



## AUKŠTYBINIŲ PASTATŲ MIESTO CENTRE ATsirADIMO PRINCIPAI: VIZUALINIS POVEIKIS ISTORINIAM PAVELDUI, REGLAMENTAVIMO SIŪLYMAI

Lina PANAVAITĖ

UAB „SWECO Lietuva“, Gerulaičio g. 1, LT-08200 Vilnius, Lietuva

*El. paštas [lina.panavaite@sweco.lt](mailto:lina.panavaite@sweco.lt)*

**Santrauka.** Aukštybiniai pastatai – XXI a. fenomenas, miestų ekonominės, politinės galios išraiška. Tai šiuolaikinio, modernaus ir patrauklaus miesto atspindys. Labai dažnai aukštybinis užstatymas, pasižymintis savita morfologija, aukščio ir tūrio parametrais, dideliu užstatymo tankiu ir intensyvumu, atsiranda istorinių centrų prieigose, sukeldamas negrįžtamą vizualinį poveikį istoriniam paveldui, iš esmės pakeisdamas miesto siluetą. Dėl to atsiranda naujų problemų ir uždavinių. Straipsnyje nagrinėjama aukštybinių pastatų reglamentavimo evoliucija pagal Londono, Jeruzalės, Otavos ir Vilniaus miestų pavyzdį. Norint suvaldyti aukštybinių pastatų plėtrą šių miestų centrinėse dalyse, taikomi naujausi metodologiniai principai, numatant išsaugoti ir reprezentuoti ir kultūros paveldo objektus. Aptariamos naujausių kompiuterinių technologijų taikymo galimybės reglamentuojant miestus. Lietuvos atveju apžvelgiama Vilniaus miesto aukštybinių pastatų statybos raida, bendrojo, specialiojo planavimo dokumentai, parengtos koncepcijos, virtualių miesto panoramų monitoringas. Atliekama lyginamoji analizė, norint išsiaiškinti esminius metodologijų ir reglamentavimo skirtumus miestuose.

**Reikšminiai žodžiai:** aukštybinis užstatymas, užstatymo morfotipas, istorinis paveldas, miesto panoramos, vizualinė apsauga, metodologija, erdvinis miesto valdymas, reglamentas.

### Ižanga

XIX a. pasaulyje prasidėjo aukštybinių pastatų statybos laikotarpis. Brangstant žemei, vystantis technologijoms, kylant ekonomikai, norint sukurti šiuolaikiško, patrauklaus miesto įvaizdį, aukštybiniai pastatai kaip šiuolaikinės politinės galios išraiška tapo įrankiu didinti miesto prestižą, kelti ekonomiką, pritraukti naujus verslo žaidėjus. Šis aukštybinių pastatų atsiradimo miestuose fenomenas pasireiškia ne tik didžiuosiuose pasaulio miestuose, tačiau ir miestuose, turinčiuose mažiau nei 500 tūkst. gyventojų. Itin dažnai leidžiama statyti aukštybinius pastatus miestų centrinėse dalyse, taip sudarant milžinišką kontrastą tarp istorinių miesto dalių ir naujai besiformuojančių kvartalų. Nauji kvartalai išsiskiria savita morfologija, aukščio ir tūrio parametrais, dideliu užstatymo tankiu ir intensyvumu. Tokių kvartalų ar atskirų objektų statyba yra iššūkis miesto planuotojams. Kiekvienas miestas pasižymi skirtinga forma, architektūrine išraiška, unikalia gamtine padėtimi, o tai neleidžia miestų vertinti per tą pačią prizmę, numatyti tapačių formavimo galimybių. Taip pat reikia atsižvelgti į miesto socialinius, ekonominius poreikius, vidinio optimizavimo ir/ar plėtros

galimybes, poreikį. Aukštybiniai pastatai miesto panoramose turi stiprų vizualinį poveikį, kuris ne visada yra teigiamas, jeigu rengiantis statyboms neatliekama išankstinė analizė. Dėl to įvairiuose pasaulio miestuose atsiranda centrinių dalių (ir ne tik) vizualinio tapatumo apsaugos studijos, reglamentuojančios aukštybinių pastatų statybą, numatančios išsaugoti kultūros paveldo objektus. Dažnai šiose studijose naudojamos naujausios kompiuterinės technologijos: kuriami 3D virtualūs miestų modeliai, juose įvairiais spektrais analizuojama miesto struktūra, naujų pastatų vizualinis poveikis vienai ar kitai miesto daliai ir kt. Tokiu būdu nustatomi esminiai reglamentavimo principai.

### Londonas. Anglija

Anglijoje aukštybinių pastatų statybos problematikos atsiradimo pradžia siejama su 1999 m. publikuota miesto darbo grupės ataskaita – „Į miesto renesansą“ (Towards an Urban... 1999). Šioje ataskaitoje buvo pasiūlyta strategija, kurios pagrindinis tikslas – sukurti iki 4 milijonų papildomų namų ūkių per 25 metų laikotarpį, kartu siekiant įgyvendinti aukštus kokybės reikalavimus, padarant

teritoriją gyvybingą ir patrauklią naujiems gyventojams. Tokioje smarkiai urbanizuotoje šalyje kaip Anglija daug naujų statybų, kai net 60 % namų būtų statoma ant apleistos ar nenaudojamos žemės, labai paveiks miesto, atskirų jo dalių formą, vizualinį suvokimą. Pagal tokį plėtros principą turi būti didesnis užstatymo tankis, puikiai išvystytas viešasis transportas, viešųjų erdvių ir kitų principinių naujai užstatymo struktūrai būdingi elementai, kuriantys palankią ir tvarią gyvenamąją aplinką. Planuojant naują aplinką pagrindiniu aspektu tampa žemės naudojimo būdų (zonų) teritorijoje nustatymas. Taip supaprastinama ir nuosekliai vykdoma miestų plėtros kontrolė.

Pastaraisiais metais aukštybinių pastatų statymo pasiūlymų ir idėjų Anglijoje gerokai padaugėjo, tatai palaiko politikai, didieji verslo magnatai. Jų manymu, aukštybiniai pastatai išsprendžia žemės trūkumo problemą, ypač didžiuosiuose miestuose, pavyzdžiui, sostinėje Londone. Tačiau kartu sukuriamą vizualinio tapatumo problema, visiškai keičiasi miesto siluetas. Atsiranda milžiniškas kontrastas tarp esamo istorinio užstatymo, kuris Londone dažnu atveju siekia 8 aukštus, ir aukštybinių pastatų. Skiriasi užstatymo morfologija, medžiagiškumas. Kaip atsakas aukštybinių pastatų statybos spaudimui miesto centre Architektūros ir užstatytos aplinkos komisija (Comission of Architecture and Building Enviroment (CABE)) ir Anglų paveldo išsaugojimo grupė (English Heritage) parengė aukštybinių pastatų statybos miesto centre valdymo rekomendacijas (Short 2004). Parengtas dokumentas buvo pirmasis bandymas daryti įtaką šalies vykdomai nacionalinei politikai, susijusiai su planavimo sistema. Visgi vyriausybei ši sistema neatrodė priimtina nacionalinės politikos lygmeniu ir buvo pasiūlyta sistemą perduoti vietos (miestų) valdžios institucijoms, kurios, žinodamos miesto plėtros galimybes, resursus, įvertindamos ekonomines, socialines sąlygas galėtų strategiją panaudoti efektyviai.

Iki XX a., Antrojo pasaulinio karo pabaigos, vieninteliai aukštybiniai pastatai Londono miesto panoramoje buvo Parlamento rūmai ir Šv. Pauliaus katedra. Karo padaryta žala įtakojo technologinius ir socialinius pokyčius miestuose, todėl svarbiu iššūkiu tapo naujos gyvenimo kokybės paieškos. 1947 m. architektai Holden ir Homford parengė pranešimą, kaip turėtų būti plėtojamas pokarinis miestas (Short 2004). Pagrindinės pranešime išvardintos idėjos buvo: naudingo ploto komercinės paskirties pastatuose ir sklypo ploto limito santykio nustatymas (5.5:1); šalia aukštybinių pastatų esančių objektų apsaugojimas dėl smarkiai sumažinto insoliacijos kiekio, padidėjusių transporto srautų, o svarbiausia, pagrindinių miesto istorinio nekilnojamojo kultūros paveldo objektų išsaugojimas, išskiriant pagrindinių miesto vertikalių akcentų dominavimą panoramoje.

Architektų idėjos tapo miestų projektavimo reglamentais. Maksimalus galimas pastatų aukštis šiuo laikotarpiu buvo 30,5 m (100 ft).

1956 m. aukščio apribojimai mieste buvo sušvelninti. Užuot nustačius maksimalią aukštingumo ribą, buvo nuspręsta įvesti rekomendacines gaires, pagal kurias buvo sprendžiama, ar leisti, ar drausti statybą. Miesto taryba numatė 8 pagrindinius vertinimo kriterijus: vizualinis įsi-brovimas, pastato vieta mieste, sklypo dydis, insoliacijos vertinimas gretimiesiems objektams, vietos pobūdis, poveikis viešosioms erdvėms, architektūros kokybė ir objekto suvokimas miesto naktinėje panoramoje.

1962 m. Londono miesto taryba parengė dokumentą, kuriame 1956 m. numatyti kriterijai buvo sukonkretinti. Šiam dokumentui ypač prieštaravo Londono miesto gyventojai. Jiems nepatiko aukštybiniai pastatai, ypač miesto centre. Tačiau vystytojai ir miesto valdžia turėjo kitokių interesų. Iš kilo dilema, kaip suderinti plėtotųjų poreikius ir kartu apsaugoti ir įprasinti nekilnojamojo kultūros paveldo objektus. Galiausiai buvo numatytos zonos aukštybinei statybai, taip pat buvo diskutuojama dėl panoramų apsaugos.

1969 m. Didžioji Londono taryba, tapusi Londono miesto tarybos įpėdine, identifikavo tris aukštybinių pastatų reguliavimo zonas (Simon 1996):

1. Teritorijos, netinkamos aukštybinių pastatų statybai;
2. Teritorijos, kurioms galėtų padaryti žalą aukštybinių pastatų vizualinis poveikis;
3. Teritorijas, kuriose aukštybinių pastatų statyba leidžiama.

Didžioji Londono taryba kiekvienai iš šių teritorijų numatė plėtros kriterijus ir įvedė panoramų iš nustatytų miesto apžvalgos taškų vaizdo reguliavimą ir vertinimą. Buvo išskirtos 28 reikšmingos panoramos.

