsio visuomenėje ir teigiamo specialistų įvertinimo sulaukė Krivių g. Užupyje, Senamiesčio priegose, statomas ne perimetrinio, bet atskirų tūrių, taškinio užstatymo morfotipo gyvenamasis kvartalas (8 pav.). „Pagal Užupio užstatymo charakterį ir namų grupės kompozicija tokia, kad būtų išsaugotas ryšys su gamta, svarbia gatvės išklotinių kompozicijai“ (Leitanaitė 2002). Šiuose pavyzdžiuose naujausios architektūros tendencijos buvo kontekstualizuotos tiek urbanistinėje erdvėje, tiek architektūriniuose sprendimuose, aplinkos mastelio pojūtis bei modernios detalės susiklosčiusioje aplinkoje sukūrė naujos kokybės apraiškas.

1.3. Daugiabučių namų statyba sovietmečio gyvenamosiose teritorijose

Daugelį metų egzistuojančiuose sovietmečio statybos gyvenamuosiuose mikrorajonuose, kurie pagal tuometinius projektus realizuoti kaip užbaigtos urbanistinės kompozicijos, nepriklausomybės laikais juridškai buvo formuojami dar neužstatyti plotai arba išperkamos tarp daugiabučių išlikusios dėl įvairiausių priežasčių neišskeldintos praėjusio šimtmečio priemiesčių sodybos. Išanalizavus realias statybos galimybes, tokios teritorijos privatizuojamos laikantis įstatyminių nuosavybės grąžinimo nuostatų arba tiesiog nuperkamos jau esančios privačios valdos. Rengiami lokalūs detalieji planai, kurie viešųjų svarstymų procedūros metu dažniausiai susilaukia gretimose teritorijose gyvenančių senbuvų pasipriešinimo ir tvirtinami tik privalomomis teismų



7 pav. Daugiabutis namas su įstaigomis Sierakausko g. (archit. G. Čaikauskas, R. Palekas)
Fig. 7. Block of flats with offices in Sierakauskas st. Arch. G. Čaikauskas, R. Palekas



8 pav. Gyvenamasis kvartalas Krivių g. (archit. V. Balčiūnas, V. Biekša, M. Kanevičius)
Fig. 8. Blocks of flats in Kriviai st. Arch. V. Balčiūnas, V. Biekša, M. Kanevičius



9 pav. Daugiabutis gyvenamasis namas L. Asanavičiūtės g. (archit. S. Dagelienė, S. Dagelis)

Fig. 9. Block of flats in L. Asanavičiūtė st. Arch. S. Dagelienė, S. Dagelis



10 pav. Daugiabutis gyvenamasis namas Žirmūnuose (archit. V. Kormilcevas)

Fig. 10. Block of flats in Žirmūnai. Arch. V. Kormilcevas

nutartimis. Išskylanti pagrindinė socialinė problema (jeigu jau būna įvykdyti objektyvūs planavimo reikalavimai – išlaikyti reikalaujami atstumai, leistina tankumo norma, atlikti insoliacijos skaičiavimai ir pan.) yra naujų kaimynų atsiradimas šalia jau apgyvendintų pastatų. Neišvengiamas pasipriešinimas psichologine prasme yra suprantamas, nes naujos statybos visuomet reiškia būsimą diskomfortą: esančios laisvos erdvės sumažėjimą, žaliųjų plotų nykimą, vizualinių ryšių su aplinka pasikeitimus, automobilių grūstis, galų gale – statybos laikotarpiu galimą triukšmą, dulkes ir purvą. Kompromisą turėtų padėti sukurti įsigaliojanti teisinės valstybės nuostatus atitinkanti tobulesnė teritorijų planavimo sistema, kuri privalėtų objektyvizuoti ir suderinti visų šalių interesus.

Antra vertus, gamtoje veikiantis tuštumų užpildymo dėsnis pasireiškė ir urbanistikoje. Verslininkai pastebėjo pokario miesto planavimo silpnąsias vietas, kitaip tariant, neracionaliai užstatytus žemės sklypus ir, pasinaudojus restitucijos įstatymais, buvo suformuluotos prielaidos juos užstatyti. Tokios teritorijos buvo surandamos arti miesto centro, vertingiausiuose investicijų požiūriu kvartaluose, taigi verslo finansinis atsiperkamus juose tapo realiai užtikrintas. Ši tendencija buvo tokia nauja ir neįprasta, kad miestas buvo jai visiškai nepasirengęs. Nesant jokių juridinių apsauginių svartų, tankinimo iniciatyva tapo itin sunkiai prognozuojama ir valdoma. Iškilus neatidėliotinai būtinybei reglamentuoti įsibėgėjusį procesą, savivaldybės įmonėje „Vilniaus planas“ buvo parengta sklypų tankinimo metodika, kuri atitiko Vidurio Europos (ypač Vokietijos) susiklosčiusios aplinkos intesyvinimo principus ir patirtį. Šis rekomendacinio pobūdžio dokumentas iš dalies padėjo

