

PASTATŲ KLASIFIKAVIMO YPATUMAI

Andrius Stasiukynas

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas: andrius@skirnuva.lt

Santrauka. Straipsnyje nagrinėjama pastatų klasifikavimo ypatumai Lietuvoje ir užsienio valstybėse. Pastatų klasifikavimas yra svarbus jų naudotojams ir savininkams, projektuotojams, statybininkams, investuotojams, įtraukiant pastatus į nekilnojamojo turto registrus, juos valdant, naudojant, vertinant, draudžiant ir apmokestinant. Pastaruoju metu Lietuvoje buvo pastatyta naujų stambių pastatų kompleksų, kaip pvz., Druskininkų vandens pramogų parkas ir Druskininkų žiemos pramogų kompleksas, kurie nėra numatyti nei poilsio, nei sporto pastatų pogrupiuose. Taip pat skirtingose literatūros šaltiniuose pastatų kategorijos nurodytos skirtingais pavadinimais, suskirstyti skirtingomis klasėmis ar grupėmis, dėl to dažnai gali pasitaikyti sunkumų klasifikuojant pastatus tarptautiniams tikslams. Tiek STR 1.01.09:2003, tiek Amerikoje pagal Statybos kodeksą bei pagal BREEAM sistemą numatyti pastatų klasifikatoriai neapima vandens pramogų parkų ir žiemos pramogų kompleksų.

Reikšminiai žodžiai: pastatai, paskirtis, naudojimas, BREEAM

Įvadas

Pastaruoju metu daug dėmesio skiriama naujoms klasifikavimo sistemoms, organizuojant statybos informacinę plėtrą. Tai įvyko daugiausia dėl bendrų pastangų tokių organizacijų, kaip Tarptautinė standartizacijos organizacija (ISO), ypač jos darbo grupės 59 (TC59), Conseil International du Bâtiment – būtent jos darbo Komisijos 78 (CIB-W78) (Maritz *et al.* 2005).

Pastaruoju metu vis dažniau akcentuojama darni pastatų plėtra. Pastatai daro nuolat didėjančią poveikį aplinkai (Chau *et al.* 2010). Senstantys pastatai bei naujų pastatų poreikis verčia pakeisti požiūrį į projektavimą, statybas bei pastatų valdymą. Pastatų klasifikavimas, normatyvai, nusakantys jų planavimą, projektavimą, statybą, valdymą prisideda prie poveikio aplinkai reguliavimo.

Pastatų klasifikavimas Lietuvoje

Lietuvoje statiniai klasifikuojami remiantis statybos techniniu reglamentu STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“. Šis STR nustato statinių klasifikavimo pagal paskirtį pagrindines grupes (pogrupius) ir požymius, kuriais vadovaujantis statiniai priskiriami šioms grupėms (pogrupiams). Šiame Reglamente pateikti pagrindinių sąvokų apibrėžimai.

Sutinkamos dvi pagrindinės statinių rūšys:

- Pastatai.
- Inžineriniai statiniai.

Pastatas priskiriamas vienai ar kitai paskirties grupei (pogrupiui), jeigu jo visas bendrasis plotas, didžioji jo dalis ar bent pusė bendrojo ploto yra naudojama tai paskirčiai. Tais atvejais, kai pastatą sudaro įvairių paskirčių patalpos, suformuotos kaip atskiri nekilnojamojo turto objektai (maitinimo, sporto, mokslo ir t. t.), pastato paskirtis nustatoma pagal didžiausio bendrojo ploto patalpą, kaip atskiro nekilnojamojo turto objekto, paskirtį. Pastatą gali sudaryti: antžeminiai aukštai, pusrūsis (cokolinis aukštas), rūsys, pastogės patalpos (mansarda, mezoninas), atriumas, antresolė, galerija, priestatas, įstiklinta (uždara) veranda, neįstiklinta (atvira) veranda, terasa, erkeris, lodža, balkonas, tambūras, portikas.