1986 m. Didžioji Londono taryba buvo panaikinta centrinės vyriausybės, ir tai lėmė, kad miesto planavimo funkcijos buvo padalintos 32 miesto rajonams (Short 2004). Tuo metu Londono miesto planavimo patariamasis komitetas, bandydamas užpildyti tarybos paliktą tuštumą, pradėjo siūlyti naujus kriterijus aukštybinei statybai reglamentuoti, kurie rėmėsi vizualinių objektų suvokimo, vizualinių koridorių ir panoramų reguliavimo svarba. Galiausiai svarbių miestui panoramų skaičius išaugo iki 34. 1996 m. 10-čiai panoramų 32 miesto rajonuose buvo suteikta apsauga.

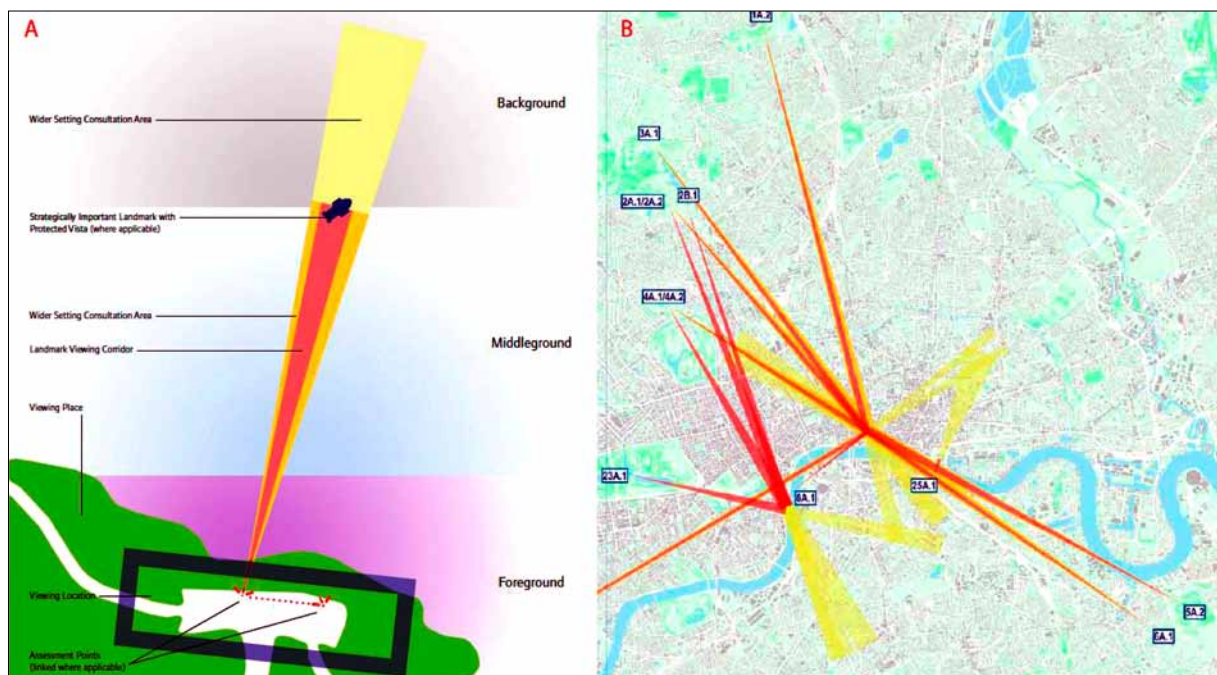
2000 m. buvo atkurta Didžioji Londono taryba, kuri kartu su miesto meru prisiėmė atsakomybę už Londono miesto strateginį planavimą. Pagrindinis strateginio planavimo dokumentas – Londono miesto planas, kuriame numatyti miesto teritorijos naudojimo pobūdžiai ir kiti statybos

reglamentai mieste. 2002 m. dokumente „Londono planas: erdvinės plėtros strategija didesniai Londonui“ (City of London... 2002) tuometinis miesto meras išreiškė poziciją, kad mieste kuo labiau būtų įsisavinami aukštybiniai pastatai, kurie yra itin patrauklus orientyras, tarnaujantis kaip miesto simbolis, didinantis jo patrauklumą. Nors miesto darbo grupė, bendruomeniniai rūmai, architektūros ir miesto plėtros komisija ir anglų paveldo organizacija tvirtino, kad aukštybiniai pastatai yra nebūtinai miesto tankinimui ir nebūtinai garantuoja didesnę biurų pasiūlą, bet visgi jie sutiko, kad aukštybinis užstatymas vaidina svarbią rolę regeneruojant miestą, taip pat kuria globalaus pasaulio miesto vaizdą (Appert, Montes 2015). Politinis aukštybinės statybos palaikymas nulėmė didelį kiekį statybos pasiūlymų.

Šiuo metu aukštybinių pastatų statybą Londono mieste reglamentuoja Londono vaizdų valdymo sistema, patvirtinta Didžiosios Londono tarybos 2007 m. Tai papildomos specialiosios planavimo gairės, kurios papildo Londono miesto planą. Ši sistema kiekvienais metais yra peržiūrima, jei yra poreikis, pateikiami atnaujinimai, tačiau pagrindiniai sistemos principai išlieka tie patys. Dokumento esmė – išsaugoti Londono charakterį ir nekilnojamąjį kultūros paveldą. Šio dokumento tikslas – žymėti (išskirti), išsaugoti ir tikslingai tvarkyti 27 panoramas Londone. Jo paskirtis – detalai paaiškinti teritorijų, pavienių objektų plėtros, atsiradimo strategiją, kad miestas ar tam tikros jo dalys, vystytojai, valdžios institucijos, numatydamos naujus

objektus mieste, savo sprendimais neprieštarautų Londono miesto planui. Taip pat ši strategija yra svarbi miesto panoramoms valdyti, kai yra suteikiama geresnė vizualinė apsauga pasaulio paveldo vietoms ir jų aplinkai.

Detaliau nagrinėjant sistemos veikimo principą nurodoma, kad visame mieste yra numatytos 27 miestui reikšmingos panoramos, iš kurių 11 yra saugomos. Jos suskirstytos į 4 tipus: pagrindines Londono panoramas (centrinė miesto dalis); linijinio tipo panoramas, kai orientyro suvokimas yra apribotas kitų šalia esančių objektų; plačius prospektus palei Temzės upę ir panoramas nuo miesto dalis jungiančių tiltų; urbanizuotus miestovaizdžius. Visiems šiems panoramų tipams yra nustatytos apžvalgos vietos, iš kurių fiksuojamos panoramos ir nustatomi vertingi vaizde esantys objektai (katedros, bažnyčios, rotušės ir kt.), kurie turėtų išlikti dominuojantys. Norint apsaugoti ir tinkamai reprezentuoti vertingus paveldo objektus, yra nustatomi geometriškai apibrėžti koridoriai tarp apžvalgos vietos ir strategiškai svarbių miesto orientyrų numatytose panoramose. Koridorius susideda iš dviejų dalių: orientyro apžvalgos ir platesnės jo suvokimo, matomumo zonos. Šie du komponentai apibrėžia saugomo vaizdo zoną. Taip pat koridorius skirstomas planais: pirmame plane matomi objektai, esantys prieš orientyrą; viduriniame plane yra saugomas orientyras, o antrame plane formuojamas svarbaus objekto fono vaizdas. Koridorių, jų susikirtimo zonose aukštybinis užstatymas ar bet koks kitas užstatymo tipas,



1 pav. A – Londono miesto vaizdų valdymo sistemoje numatytų apžvalgos sektorių sudaromieji komponentai; B – Saugomos Londono miesto panoramos (Greater London Authority 2012).

Fig 1. A – Components of designed view established in London view management framework; B – Protected vistas (Greater London Authority 2012).

darantis tiesioginį poveikį kultūros paveldo objektams, yra nepageidaujamas.

Nustačius bendrus kriterijus, kiekviena panorama Londono vaizdų valdymo sistemoje yra nagrinėjama atskirai. Visi naujos plėtros pasiūlymai yra vertinami vadovaujantis Londono miesto plane numatyta plėtros politika ir visais planą papildančiais dokumentais. Pagrindiniai vertinimo kriterijai yra šie: objekto mastelis, vertinant su šalia esančiais objektais; išvaizda ir medžiagiškumas (tekstūra, spalva, mastelis, atspindžiai); poveikis horizonto linijai; poveikis esamam panoraminiam vaizdui, galimas nustatytų orientyrų praradimas; vizualinis ryšys su aplinka; poveikis miesto naktinei panoramai; sezoniniai pokyčiai, oro, atmosferos sudaromos sąlygos; insoliacija; atstumo poveikis tarp stebėtojo, šalia esančių objektų ir siūlomo objekto (Greater London Authority 2012). Jei siūlymas neatitinka šių kriterijų, jis atmetamas. Siūlymus priima vietos (rajonų) planavimo institucijos, tačiau galutinis sprendimas yra priimamas konsultuojantis su miesto meru.

Pradinis įrankis vertinant plėtros pasiūlymus miesto panoramose – tikslus miesto 3D modelis. Jame nurodyti apžvalgos koridoriai, panoramų apžvalgos kampai. Sudaryta galimybė į miesto modelį įstatyti tikslų siūlomo pastato modelį, kuriame matytusi ne tik pastato forma, bet ir medžiagiškumas, taip pat kiti faktoriai. Visgi galutinis vertinimas yra atliekamas „lauko sąlygomis“.

Vertinant Londono miesto panoraminį vaizdų valdymo sistemą galima teigti, kad pagrindinis sistemos principas yra reglamentuoti aukštybinių pastatų statybos galimybę istoriniame kontekste, iškeliant specialiuosius reikalavimus istorinio paveldo išsaugojimui ir reprezentavimui. Teigiamas aspektas tas, kad visi centrinėje dalyje planuojami aukštybiniai pastatai yra vertinami ne tik pagal poveikį nustatytoms panoramoms, silueto linijai, bet ir pagal kitus vertinimo kriterijus, susijusius su aplinkinėmis teritorijomis, jų išskirtinumu, kurie yra itin svarūs priimant galutinį sprendimą. Kaip neigiamą metodologijos aspektą galima būtų įvardinti, kad specialieji reikalavimai yra keliami tik aukštybinei statybai. Kitokios statybos pobūdžio miesto plėtra nėra smarkiai reglamentuojama, todėl išlieka architektūrinės savivalės ir atsiktinumo galimybė. Žinoma, tokie atsiktinimai bus dažniau lokalinio pobūdžio ir bendroms miesto panoramoms įtakos nedarys. Įdomu yra tai, kad Londonas yra vienas iš vakarų Europos miestų, sąmoningai įsileidęs aukštybinę statybą miesto centrinėje dalyje, suvokdamas jos ekonominę, politinę ir socialinę reikšmę šiuo laikotarpiu.

