

Nijolė Lukšionytė-Tolvaišienė

KAUNO ŽALIAKALNIO REGLAMENTAS IR TVARIOS RAIDOS NUOSTATOS

Tvarios raidos - *sustainable development* samprata – XX a. paskutinio dešimtmečio naujovė. Kalbant apie istorinius miestus ir kultūros paveldą, ši sąvoka vartojama labai dažnai. Lietuvoje iš pradžių ją bandyta versti „harmoningos plėtros“, „palaikančiojo vystymo“ atitikmenims, tačiau galiausiai pasirinktas *tvarios raidos* terminas, nes istorinei aplinkai plėtros arba vystymo procesas svetimas.

Tvarios raidos apibrėžimas jau yra nusistovėjęs JTO dokumentuose. *Tai tokia raida, kai dabarties poreikiai tenkinami ne ateities kartų sąskaita.* Pagrindiniai principai nusakomi taip:

- Kiek sunaikiname, tiek reikia atkurti.
- Paveldo išteklių negalima sunaikinti greičiau, negu žmonija sukurs jų pakaitalą.
- Kaitos (ekonominės, socialinės) procesai neturi vykti greičiau, negu kultūra gali juos pasisavinti.

Taigi tvarios raidos koncepcija pagrįsta etiniu principu. Jos siekiamybė – pusiausvyra, poreikių suderinimas, kitaip tariant – reguliuojama kaita. Dėl to jau nebediskutuojama. Keblumų iškyla, ieškant atsakymo, kas lemia tvarią raidą, t. y. kokiems pasikeitimams įvykus, raida tampa „netvari“.

1994 m. Danijoje, Alborgo mieste, surengtoje Europos miestų konferencijoje pasirašyta *Europos miestų ir miestelių tvarios raidos chartija*¹,

dar vadinama *Alborgo chartija*. Joje siūlomas tausojamasis, palaikomasis miestų tvarkymas, leidžiantis pratęsti istorinės aplinkos gyvavimą. Chartijoje kalbama apie atsakomybę už aplinkos išteklius (nes praktikoje ištekliams naudojamosi neatsižvelgiant į galimybes). Sakoma, jog istorinių miestų aplinkos destrukcija naikina kolektyvinę atmintį, sukelia negrįžtamus individo ir sociumo ryšio sutrikimus. Šiandien tai skamba kaip rimtas perspėjimas, ypač aktualus posovietinėje erdvėje, ir į jį apskritai reikėtų žvelgti kaip į valstybinio rango problemą.

Baltijos ir Šiaurės šalyse prieš keletą metų vykdytas projektas, skirtas tvariai istorinių miestų raidai; atliktų tyrimų pagrindu suformuoti metodiniai pasiūlymai išdėstyti Hans-Jakob Roaldo knygoje (2000)². Vilniuje 2004 m. balandį vyko tvariai miestų raidai skirtas Baltijos jūros šalių ekspertų seminaras³, tvarios raidos idėjos sudomino ir VDU Menų instituto Kultūros vertybių apsaugos specializacijos magistrantę Lijaną Dulskytę, parašiusią apie tai diplominių darbą⁴. *Tvarios raidos teorija šiuo metu laikoma viena pažangiausių miestų valdymo teorijų.*

Pasak Alborgo chartijos, miestų audinį dažniausiai sudaro paprasti pastatai be ypatingų meninių bruožų. Ekonominiai ir socialiniai pokyčiai

kelia jiems didžiausią grėsmę. Kaip tokį „eilinį“ miesto audinį apsaugoti?

Kaip teigia kultūros paveldo ekspertai B. M. Feilden ir J. Jokilehto, istorinio miesto audinį sudaro ne tik architektūros elementai (tai gali būti žinomų stilių pavyzdžiai ir bevardė vietinė architektūra), bet ir funkcijos. Urbanistikoje *sustainable development* reiškia tokį raidos būdą, kuriuo siekiama palaikyti gamtos ir žmogaus sukurtos aplinkos darną ir pusiausvyrą, santūriai ir jautriai pritaikyti esamas struktūras nūdienos reikmėms, o ateities kartoms palikti nenuskurdintą paveldą⁵.

Feilden ir Jokilehto manymu, grėsmės istoriniams miestams visur panašios. Išsaugojimo problemos – veikiau politinės ir ekonominės, negu fizinės. Kaita neišvengiama (ekspertai nesiuo istorinių miestų paversti muziejais), tačiau būtina kontroliuoti kaitos laipsnį. Čia svarbu autentiškų (pirminių) medžiagų ir atlikimo būdų išsaugojimas, panaudos stabilumas. Istorinių teritorijų kultūrinių verčių (ypač medžiagiškumo, funkcijos verčių) dažnai nesuvokia šiuolaikiniai miestų planuotojai. Todėl paveldo apsaugos specialistams iškyla uždavinys įteisinti planavimo sąlygų apribojimus. Lietuvoje tai daroma teritorijų apsaugos reglamentuose (jų parengta dar nedaug – Vilniaus bei Trakų senamiesčiams ir Kauno Žaliakalniui).