išspręsti nemaža prieštaravimų, kurie nuolatos kildavo diskutuojant apie naujas statybas susiklosčiusioje aplinkoje. Tačiau dar liko neatsakyta į subjektyvius estetinius klausimus, kurie nepasiduoda jokiai objektyviai mokslinei interpretacijai. Tikrai nelengva surasti vienareikšmią atsakymą, kaip urbanizuoti suformuotas erdvines struktūras, kokio stiliaus naujieji pastatai turėtų būti ir kaip juos derinti prie vyraujančios gyvenamųjų masių išraiškos. Pastaruoju metu išdygę tūriai, išskyrus retas išimtis, dažniausiai labai disonuoja su kontekstu, pasižymi individualia menine kalba. Šis miesto vystymo būdas sukuria dar daugiau sumaišties margoje, pastaruoju metu savavališkai rekonstruojamų pokarinių rajonų aplinkoje, juolab, kad tariamai nedideli be profesionalių projektų vykdomi pakeitimai (balkonų stiklinimas, langų keitimas, kondicionierių įrengimas ant fasadų ir pan.) įstatymų apibrėžti kaip smulkus remontas, jie netgi nereguliuojami norminiais dokumentais ir nekontroliuojami statybos prižiūros instancijų. Miesto pastatų estetika nėra įteisinta kaip svarbus juridinis faktas, ji palikta kaip atsitiktinių sprendimų galimybė.

Šią gyvenamosios statybos koncepciją iliustruoja naujas pastatas Karoliniškėse (9 pav.). Autorių kūrybinėmis pastangomis daugiabutis meistriškai kontekstualiai priderintas prie gretimųbių. „Atsižvelgiant į siaučiantį statybų bumą, tokia erdvė jau susiformavusioje gyvenamųjų rajonų struktūroje tikrai negalėjo likti nepastebėta“ (Čeburnis 2006). Žirmūnuose ir Antakalnyje, rajonuose, kuriuose neveikia paveldo apsaugos instancijų reikalavimai ir nėra susiklosčiusių tradicijų, tvirtų juridinių dokumentų, esminių planavimo nuostatų, pastatyti išsiskiriantys pavieniai daugiabučiai gyvenamieji namai – aukštybiniai akcentai Žirmūnų g.



11 pav. Aukštybinis daugiabutis gyvenamasis namas Žirgo g. (UAB „Architektūros kūrybinė grupė“)
Fig. 11. High-rise block of flats in Žirgas st. UAB „Architektūros kūrybinė grupė“

(10 pav.), Žirgo g. Antakalnyje (11 pav.) ir daugiabutis šalia Žirmūnų prekybos centro (12 pav.). Šis projektas išsiskiria dar ir tuo, kad sudėtingu, daugiapakopiu siluetu bandoma ieškoti realaus kompromiso ir glaudesnio dialogo su aplinkiniais senesniais pastatais.

1.4. Daugiabučių gyvenamųjų namų statyba vietoj sovietmečio visuomeninių objektų

Rinkos ekonomikos sąlygomis staiga padidėjus žemės kainai, daugelio sklypų vertė pranoko ant jų stovinčių sovietmečio visuomeninių pastatų materialiąją vertę. Taip susiformavo verslui patrauklios, tačiau išliekamosios meninės-kultūrinės vertės juridškai neturintiems pastatams pražūtingos kainų „žirklės“, kurios nulėmė kai kurių pokario objektų likimus. Įdomūs sovietinio laikotarpio pavyzdžiai dėl santykinai trumpo egzistavimo laikotarpio nebuvo įgiję paminklinio statuso ir tapo lengviausiu taikiniu investuotojų, ieškančių naujų patrauklių ir juridškai įveikiamų žemės sklypų. Centrinėse miesto teritorijose imta griauti privatizuotus visuomeninės paskirties objektus, o jų sklypuose atsirado prabangių daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksai. Vietoj buvusio nedidelio „Neries“ kino teatro iškilo aukštybinis daugiabutis gyvenamasis namas Antakalnio g. (13 pav.). Sveikatinimo kompleksą „Delfinas“ pakeitė daug diskusijų sukėlęs daugiabutis gyvenamasis kompleksas su komercinėmis patalpomis ir požeminiais garažais Juozapavičiaus g. (14 pav.), „Žalgirio“ plaukimo baseino sklype pastatyti „Mindaugo apartamentai“ (15 pav.). Didelis komercinių patalpų ir daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas išaugo ant „Nidos“ banko liekanų (16 pav.). Vietoj sovietmečiu nebaigto statistikos valdybos



12 pav. Aukštybinis daugiabutis gyvenamasis namas Žirmūnų g. (archit. G. Balkė, D. Striukas, V. Stupak, E. Žarkovskienė, G. Tunaitis, L. Karmaza, V. Silevičius)
Fig. 12. High-rise block of flats in Antakalnio st. Arch. G. Balkė, D. Striukas, V. Stupak, E. Žarkovskienė, G. Tunaitis, L. Karmaza, V. Silevičius