## Jeruzalė. Izraelis

Jeruzalėje, Izraelio sostinėje, per pastarąjį šimtmetį buvo parengta itin daug planavimo dokumentų, kuriuose tiesiogiai ar netiesiogiai buvo sprendžiami užstatymo tipo, aukštingumo ir tankio klausimai. Miesto planavimo projektai pradėti rengti praėjus vos keliems mėnesiams nuo britų okupacijos pradžios<sup>1</sup> (Roberts 2013). Pirmasis gerai žinomas miesto planas atsirado 1918 m., Britų mandato valdymo pradžioje, parengtas architekto W. McLean. Anot šio plano, užstatymo aukštis negalėjo viršyti horizonto linijos, t. y. užstatymo aukštis turėjo būti mažesnis arba lygus mieste augančių medžių aukščiui. Tokiu būdu bandyta išvengti senamiesčio sumenkinimo. Senamiestyje pastatų aukštis siekia apytiksliai 10 m (2–3 aukštai). Tolesniuose planuose, parengtuose 1919–1934 m., nenumatyta jokių esminių pokyčių.

Pirmieji pokyčiai atsirado 1944 m. paskelbtame Kendall plane. Čia buvo numatoma riboti aukštybinių pastatų statybą tik slėnyje, kuriame įsikūręs senamiestis. Galimas maksimalus aukštis kitose teritorijose buvo skaičiuojamas, gatvės plotį nuo priekinio fasado iki fasado padauginant 1.25 karto, nebent aukštingumas tam tikroms zonom būtų specialiai nustatytas. Dauguma plane numatytų rodiklių buvo nustatoma vietinės valdžios reikalavimu. Pagrindinis Britų planuotojų principas buvo užstatymo tipo išsaugojimas, naujos architektūros neišskiriant aukščiu, medžiagiškumu ir kitais elementais ir taip išsaugant centrinės dalies tapatumą. 1948 m. britų valdymo periodas baigėsi. Jų valdymo metu mieste buvo sukurtos nelygios socialinės, ekonominės sąlygos (Roberts 2013), miestas padalintas į dvi dalis. Taip pačiais metais įkurta Izraelio valstybė.

1959 m. buvo patvirtinti Jeruzalės plano metmenys Nr. 62. Iš esmės šis planas buvo parengtas pagal buvusius planus. Pagrindiniai skirtumai: įvairių paskirčių teritorijos buvo pradėtos skirstyti pagal lokaciją, didėjo galimas užstatymo tankis, aukštis gyvenamosiose ir industrinėse teritorijose pakilo iki 4 aukštų.

1977 m. planą parengė AinMem/9. Pagal šį planą už senamiesčio ribų pastatų aukštis galėjo siekti 50 m, dvigubu atstumu nuo senamiesčio ribos – net iki 75 m.

1968 m. buvo parengtas generalinis Jeruzalės miesto planas. Esminiai pokyčiai buvo tokie, kad aplink senamiestį gyvenamoji statyba buvo leidžiama iki 7 aukštų, o miesto centro teritorijoje iki 12 aukštų. Aukštesnis užstatymas taip pat buvo leidžiamas, bet toliau nuo senamiesčio, įsitikinus, kad jam nėra jokio vizualinio poveikio. Parengus šį planą, iki 2001 m. faktiškai nebuvo jokių planavimo institucijų,

<sup>1</sup> Pirmojo pasaulinio karo metu, 1918 m., britų kariuomenė išlaisvino Jeruzalę nuo 400 metų trukusios turkų okupacijos.

kuriuos reguliuotų aukštybinių pastatų statybą, nebuvo nurodyta tikslinių teritorijų, kur tokie pastatai gali atsirasti ir kur tikrai negali. Dauguma aukštybinių pastatų centro teritorijoje atsirado būtent šiuo laikotarpiu, patvirtinti kaip „vienetiniai“ projektai.

Parengus šį planą, per 20 metų buvo atliktos šešios aukštybinių pastatų išdėstymo ir valdymo mieste studijos, kuriose buvo pademonstruotas skirtingas požiūris. Pirmąją studiją įgyvendino 1980 m. Jeruzalės miesto savivaldybės planavimo departamentas. Studijoje buvo išreikštas požiūris, kad aukštybiniai pastatai sukelia rimtas vizualines problemas, todėl aukštingumą reikia griežtai riboti. Pagrindinė išsakyta mintis buvo ta, kad miestui reikšmingų pastatų statusas yra tiesiogiai priklausomas ne nuo jų aukščio, o nuo vietos, kurioje jie yra. Autoriai siūlė atskirti pastatų aukščio ir statybos tankio sąsają. Jų nuomone, yra galima stambaus mastelio pastatų statyba, apribojant jų aukščio parametrus. Antroji studija išleista 1991 m. Jos esmė buvo išsaugoti miesto vienodumą, neįsileidžiant aukštybinių pastatų ir taip išsaugant esamą miestovaizdį. 8 aukštai buvo maksimalus studijoje nurodytas pastatų aukštų skaičius. 1997 m. išleista studija nuo savo pirmtako beveik nesiskyrė. Po dviejų metų, 1999 m., parengtas dokumentas išreiškė pozityvų požiūrį į aukštybinių pastatų statybą mieste. Mieste buvo nustatytos zonos aukštybinių pastatų grupėms, kurių aukštis galėjo siekti 30 aukštų. 2000 m. miesto vyriausiųjų architektų komanda parengė Jeruzalės miesto atnaujinimo planą. Šiame darbe aukštybinių pastatų statybos problema grindžiama ryšiu tarp natūralios topografijos ir užstatymo topografijos, kuri dažniausiai atkartoja natūralius reljefo kitimus, kartais sustiprina arba susilpnina juos. Pagrindinis darbo principas: užstatymo aukštingumas laipsniškai tolsta ir kyla nuo miesto centro, taip išlaikant didelio užstatymo tankio horizonto liniją. Taip pat darbe buvo pasiūlytas užstatymo tipo reguliavimas skirtingose miesto dalyse. Įvestas naujo užstatymo vertinimas miesto panoramose.

2003 m. pradžioje Nacionalinės statybos ir planavimo komitetas parengė laikiną aukštybinių pastatų statybos strategiją. Tačiau sprendimai pateikti šiame dokumente buvo pernelyg bendro pobūdžio, atskiros miesto dalys, objektai nagrinėjami nebuvo.

Tais pačiais metais buvo parengta galutinė miesto aukštybinių pastatų valdymo strategija, tačiau anot jos, aukščio reguliavimas mieste nebėra pagrindinis strategijos tikslas. Strategijos tikslas yra sukurti politškai, istoriškai, religiškai, etniškai, ekonomiškai stiprų sostinės statusą (Andersson 2011). Svarbiu aspektu tampa miesto identiteto kūrimas. Skirtingoms miesto dalims yra numatomas užstatymo kodas, kuris apima užstatymo tipą, funkciją, pasiekiamumo galimybes, kultūrinę reikšmę ir svarbą, aukščio,

tankio, intensyvumo parametrus. Strategijoje pateikiami net keli metodai, pagal kuriuos taikomas užstatymo kodas mieste (Local Outline Plan Jerusalem 2000).

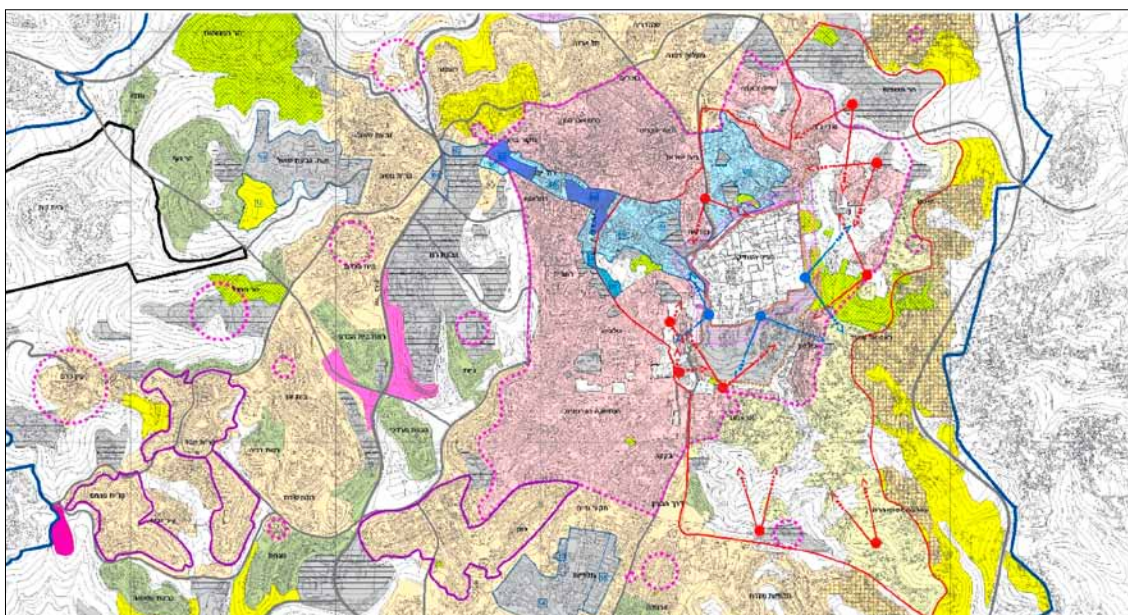
- Griežtų apribojimų, suvaržymų mieste metodas, kurio esmė yra esamo užstatymo kodo išsaugojimas, neįsileidžiant jokių naujų pastatų. Aukštybiniai pastatai leidžiami tik labai toli nuo istorinio paveldo vietų.
- Miesto erdvinio projektavimo metodas. Šio metodo esmė yra vizualinis miesto silueto ar atskirų miesto dalių, jo kertinių taškų užstatymo stiprinimas pasitelkiant aukštos kokybės architektūrinę išraišką. Tokiu metodu vadovaujasi šiaurės Amerikos ir rytų Azijos šalys. Jose aukštybiniai pastatai laikomi ypač svarbiais miesto centro elementais, kurių tikslas išskirti pagrindinį centrą, kuriame telkiasi valstybinės institucijos, komerciniai aptarnavimo objektai, pagrindinės darbo vietos. Centro teritorija išsiskiria itin dideliu užstatymo tankiu, intensyvumu, aukščiu, turi būti puikiai pasiekiamas viešuoju transportu. Likusi miesto dalis būna užstatyta įprastai, daugiabučių ar vienbučių gyvenamųjų pastatų rajonais su jų aptarnavimui reikalinga infrastruktūra.
- Funkcinis metodas. Metodas remiasi objekto funkcijos, jos patrauklumo idėja. Pagrindinė ekonominė – funkcinė prielaida yra ta, kad, norint atgaivinti miesto centrą, reikia kurti modernius biurus, kurių Jeruzalės miesto centre ypač trūkstama. Tai gana radikalus požiūris, nes miesto centre išplėtus komerciją ir paslaugų verslą, kyla masinio tranzito poreikis. Platinant kelius, keičiant jų struktūrą dėl didelio transporto srauto keičiasi miesto veidas, gatvių vizualinis suvokimas. Kai kurių žmonių nuomone, toks užstatymas turėtų atsirasti antriniuose centruose, pagrindinį, istorinį centrą paliekant pramogoms, prekybai ir turizmui. Tačiau verslo, dalies darbo vietų patraukimas iš pagrindinio centro gali lemti jo nykimą, kas šiuo metu jau vyksta kai kuriuose Europos miestuose. Anot funkcinio metodo, miesto erdvinis projektavimas yra antraeilis aspektas lyginant su racionali – funkcinio požiūriu, tačiau tokiu būdu formuojasi atsitiktiniai, vizualiai iškrentantys iš konteksto objektai ar objektų grupės miesto panoramose.