Pagrindinis kriterijus, pagal kurį skirstomi statiniai, yra naudojimo paskirtis. Statinio (naudojimo) paskirtis – statinio naudojimas tam tikram tikslui (žmonėms gyventi, ūkinei ar kitai veiklai), kai statinys atitinka saugos ir jame planuojamos (atliekamos) veiklos (technologijos proceso) privalomus reikalavimus, nustatytus normatyviniuose statinio saugos ir paskirties dokumentuose. Pagal ją pastatai yra skirstomi į dvi pagrindines grupes:

- Gyvenamuosius pastatus.
- Negyvenamuosius pastatus.
- Inžineriniai statiniai pagal paskirtį skirstomi į grupes:
 - Susisiekiama komunikacija.
 - Inžinerinius tinklus.
 - Kitus statinius.
- Gyvenamieji pastatai (namai) pagal tipą skirstomi į pogrupius:

- Gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatai (namai).
- Gyvenamosios paskirties (dviejų butų) pastatai (namai).
- Gyvenamosios paskirties (trijų ir daugiau butų (daugiabučiai) pastatai (namai).
- Gyvenamosios paskirties (įvairių socialinių grupių asmenims) pastatai (namai).

Negyvenamieji pastatai skirstomi į pogrupius: viešbučių, administracinės, prekybos, paslaugų, maitinimo, transporto, garažų, gamybos ir pramonės, sandėliavimo, kultūros, mokslo, gydymo, poilsio, sporto, specialiosios, pagalbinio ūkio, kitos (fermų, ūkio, šiltnamių, sodų), kitos paskirties pastatus.

Poilsio paskirties pastatai – skirti žmonių visaverčiam fiziniam bei dvasiniam poilsiui. Šiam pastatų pogrupiui priskiriami:

- Turizmo centrai – apgyvendinimui bei poilsiui pritaikyti (skirti) statiniai, kuriuose turistai apgyvendinami atskiruose nameliuose ar kambariuose, o maitinimo, higienos ir kitos paslaugos teikiamos centralizuotai paslaugų komplekse.
- Poilsio namai – pastatas ar pastatai, kuriuose kambariai (ar nameliai) yra pritaikyti trumpalaikiam apgyvendinimui ir poilsiui organizuoti šeimoms ar pavieniams asmenims.
- Jaunimo nakvynės namai – apgyvendinimui pritaikyti pastatai, kuriuose sudarytos sąlygos tenkinti nakvynės ir higienos poreikius.
- Kempingų pastatai – apgyvendinimo paslaugoms teikti skirti mobilūs (laikini) ar stacionarūs pastatai (nameliai), esantys apgyvendinimo paslaugoms teikti suplanuotoje aikštelėmis ir įrengtoje teritorijoje (kempinge), kurioje turistai apgyvendinami palapinėse, mobiliuose (laikiniuose) ar stacionariuose nameliuose, ir yra sudarytos sąlygos transporto priemonėms parkuoti.
- Kaimo turizmo pastatai – tai turistams apgyvendinti pritaikyta sodyba ar atskiri pastatai (atitinkantys kaimo turizmo paslaugos teikimo sąlygas), esantys kaimo gyvenamojoje vietovėje ar mieste, kuriame gyvena ne daugiau kaip 3000 gyventojų, ūkininko sodyboje, kuriuose apgyvendinimui skirtų kambarių (numerių) yra ne daugiau kaip 20.
- Medžioklės nameliai – trumpalaikiam apgyvendinimui pritaikyti pastatai, skirti medžiotojų apgyvendinimo bei kitiems poreikiams tenkinti.

- Kiti pastatai, atitinkantys poilsio (rekreacinių) pastatų apibrėžimą ir nepriskirti kitoms pastatų grupėms (pogrūpiams).

Pastaruoju metu Lietuvoje buvo pastatyta naujų stambių pastatų kompleksų, kaip pvz., Druskininkų vandens pramogų parkas ir Druskininkų žiemos pramogų kompleksas nėra numatyti nei poilsio, nei sporto pastatų pogrupiuose. Techniniame projekte numatyta pastarojo statinio paskirtis: sporto-poilsio, o statinio kategorija: ypatingas statinys. Tačiau tokios mišrios pastatų paskirties nėra numatyta Reglamente. Pastatas priskiriamas vienai ar kitai paskirties grupei (pogrūpiui), jeigu jo visas bendrasis plotas, didžioji jo dalis ar bent pusė bendrojo ploto yra naudojama tai paskirčiai.