13 pav. Aukštybinis daugiabutis gyvenamasis namas Antakalnio g. (archit. L. Šarkinas)
Fig. 13. High-rise block of flats in Antakalnio st. Archit. L. Šarkinas



14 pav. Daugiabutis gyvenamasis kompleksas „Delfinas“ su komercinėmis patalpomis ir požeminiais garažais Juozapavičiaus g. (archit. K. Pempė, L. Jančytė, E. Kirdulienė)
Fig. 14. Complex “Delfinas” with blocks of flats, the commercial premises and parkings in Juozapavičiaus st. Arch. K. Pempė, L. Jančytė, E. Kirdulienė



16 pav. Komercinių patalpų ir daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas A. Juozapavičiaus g. (archit. D. Pauliukonienė, A. Pliučas, M. Nagelė, E. Marcinkonis)
Fig. 16. Complex of the commercial premises and blocks of flats in A. Juozapavičiaus st. Arch. D. Pauliukonienė, A. Pliučas, M. Nagelė, E. Marcinkonis



15 pav. „Mindaugo apartamentai“. Daugiabutis namas su įstaigomis Olimpiečių g. (archit. K. Pempė, R. Kirdulis, L. Jančytė)
Fig. 15. “Mindaugas apartments”. Block of flats with offices in Olimpiečiai st. Arch. K. Pempė, R. Kirdulis, L. Jančytė



17 pav. Daugifunkcis kompleksas su daugiabučiais „Vilniaus vartai“, Tumėno g. (UAB „Architektūros kūrybinė grupė“)
Fig. 17. Multifunctional complex with blocks of flats “Vilniaus vartai” in Tumėnas st. UAB “Architektūros kūrybinė grupė”

administracinio pastato (archit. G. Baravykas) ant požeminio transporto tunelio pastatytas ištisas daugiavfunkcis kompleksas su gyvenamaisiais apartamentais „Vilniaus vartai“ (17 pav.).

Procesas yra suprantamas ir palaikomas visuomenės, kai konvertuojamos buvusių kareivinių, pasenusios pramoninės ar kitos neadekvačios paskirties teritorijos, tačiau reakcijos, o kartais net ir didelio politinio pasipriešinimo susilaukia bandymai likviduoti unikalius architektūros objektus. Griovimo tendencija, įgijusi didžiulį pagreitį, vos nenušlavė unikalaus Sporto rūmų

pastato, kuris buvo apgintas ir įtrauktas į paminklų sąrašus tik altruistine Architektų sąjungos iniciatyva. Panašus klausimas yra sprendžiamas svarstant Centrinio telegrafo, „Lietuvos“ kino teatro ir kitų įdomių, charakteringų pokario objektų likimus. „Verslas landžiai skverbiasi ne tik į kokį tuštesnį miesto kampelį, bet ir į viešąsias erdves, o kartais net išstumia kultūrą, neatitinkančią to svarbiausiojo kriterijaus – pelningumo“ (Leitanaitė 2005). Pastatai saugomi ir ginami kol kas tik visuomeninėmis iniciatyvomis ir įvairiomis akcijomis. Miesto gyventojų ir pavienių asmenų neabejingumas



18 pav. Gyvenamasis kvartalas Raitininkų g. (archit. G. Čaikauskas, V. Venckūnienė, J. Striukienė, P. Petkus)

Fig. 18. Blocks of flats in Raitininkai st.

Arch. G. Čaikauskas, V. Venckūnienė, J. Striukienė, P. Petkus



19 pav. Du aukštybiniai daugiabučiai pastatai Viršuliškių skg. (archit. G. Čaikauskas, M. Šejnicki)

Fig. 19. Two high-rise blocks of flats in Viršuliškės Alley.

Arch. G. Čaikauskas, M. Šejnicki

šioms problemoms liudija besiformuojančią pilietinę visuomenę, jos sąmonės brandą, nes „kiekvienas išnykęs objektas yra didelis praradimas ir neatkuriamas paveldo nuskurdinimas. Kiekviena šalis savo kultūros ir gamtos paveldo objektus privalo išsaugoti kaip žmonijos paveldo dalį. Pagal tai, kaip valstybė vertina, rūpinasi ir saugo kultūros paveldą, galima spręsti ir apie tos šalies kultūrą“ (Glemža 2002).