Visi šie metodai yra naudojami Jeruzalės mieste, kadangi skirtingos miesto dalys reikalauja skirtingų urbanistinių sprendimų. Apribojimų metodas taikomas senamiestyje ir jo prieigose. Miesto erdvinio projektavimo ir funkcinis metodai taikomi miesto centrinėje ir vakarinėje

dalyse ir t.t. Pagal taikomą metodą ir numatytą miesto dalies užstatymo kodą miestas skirstomas dalimis, kurioms numatomi tikslūs užstatymo reglamentai, taikomi apribojimai. Atsižvelgiama į vietos kultūrinę, estetinę, istorinę reikšmę. Jeruzalėje atskiras, detalus reglamentas parengtas senamiesčiui ir jo buferinei zonai. Buferinė zona suskirstyta į 4 dalis pagal istorinį reikšmingumą ir vizualinę charakteristiką. Čia siekiama išsaugoti istorinį miestovaizdį, tačiau neužkirsti kelio modernioms architektūrinėms sprendimams. Dokumente pateikiamos rekomendacijos kiekvienos dalies tvarkymui ar naujai plėtrai.

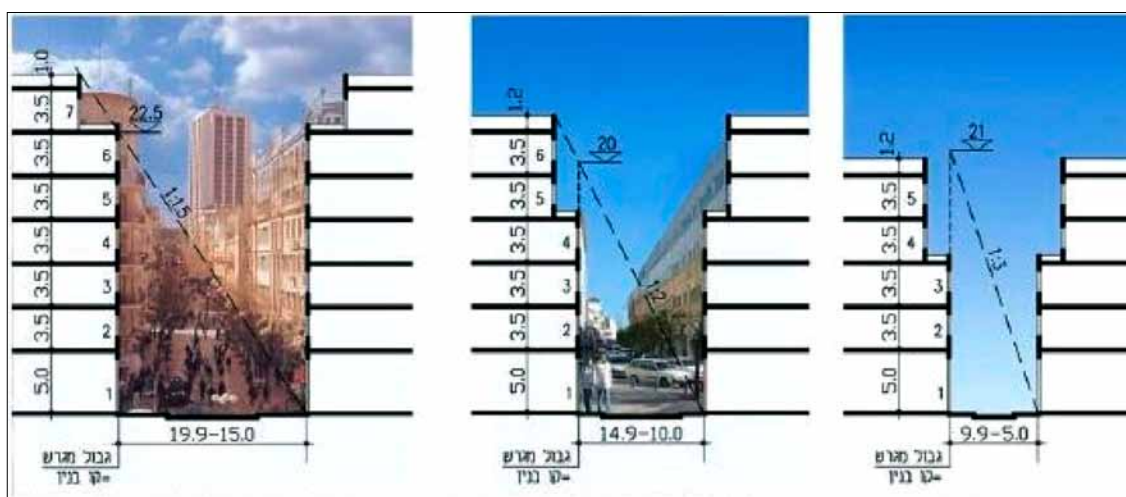
Slėnio, kuriame yra senamiestis plėtros politika taip pat pagrįsta istorinių panoramų į senamiestį ir iš jo išsaugojimu. Numatyta 17 panoramų, kurių apžvalgos lauke uždėti apribojimai naujai statybai, darančiai nepageidaujamą vizualinį poveikį. Vertinant panoramų kiekį ir jų apžvalgos laukus, galima teigti, kad apie 80 % senamiesčio teritorijos turi išlikti be esminių pokyčių. Kiti senamiesčiui numatyti reglamentai perkelti iš 1977 m. rengto plano.

Taip pat galima išskirti miesto centrinės dalies reglamentavimo siūlymus. Projektuojant šioje miesto dalyje planavimo dokumente yra numatyti gatvės pločio ir pastatų



2 pav. Zonų suskirstytų pagal užstatymo kodus Jeruzalės mieste plano ištrauka (Local Outline plan Jerusalem 2000)

Fig 2. Building codes in the Jerusalem city plan fragment (Local Outline plan Jerusalem 2000)



3 pav. Gatvių ir pastatų aukščio proporcijų reglamentavimo principas Jeruzalės mieste (Local outline plan Jerusalem 2000)

Fig 3. Principle of streets and buildings height proportions regulation in Jerusalem city (Local Outline plan Jerusalem 2000)

aukščio santykiai, galimas aukštų skaičius, planavimo principas. Gatvių panoraminuose vaizduose pateikiami regeneracijos siūlymai. Taikomi aukšti reikalavimai architektūros kokybei.

Planuojant gyvenamuosius kvartalus drastiški pokyčiai nesiūdomi, siekiama išsaugoti esamą miestovaizdį. Esant poreikiui didinti šių teritorijų intensyvumą galimas nedidelis užstatymo aukščio kėlimas. Pramoninėse teritorijose numatomas pastatų aukštis patvirtintas pagal parengtus detaliuosius planus, dažniausiai tai 4–6 aukštų užstatymas.

Planavimo dokumente taip pat pateikiami kalvų ir jų šlaitų užstatymo reglamentai. Atsižvelgiant į projektuojamą vietą ir šlaito nuolydį, numatomas užstatymo tipas, aukštingumas, automobilių saugojimo tipas, kitos ypatybės, būdingos tai vietai. Reglamentuojamas pastatų medžiagiškumas. Anot dokumento, turi būti pateikiamos alternatyvos naujam užstatymui, įvertinami jo privalumai ir trūkumai. Tai ypač galioja aukštybinei statybai. Vertinamas poveikis horizonto linijai, pastato matomumas iš nustatytų apžvalgos taškų, pastato medžiagiškumas, prisitaikymas prie rajono užstatymo tipo, kuriamas mikroklimatas, kadangi aukštybiniai šalia esantį užstatymą dalį dienos skandina šešėlyje, užstatymo tankis, socialinis-ekonominis tinkamumas, efektyvus žemės panaudojimas, viešųjų erdvių kūrimas. Toks vertinimas ypač aktualus gyvenamuosiuose rajonuose. Galutinės aukštybinių pastatų vietos numatomos detaliuosiuose planuose, kurie tvirtinami atskirų rajonų komitetuose.

Apibendrinant galima teigti, kad Jeruzalės mieste naudojami metodai, pagal kuriuos yra apibrėžiamas miesto kodas daugiausiai ir detaliausiai iš visų nagrinjamų miestų reglamentuoja miesto fizinę plėtrą. Gatvės pločio ir pastatų aukščio santykio, kalvų, šlaitų užstatymo, užstatymo morfotipo, medžiagiškumo ribinių užstatymo rodiklių ir kt., aiškus ir detalus reglamentavimas iki minimumo sumažina nekokybiškos miesto plėtros, architektūrinės savivalės riziką. Į miestą žiūrima kaip į vientisą urbanistinį audinį, kuriame itin svarbiu aspektu tampa urbanistinės struktūros išbaigtumas. Kita vertus, tokia reglamentų gausa sukuria milžinišką vidinį biurokratinį mechanizmą ir tuo pačiu smarkiai apriboja architektūrinės išraiškos laisvę Jeruzalės mieste. Panoramų valdymas tėra šalutinė priemonė skirta patikrinti ir įvertinti galimus pokyčius miesto istorinėje dalyje.

### **Otava. Kanada**

Skirtingai, nei daugumoje Europos miestų, Otavoje, Kanados sostinėje, kaip ir didžiojoje dalyje Amerikos

didžiųjų miestų, miesto centras neįsivaizduojamas be aukštybinių pastatų. Žinoma, kadangi dauguma miestų yra palyginti jauni, tad kultūros paveldo objektų tokiuose miestuose yra nedaug, kas leidžia visiškai kitokias miesto formavimo ir plėtros galimybes. Otavoje, nacionalinės reikšmės kultūros paveldo objektai yra itin reikšmingi miestui ir jo gyvenimui, tad lyginant su kitais nagrinėjamais miestais, jų išsaugojimu buvo susirūpinta gan anksti.

1910 m. buvo paskelbtas pirmasis nutarimas aukštybinių pastatų kontrolei mieste. Nutarimo tikslas buvo apsaugoti Parlamento kalvą, nacionalinį simbolį nuo konkurencingo, galinčio dominuoti, užgožti užstatymo.

Po 4 metų, 1914 m., priimamos vietinės valdžios numatytos rekomendacijos, kuriai pirmininkavo Herbert S. Holt, riboti pastatų aukštį iki 33,5 m. ir taip išsaugoti esamą miestovaizdį su dominuojančiomis istorinio užstatymo vertikalėmis. Šiose rekomendacijose buvo numatyta riboti aukštingumą ir pateiktas visapusiškas gatvių, viešųjų erdvių, naujai statomų pastatų reglamentavimas. Vėliau tas pats H. S. Holt siūlė mažinti užstatymo aukštingumą, tačiau jo siūlymas nebuvo priimtas.

1963–1969 m. laikotarpiu rengtuose miesto planuose ir plėtros studijose maksimalus pastatų aukštis svyravo tarp 30 ir 46 m. 1969 m. Otavos miesto buvo užsakyta Otavos centrinės dalies studija, kitaip vadinama „Plaktuko studija“ (*angl.* Hammer study). Studijoje buvo panaudota aukštingumo reguliavimo aplink kultūros vertybių teritorijas reguliavimo metodika. Studijoje numatyti šeši pagrindiniai apžvalgos taškai, iš kurių atsiveriančios panoramos, kurių pagrindinis kompozicinis objektas – Parlamento rūmai, turėtų būti stebimos ir kontroliuojamos. Iš kiekvieno apžvalgos taško buvo nubrėžtas tam tikras apžvalgos sektorius, geriausiai reprezentuojantis saugomą objektą. Sektorius buvo brėžiamas iš apžvalgos taško, per saugomo objekto stogą į teritoriją esančią už jo. Aukštis negalėjo viršyti nubrėžtos ribos, kuri palaiapsniui kyla tolstant nuo saugomo objekto. Tokiu būdu buvo užtikrinama, kad joks naujai atsiradęs užstatymas nepakenks saugomų objektų siluetai. Norint išvengti išskirtinio, vizualiai dominuojančio užstatymo šalia centro, buvo apibrėžtos sritys, esančios šalia apžvalgos sektorių, kuriose projektuojant reikia vadovautis rekomendacijomis dėl pastato orientacijos ir medžiagiškumo.