Statistikos departamente visi gyvenamieji ir negyvenamieji pastatai pagal pagrindinę paskirtį skirstomi remiantis Statinių pagal tipą klasifikatoriumi (Investment in Tangible Fixed Assets and Construction, 2010). Negyvenamieji pastatai skirstomi:

- Administraciniai pastatai (ar jų grupės), skirti administravimo veiklai: bankai, paštas, ambasados, valstybės ir savivaldybės įstaigos, teismai, kiti įstaigų ir organizacijų administraciniai pastatai (išskyrus kitos paskirties pastatuose įrengtas administracines patalpas).
- Pramoniniai ir sandėliai – gamyklos, skerdyklos, kepyklos, dirbtuvės, pramonės produkcijos perdirbimo įmonės, energetikos, dujų, vandens tiekimo ir kiti gamybai skirti pastatai.
- Žemės ūkio pastatai, skirti gyvūnams auginti, šiltnamiai, oranžerijos, daržinės, svirnai, angarai ir kiti ūkiniai pastatai, skirti žemės ūkio reikmėms.
- Transporto ir ryšių – oro uostų, jūros ir upių laivyno uostų, geležinkelio ir autobusų stočių pastatai, uosto terminalai, judėjimo postai, iešmų postai, dispečerinių, signalų perdavimo, švyturių, muitinių pastatai, automobilių ir autobusų garažai, orlaivių angarai, geležinkelio vagonų ir troleibusų depai; telefonų stočių pastatai, radijo ir televizijos transliavimo pastatai, nuotolinio ryšio (telekomunikacijų) centrai ir kt.
- Prekybos ir maitinimo įmonių – prekybos centrai, parduotuvės, prekybos paviljonai, vaistinės, degalinės, taip pat pastatai, skirti žmonėms maitinti (restoranai, kavinės, barai, valgyklos),

- Viešbučiai ir kiti panašūs pastatai (moteliai, poilsio bazės, poilsio namai, turistinės bazės, kempingai ir kt.).
- Švietimo ir mokslo – bendrojo lavinimo mokyklos, aukštesniojo ir aukštojo mokslo įstaigos, mokyklos centrai, darželiai, lopšeliai, institutai ir mokslinio tyrimo įstaigos, observatorijos, laboratorijos (išskyrus gamybines laboratorijas) ir kt.
- Gydyimo– ligoninės, poliklinikos, ambulatorijos, dispanseriai, sanatorijos, reabilitacijos centrai, specialiųjų įstaigų sveikatos apsaugos pastatai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai, neįgaliųjų globos namai, diagnostikos centrai, internatai sutrikusio intelekto asmenims, veterinarijos gydyklų pastatai ir kt.
- Kultūros ir sporto renginių – teatrai, koncertų salės, kino teatrai, parodų salės, galerijos, planetariumai, muziejai, bibliotekos, archyvai, sporto salės, uždari teniso kortai, uždaros ledo aikštelės, uždari baseinai, jachtų klubai, uždaros šaudyklos, maniežai, stadionai ir kt.
- Kitos paskirties– religinės paskirties pastatai (bažnyčios, cerkvės, koplyčios, sinagogos, maldos namai, katedros), specialiosios paskirties pastatai (kareivinės, kalėjimai, tardymo izoliatoriai, blai-vyklos, policijos, pasienio kontrolės punktai, gaisrinės tarnybos pastatai), pastatai paslaugoms teikti (autoservisai, pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, laidojimo namai ir kt.), sodo namai, namų ūkio pastatai, esantys privačiame namų valdos žemės sklype (daržinės, pirtys, garažai, vasaros virtuvės, tvartai, šiltnamiai ir kt.)

Pastatų klasifikavimas užsienyje

Užsienio valstybėse galima rasti kitokius pastatų klasifikavimus. Pvz., Amerikoje pagal Statybos kodeksą (International Code Council, 2006) pastatai skirstomi į klases:

1 klasė. Atskiras namas, nesujungtas su koku kitu pastatu, bendras visų aukštų plotas ne didesnis kaip 300 m² ir įprastai gyvena ne daugiau kaip 12 asmenų.

2 klasė. Daugiabutis namas.

3 klasė. Pastatai, kuriuose laikinai gyvena žmonės: pensionatas, svečių namai, nakvynės namai, viešbutis ar

motelis, gyvenamoji dalis mokykloje, sveikatos priežiūros pastate, sulaikymo centre ir t.t.