1.5. Naujų sklypų formavimas neužstatytose miesto teritorijose

Intensyvi miesto plėtra tebesitęsė ir nepriklausomybės laikotarpiu. Istorijos tėkmėje niekada neurbanizuotos teritorijos buvo užstatomos įvairios paskirties objektais. Dauguma šių statybų vyko jau atsižvelgiant į parengtus miesto bendruosius planus, raidos programas. Patikslinus šiuos planavimo dokumentus detaliesiais planais, buvo kuriami individualūs techniniai projektai ir pagal juos realizuojami ištisi nauji gyvenamieji masyvai. Centrinėje miesto dalyje, įvertinus pasikeitusią miesto funkcinę zonų struktūrą, nuo monofunkcinių teritorijų pereinant prie mišraus planavimo principų, atsiskaidyti plėtoti vien sporto ir pramogų funkcines teritorijas, jas perkėlus Šeškinės rajone buvusių laisvų teritorijų link ir priartinus jas prie potencialių lankytojų, buvo pastatytas gyvenamasis kvartalas Neries upės pakrantėje, Raitininkų g. (18 pav.). Architektai kompleksui, įsiterpusiam tarp Lietuvos tautinio olimpinio komiteto pastato, daugiabučių ir „Lietuvos ryto“ arenos, pabandė suteikti aukštesnę gyvenamosios aplinkos



20 pav. Daugiabučių namų kvartalas „Bajorų kalvos“ Visoriuose (archit. G. Balkė, D. Striukas, E. Žarkovskis, G. Tunaitis, L. Karmaza, V. Silevičius)

Fig. 20. Blocks of flats „Bajorų kalvos“ in Visoriai.

Arch. G. Balkė, D. Striukas, E. Žarkovskis, G. Tunaitis, L. Karmaza, V. Silevičius

kokybę ir sukurti į miestovaizdį darniai įsiterpiančią architektūrinę kompoziciją (Leitanaitė 2004).

Prieš keletą metų realiai pradėtas vystyti antrasis, Vilniaus bendrajame plane numatytoje aukštybinių pastatų zonoje esantis naujas multifunkcinis miesto centras su daugiabučiais gyvenamaisiais pastatais Viršuliškių skg. (19 pav.), statomas didelis gyvenamųjų namų kvartalas Visoriuose „Bajorų kalvos“ šalia sovietmečiu pradėto kurti Mokslininkų miestelio (20 pav.).

Toks miesto vystymas taip pat iš esmės atitinka natūralius laisvų teritorijų urbanizavimo dėsnius, tačiau nagrinėjamoju laikotarpiu išryškėjo nepakankamai



21 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas „Perkūnkiemis“ (UAB „Architektūros kūrybinė grupė“)
Fig. 21. Blocks of flats in “Perkūnkiemis” quarter. UAB “Architektūros kūrybinė grupė”



22 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų kvartalas Fabijoniškėse, Ukmergės g. (archit. L. Grikinienė)
Fig. 22. Blocks of flats in Fabijoniškės, Ukmergė st. Arch. L. Grikinienė

brandžiai posovietinės ekonomikos sistemai būdingos socialinės problemos. Investuotojai, taupydami privačias lėšas ir siekdami didesnio pelno, vengė vystyti miesto infrastruktūrą ir statyti socialinės paskirties objektus šalia naujų daugiabučių gyvenamųjų namų. Šios problemas visokiais būdais buvo atidėtos vėlesniems laikams, tikintis palikti tai savivaldybei. Per visus Nepriklausomybės metus nebuvo pastatytas nė vienas vaikų darželis, nė viena bendrojo lavinimo mokykla. Tik kai kur už privačias lėšas išplatintos ar nutiestos naujos gatvės. Naujų daugiabučių gyvenamųjų namų pirkėjai praktiškai iki šiol tebesinaudoja sovietmečiu arba dar anksčiau pastatytais vaikų darželiais ir mokyklomis. Tik pastaraisiais metais, pradėjus statyti kvartalą „Perkūnkiemis“ (21 pav.), imta reklamuoti būsimųjų socialinių objektų statybą, tačiau iki šiol taip ir liko neaišku, kas ir kada juos finansuos ir kada jie iš tikrųjų bus pastatyti. Kol kas tik projektuose egzistuoja naujoji Balsių mokykla, skirta šiaurinių Vilniaus priemiesčių gyventojams.

Nors ir netrūko privačių investicijų gyventojų aptarnavimo sferai vystyti, tačiau didelių urbanistinių klaidų padaryta miesto planavimo srityje. Gigantiški prekybos centrai, stengiantis kuo arčiau juos priartinti prie potencialių pirkėjų, buvo statomi dažniausiai gretimuose sklypuose šalia gyvenamųjų kvartalų. Pasinaudojus nepakankamai darnia miesto plėtros koncepcija ir netvirta valstybininkų politine valia, užimtos centrinės miesto kvartalų teritorijos, kurios iš esmės turėjo būti skirtos daugiafunkciam miesto audiniui formuoti. „Daugiabučiai yra miesto architektūrinį audinį formuojantys elementai. Mišrus įvairių funkcijų, tiek gyvenamosios, tiek ir visuomeninės bei komercinės, ko-

egzistavimas daro lemiamą įtaką daugiabučio sujungimui su esama miesto struktūra“ (Gerdvilis 2007). Taigi modernios miestų urbanizmo idėjos numato didesnius prekybos centrus su milžiniškomis atviromis automobilių aikštelėmis priemiesčiuose, tačiau Vilniuje įvyko priešingai: komerciniai kompleksai, naujai pastatyti visiškai šalia centrinių miesto kvartalų, neracionaliai išnaudojo sklypų urbanistinį potencialą, užkirto kelią daugiafunkciškumo plėtrai, sukūrė sunkiai įveikiamas transporto problemas, savo žemais ir plokščiais tūriais ilgam laikui panaikino galimybę tose kvartalų dalyse sukurti įdomesnę miesto siluetą.