1971 m. kovo mėnesį buvo parengtas oficialus centrinės dalies vystymo planas, kurio tikslas buvo numatyti žemės naudojimo, tankio, aukščio reguliavimo strategiją mieste. Jame buvo naudojami Otavos centrinės dalies studijoje numatyti aukštingumo reglamentai, kurie vystymo plane buvo detalizuoti kiekvienam kvartalui. Žinoma, rengiant planą, studijoje numatyti sprendiniai buvo peržiūrėti,

kai kurių atsisakoma įvertinus naujus plėtros ir paveldo apsaugos kriterijus. Šis miesto vystymo planas galiojo net 25 metus, iki 1996 m., kuriais buvo siūlomi nauji plano pakeitimai.

Aukštingumo klausimas kaip pagrindinis miesto plėtros diskusijų objektas vėl buvo keliamas 1990 m. Tais metais buvo inicijuotas Otavos miesto generalinio plano kartu su centrinės dalies studija peržiūrėjimas ir įvertinimas. Plano peržiūra įvyko dėl biurų dangoraižio pastato pasiūlymo, kuris gerokai viršijo reglamentuojamą aukštį ir darė neigiamą vizualinį poveikį istoriniam paveldui. Todėl buvo parengta ir miesto tarybai bei visuomenei pristatyta centrinės miesto dalies aukštybinių pastatų statybos, panoraminių vaizdų ir vizualinių koridorių valdymo studija. Studija parodė, kad galima kelti užstatymo aukštį centrinėje dalyje be neigiamų vizualinių padarinių paveldui. Pirmą kartą buvo parengtas miesto centrinės dalies virtualus modelis, kuriame buvo pateikti aukštybinio užstatymo variantai skirtingose centro teritorijose. Modelyje puikiai pasimatė, kas gali įvykti, jei mieste bus nekontroliuojama statyba. Miesto taryba buvo įpareigota parengti panoramų kontrolės ir apsaugos politiką.

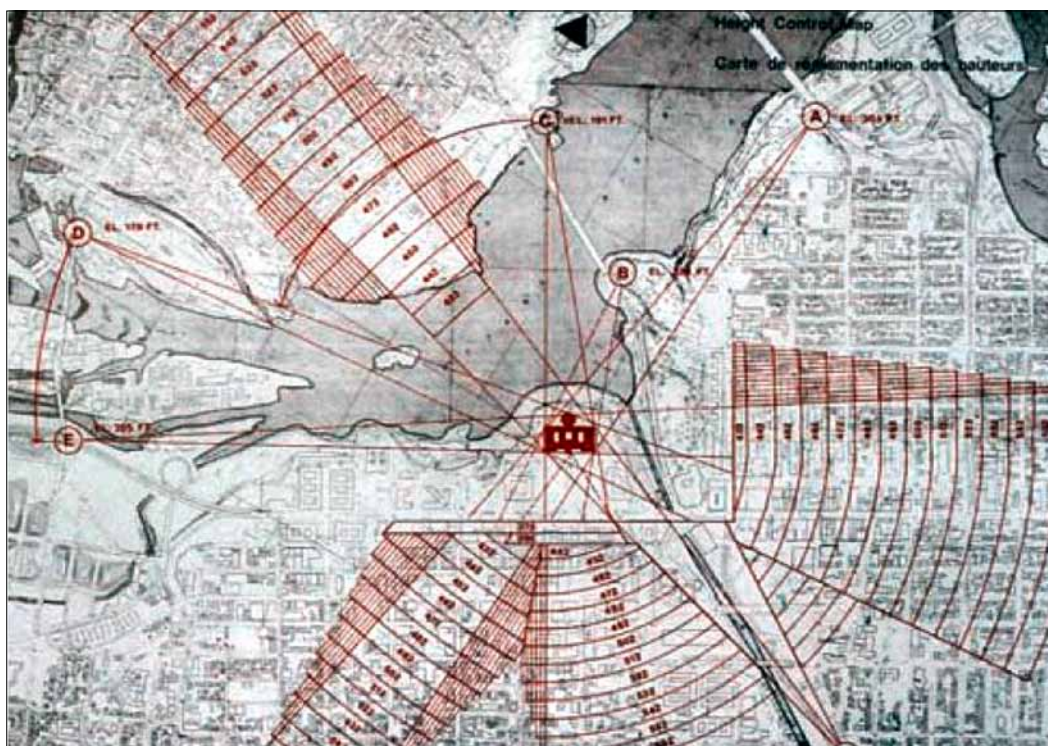
1993 m. buvo pateiktos antrinės rekomendacijos aukštybinių pastatų statybai mieste ir panoraminių vaizdų valdymui. Daug prie šių rekomendacijų atsiradimo prisidėjo miesto bendruomenė ir privatus investuotojai.

Buvo sugriežtinti reikalavimai aukštybinių pastatų statybai. Parengtos rekomendacijos statybai pastatų, kurie galėtų atsirasti už ir prieš miesto nekilnojamojo kultūros paveldo objektus, daryti jiems neigiamą vizualinę įtaką, užgožti nacionalinių simbolių dominavimą miesto panoramose.

1996 m. ir 1999 m. buvo parengtos dvi studijos, kuriose nagrinėjamas užstatymas priešais istorinius miesto simbolius, apibrėžiamos plėtros galimybės šiose zonose, kontroliuojamas užstatymo aukštis.

Labai didelė pažanga miesto reglamentavimo srityje buvo padaryta atsiradus galimybei parengtus planus perkelti ir analizuoti virtualioje aplinkoje. Suprojektuoti viršijant aukštingumo reikalavimus pastatai ir visi naujai projektuojami objektai įstatomi į virtualų 3D miesto modelį, detalai analizuojami pagal pasirinktus apribojimus (apribojimai perkeliama iš galiojančių miesto planų ir pavaizduojami trijose dimensijose), įvertinamas jų vizualinis poveikis paveldo objektams. Palengvinus aukščio reglamentavimą mieste atsirado būtinybė užtikrinti, kad aukščio kontrolė būtų griežtai reglamentuojama ir vienodai taikoma tiek miesto vykdomai, tiek privačiai plėtrai.

Dabar galiojanti metodologija – „Kanados sostinės panoramų apsauga“ – parengta 2007 m (Canada's capital view... 2007). Ji parengta remiantis ankstesniais planavimo dokumentais, studijomis, norint sukurti ilgalaikius, tęstinius centro plėtros ir vystymo planus. Metodologija susideda iš



4 pav. Otavos centrinės dalies studija (Canada's capital views... 2007)

Fig 4. Ottawa Central Area Study (Canada's capital views... 2007)



dvių dalių: Otavos centrinės dalies vizijos ir panoramų kontrolės metodikos ir jos panaudojimo aprašo.

Centrinės dalies vizijos svarbiausia idėja yra nustatyti vertingiausius kultūros ir gamtos paveldo objektus ir suteikti jiems visokeriopą apsaugą, taip pat tęsti ilgalaikio, tęstinio planavimo tradicijas. Šios tradicijos atsispindi parengtame miesto sektorių plane, kurio pagrindas yra miesto struktūros skirstymas pagal užstatymo morfologiją.

Otavos miesto centro charakteris išsiskiria unikaliu reljefu, išplėtotu viešųjų erdvių karkasu palei upę, nacionalinės svarbos nekilnojamojo kultūros paveldo objektais, kurie išsidėsto šalia viešųjų erdvių ir aiškiomis užstatymo linijomis besiribojančiais kvartalais. Centro teritorijoje yra išskirta simbolinė miesto dalis, sujungianti abi upės pakrantes, kurių teritorijoje susitelkusios pagrindinės valstybinės institucijos, vyksta pagrindinės miesto šventės, įvairios ceremonijos. Ši vieta turi didelę estetinę ir ekonominę reikšmę miestui. Jai nustatytas saugomos teritorijos statusas. Skirtingai nuo Europos planavimo principų, aukštybinių pastatų kvartalai Otavos centre ribojasi su saugomomis teritorijomis ir yra visiškai greta nacionalinių simbolių. Parengtoje metodologijoje atliktos pilnos saugomos teritorijos analizės: įvardinti pagrindiniai patekimai į teritoriją, gatvės, iš kurių atsiveria paveldo dalies panoramos, teritorijos vidiniai pėsčiųjų takai ir pėsčiųjų takai, jungiantys teritoriją su išore, vandens keliai. Neiškiriant saugomos

teritorijos, centrinė dalis suskirstyta pagal užstatymo charakterį.

Panoramų kontrolės ir apsaugos metodika yra parengta Otavos centrinės dalies studijos pagrindu. Metodikoje yra įvardinti 6 pagrindiniai kontrolės principai:

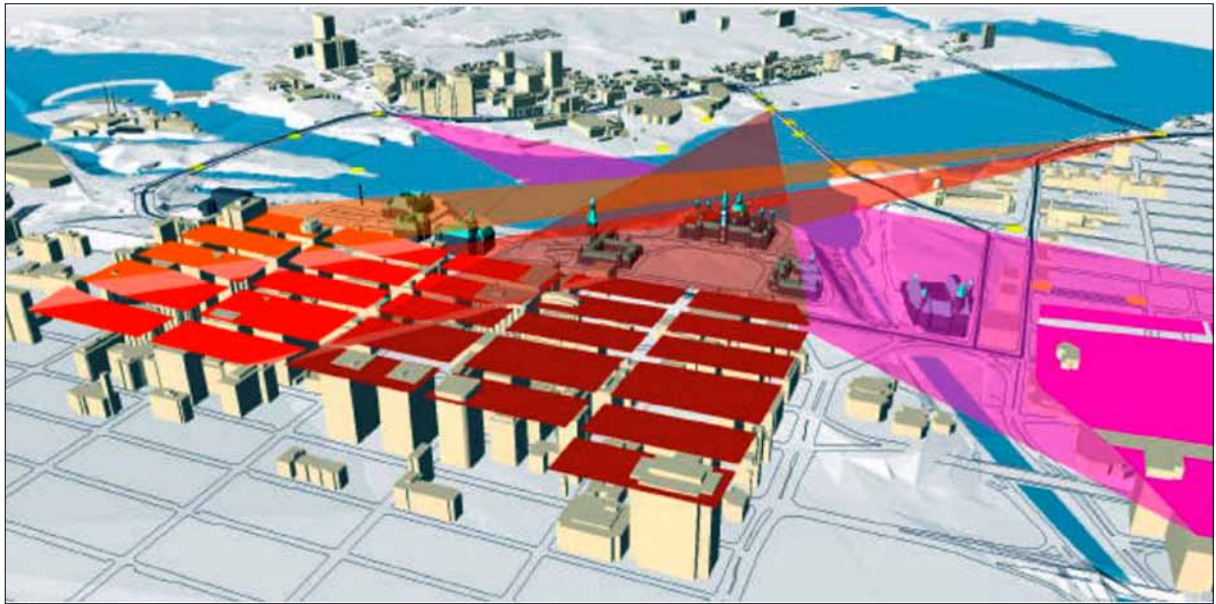
- Vertingų objektų (nacionalinių simbolių, kultūros paveldo objektų) nustatymas;
- Miesto, centrinės dalies apžvalgos vietų nustatymas;
- Teritorijų, kuriose galios aukščio apribojimai, nustatymas;
- Miesto silueto linijos nustatymas;
- Kontrolinių apžvalgos vietų pasirinkimas;
- Plėtos poreikio ir galimybių įvertinimas.