4 klasė. Biurų pastatas naudojamas profesiniams arba komerciniams tikslams, išskyrus pastatų klases 5, 6, 7 arba 8.

5 klasė. Prekybos ir paslaugų paskirties pastatai: parduotuvės ar kitos prekybinės patalpos, valgyklos, kavinės, restoranai, grožio salonai ir pan.

6 klasė. Gamybos ir automobilių saugojimo pastatai, sandėliai.

7 klasė. Laboratorijos, amatininkų pastatai ir pan.

8 klasė. Visuomeninės paskirties pastatai: sveikatos priežiūros pastatai, mokyklos, kultūros, švietimo ir mokslo pastatai.

9 klasė. Kitos paskirties pastatai: sodo namai, namų ūkio pastatai, esantys privačiame namų valdos žemės sklype, daržinės, pirtys, garažai, tvartai, šiltnamiai ir kt.

Building Research Establishment Environmental Assessment Method (BREEAM) – tai pirmas metodas įvertinti pastatų aplinką tvarumo požiūriu tvarumui, įkurtas 1990 m. JK (Haapio, Viitaniemi, 2008). Negyvenamieji pastatai pagal BREEAM sistemą yra apibrėžiami kaip standartiniai arba nestandartiniai (BREEAM, 2011). Standartinių pastatų kategorija apima pastatus, kurie buvo išvardinti anksčiau: komerciniai, visuomeniniai (negyvenamieji), daugiabučių pastatai (1 lentelė). Tai yra pastatų rūšys, kurias BREEAM New Construction programa specialiai suprojektavo, kad būtų galima atlikti vertinimą pagal pritaikytus kriterijus. Nestandartiniai pastatai yra tie, išvardinti anksčiau ir pažymėti kategorija “kiti pastatai”. Į šią kategoriją patenka pastatai, kurie pagal ankstesnę BREEAM versiją būtų vertinami pagal specialią užklausą. Nestandartiniai pastatai, patenkantys į “kitų pastatų” kategoriją, dabar gali būti vertinami pagal BREEAM New Construction sistemą, ir jiems nereikia taikyti specialių kriterijų. Kaip matoma skirtingose literatūrose pastatų kategorijos nurodytos skirtingais pavadinimais, suskirstyti skirtingomis klasėmis ar grupėmis, dėl to dažnai gali pasitaikyti sunkumų klasifikuojant pastatus tarptautiniu mastu.

Tiek STR 1.01.09:2003, tiek Amerikoje pagal Statybos kodeksą, bei pagal BREEAM sistemą numatyti pastatų klasifikatoriai neapima vandens pramogų parkų ir žiemos pramogų kompleksų.

1 lentelė. Pastatų rūšys, pateikiamos vertinimui pagal BREEAM 2011

Table 1. Types of buildings presented for evaluation under the BREEAM 2011

| Sektorius | Pastato tipas | Apibūdinimas |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| Komercinis | Biurai | Nespecializuoti biurų pastatai Biurai su mokslinių tyrimų ir raidos centrais (pvz. laboratorijos) |
| | Pramoniniai | Pramoninis blokas – saugojimo/paskirstymo sandėliai Pramoninis blokas – produkcija/gamyba/automobilų servisas |
| | Mažmeninės prekybos | Prekybos centrai Mažmenos centrai/sandėliai „Langelių“ paslaugų įstaigos Salonai Restoranai, kavinės ir barai Greito maisto restoranai |
| Visuomeniniai (ne-gyvenamieji) | Ugdymo įstaigos | Ikimokyklinės Mokyklos ir koledžai Kitos mokymo/ugdymo įstaigos Aukštosios mokyklos |
| | Sveikatos centrai | Mokomosios/specializuotos ligoninės Bendrosios ligoninės Bendruomeninės ir psichinės sveikatos įstaigos Ambulatorijos Sveikatos centrai ir klinikos |
| | Įkalinimo įstaigos | Ypatingos apsaugos įkalinimo įstaigos Standartinės apsaugos kalėjimai Jaunų ir nepilnamečių nusikaltėlių įstaigos Vietiniai kalėjimai Sulaikymo įstaigos |
| | Teismai | Prokuratūros ir kriminaliniai teismai Apygardos teismai Teisėjų ir prokurorų teismai Civilinės teisės teismai Šeimos teismai Jaunimo teismai Kompleksiniai teismai |
| Daugiabučiai pastatai | Gyvenamosios įstaigos | Globos namai Prieglaudos Kolegijų/mokyklų bendrabučiai Vietinės valdžios institucijos Kareivinės |
| Kiti | Gyvenamosios įstaigos | Viešbučiai, jaunimo ir svečių namai Mokymo centrai |
| | Negyvenamosios įstaigos | Meno galerijos, muziejai Bibliotekos Dienos centrai Maldos namai |
| | Draugijų ir laisvalaikio įstaigos | Kinoteatras Teatras/koncertų salės Parodų/konferencijų salė Lauko/vidaus sporto, poilsio centrai |
| | Kiti | Transporto mazgai (stotys) Mokslinių tyrimų ir raidos centrai Lopšeliai |