Įstatymų netobulumu ir reglamentuojančių reikalavimų stygiumi per nepriklausomos Respublikos planavimo sistemos brendimo metus jau spėjo iš dalies pasinaudoti apsukrūs verslininkai, spėję nebrangiai įsigytus grąžintos nuosavybės sklypus panaudoti intensyviai užstatymui ir pelningai parduoti gyvenamąjį plotą pirkėjams iš dalies dar projektavimo stadijoje – vadinauosius „virtualiuosius“ butus. Daug diskusijų ir prieštarų vertinimų dėl investicijų lygio, statybos darbų kokybės, teritorijos ekologiškumo ir užstatymo tankumo susilaukė gyvenamasis kvartalas Fabijoniškėse, Ukmergės g. (22 pav.).

„Po 1990 metų Lietuvos daugiabučių rinkoje ryškėja tendencija, jog visuose namo projektavimo sąrangos lygmenyse – tiek horizontaliose namo projekcijose, tiek ir vertikaliame skerspjūvyje – naudojama skurdi funkcinė plano struktūros tipų įvairovė. Butų funkcinės schemos neretai mažai kuo skiriasi nuo sovietmečio <...>. Dominuoja sekcijinio tipo plano struktūra“ (Gerdvilis 2007).



23 pav. Kazarmų konversija į daugiabutį gyvenamąjį namą „Sapiegos dominija“ Sapiegos g. (E. Adomonio projektavimo firma)

Fig. 23. Cantonment conversion into block of flats „Sapiegos dominija“ in Sapiega st. E. Adomonis Design Firm

1.6. Daugiabučių namų statyba pramoninėse teritorijose

Visame pasaulyje pramonės technologijų kaita atsispindi ir urbanistikos raidoje. Plečiantis miestų teritorijoms, didėjant investicijoms ir ieškant naujų plotų, naikinamos arba tolyn nuo miesto centro perkeliamos atgyvenusių gamybos technologijų įmonės. Vėliau priklausomai nuo likusių pastatų architektūrinės vertės ir techninės būklės pramoniniai kompleksai arba konvertuojami, pritaikant juos naujoms paskirtims, arba paprasčiausiai nugriaunami. Technologinių pastatų tipologijos specifikai reikia savitų planavimo metodų, taip atsirado neįprastų gyvenamųjų butų, kurių patalpos giles, todėl nepakankamai apšviestos („loftai“), kiti netradiciniai sprendimai. Kadangi sovietmečio industrinis palikimas yra itin skurdus ir menkavertis, tik nedaugelis šios srities pastatų realiai galėtų būti išsaugoti pertvarkant juos ir pakeičiant jų paskirtį. Kaip parodė pastarųjų metų patirtis, jie, prieš statant daugiabučius gyvenamuosius namus, yra nugriaunami. Ryškiausias modernių „loftų“ realizacijos pavyzdys galėtų būti caro laikų kazarmų, kurių patalpų gylis yra didelis, todėl jos sunkiai pritaikomas įprastiniam gyvenamosios funkcijos sprendimui, konversija Antakalnyje, Sapiegos gatvėje (23 pav.).

Įveikus didelį kritikų ir architektūrinės visuomenės pasipriešinimą, nugriovus pramoninio objekto – buvusios duonos kepyklos – dalį, Vilniaus miesto bendrajame plane aukštybiniams pastatams nenumatytoje vietoje iškilio vertikalus akcentas Savanorių gatvės pradžioje (24 pav.). Jis itin pavojingai priartėjo prie senamiesčio



24 pav. Daugifunkcis kompleksas su daugiabučiais Savanorių pr. (archit. L. Merkinas)

Fig. 24. Multifunctional complex with blocks of flats on Savanoriai Avenue. Arch. L. Merkinas

panoramų, ir tai dar labiau paryškina vienišą jo siluetą, nes daugiau aukštybinių pastatų šioje vietoje buvo nartarta nebestatyti. „Lietuvos architektūrinėje praktikoje kol kas gana retai pasiseka aukštybinių pastatų „įpiešti“ į miesto audinį jautriai, be disharmonijos su kontekstu. Dažniausiai šiuolaikiniai bokštai išdygsta per arti istorinio centro ir stelbia jo trapaus mastelio vertikales ne tiek aukščiau, kiek masyviomis proporcijomis, dideliais tūriais“ (Bružas 2004). Antrojo kompozicijos tūrio aukštis jau buvo apribotas vadovaujantis architektūros ekspertų tarybos protokoline nutartimi.