Prieš porą metų (2002 m.) šių eilučių autoriai su keliomis pagalbininkėmis teko rengti *Kauno Žaliakalnio apsaugos reglamentą*⁶. Tai palyginti nedidelė (56, 5 ha) istorinio Žaliakalnio dalis. Teritorija – taisyklingos trapecijos formos, ribojama Vydūno alėjos, Radvilėnų plento ir K. Petrausko gatvės. Rajonas pasižymi originaliu planavimu, tačiau palyginti įprastais, eiliniams pastatais. Į LR Nekilnojamųjų kultūros vertybių registrą Žaliakalnio dalis įtraukta 1999 10 28. Rengiant reglamentą, buvo dirbama dviem linkmėmis:

- siekta maksimaliai išsiaiškinti įvairias vietovės vertes;
- ieškota pasiūlymų, užtikrinančių vietovės tapatumo išsaugojimą ir su mažiausiais praradimais leidžiančių šiai teritorijai šiuolaikiškai funkcionuoti.

Tokios reglamento nuostatos atitinka tvarios raidos teoriją, deklaruojančią tris principų įgyvendinimo etapus:

PIRMAS ETAPAS – vietos charakterio (tapatumo) išsiaiškinimas;

ANTRAS ETAPAS – grėsmių nustatymas ir būdų joms įveikti pasiūlymas;

TREČIAS ETAPAS – ribotą kaitą įgyvendinantis teritorijos valdymas.

Žaliakalnio architektūros vertinimui netiko unikaliems Vilniaus ar Rygos senamiesčiams taikomi kriterijai. Todėl pasitelkta Lietuvoje dar neįteisinta vietinės (*vernacular*) architektūros samprata, apibrėžta 1999 m. ICOMOS priimtoje *Charter of the Built Vernacular Heritage (Vietinės statybos paveldo chartijoje)*. Vietinė architektūra – įprasta konkrečiai vietai (tradiciška) statyba, neturinti ryškių stilistinių bruožų, tačiau pasižyminti savitu charakteriu, palanki savaimingo gyvenimo būdo bei papročių tęstinumui. Šis atspirties taškas leido pažvelgti į Kauno Žaliakalnį kaip į originalų darinį ir nesumenkinti jo vertės.

Reglamento pozicija buvo visiškai aiški – siekti taip išsaugoti būdingas Žaliakalnio ypatybes, kad išliktų senoji jo dvasia (būtent tai atitinka tvarios raidos esmę). Tačiau kaip nustatyti kaitos galimybes? Kur riba, žyminti, kiek istorinė aplinka galėtų kisti ir nuo kada jau prarandamas būtinas stabilumo lygmuo?

Aišku, jog čia negalima vadovautis subjektyviomis nuomonėmis (savo ar kitų ekspertų). Pagrindą sprendimams gali suteikti tik nuosekli pačios vietovės studija: privalu *išsiaiškinti (atpažinti), kas savita ir nepakartojama jos charakteryje, kokios vertybės joje esminės*. Tokioms žinioms reikalingi istoriniai tyrimai, paveldo rūšių nustatymas, detalus teritorijos inventoriavimas⁷.

Žaliakalnio teritorijos kaip vieningo viseto dalimis laikytas *urbanistinis karkasas, gamtinis pamatas ir statinių (užstatymo) visuma*. Šie trys komponentai nuosekliai ištirti natūroje. Planavimo ir užstatymo raida paaiškėjo atlikus archyvinis tyrimus. Išsiaiškinta, kad iki 1940 m. tai tautiniu atžvilgiu homogeniškas rajonas – jame gyveno lietuviai, viduriniojo sluoksnio atstovai, tarp jų ir keletas žymių asmenybių (Kipras Petrauskas, Matas Šalčius). Pastatus projektavo statybos technikai ir keli žymesni inžinieriai bei architektai: Romanas Steikūnas (25 namai), Antanas Jokimas (9), Feliksas Vizbaras (4), Edmundas Frykas (3). Reguliarus urbanistinis Žaliakalnio darinys su vėduokliniu gatvių tinklu ir iš anksto suplanuota apželdinimo sistema atsirado kaip radikali Kauno perplanavimo idėjos pasekmė. Savivaldybės iniciatyva 1923 m. sudarytas grandiozinis Kauno planas, parengtas iš Kopenhagos pakviesto inžinieriaus M. Frandseno drauge su kauniečiu Antanu Jokimu (1. pav.). Sekdami Vakarų Europos sostinėms būdingos reprezentatyviosios urbanistikos idėjomis, autoriai numatė maksimalų užstatymo struktūros reguliavimą. Vytauto kalne turėjo atsirasti Universiteto kompleksas, geometriniam Žaliakalnio centre – Prezidentūros, Seimo ir Vyriausiojo teismo rūmai, aplink juos



1 pav.