Pati centrinės dalies erdvinio reguliavimo, panoramų valdymo metodika mažai skiriasi nuo 1969 m. parengtos studijos. Tik šiuo atveju miesto panoramų vertinimas atliekamas virtualioje aplinkoje. Atsiradus galimybei simuliuoti galimo užstatymo variantus, apžvalgos sektoriai, jų rakursai buvo peržiūrėti. Tokiu būdu atsirado alternatyvūs aukščio kontrolės planai apžvalgos sektorių ribose. Kaip ir savo pirmtake, šiame plane taip pat reguliuojamas ir už, ir prieš saugomus objektus esantis vaizdas, aukščio parametrai.

Išnagrinėjus Otavos pavyzdį, galima teigti, kad užstatymo aukščio, tūrio, masės parametrai, miesto erdvinės



5 pav. Dabartinė Otavos miesto centrinės dalies panorama  
Fig 5. The current panorama of Ottawa city central part



6 pav. Otavos centrinės dalies aukštingumo erdvinis reguliavimas virtualiame miesto modelyje  
(Canada's capital views protection 2007)

Fig 6. Computer generated image of high plane in the Ottawa city virtual 3D model (Canada's capital views protection 2007)

struktūros suvokimas Otavoje, kaip ir daugelyje Šiaurės Amerikos miestų skiriasi nuo Europos, Azijos miestų, tačiau reglamentavimo logika, išsikelti tikslai yra panašūs. Nagrinėjama panoramų kontrolės ir apsaugos metodika yra orientuota tik į centrinės miesto dalies erdvinį valdymą, siekiant išsaugoti negausų nekilnojamojo kultūros paveldą. Likusi miesto dalis yra neminama, paliekant pakankamai didelę laisvę nekoordinuotai plėtrai, kuri negrįžtamai gali pakeisti miesto erdvinę formą, jo siluetą. Tvarkant centrinę Otavos dalį metodikoje išsikelti tikslai pasiekiami, aukštingumas ribojamas, paveldo objektai tinkamai reprezentuojami, tačiau yra paliekama ir pakankamai daug laisvės architektūrinei išraiškai.

### Vilnius. Lietuva

Vilniaus mieste aukštybinių pastatų statybos problematikos klausimas iškilo tik apie 2003 m. Atkūrus nepriklausomybę, keičiantis ekonominėms, politinėms sąlygoms Vilniaus miesto centrinėje dalyje vykę urbanizacijos procesai tapo sunkiai reguliuojami. Tai sąlygojo žemės kainos augimas, privačios maksimalios naudos siekiančios iniciatyvos, privačios žemės nuosavybės atidavimas buvusiems savininkams, taip pat aiškių planavimo įstatymų, susijusių su miesto erdviu planavimu, trūkumas. Taip, nepaisant estetiškų, kompozicinių miesto formavimo metodų, centrinėje miesto dalyje atsirado aukštybiniai pastatai, išsiskiriantys savo mase, aktyviai dominuojantys miesto struktūroje ir sudarantys konkurenciją šalia esančioms senamiesčio

vertikalėms. Tokie pokyčiai mieste sukūrė naujas problemas ir uždavinius.

Iki dėl globalizacijos atsirandant dabartiniams aukštybiniams pastatams, pirmosios vertikalės mieste – sakralinės paskirties pastatai – atsirado jau Gedimino laikais, XIV a.: Šv. Onos koplyčia, Šv. Mikalojaus bažnyčia, Katedra, kuri vėliau daug kartų perstatinėta ir dabartinį vaizdą įgijo 1782–1801 m. (Drėma 1991).

Jau XVII a. pr. Vilnius išsiskyrė vertikalijų sancaupa senamiesčio teritorijoje, mieste buvo devyniolika katalikiškų vienuolynų, po šimtmečio jų skaičius padidėjo iki dvidešimt trijų, o 1773 m. jų buvo jau trisdešimt aštuoni (Drėma 1991). Tai buvo laikotarpis, kai daugelis Vilniaus bažnyčių buvo pastatytos šalia vienuolynų. Šiuo laikotarpiu atsirado ir pasaulietinės paskirties vertikalė – Rotušės bokštas, miesto savivaldos simbolis (Daunora *et al.* 2004). XVIII a. atsiradus miesto plėtros planams vakarų kryptimi, naujos vertikalės atsirado Vilniaus priemiesčiuose. Šnipiškėse buvo pastatyta Šv. Rapolo, Lukiškėse – Šv. Jokūbo ir Pilypo, Šv. Trejybės bažnyčios. Galima teigti, kad iki XIX a. pr. vertikalus dominavimas mieste suvokiamas kaip išimtinė Katalikų bažnyčios teisė (Daunora *et al.* 2004).

XIX a. antroje pusėje – XX a. pr. mieste pradeda atsirasti pasaulietinės reikšmės vertikalijų, pavienių pastatų aukštis kyla, miesto siluete atsiranda pramonės ir technologinių procesų nulemtos vertikalės – fabričių, dirbtuvių, elektrinių kaminai.

XX a. šeštajame dešimtmetyje, Lietuvai esant Sovietų sąjungos sudėtyje, Vilniuje pradėti statyti nauji

laisvo planavimo principu suformuoti gyvenamieji rajonai, kuriuose buvo suprojektuotas didelis kiekis aukštybinių pastatų – dvylikos ir daugiau aukštų. Kadangi šie rajonai išsidėstė atokiau nuo miesto centrinės dalies, aukštutinėje terasoje už Neries slėnio šlaitų, tuo metu suprojektuoti aukštybiniai pastatai iki šiol neturi vizualinio poveikio senamiesčio panoramoms (išskyrus Naujininkus).

1972–1973 m. buvo parengtas Vilniaus miesto centro detalaus planavimo ir užstatymo projektas – eskizas (projekt. A. Nasvytis, V. E. Čekanauskas, V. Brėdikis, A. Alekna). Projekte, dešiniajame Neries krante planuojamas komercinės – visuomeninės paskirties centras. Pilnai užbaigtas buvo „Lietuvos“ viešbučio kompleksas ir jo aplinka. Už dabartinio Konstitucijos prospekto buvo planuojamos dvi aukštybinių pastatų grupės, kurios taip ir nebuvo įgyvendintos. Anot K. Šešelgio, šis projektas pasižymėjo itin drąšiomis urbanistinėmis idėjomis. Vieną iš projektų rengusių architektų A. Nasvytį ir toliau domino Vilniaus silueto, kompozicijos problematika. Jis 1974 m. pateikė siūlymų dėl Vilniaus m. centro architektūrinės erdvinės kompozicijos bei silueto formavimo (Mačiulis 2007). „Architektūrinės kalvas“ buvo siūloma formuoti Neries slėnio viršutinėje terasoje, Šeškinės, Viršuliškių, Karoliniškių mikrorajonuose, Naujamiestyje, taip pat Neries slėnyje: Žvėryno rajono centrinėje dalyje, Šnipiškėse, palei dabartinę Žalgirio g., Žirmūnuose. „Architektūrinės kalvos turėtų būti tarytum ašys – akcentai, kurie užsibaigtų naujuose gyvenamuosiuose rajonuose“ (Mačiulis 2007). Architektas, nagrinėdamas Vilniaus miesto centrinę dalį įvairiais aspektais, suprato, kad aplink esančias kalvas atliepia „architektūrinės kalvos“, t. y., puikiai atkartoja natūralias miesto kalvas. Norėdamas išsaugoti ir tęsti kalvų formavimo tradiciją, A. Nasvytis pasiūlė formuoti naująjį Vilniaus centrą su architektūrine kalva dešiniajame Neries krante. Autorius pateikė daugybę centro užstatymo vizijos eskizų.

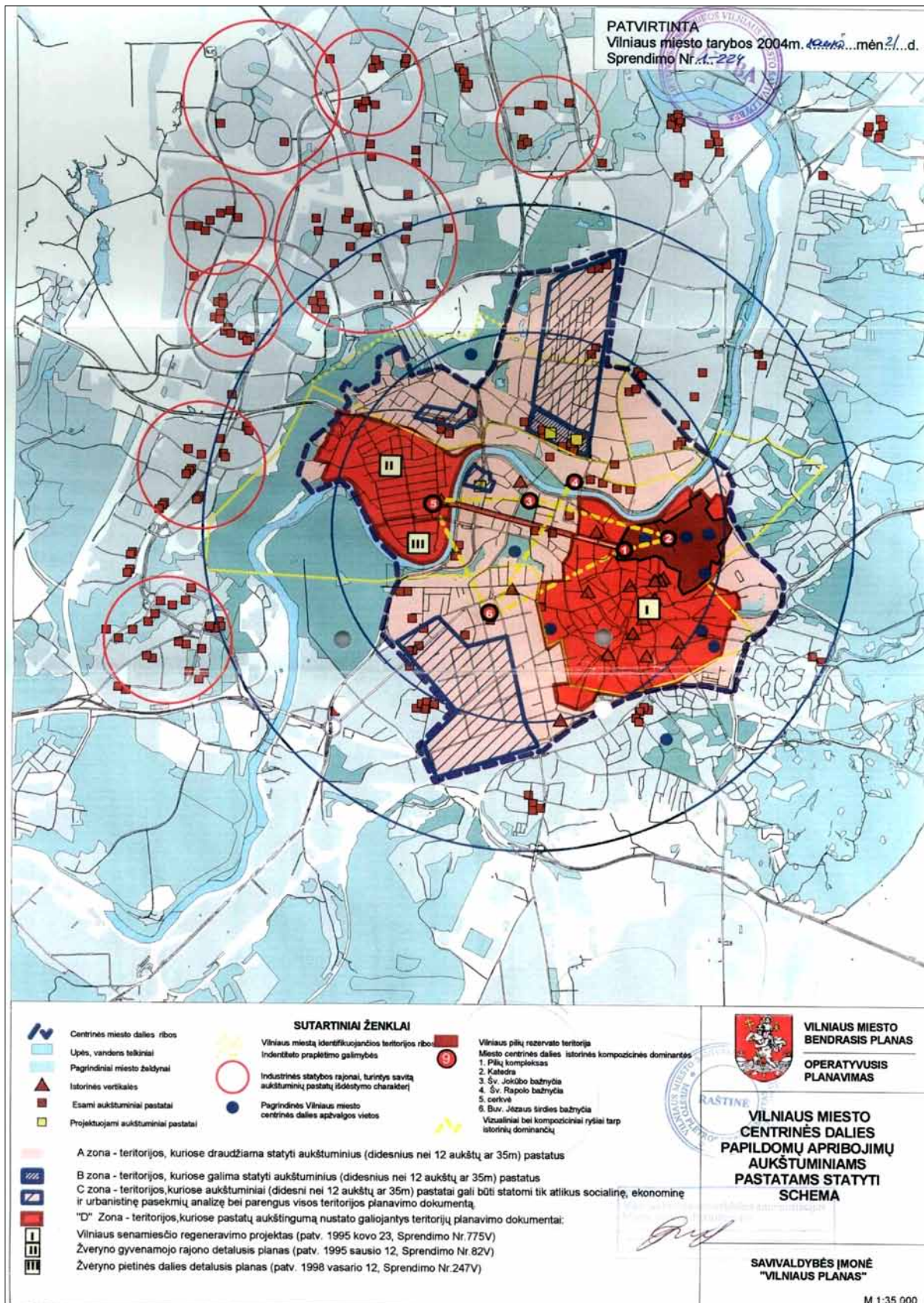
Po A. Nasvyčio siūlytų Vilniaus centro vizijų praėjus maždaug dvidešimčiai metų, jau atkūrus šalies nepriklausomybę, vėl iškilo aukštybinių pastatų statybos problematikos klausimas. Tuo metu Lietuvoje pradėjo vykti Europoje jau seniai prasidėję urbanistiniai procesai, pavyzdžiui, miesto funkcijų koncentracija centre, intensyvumo didėjimas, žemės kainos diferenciacija priklausomai nuo vietos ir aplinkos sąlygų. Augant sklypų kainoms, jų dydis mažėjo, užstatymas pradėjo stiebtis į viršų. Mieste prasidėjo nevaldomi urbanizacijos procesai. Vienas pirmųjų šiuo klausimu pradėjo kalbėti prof. A. Vyšniūnas. Pasak profesoriaus, „Norimo rezultato aiškios definicijos nebuvimas iš anksto užprogramuoja galutinio rezultato individualias traktuotes ir interpretacijas. Neaišku, kas ir pagal kokius kriterijus gali objektyviai įvertinti galutinį rezultatą tuo atveju, kai nėra susitarta dėl