Labai aktyviai buvo konvertuojamos buvusios sovietinės armijos kareivinių vietos bei pramoninės teritorijos Šiaurės miestelyje K. Ladygos/J. Kubiliaus ir gretimose gatvėse (25 pav.), Aguonų, Kauno, Geležinio Vilko gatvių prieigose, kartu su kitos paskirties objektais rengiamasi statyti gyvenamuosius namus Užupyje veikusios elektros skaitiklių gamyklos „Skaitek“ vietoje.



25 pav. Daugiabučių gyvenamųjų namų kompleksas K. Ladygos/ J. Kubiliaus g. (archit. A. Lėckienė, E. Kuprėnienė, O. Vasilevskaja)

Fig. 25. Complex of blocks of flats in K. Ladyga/ J. Kubilius st. Arch. A. Lėckienė, E. Kuprėnienė, O. Vasilevskaja

2. Sovietmečio daugiabučių renovacija

Naujas nuosavybės formų pasikeitimas pastaraisiais metais iškėlė dar didesnius susiklosčiusios sovietinio planavimo sistemos trūkumus, išryškino visuomenei nelauktas esamų gyvenamųjų kompleksų eksploatacijos problemas. Šiandien sprendžiami labai sudėtingi pokario gyvenamųjų namų visuomeninės nuosavybės ir pastatų priežiūros klausimai, pradedant labai neapibrėžtais žemės sklypų ribų formavimo, likusių neracionalių tarpų (sklypų – „baltųjų miesto dėmių“) užpildymo ir baigiant sienų bei stogų šiluminės varžos nepakankamumo, nekokybiškų langų, durų pakeitimo galimybių paieškos klausimais. Dar daugiau – savavališkas vidaus planavimo tobulinimas, laikančiųjų ir nelaikančiųjų sienų, pertvarų, gelžbetoninių plokščių ardymas arba savavališkas angų didinimas neturint legalizuotų projektų, atliekamas be specialistų konsultacijos ar priežiūros, neestetiskas ir atsitiktinis balkonų stiklinimas įvairiausiomis savininkams lengviausiai įsigijamomis pigiausiomis priemonėmis, fragmentiškas neracionalios, pasenusios inžinerinės įrangos keitimas pavieniuose butuose kelia didelių abejonių dėl šių pastatų socialinio aktualumo, pagrįsto konstrukcijų ilgaamžiškumu ir eksploataavimo patikimumu, o kartu ir ilgalaikės finansinės investicijos prasme. Senieji, ikikariniai pastatai kasmet tampa vertingesni menine prasme, o jų kapitalinės konstrukcijos tobulinamos pritaikius moderniausias šiuolaikines technologijas, o pokario statybų daugiabučių gyvenamųjų namų atnaujinimo klausimai visuomet neatsiejami nuo vis dar tebenagrįjamų visiško nugriovimo versijų ir sunkiai



26 pav. Daugiabučio gyvenamojo namo renovacija Žirmūnų g. (archit. A. Bakanovas, S. Pamerneckis, D. Ruseckas)

Fig. 26. Renovation of block of flats in Žirmūnai st. Arch. A. Bakanovas, S. Pamerneckis, D. Ruseckas

įgyvendinamos rekonstrukcijos ar bent dalinės renovacijos sutelktomis valstybės ir gyventojų lėšomis. Ypač pavojingai skamba verslininkų keliamos idėjos, kad šiems pastatams reikia uždėti šlaitinius stogus, o, mansardose įrengus komerciškai pelningas patalpas, jų sąskaita renovuoti šiuos pastatus. Toks sprendimas negrįžtamai sudarkytų charakteringos funkcionalistinės stilitikos pokario gyvenamųjų masyvų architektūros bruožus. Buvusi valstybinė arba dar išlikusi kooperacinė nuosavybė, daugiabučių gyventojų iš seno susiformavęs įprotis nesirūpinti tuo, kas yra toliau jų buto durų, o dažnai ir finansinis senyvo amžiaus žmonių nepajėgumas sukuria visuomenei labai sunkiai įveikiamas pastatų atnaujinimo problemas. Dar niekas iki šiol neakcentavo jų meninės vertės kaip vieno iš realaus išlikimo galimybių garantijų. Vargu ar greitai to sulauksime ateityje. Projektai, sukurti laikantis tik mokslo apskaičiuotų reikalavimų, nepaisant subjektyvių, bet neišvengiamai reikalingų meno dėsnių, vadovaujantis tik proto logika ir pigiausiais technologiniais sprendimais, neatsižvelgiant į jausmus, vargu ar įgis rimtos meninės kategorijos statusą ir taps kultūros vertybėmis, visuomenei suprantamomis bei puoselėjamomis visais laikais. Visa viltis, kad objektyvūs nekilnojamojo turto išlikimo dėsniai sukurs šių objektų technines renovacijos prielaidas.