Kauno miesto 1923 m. planas, sudarytas M. Frandseno ir A. Jokimo

– vilų kvartalai. Daugelis Frandseno ir Jokimo siūlymų buvo utopiški ir liko neįgyvendinti. Realizuotas tik plano fragmentas tarp Vydūno alėjos, Radvilėnų plento ir Petrausko gatvės, nes čia buvo didelis tuščias miesto ganyklų plotas. Trapecijos formos rajonas suskirstytas į kvartalus, o juose suplanuoti 187 sklypai. Jie taisyklingi, didoki, sodybiniai namai šiek tiek atitraukti nuo gatvių, užstatymo linija negriežta. Valstybės rūmams ir kitiems vyriausybiniam pastatams skirtoji Gėlių rato teritorija palikta tuščia. Iki karo čia nespėta nieko pastatyti, reguliari centrinė rajono kompozicija taip ir liko be prasmingo akcento.

Šiuo metu teritorijoje yra daugiau nei 400 privačių ir nuomojamų valdų. Jose esančius pastatus kvalifikavus kaip lokalinės, vietinės architektūros pavyzdžius, jų saugojimo prognozės neišsivaizduotos be gyventojų apklausos. Buvo svarbu išsiaiškinti, kaip patys gyventojai vertina pastatus bei aplinką, ar puoselėja jos palaikymo planus, ar siekia radikalių pertvarkymų. Sociologinis tyrimas⁸ atskleidė įdomų ir pačiai reglamento rengėjų grupei nelauktą rezultatą. Iš 200 apklaustų suaugusių rajono gyventojų net 99, 5 % nurodė esą patenkinti gyvenimu šiame rajone, o 61 % teigė kitur nesikelsią, net jei būtų pasiūlytas geresnis būstas. Dauguma rajono gyventojų yra senbuviai (bendras esamuose būstuose gyvento laiko vidurkis – 31-eri metai). 61, 5 % gyvena nuosavo namo dalyje ir

tik 5 % apgyvendinti valstybės (t. y. gyvena neprivatizuotuose butuose), tačiau beveik visi (99, 5 %) norėtų gyventi nuosavame name. 48, 5 % apklaustųjų – pensininkai, o tai galbūt ir lėmė gana nuosaikius būsto pertvarkymo poreikius. Anketoje buvo klausimas „Ką norėtumėte keisti savo būste, jeigu turėtumėte lėšų?“ Pasirodo, jog dauguma pageidautų atlikti būsto remontą, apšiltinimą, sutvarkyti aplinką; tik 16, 5 % statytų naują namą (beveik pusė jų rinktųsi medinį). Gyventojai nepritaria daugiaaukščių namų statybai ir komercinių funkcijų plėtimui šiame rajone. Jie pageidauja, kad savivaldybė tvarkytų šaligatvius, gatvių dangą ir apšvietimą, genėtų medžius, tiektų švaresnį geriamą vandenį. Ypačių ekologinių problemų gyventojai nepatiria, dalis skundėsi intensyviu transporto eismu (Vydūno alėjoje), šiuokšlymais prie bendrabučių. Savininkai tariaisi tarpusavyje, priimdami aplinkos tvarkymo sprendimus, vertina kaimynų nuomonę.

Gyventojų apklausa leido pamatyti Žaliakalnio teritoriją tarsi „iš vidaus“. Paaiškėjo, kad socialinių santykių klimatas čia bendruomeniškas. Manant, kad reikėtų pasitelkti ir profesionalų nuomones, apklausa pratęsta tarp Kauno architektų. Septyniolikai vidurinės ir vyresnės kartos architektų pateikti klausimai, ką jie laiko esant vertingiausia šioje Žaliakalnio dalyje, ką mano apie pastatų architektūrą, išsaugojimo, tvarkymo perspektyvas. Kaip svarbiausias vertingas ypatybes architektai įvardijo geometrinę plano struktūrą ir laisvą sodybinį užstatymą, primenantį miestus-sodus. Šis kontrastingas sugretinimas taikliai pavadintas urbanistine poezija. Architektai labai vertina humanišką šių sodybinių namų mastelį, tinkamą namo santykį su sklypo plotu. Mediniai namai lemia vietos dvasią, skleidžia prieškarį aurą. Tačiau požiūriai į medinių namų išsaugojimą išsiskyrė. Dauguma respondentų siūlė saugoti tik atrinktus geriausius pavyzdžius. Dalies manymu, tai priklausys nuo realios ekonominės situacijos ir gyventojų sąmoningumo, kai kurių įsitikinimu, gyvenimo kokybė šiais laikais verčia keisti medinukus mūrinėmis vilomis.