Išvados

Pastaruju metu vis dažniau akcentuojama darni pastatų plėtra. Pastatai daro nuolat didėjančią poveikį aplinkai. Pastatų klasifikavimas, normatyvai, nusakantys jų planavimą, projektavimą, statybą, valdymą prisideda prie poveikio aplinkai reguliavimo.

Pastatų klasifikavimas yra svarbus jų naudotojams ir savininkams, projektuotojams, statybininkams, investuotojams, įtraukiant pastatus į nekilnojamojo turto registrus, juos valdant, naudojant, vertinant, draudžiant ir apmokes-tinant.

Skirtingose literatūros šaltiniuose pastatų kategorijos nurodytos skirtingais pavadinimais, suskirstyti skirtingomis klasėmis ar grupėmis, dėl to dažnai gali pasitaikyti sunkumų klasifikuojant pastatus tarptautiniams tikslams.

Pastaruju metu Lietuvoje buvo pastatyta naujų stambių pastatų kompleksų, kaip pvz., Druskininkų vandens pramogų parkas ir Druskininkų žiemos pramogų kompleksas, kurie nėra numatyti nei poilsio, nei sporto pastatų pogrupiuose. Tiek STR 1.01.09:2003, tiek Amerikoje pagal Statybos kodeksą bei pagal BREEAM sistemą numatyti pastatų klasifikatoriai neapima vandens pramogų parkų ir žiemos pramogų kompleksų. Būtina papildyti ir unifikuoti tarptautiniu mastu pastatų klasifikatorius.

Literatūra

- BREEAM (the Building Research Establishment Environmental Assessment Method for buildings). BREEAM 2011. [interaktyvus] [žiūrėta 2011 m. sausio 15 d.]. Prieiga per internetą: <<http://www.breeam.org/page.jsp?id=374>>.
- Chau, C. K.; Tse, M. S.; Chung, K. Y. 2010. A choice experiment to estimate the effect of green experience on preferences and willingness-to-pay for green building attributes. *Building and Environment*, 45(11): 2553–2561.
- International Code Council, 2006. 2006 International Building Code. Printed in the U.S.A. 679 p.
- Haapio, A.; Viitaniemi, P. 2008. A critical review of building environmental assessment tools, *Environmental Impact Assessment Review* 28(7): 469-482.
- Maritz, T.; Klopper, C.; Siglé, T. 2005. Developing a national standard/code of practice for the classification of construction information in South Africa, *Building and Environment* 40(7): 1003–1009.
- Statistikos departamentas. 2011. Investment in Tangible Fixed Assets and Construction 2010. 36 p.
- Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį. Vilnius (Žin., 2003-06-18, Nr. 58-2611).

PECULIARITIES OF BUILDINGS CLASSIFICATION

A. Stasiukynas

Abstract

The article deals with the classification of the buildings in Lithuania and foreign countries. Classification of buildings is important to their users and owners, designers, builders, investors, including buildings in the real estate records, management, operation, evaluation, and prohibiting taxation. Lithuania had recently built new, large building complexes, such as Druskininkai water park and winter complex in Druskininkai, which does not provide nor recreation, nor in subgroups of sports buildings. As well as the different categories of buildings in the literature in different names, grouped in different classes or groups, often there may be difficulties in classifying buildings for international purposes. Both the STR 1.01.09:2003 and the Building Code in America and in accordance with BREEAM scheme for building classifications do not include water parks and winter complexes.

Keywords: buildings, the use, BREEAM.