kokybiško rezultato požymių.“ (Vyšniūnas, 2003). Tuo metu Vilniaus savivaldybė VGTU Urbanistikos katedrai užsakė mokslo darbą tema – Vilniaus miesto centrinės dalies užstatymo aukštingumo reglamentavimo nustatymas (bendrojo plano operatyvinio planavimo dalis). Ta tema 2004 m. A. Vyšniūnas kartu su Z. J. Daunora ir S. Kirvaitiene išleido monografiją – „Vilniaus miesto vizualinio identiteto apsauga ir plėtros principai“, kurioje aprašomos miesto vizualinio identiteto apsaugos metodinės nuostatos, atlikta centrinės Vilniaus dalies charakteristikos analizė, pateikta elementų vertybinė hierarchija, numatytos išsaugojimo prielaidos, numatytos identiteto plėtojimo galimybės. Daug kalbama apie aukštybinės statybos reglamentavimą.

Taip pat 2003 m. Vilniaus miesto savivaldybė buvo užsakiusi dar vieną studiją – „Vilniaus miesto prieigų urbanistinio formavimo („Miesto vartų“) studiją“, kurią parengė VGTU Urbanistikos katedros architektai. Studijoje buvo nagrinėti pagrindiniai miesto įvaizdžio mazgai – vietos, teritorijos, šalia pagrindinių įvažiavimų į Vilniaus miestą ar miesto dalį, kurios turėtų būti išreikštos ir įprasmintos. Miestas buvo suskirstytas į keturis žiedus, kuriuose užduotos skirtingos miesto zonos, pagal jų vaizdinį vertinimą: Vilniaus senamiesčio teritorija, miesto istorinis centras, kompaktiškai užstatyta miesto teritorija. Šioje studijoje kaip vienas iš galimų įvaizdžio mazgų įprasmavimo būdų, buvo nurodyti aukštybiniai pastatai.

Todėl, remiantis atliktomis studijomis, ganėtinai skubiai, 2004 m., Vilniaus miesto taryba patvirtino pirmąjį aukštybinę statybą miesto centrinėje dalyje reglamentuojantį dokumentą – „Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštuminiams pastatams statyti schemą“. Aukštuminiams pastatams laikomi didesni nei 12 aukštų ar 35 metrų pastatai. Schemoje miesto centrinė dalis buvo suskirstyta zonomis pagal numatomą reglamentavimo principą, t. y., teritorijas, kuriose draudžiama statyti aukštuminius pastatus; teritorijas, kuriose galima statyti aukštuminius pastatus; teritorijas, kuriose aukštuminiai pastatai gali būti statomi tik atlikus socialinę, ekonominę ir urbanistinę pasekmių analizę, bei parengus visos teritorijos planavimo dokumentą; teritorijas, kuriose pastatų aukštingumą nustato galiojantys teritorijų planavimo dokumentai. Tikslūs aukščio parametrai dokumente įvardinti nebuvo.

2007 m. buvo patvirtintas Vilniaus miesto savivaldybės bendrasis planas iki 2015 metų. Bendrajame plane numatytos aukštybinių pastatų statybos teritorijos pagal aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialiojo plano koncepciją ir pagal sklypo Konstitucijos pr. 20 aukštybinių pastatų išdėstymo specialiojo plano sprendinius. Pagrindinės numatytos vietos aukštybiniams pastatams yra dešiniajame Neries krante tarp Konstitucijos pr.,



7 pav. Vilniaus miesto centrinės dalies papildomų apribojimų aukštuminiams pastatams statyti schema (SĮ „Vilniaus Planas 2004)  
Fig 7. Scheme of additional restrictions to high-rise buildings in Vilnius city central part (SĮ „Vilniaus Planas 2004)



pastatų vietos, aukštingumo, intensyvumo rodikliai nustatomi rengiant detaliuosius planus.

Detalizuojant 2008 m. parengtą aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus mieste specialųjį planą ir miesto bendrąjį planą tais pačiais metais SI „Vilniaus planas“ (pr. vad. S. Motieka) parengė Vilniaus centrinės dalies aukštybinio užstatymo raidos koncepcinį modelį, kurio prioritetas – Neries upės integravimas į miesto urbanistinę struktūrą. Koncepcijoje suplanuota aukštybinio užstatymo pastatų išdėstymo logika, tarpusavyje sudaranti lekalinę kreivę; nustatytas maksimalus galimas aukštingumas; nustatyti kvartalų dydžiai, kuriuose virš stilobatinės dalies turėtų atsirasti vertikalios dominantės; įvardinti planuojamos teritorijos kvartalų morfotipai, taip pat galimos teritorijos funkcijos; numatyti transporto infrastruktūros sprendiniai sėkmingam naujo intensyvaus užstatymo miesto centro aptarnavimui.

Apibendrinant galima teigti, kad viena pagrindinių reglamentavimo problemų Vilniaus mieste yra ta, kad dauguma aukštybinių pastatų statybą reglamentuojančių dokumentų po nepriklausomybės atkūrimo atsirado kaip nesuvaldomų procesų įteisinant investuotojų lūkesčius pasekmė. Apie vertingų miesto elementų, pavienių objektų išsaugojimą ir reprezentavimą buvo pradėta galvoti tik tada, kai atsirado reali jų nustelbimo nauja architektūra grėsmė. Žinoma, dabartiniai teritorijų planavimo dokumentai pakankamai aiškiai apibrėžia miesto struktūros ypatumus, nurodo aukštybinės statybos principus, tačiau yra pakankamai abstraktūs, pateikiami supaprastinti planiniai sprendiniai, kurie negarantuoja kokybiško galutinio rezultato. Juose reglamentuojama ne urbanistinė architektūrinė kokybė, o tik užtikrinama maksimali esamos nuosavybės galimos realizacijos apimtis, tenkinanti privačius interesus (Motieka 2009). Maksimalūs užstatymo rodikliai, minimalus teritorijas reglamentuojančių kriterijų kiekis niveliuoja užstatymą skirtingus požymius turinčiose teritorijose. Paveldo apsaugą ir miesto plėtrą apibrėžiantys dokumentai nurodo skirtingus prioritetus ir kriterijus, kurie dažnu atveju yra įvairiai interpretuojami, pagal institucijų arba investuotojų poreikius ar susidariusią faktinę situaciją. Taip pat skirtingus tikslus turintys teritorijų planavimo dokumentai dažnu atveju yra rengiami nederinant sprendinių tarpusavyje. Todėl galima teigti, kad norint išvengti nekoordinuotos miesto plėtros ir suteikti reglamentams erdvinę dimensiją, Vilniui yra būtina erdvinio reglamentavimo metodika.

### **Erdvinio valdymo metodologijų, reglamentavimo panašumų ir skirtumų palyginimas**

Esminiai reglamentavimo metodikų skirtumai ir panašumai yra tiesiogiai priklausomi nuo miestų ekonominės, socialinės situacijos, politinio požiūrio, visuomenėje

susiformavusių nuostatų. Taip pat nuo miesto geografinės situacijos, gamtinės aplinkos, nekilnojamųjų paveldo objektų gausos ir išsidėstymo miesto struktūroje, istorinės miesto raidos aspektų, miesto, jo centrinės dalies formos, dislokacijos.

Visas nagrinėtas metodologijas ir aukštybinius pastatus reglamentuojančius dokumentus vienija istorinio paveldo išsaugojimo ir reprezentavimo miesto panoramose būtinybė, sąlygota tiek koordinuoto, tiek nekoordinuoto aukštybinių pastatų atsiradimo miesto centrinėse dalyse. Miesto plėtros vertinimą iš pagrindinių miesto apžvalgos taškų, visais minėtais atvejais, išskyrus Vilnių, apibrėžia aiškiai numatyti vertinimo kriterijai (objekto mastelis, išvaizda ir medžiagiškumas, poveikis horizonto linijai, insoliacija ir kt.). Vilniaus mieste šiuo atveju apsiribojama „gražu – negražu“, „patinka – nepatinka“ vertinimu. Visuose miestuose vienaip ar kitaip vykdomas panoraminių vaizdų monitoringas.

Nepriklausomai nuo to, kad rengiamų dokumentų tikslas ir priemonės panašios, tačiau erdvinio valdymo metodologijos skiriasi: jeigu Londono mieste nurodomi apžvalgos sektoriai, kuriuose nurodomi statybos apribojimai, tai Otavos mieste yra nurodomi aukštybinės statybos reglamentai, numatantys plėtros galimybes šalia istorinio paveldo objektų. Jeruzalė šiuo atveju taiko griežto reglamentavimo metodiką, kai net 80 % teritorijos turi išlikti be esminių pokyčių.