Vertinimo metu⁹ paaiškėjo, jog nepaisant disonuojančių sovietmečio naujadarų, atskiros objekto sudėtinės dalys gana gerai išlikusios (įklija il.21). Antai *urbanistinis karkasas* tebeturi autentišką pagrindą: plano pavidalą, gatvių bei takų tinklą; pakitęs tik medžiagiškumas (gatvės buvo grįstos akmenimis), žemės valdų tinklas šiek tiek sutankėjęs, daugiabučių vietose, atvirkščiai, sklypai sujungti. Išliko autentiškas sodybinis užstatymo pobūdis (sklypuose namai užima apie 16 % ploto), kintantis, netolygus

namų atitraukimas nuo gatvės, teikiantis kvartalamis tapybiškumo. *Apželdinimo struktūra* tebeturi 2/3 autentiškumo. Gatvės pagal pirminį sumanymą apšodintos skirtingų rūšių medžiais, akcentuotos plačios V. Kudirkos ir J. Basanavičiaus alėjos, šaligatviai atskirti vejos juostomis (šios labiausiai nukentėjusios). Medžiai, dekoratyviniai krūmai, vejos atnaujinami nekeičiant rūšių. Laikomasi tradicinio sklypų apželdinimo (vaismedžių sodai, daržai). *Užstatymo visuma* išlaikė 2/3 autentiškos visumos, t. y. iš 485 teritorijoje esančių namų 325 atstovauja 1924–1940 m. laikotarpiui. Iš jų 249 išlaikė autentišką pavidalą, 76 – renovuoti. Medžiagiškumas nelabai pakitęs – iki 1940 m. teritorijoje 80 % namų buvo mediniai, dabar – 73 %. Teritorija iki šiol tebeturi autentišką charakterį, pasireiškiantį iki šiol puoselėjamu gyvenimo būdo stabilumu. Tai susiję su gyvenamosios funkcijos stabilumu. Autentiškas charakteris labiausiai pažeistas XX a. 6–8 dešimtmetyje, drastiškai įsiveržus socialistinės gyvensenos stereotipams (pastatyti daugiabučiai namai, bendrabučiai, vaikų darželis).

Šios išvados leidžia teigti, jog saugoma teritorija tebeturi kritinę masę autentiškų bruožų, todėl saugoti joje galima ne pavienius reprezentantus, bet visumą su jos būdingais bruožais.

Atliktas tyrimas atskleidė vietovės verčių sklaidą. Nustatyta, jog *urbanistinę vertę* teikia čia įgyvendinta reprezentatyvios struktūros, būdingos miestui-sostinei, idėja. Taisyklingas gatvių tinklas (beje, natūroje sukeliantis labirinto efektą), vieninga apželdinimo sistema, patogūs ir ekonomiškai namai primena XX a. pirmoje pusėje Europos priemiesčiuose paplitusius sodybinių namų kvartalus. Griežtumo ir lankstumo derinys teikia teritorijos urbanistikai savitą charakterį. *Filotopinę vertę* (išreiškiančią „vietos meilę“) respektuoja teritorijoje gyvenančios bendruomenės palankumas aplinkai ir noras ją išsaugoti. Kaip paaiškėjo iš sociologinių tyrimų, gyventojai linkę tęsti tradicinį gyvenimo būdą, o tai – svarbiausias vietovės tapatumo saugojimo motyvas. *Ekonominės vertės* pagrindas – komfortiški mažabučiai arba individualūs namai, miesto centro ir gamtinės apsupties (Ažuolyno) kaimynystė. *Architektūrinę vertę* pasireiškia gyvenamųjų namų tipų ir stilistikos įvairove. Autentiškam prieškariniam užstatymui būdingi 5 namų tipai (2, 3, 4 pav.) Populiariausias – medinis sodybinis vienaaukštis namas su mezoninu arba mansarda. Paplitę taip pat nuomojami dviaukščiai mediniai bei kompaktiški mūriniai 2–2, 5 aukštų namai. Kiti du tipai – vienos šeimos vilos (medžio arba mūro) ir mūriniai kotedžai. Tarpukariu architektūroje vyravo vietiniai bruožai arba supaprastintos neoklasicizmo, neobaroko, *art déco*, racionalizmo variacijos.



2 pav.

Minties ratas 24. I kategorijos pastatas – 4 butų nuomojamas namas, 1928 m. aut. J. Gostila



3 pav.

K. Petrausko 23. I kategorijos pastatas – B. Jurgutienės namas-vila, 1926 m.



4 pav.

Vydūno al. 59. I kategorijos pastatas – Č. Pacevičiaus namas-vila, 1937 m. aut. V. Kopylovės (pastatas premijuotas Kauno miesto tarybos už architektūros kokybę).

1940–2002 m. laikotarpiu teritorijoje pastatyti 154 gyvenamieji namai, iš jų 57 – saikingų tūrių ir formų, derantys su istorine aplinka, 21 – išsiskiriantys, tačiau nekonfliktuojantys su ja, 76 kvalifikuoti kaip svetimkūniai (dėl stambių tūrių, prastų arba pretenzingų formų). Apibendrinus pastatų vertinimą išskirti 77 autentiški namai, turintys architektūrinę vertę; 20 iš jų siūloma atskirai įrašyti į Kauno miesto savival-

dybės vertingų kultūros paveldo objektų sąrašą. *Istorinę vietovės vertę* sudaro čia dirbusių architektų indėlis, gyvenusių asmenų atminimas.