Antra vertus, turint aiškų tikslą ir nuosekliai jo siekiant galima realiai įgyvendinti konkrečius rekonstrukcijos projektus, kurie ne tik iš esmės pagerina pastatų fizines savybes, bet ir tampa pakankamai moderniais ir estetiškais pavyzdžiais, demonstruojančiais vieną iš ga-

limų šios problemos sprendimo būdų. Nors egzistuoja tik vienetai sėkmingai renovuotų sovietmečio daugiabučių gyvenamųjų namų, tai jau yra realūs įrodymai, kad pasirinktas pakankamai perspektyvus kelias. Tai patvirtino kartotinio penkiaaukščio stambiaplokščio namo atnaujinimo pavyzdys Žirmūnų g. (26 pav.).

Atgavus Lietuvos valstybės nepriklausomybę, situacija daugiabučių gyvenamųjų namų modernizavimo srityje iš esmės pakito, bet problemos neišnyko. Esamų būstų privatizavimo procesai tik dar labiau išryškino minėtuosius trūkumus, asmenys, gyvenantys seniau statytuose butuose, dažnai yra visiškai nemokūs ir nepajėgūs dalyvauti renovacijos procesuose. Apsukrūs verteivos, pusvelčiui supirkę tokių savininkų nuosavybę, juos pačius pavertė benamiais.

Prieš dešimtmečius pradėti statyti naujos kartos gyvenamieji pastatai sukūrė naujo požiūrio į gyvenamosios statybos plėtrą idėją, tačiau ne visuomet tai pasiteisina realybėje. Išpūdingos statytojų reklaminės kampanijos teigė, kad tai itin modernūs, kokybiški būstai, tačiau ne vienas patiklus gyventojas po kelerių juose praleistų metų jau ėmė rimtai abejoti šiomis tiesomis. Pasirodė, kad dalis naujųjų pastatų yra dar prastesni už tuos, kurie buvo pastatyti sovietmečiu, ir netrukus teks juos taip pat renovuoti. Pradėjo vyrėti nuomonė, kad pokario statyba yra nekokybiška, bet patikima ir laiko patikrinta, žmonės gerai žino šių objektų silpnąsias puses ir morališkai yra pasirengę jas taisyti. Naujieji pastatai, kurių konstrukcijos, siekiant privataus pelno interesų, formuojamos pačiomis taupiausiomis technologijomis, turi nemaža didelių trūkumų, kurie toli gražu neatitinka nustatytos kainos, nes tai jau tiesioginis verslo subjektas. Jau visi ėmė suvokti, kad vidinės kiemų erdvės, formuotos vadovaujantis visuomeninės žemės bendra nuosavybe (ar dar seniau – architektų intuisija) ir taip dažnai kritikuotos sovietmečiu, palyginti su naujai formuojamais kiemais privačioje žemėje, kur skaičiuojamas kiekvieno teritorijos kvadratinio metro atsiperkamas, atrodo itin didelės. Labai rimta problema – automobilių stovėjimo vietų stygius. Saugyklų projektavimas ir jų įgyvendinimas pastaruoju metu visiems statytojams taip pat yra nepatraukli tema. Šie objektai kainuoja daug, o gyventojai, įpratę palikti savo automobilius gatvėje ar tiesiog po savo ar kaimyno langu, labai nenoriai perka naujas itin brangias aikšteles, taigi automobilių laikymo vietų stygiaus problema išlieka.

Esminis teigiamas rinkos bruožas yra savireguliacija, taigi nepriklausomai nuo asmeninių verslininkų norų situacija gyvenamųjų pastatų sferoje po truputį kinta ir gerėja. Atsiradus finansiškai pajėgiems statybų rinkos dalyviams, kurių investicinės galimybės yra pa-

remtos tarptautinių bankų investiciniais fondais, bet ne gyventojų avansiniais įnašais, prasidėjo planavimo bei projektavimo procesas, kuris jau geriau atitinka šalies įstatyminę bazę. Atsiradusios šiuolaikinės statybos technologijos ir modernios medžiagos bei pakilusi darbo kultūra, susiformavusi investuotojų ir pirkėjų patirtis pradėjo duoti kokybiškesnius rezultatus. Pastaruoju metu pastatyti gyvenamųjų namų kompleksai jau gero-kai pranoko sovietmečio statinius, ėmė lygiuotis į tarptautinius standartus. Vis labiau prisotinta būsto rinka ir mažėjanti statybų apimtis artimiausiu metu užtikrins kokybės augimą ir meninės vertės didėjimą, nes jau niekam neberekės pirkti butų bet kuria kaina siekiant išvengti infliacijos ir turimų santaupų nuvertėjimo.

Išvados

1. Kiekvieno laikotarpio daugiabučių gyvenamųjų namų architektūros bruožai natūraliai atspindi visuomenės raidos dėsnius, kūrinių meninė vertė yra adekvati jos socialinei brandai.
2. Daugiabučių gyvenamųjų namų statybos tradicijų formavimuisi ir jų pritaikymui reliame gyvenime reikia ilgo laiko tarpo, aiškiai suformuotų turto nuosavybės santykių ir stabilios ekonominės raidos aplinkos.
3. Vien profesionalų – kūrėjų pastangomis ar politiniais sprendimais neįmanoma pakeisti objektyvių daugiabučių gyvenamųjų namų kaip reikšmingos nekilnojamojo turto rinkos dalies meninės sampratos raidos dėsnių, tačiau jiems galima daryti įtaką ir juos valdyti, laipsniškai formuojant visuomenės sampratą apie architektūros meninės vertę ir pažangų socialinį užsakymą.
4. Sovietmečio daugiabučių gyvenamųjų namų palikimą, sukūrus nuoseklią ir gerai organizuotą finansavimo sistemą, galima renovuoti ir pritaikyti moderniems šių dienų poreikiams.