Kalbant apie fizinius teritorinius pokyčius, skiriasi aukštybinių pastatų mieste išdėstymo principas, kurį sąlygoja ankščiau išvardinti kriterijai. Vilnius ir Jeruzalė aukštybinių pastatų statybą leidžia šalia ar toliau nuo istorinių centrų, nenorint sumenkinti jų kultūrinės vertės. Londonas šiuo atveju aukštybinius pastatus įsileidžia į miesto centrą, jei jų būvimas nekelia pavojaus paveldo objektų matumumui. Labiausiai išsiskiria Otavos miestas, čia aukštybinių pastatų masyvas išskiria miesto komercinį, paslaugų, aptarnavimo centrą kaip svarbiausią miesto dalį, kuri tik per gatvę ribojasi su kultūrinio miesto arealu. Kartu šios teritorijos yra laikomos pagrindiniu miesto centru.

Labiausiai iš visų minėtų miesto erdvinės plėtros ir valdymo reglamentų reglamentavimo mastu išsiskiria Jeruzalė. Jeigu Otava, Londonas, Vilnius į miestą žiūri bendruoju mastu, tai Jeruzalės atveju nuo bendro miesto silueto formavimo pereinama prie atskirų miesto dalių, kvartalų, sklypų ir galiausiai net iki individualaus pastato reglamentavimo gairių. Mieste vengiama nekokybiškos, nekoordinuotos plėtros, numatant aiškia plėtros ir saugojimo viziją.

Apibendrinant galima teigti, kad visų nagrinėtų teritorijų planavimo dokumentų, metodologijų tikslas yra net tik išsaugoti miesto vizualinį tapatumą, bet suvaldant

urbanistinius procesus, minimalizuoti stichinę, nereglamentuotą plėtrą mieste, iš anksto numatant planavimo pasekmes.

## Išvados

1. Universalios metodikos, tinkančios visiems miestams, skirtingose pasaulio šalyse nėra ir neįmanoma sukurti. Žinoma, tam tikri metodologijose naudojami principai ar vertinimo kriterijai miesto erdvinei plėtrai nusakyti gali būti ir yra panašūs, tačiau galutinis variantas skiriasi. Kiekvienas miestas yra unikalus, sąmoningas žmogaus meno kūrinys, susiformavęs skirtingoje gamtinėje aplinkoje, pasižymintis skirtingu istoriniu paveldu, socialinės, ekonominės raidos galimybėmis, skirtinga teisine baze, plėtros reguliavimo politika. Miestai skiriasi gyventojų skaičiumi, gyventojų užimtumu, gyvenamosios erdvės užstatymo tankumu ir intensyvumu, aukščiau, užstatymo morfologijos mišrumo laipsniu. Miestai taip pat skiriasi darbo našumu, intelektualinės veikos pasiūla ir galimybėmis, turi skirtingus plėtros poreikius. Aukštybinių pastatų statybos aktualumas miestuose yra neatsiejamas nuo šių kriterijų.
2. Tiesiogiai lyginti nagrinėtų metodologijų neįmanoma, dėl prieš tai įvardintų skirtumų, tačiau visų nagrinėtų metodikų ir teritorijų planavimo dokumentų pagrindinis tikslas yra istorinio paveldo išsaugojimas ir reprezentavimas miesto panoramose, kurį sąlygojo aukštybinės statybos plėtros poreikis miesto centrinėse teritorijose.
3. Skirtinguose miestuose skiriasi plėtros reglamentavimo mastas. Jeigu Londonas, Otava, Vilnius vienokiu ar kitokiu būdu reglamentuoja tik panoraminių vaizdų valdymą ir žiūri į miestą bendruoju mastu, tai Jeruzalės mieste nuo bendro miesto silueto formavimo pereinama į žymiai smulkesnį mastelį reglamentuojant gatvių pločio ir pastatų aukščio proporcijas, užstatymo tipą, medžiagiškumą ir kt.
4. Nors dabartiniai Vilniaus mieste galiojantys teritorijų planavimo dokumentai ir aiškiai apibrėžia miesto struktūros ypatumus ir galimus aukštybinės statybos principus, tačiau yra palyginti abstraktūs, galutiniai reglamentai niveliuoja užstatymą skirtingus požymius turinčiose teritorijose, nėra įvardinti tikslūs aukštybinės statybos vertinimo ir užstatymo aukščio nustatymo mieste kriterijai.
5. Išaiškėja, kad norint pasiekti maksimalią urbanistinę aplinkos kokybę, Vilniaus miestui reikia aiškios erdvinio reglamentavimo sistemos, kurioje būtų ne tik apibrėžta saugojimo ir plėtros metodologija, bet ir įvardinti tikslūs užstatymo rodiklių reglamentavimo bei pasekmių vertinimo kriterijai naujai plėtrai.
6. Problemą spręsti galėtų tam tikrai teritorijai ar jos daliai nustatytas miesto kodas – suvestinis reikalavimų sąvadas teritorijų planavimui ir pastatų projektavimui kuriame būtų apibrėžiami erdvinio tūrių modeliavimo, gatvių ir viešųjų erdvių proporcijų, užstatymo morfologijos išsaugojimo ir jos kaitos galimybių, ribinių užstatymo rodiklių nustatymo, netgi pastatų architektūrinės išraiškos principai.

## Literatūra

- Andersson, A. C. 2011. *Identity politics and city planning. The case of Jerusalem*. Kallered: Orebro Universitet.
- Appert, M.; Montes, C. 2015. Skyscraper and the redrawing of the London skyline: a case of territorialisation through landscape control, *Articulo. Journal of Urban Research* Special issue 7. <http://dx.doi.org/10.4000/articulo.2784>
- Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus miesto teritorijoje specialus planas. Konceptija*. 2008. SĮ „Vilniaus planas“
- Aukštybinių pastatų išdėstymo Vilniaus miesto teritorijoje specialus planas*. 2008. SĮ „Vilniaus planas“
- Canada's capital views protection. Protecting the visual integrity and symbolic primacy of our national symbols*. 2007. National Capital Commission (NCC); the firm du Toit Allsopp Hillier; the Centre for Landscape Research, University of Toronto.
- City of London Unitary Development Plan 2002*. 2002. Department of Planning and Transportation.
- Daujotaitė, I.; Laukaitytė-Malžinskienė, G. I. 2003. Vilniaus miesto urbanistinei kompozicijai turintys įtakos Neries slėnio gamtinės morfostruktūros ypatumai, *Urbanistika ir architektūra* 27(4): 155–162.
- Daunora, Z.; Kirvaitienė, S.; Vyšniūnas, A. 2004. *Vilniaus miesto vizualinio identiteto apsauga ir plėtros principai*. Vilnius: Technika.
- Drėma, V. 1991. *Dingęs Vilnius*. Vilnius: Vaga.
- Filipavičienė, G.; Kliobavičiūtė, I. 2005. *Vilniaus Senamiesčio apsauga 1992–2014 m.* [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. gruodžio 12 d.]. Architektūros [leidinių] fondas. Prieiga per internetą: <http://www.archfondas.lt/leidiniu/alf-05/giedre-filipaviciene-irena-kliobaviciute-vilniaus-senamiescio-apsauga-1992-2014-m>
- Local Outline Plan Jerusalem*. 2000. Chapter Six. [interaktyvus], [žiūrėta 2015 m. gruodžio 5 d.] Prieiga per internetą: [http://www.pcc-jer.org/arabic/Publication/jerusalem\\_master\\_plan/engchapt/urbanbuildingcode\\_6](http://www.pcc-jer.org/arabic/Publication/jerusalem_master_plan/engchapt/urbanbuildingcode_6).
- London view management framework. Supplementary planning guidance*. 2012. Greater London Authority.
- Mačiulis, A. 2007. *Architektai Algimantas ir Vytautas Nasvyčiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla.
- Motieka, S. 2009. Besiformuojančio Vilniaus moderniojo centro urbanistinis modelis, *Urbanistika ir Architektūra* 33(4): 195–210. <http://dx.doi.org/10.3846/13921630.2009.33.195-210>
- Roberts, N. E. 2013. Dividing Jerusalem: British urban planning in the Holy City, *Journal of Palestine Studies* 42(4): 7–26. <http://dx.doi.org/10.1525/jps.2013.42.4.7>

- Short, M. 2004. Regulating the impact of proposals for new tall buildings on the built heritage, *Planning History* 26(3): 4–10.
- Simon, R. D. 1996. Skyscrapers and the New London skyline: 1945–1991, *The Electronic Journal of Architecture* 5(2) [interaktyvus], [žiūrėta 2016 m. sausio 9 d.]. Prieiga per internetą: <http://corbu2.caed.kent.edu/architronic/v5n2/v5n2.06a.html>
- Towards an Urban Renaissance*. 1999. The Urban task force.
- Vilniaus centrinės dalies papildomų apribojimų aukštuminiams pastatams statyti schema*. 2004. SI „Vilniaus Planas“.
- Vilniaus miesto priegų urbanistinio formavimo („Miesto vartų“) studija*. 2003. VGTU Urbanistikos katedra.
- Vilniaus miesto savivaldybės teritorijos bendrasis planas iki 2015 metų*. 2007. SI „Vilniaus planas“.
- Vyšniūnas, A. 2003. Aukštybinių pastatų išdėstymo reglamentavimo Vilniaus miesto centriniam rajone metodiniai principai, *Architektūra ir Urbanistika* 27(4): 137–154.

## APPEARANCE PRINCIPLES OF HIGH RISE BUILDINGS IN THE CITY CENTER: VISUAL EFFECT TO HISTORICAL HERITAGE, REGULATION PROPOSALS

L. Panavaitė

Abstract

High rise buildings is the phenomenon of XXI century, the expression of city's economic and political power. This is the reflection of contemporary, modern and attractive city. Very often high rise buildings, who are characterized by a unique morphology, the parameters of high, density and intensity, are built near the historic center areas and cause irreversible visual impact on the historic sites, fundamentally altering the silhouette of the city. As a result, new problems and challenges appear. In this article the evolution of high rise buildings according to London, Jerusalem, Ottawa, Vilnius cities examples is analysed, the latest methodological principles which are applicable to control the development of high-rise buildings in the central parts of the city, while providing preservation and representation of cultural heritage are discussed. The latest computer technologies which are applied in urban regulations are presented. In case of Lithuania, high-rise building spatial development, general, spatial planning documents, urban design concepts, and monitoring of virtual city panoramas are reviewed. Comparative analysis in order to find out the essential methodological differences between cities regulation systems is done.

**Keywords:** high rise buildings, building morphology, historical heritage, city panoramas, visual protection, methodology, spatial city management, regulation.