Atlikus išsamią analizę paaiškėjo, jog saugoma Žaliakalnio teritorija pirmiausia vertinga dėl išlikusios (ir tebetęsiamos) tradicinės gyvenamosios, dėl darnaus geometrinio plano santykio su laisvu užstatymu bei želdiniais ir dėl vietinio architektūros pobūdžio. Prioritetinėmis apsispręsta laikyti *urbanistinę vertę ir flotopinę vertę*. Joms teiktina pirmenybė konfliktinėse situacijose, iškilus būtinumui priimti kompromisinius sprendimus. Tai reiškia, jog šiame objekte nesiekama skrupulingai saugoti visų architektūros komponentų (gyventojai gali perplanuoti namų vidų, keisti stogų, sienų dangas, daryti priestatus), tačiau keliamos sąlygos, kad šie pakeitimai nepažeistų tradicinio užstatymo charakterio.

Išsiaiškinus Žaliakalnio dalies tapatumą ir vertes, imtasi tolesnės užduoties – *numatyti vietovei gresiančius pavojus ir siūlyti būdus, kaip jų išvengti*. Didžiausias pavojus – *fizinis (vizualinis) ir ekonominis teritorijos nuosmūkis*. Jo stabdymui numatytos aiškiai apibrėžtos sąlygos atskiriems vertybės komponentams.

Urbanistiniam karkasui būtina saugoti autentišką gatvių ir pėsčiųjų takų tinklą, pirminę sklypų struktūrą, sodybinį užstatymo pobūdį, nereguliarią užstatymo liniją. Draudžiama platinti arba siaurinti pėsčiųjų takus, žaliašias juostas, įrengti platesnius negu 3, 5 m įvažiavimus į sklypą, dalyti sklypus, statyti antrą gyvenamą namą sklype. Reglamentuotas užstatymo tankis – nuo 13 % iki 28 % sklypo ploto (atsižvelgiant į sklypo dydį). Tvorų ir gyvatvorių aukštis ribojamas iki 150 cm.

Smulkiau detalizuotos *gyvenamųjų pastatų charakterio* išsaugojimo sąlygos. Visi teritorijos namai suskirstyti į 6 kategorijas (įklija il.22). I kategorijai priskirta 20 vertingiausių autentiškų namų, kurių saugomas tūris, išorinis plano kontūras, medžiagiškumas. Remontuojant išorę, taikomas formų atkūrimas pagal išlikusius elementus. Naudotinos natūralios šiltos spalvos, stogams – skardos ir čerpių dangos, draudžiamas stoglangių įrengimas. II kategorijai priskirti 53 autentiški raiškaus charakterio namai. Saugomų elementų apimtis panaši, tačiau remontuojant leidžiama naudoti įvairesnę stogo dangą, įrengti stoglangius, langų rėmus keisti ne tik mediniais. III kategorijos namus (jų yra 198), irgi prieškarinius, leidžiama laisviau pertvarkyti – keisti tūrį ir plano kontūrą. Tačiau turėtų būti išsaugojami būdingi architektūriniai elementai bei medžiagiškumas. IV kategorijai priskirti dveji namai – statyti iki 1940 m. bei kokybiškai renovuoti ir po 1940 m. atsiradę saikingos išraiškos namai,

derantys su prieškariniais. Atliekant jų renovaciją arba remontą, būtina laikytis tūrio ir medžiagiškumo reikalavimų. V kategorijai priskirti prastos išvaizdos namai, juos pertvarkant būtina gerinti architektūrinę raišką. VI kategorijos namai nederą aplinkoje dėl per didelių tūrių arba pretenzingos išorės. Daugiabučius namus siūloma neutralizuoti želdiniais, tūrius skaidyti prieangiais, įstiklintų balkonų juostomis. Atskirame poskyryje nustatyti reikalavimai naujiems namams – jų aukštingumas griežtai ribojamas dviem su puse aukšto. Siūloma taikyti stačiakampiui artimą plano kontūrą, vientisą nekomplikuoto skaidymo tūrį. Patartinos nuosaikios architektūros formos, tradicinėms artimos medžiagos ir spalvos, nenaudotini plokšti arba laužytų formų stogai.

Apželdinimo struktūrai būtina išsaugoti esamą linijinę žaliųjų dangų ir medžių eilių sandarą, autentiškas medžių rūšis. Draudžiama mažinti bei didinti viešųjų zonų žaliuosius plotus, vejos juostose sodinti dekoratyvinius krūmus bei gėlynus. Siūloma atkurti sunaikintus arba sunykusius apželdinimo elementus, gyvatvorėmis ir pergolėmis pagyvinti bendrabučių ir daugiabučių namų aplinką. Skatinama palaikyti tradicinius vaismedžių sodus, daržus, sodinti vietinių rūšių lapuočius medžius bei dekoratyvinius krūmus.