Literatūra

Archiforma 1: 22–24. ISSN 1392-4710.

Bružas, A. 2004. Dar vertikalesnis Vilnius, *Statybų pilotas* 8: 5.

Buivydas, R. 2006. *Architektūra: pozityvai ir negatyvai*. Vilnius: UAB „EX Arte“. 163 p. ISBN 9955-9791-3-5.

Čeburnis, T. 2006. Daugiabutis gyvenamasis namas L. Asanavičiūtės g. 36.

Gerdvilis, V. 2007. *Šiuolaikinio gyvenamo būsto funkcinė struktūra Lietuvoje: daktaro disertacijos santrauka*. Vilnius: Technika.

Glemža, J. R. 2002. *Nekilnojamojo kultūros paveldo apsauga ir tvarkymas*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla.

- Leitanaitė, R. 2004. Prabanga ant Neries kranto. Baseino vieta užims komercinis ir apartamentų centras, *Statybų pilotas* 6:12.
- Leitanaitė, R. 2005. Tas saldus žodis „kompromisas“. „Lietuvos“ kino teatras ištirps naujame daugiabučių kvartale, *Statybų pilotas* 10: 9.
- Leitanaitė, R. 2006. Istorinių dialektų paieškos. Daugiabučių kvartalas Užupyje išgirdo kontekstą, *Statybų pilotas* 1:4–5.
- Leitanaitė, R. 2007. Santūrus flirtas su upe. Daugiabučių kvartalas Vilniuje atsigręžė į Nerį, *Statybų pilotas* 11: 6–7.
- Markevičienė, J. Fasadiškumas ir istorizmas, *Archiforma* 1: 75–77. ISSN 1392-4710.
- Naujokaitis, L. 2002. Miesto investicinė aplinka ir investicijos, *Archiforma* 1: 52–54. ISSN 1392-4710.
- Navickienė, E. 2000. Daugiabutis gyvenamasis namas Z. Sierakausko gatvėje, *Archiforma* 3: 50–51. ISSN 1392-4710.
- Navickienė, E. 2004. *Nauja architektūra Lietuvos didžiųjų miestų istorinėje aplinkoje 1950–2003 m.* Vilnius: Technika.
- Navickienė, E. 2006. *Nauja architektūra istorinėje aplinkoje: kūrimo patirtis.* Vilnius: Technika.
- Riaubienė, E. 2001. Gyvenamieji pastatai Maironio gatvėje, *Archiforma* 3: 103–108. ISSN 1392-4710.
- Vanagas, J. 2003. *Miesto teorija.* Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla. 185 p.

RESIDENTIAL HOUSING DEVELOPMENT IN VILNIUS OVER THE PERIOD OF LITHUANIAN INDEPENDENCE

G. Čaikauskas

Abstract. The paper is dedicated to the residential housing development in Vilnius during the years of the Lithuanian independence. Interruption of the natural society development by the aggression of the soviet system has ruined the architectural and building traditions in the city. Economic nationalization and change of property ownership from private to state or public has made a big mess in the land and real estate ownership. On the other hand, many interesting public buildings, built in the soviet period, have lost their actuality and are intended to be sold to private investors. The market economy has money-based urban development rules, so survival of the soviet-period architecture is under a big question too with a great wish of new businessmen to change it into residential areas. New approach to the modern conception of residential architecture development is gradually turning into live reality in independent Lithuania. It will take some time while the new approach to of the architectural image will be turned into an additional price of real estate as an essential value.

Keywords: residential housing, economic model of investments, city infrastructure, legitimate base, local detailed plans, urbanization of free spaces, renovation and modernization of buildings.

GINTARAS ČAIKAUSKAS

Architect, Professor (2006), Faculty of Architecture, Vilnius Gediminas Technical University (VGTU), Pylimo g. 26/Trakų g. 1/26, LT-01132 Vilnius, Lithuania.
E-mail: gintaras.caikauskas@architekturoslinija.lt

Probation in Finland and USA (1990–1991). Membership: member of Lithuanian Union of Architects (1988); member (1999), chairman (2002) of Experts Council of Architecture and Urbanism in Lithuanian Union of Architects. Honorary awards: Award of Lithuanian National Arts and Culture nominated by Lithuanian Union of Architects; Award of Lithuanian Ministry of Environment nominated by Lithuanian Union of Architects. Publications: author of 2 research papers and tens of publications in professional press. Projects: author of over 200 projects of architectural design. Research interests: theory and practice of architecture.