Tvarkymo sąlygos orientuotos į autentiškų elementų išlaikymą ir naujų intarpų priderinimą. Skatinama palaikomoji priežiūra, naujų medinių namų statyba ir tinkama senųjų renovacija. Tačiau turėtų būti vengiama pernelyg intensyvaus namų ir aplinkos gražinimo, prabangos demonstravimo – tai šiandien ypač aktualu, nes į šį prestižiniu tampantį rajoną vis dažniau atsikelia pasiturintys gyventojai.

Kitas pavojus – galimas iki šiol išsaugotos funkcijų pusiausvyros pažeidimas. Gyvenamoji rajono funkcija ateityje turėtų išlikti pagrindinė, papildomai gali atsirasti tik nedidelių prekybos ir aptarnavimo objektų. Rengiant Žaliakalnio reglamentą, nesvarstyta ilgalaikės raidos strategija. Manyta, jog šiam rajonui neaktualūs dideli ekonominiai ir socialiniai pokyčiai, todėl jo tvarkymui pakanka *parengti bendrą tvarkymo planą*, kurio išlaidas prisiimtų miesto savivaldybė.

Tvarios raidos principai gali būti įgyvendinti tik per *kaitą ribojantį teritorijos valdymą*. Būtina kryptingai prižiūrėti, kaip saugomas vietovės tapatumas ir vengiama jai kylančių grėsmių. Šis procesas vykdytinas per *teritorijos administravimą ir gyventojų iniciatyvos gaivinimą*. Sociologinė apklausa atskleidė, jog Žaliakalnio gyventojai pasižymi bendruomeniškumu ir aktyvia kultūrine bei socialine motyvacija. Tai esminis požymis, leidžian-

tis prognozuoti, jog tvarios raidos nuostatos čia bus priimtos. Gyventojai linkę įsitraukti į miesto apsaugą ir patys imtūsi atsakomybės už tinkamą būsto, kiemo, želdynų atnaujinimą. Tvarios raidos teorijoje kaip tik deklaruojamas principas „padėk pats sau“. Tačiau bendruomenei trūksta profesionalių konsultacijų ir sumanaus veiklos koordinavimo. Pirmas gyventojų švietimo bandymas, beje, sukėlęs gyvą dalyvių susidomėjimą, buvo apsaugos reglamento pristatymas Kauno apskrities viešojoje bibliotekoje. Reglamento pagrindu galėtų būti parengti specializuoti leidinukai teritorijos gyventojams, architektams, dizaineriams, taip pat politikams, nuo kurių požiūrio priklauso miesto ekonomikos strategija. Tvarios raidos koncepcijoje edukacinės programos laikomos būtinybe; Žaliakalnio atveju pagrindas edukacijai jau yra – tai aptartasis vietovės apsaugos reglamentas, kuriame sukaupiti išsamūs tyrimų duomenys, pateiktos detalios tvarkymo ir priežiūros gairės.

Teritorijos kaitą būtina valdyti administracinėmis priemonėmis: užkirsti kelią finansinėms manipuliacijoms, remti nepasiturinčius gyventojus, kad jie nebūtų išstumti iš įprastos aplinkos, rūpintis vietovės ekologija (taršos, transporto reguliavimu). Tai užduotys miesto politikos strategams. Jiems turėtų rūpėti, kad sutvirtėtų ekonominis saugomo Žaliakalnio pagrindas – atsirastų lėšų viešųjų erdvių, želdynų, gatvių ir šaligatvių dangų tvarkymui. Reglamento nu-

statyti teisių suvaržymai statiniams privalo būti įrašomi į Lietuvos Respublikos Nekilnojamojo turto registrą ir LR Nekilnojamojo turto kadastro, kad savininkai juos žinotų. Reikėtų siekti lengvatų gyventojams, prižiūrintiems ir renovuojantiems savo būstus, ypač I ir II kategorijos namų savininkams, nes jie saugo vertingiausias architektūros reprezentantus. Geriausiai sutvarkytus ir naujus derančios išvaizdos namus būtų galima kasmet premijuoti.

Reglamente siūloma įsteigti saugomos Žaliakalnio teritorijos administratoriaus pareigybę. Administratorius kontroliuotų pastatų tvarkymo darbus, konfliktinėse situacijose teiktų paveldą apsaugančius sprendimus, informuotų gyventojus apie pastatų bei aplinkos vertę ir nustatytus apribojimus, propaguotų tinkamas statybos medžiagas ir technologijas. Šioms pareigoms geriausiai tiktų architektas. Tvarios raidos teorijoje numatoma, jog saugomoms teritorijoms būtinos valdymo grupės. Jas rekomenduojama sudaryti iš įvairių specialistų (kultūros paveldo, ekonomikos, vadybos, ekologijos), bet kartu į valdymo grupes svarbu įtraukti ir vietovės gyventojus.

Tinkamas kaitos valdymas sustiprintų saugomos Žaliakalnio dalies įvaizdį, sukurtų estetiškai ir socialiai patrauklią aplinką. Tvarios raidos principai leidžia tikėtis optimalių rezultatų minimaliai išnaudojant resursus. Kultūrinis bei gamtinis šios vietos paveldas vertas to, kad juo galėtų naudotis ir būsimoji kartos.

NUORODOS

¹ *Charter of European Cities and Towns Towards Sustainability (The Aalborg Charter)*. European Conference on Sustainable Cities and Towns, Aalborg, 27 05 1994.

² Roald H. J., *Sustainable Historic Cities? A Baltic-Nordic Approach*, Oslo, 2000.

³ Seminaras vadinosi „Tvarus urbanistinio paveldo tvarkymas – vietinė bendruomenė pasikeitimų laikotarpiu“ (*Sustainable Urban Heritage Management – Local Community in Time of Change*). Žr. <http://www.heritage.lt>.

⁴ Dulskytė Lijana, *Kauno Senamiesčio (U15) apsaugos reglamento vertinimas tvarios istorinių miestų raidos požiūriu* (vadovė doc. dr. Nijolė Lukšionytė-Tolvaišienė), Kaunas, 2004. Magistro darbe L. Dulskytė išsamiai referavo Alborgo chartijos ir H. J. Roaldo knygos teiginius.

⁵ Feilden B. M., Jokilehto J., *Pasaulio paveldo vietų bei vietovių priežiūros gairės*, V., 1998, p. 82.

⁶ Pagal projektavimo ir tyrinėjimo darbų sutartį reglamentą rengė Vytauto Didžiojo universitetas, atlikėjų grupė buvo suformuota iš įvairių sričių specialistų (vadovė – dr. Nijolė Lukšionytė-Tolvaišienė, architektūros istorikė, VDU docentė, nekilnojamojų kultūros vertybių ekspertė; pagalbininkės – Aldona

Tatariūnienė, architektė, teritorijos specialiojo ir detaliojo planavimo specialistė, *Kristina Šilinytė* ir *Jolita Butkevičienė*, menotyros magistrės, specializacija – kultūros vertybių apsauga).

⁷ Pvz., Stokholme parengtas katalogas „Urbanistinio dizaino gairės“, Bergene – „Urbanistinės gairės“, Visbyje – „Visbio – Hansos miesto programa“, Rygoje – „Rygos istorinio centro apsaugos ir raidos koncepcija. Vizija 2002-2020“. Visi šie projektai remiasi detaliais inventoriais, kurie apima išsamius objekto formos aprašus, pilną fotofiksaciją, matavimus, piešinius, fotogrametriją.

⁸ Sociologinei gyventojų apklausai vadovavo ir duomenis apibendrino dr. Jolanta Reingardienė iš VDU Sociologijos katedros.

⁹ Objekto vertinimo, teritorijos priežiūros metodinės nuostatos perimtos iš kn.: Feilden B. M., Jokilehto J., *Pasaulio kultūros paveldo vietų bei vietovių priežiūros gairės*, V.: Savastis, 1998. Naudotasi ir čia rekomenduojamu autentiškumo testu (vertintas pradinis formos, medžiagos, atlikimo būdo, apsupties išlikimas), tik praplėtus jį funkcijos ir charakterio autentiškumo aspektais, nes Žaliakalnio atveju svarbu įvertinti vietos savitumą bei specifinį gyvensenos būdą.

Nijolė Lukšionytė-Tolvaišienė

THE REGULATIONS OF KAUNAS ŽALIAKALNIS DISTRICT AND ITS SUSTAINABLE DEVELOPMENT

Summary

The major principle of sustainable development is to attend to the current issues without affecting the future generations. Its main objective is to achieve some balance, to combine certain demands and to manage change. The theory of sustainable development is considered to be one of the most advanced ones in the practice of city management. It is applied to preserve historical cities and cultural heritage.

In 2002 the author of the current article in collaboration with a group of colleagues prepared the regulations of preserving Žaliakalnis district in Kaunas. It refers to a relatively small part of Žaliakalnis district of the size of 56,5 ha. The area under query shows the original planning, though it contains rather ordinary and common buildings. The project aimed at establishing the knowledge about all the monuments in the area and suggested the solutions of preserving the area identity so that it could continue functioning in the modern surrounding with minimal losses.

These aims conformed completely to the trends that the sustainable development theory suggests.

In order to evaluate the architecture in Žaliakalnis district, we used the concept of vernacular architecture, not legitimate yet in Lithuania but delineated in *Charter of the Built Vernacular Heritage* passed by ICOMOS in 1999. Vernacular architecture is traditional to a concrete place, without outstanding stylistic features, yet it shows an original character and ensures the continuum of natural ways of living and customs. This criterion allowed us evaluating Žaliakalnis district as a unique structure and appreciating its value.

The regulations were based on the thorough study of the site, including the historical research, the identification of heritage type, and the detailed inventory of the territory. We aimed at recognizing what is characteristic and unique to the area, and what objects present essential values. We studied the urban carcass, the landscape and the overall continuum of buildings in the territory. The regular urban conglomerate of Žaliakalnis, with its spreading fan-shape network of streets and the greenery system planned in advance, emerged as the result of Kaunas plan in 1923 by engineers M Frandsen and A. Jokimas.

There are over 400 private and leased properties in this area at present. It has been our aim to find out how the residents evaluate the buildings and the area. The sociological research has revealed some interesting facts – namely, even 99,5% out of 200 respondents have confirmed they are satisfied with living conditions in this district, and 61% have confirmed that they would not move even if they were offered better living conditions somewhere else. The majority of the residents in the district are old-timers as the average period of residing is 31 years. The majority of residents have wished their apartments were renovated, heated better, the surrounding improved; only 16,5% of respondents would build a new house and almost half of them would build a wooden house. The residents have disapproved of building multi-storey houses and developing the commercial functions of this district. The residents have reported that they usually use the principle of community council to reach consensus about how to improve the territory, taking into account the opinions of their neighbours.

The evaluation process has shown that the individual parts of the place remained fairly intact despite the modern constructions from the Soviet period, which are incongruous with the place. The authentic grange-like planning, the varying and irregular alignment of houses along the streets have remained. These features give a impressionistic feel to the blocks in the district. 2/3 of the district build-up has retained authenticity – to be precise, 325 houses out of 485 houses present in the territory represent the period of 1924-1940. The building materials do not show remarkable changes: there were 80% wooden houses until 1940 in comparison to 73% that are present now. The territory has preserved the authentic character, which is present in the subtle life-style even nowadays. The authentic character suffered most damages in 60's to 80' of the 20th century, when the stereotypes of the socialistic life-style were applied brutally to the territory, e.g. the multi-flat houses, the dormitories and a kindergarten were erected there.

It has been noticed that the present balance between regularity and flexibility gives the urban value to the territory. The regular street network, the uniform greenery system, comfortable and economical houses resemble grange-like blocks spread in the suburbs of Europe in the first half of the 20th century. *Philotopic value* (meaning 'love for place') is sustained by the community residing in the territory, which shows respect to surrounding and some wish to preserve it as it is. Comfortable small houses with a few flats or individual houses in the neighbourhood of downtown and natural surrounding are the basis of *economical value*. The variety of the types of houses and styles bring *architectural value*. 5 types of houses are characteristic of the authentic pre-war building-spread. The most popular is a wooden grange-like one-storey house with a mezzanine or a garret.

The second stage of the project has aimed at predicting the threats to the territory and suggesting ways of preventing them. The biggest danger is *physical (visual)* and *economical decline*. In order to prevent it, we have established detailed conditions for separate heritage components. We have formulated the requirements for sustaining the urban and natural carcass as well as the character of living houses. All the houses in the territory have been grouped into 6 categories. Category I covers 20 most valuable authentic houses, the volume, exterior plan contours and building materials of which need to be preserved. The renovation of the exterior uses restoring the forms in line with the preserved elements. Category II covers 53 authentic houses of the outstanding style. The volume of the elements to be preserved is similar to the first category, however, the restoration of the type allows for a certain variety of rooftop, roof-window building, changing the frames of windows not only into the wooden ones. Category III covers 198 houses, which also belong to the pre-war period and could be renovated more flexibly, e.g. changing the volume and contours of the plan. Category IV covers the houses of less outstanding style but in harmony with the pre-war style houses. Category V houses are of the poor exterior which needs to be improved in the process of renovation. Category VI houses do not harmonize with the surrounding due to too large volumes or too excessive exterior. The height level of the new buildings is strictly limited to two and a half storeys. It has been suggested applying the square-like contour plan, continuous volume, simple forms, traditional colours and materials to them. Too excessive decoration of the surrounding area and houses as well as luxury alien to this district should be avoided. The district should retain the function of non-commercial houses as the main one in order to retain balance.

The principles of sustainable development can be implemented only under the condition of managing the territory via limiting change. The sociological survey has shown that the residents of Žaliakalnis wish to be involved into the management of city protection and want to take responsibility for renovating appropriately the houses, yards and greenery. However, the community does not receive the sufficient level of consultancy and reasonable coordination of the project. On the basis of these regulations, the specialized brochures for residents, architects, designers and politicians, whose opinion is decisive to urban economical strategy, could be prepared and circulated. It is necessary to manage the territorial change by means of administrative measures in order to prevent financial manipulations, to support the residents of poor-income so that they would not be ousted from their natural habitat, and, finally, to look after the ecology of the place. The regulations suggest establishing the administrative office of Žaliakalnis area under protection. The objectives of the office would be to search for solutions of protecting the heritage, to inform the residents of the value of buildings and their surrounding, to warn the residents of limitations, to promote the appropriate building materials and technologies. The theory of sustainable development states that the area under protection needs to be administrated by the managerial groups. The article suggests organizing them by employing experts of various interests to work with local residents. The appropriate management of change would improve the image of the area under protection, would create the surrounding which is aesthetically and socially attractive. The cultural and natural heritage of this area is valuable to be retained for the use by future generations.

Gauta: 2005 02 21

Parengta spaudai: 2005 10 20