

KOMPLEKSINĖS DAUGIABUČIŲ GYVENAMŪJŲ NAMŲ REKONSTRUKCIJOS METODIKOS PRINCIPAI

Jonas Ruseckas

Vilniaus Gedimino technikos universitetas

El. paštas jruseckas@yahoo.com

Anotacija. Straipsnyje nagrinėjamos kompleksinės daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstrukcijos problemos. Analizuojamos pagrindinių sąvokų – renovacija, rekonstrukcija, kapitaliai renovuojamas pastatas – reikšmės. Išskiriami pagrindiniai kompleksinės rekonstrukcijos vykdymo ir vertinimo etapai. Aptariamos statinio statybos rūšys ir formos rekonstrukcijos vykdymui įgyvendinti.

Reikšminiai žodžiai: daugiabučiai gyvenamieji pastatai, kompleksinė rekonstrukcija, kompleksinės rekonstrukcijos metodikos principai, gyvenamojo būsto aplinka, renovacija.

Įvadas

Praktikoje vis dažniau susiduriama su neteisingu daugiabučių gyvenamųjų namų ir jų aplinkos funkcijos supratimu, darbų, susijusių su rekonstrukcija, organizavimu. Paversti rajoną patrauklia miesto dalimi, pritaikyti nusidėvėjusius pastatus šiandieniniams reikalavimams – sudėtingas uždavinys, kuriam išspręsti reikia ne tik daug lėšų, bet ir atlikti įvairių tyrinėjimų bei kompleksinio požiūrio.

Visi projektavimo ir statybos darbai vykdomi remiantis teisine ir normatyvine baze. Vadovaujamosi šiais Lietuvos Respublikos (LR) įstatymais: LR teritorijų planavimo įstatymu, LR statybos įstatymu, LR nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymu, LR planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai įstatymu, LR žemės įstatymu. Taip pat statybos techniniais reglamentais (STR), respublikinėmis statybos normomis (RSN). Išnagrinėjus paminėtų dokumentų terminų ir sąvokų apibrėžimus, paaiškėja, jog yra tik keturios statybos rūšys: 1) naujo statinio statyba; 2) statinio rekonstrukcija; 3) statinio remontas, kuris skirstomas į paprastąjį ir kapitalinį; 4) statinio nugriovimas. Kultūros paveldo objektai gali būti atkuriami, restauruojami, konservuojami.

Visuomenėje plačiai vartojamas žodis „renovacija“ suprantamas kaip pastato sienų šiltinimo, langų pakeitimo ir šiluminio mazgo tvarkymo darbai, o tai ne visai atitinka šios sąvokos reikšmę, nes renovacija (lot. *renovatio*) – atnaujinimas (Tarptautinių... 2001). Ši tendencija pastebima ir statybą reglamentuojančių teisinių dokumentų sąvokų apibrėžimuose. Remiantis STR 2.01.09:2005 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“, terminas „kapitaliai renovuojamas

pastatas“ suprantamas kaip pastato rekonstravimo ar kapitalinio remonto darbai, susiję su pastato energinio efektyvumo pagerinimu, kai kaina sudaro daugiau kaip 25 procentus pastato likutinės vertės, neįskaitant žemės sklypo, ant kurio stovi pastatas, vertės (STR 2.01.09:2005 2006). Dėl to pastatų atnaujinimas suvokiamas tik kaip siauros srities darbų, susijusių su pastato šiluminių verčių gerinimu ir energetinių išteklių išsaugojimu, vykdymas. LR Statybos įstatyme apibrėžta statinio statybos rūšis – rekonstrukcija, kuriai įgyvendinti numatyti konkretūs tikslai, priemonės ir apribojimai, tačiau pats objektas – tai vienas konkretus pastatas (Lietuvos... 2001). Straipsnyje vartojama rekonstrukcijos sąvoka suprantama plačiau negu prieš tai minėtos. Ji nukreipta ne į vieno konkretaus pastato, bet į pastato su visa jį supančia inžinerine ir infrastruktūrine aplinka, taip pat pastatų grupės, kvartalo, rajono kompleksinį atnaujinimą ir pritaikymą šių dienų poreikių keliamiems reikalavimams. Vartojamas terminas „vertė“ (architektūrinė, techninė, ekonominė, aplinkosauginė ir higieninė) – tai ne materialių dalykų ar pinigų kiekio, o mokslinės svarbos (reikšmingumo) parametras.

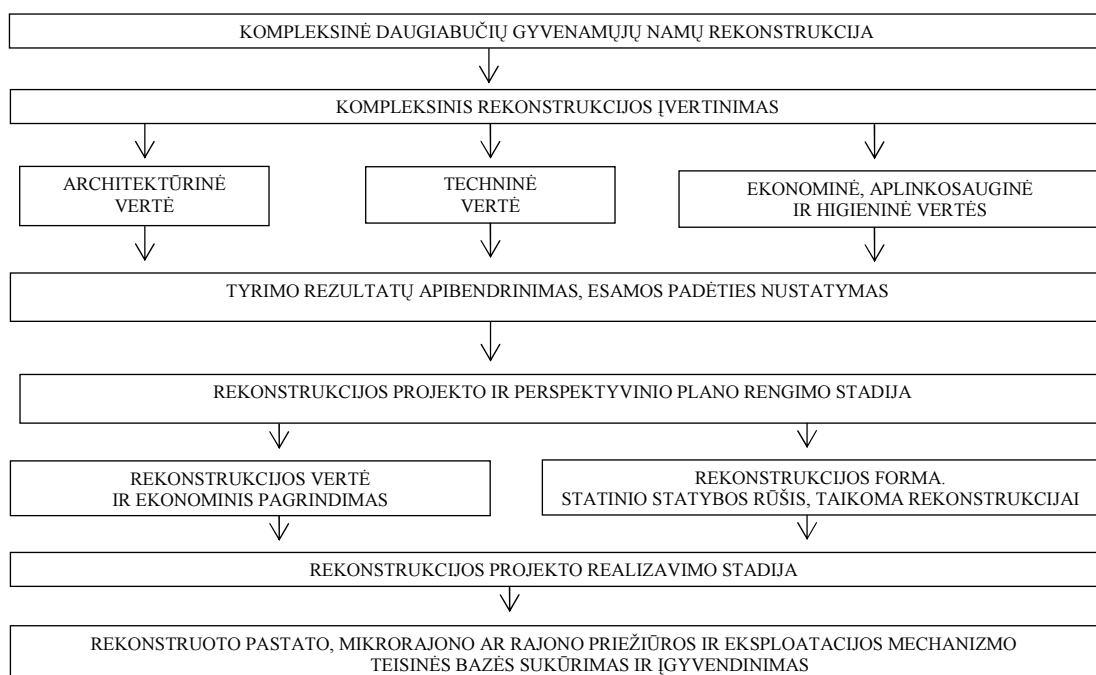
Prieš pradėdant rengti rekonstrukcijos projektą bet kuriam pastatui, jų grupei, mikrorajonui ar net visam rajonui reikia atlikti sudėtingus architektūrinius, techninius, ekonominius, socialinius ir kt. tyrimus, kad nenukentėtų unikalūs ir specifiniai mikrorajono apstatymas, savitumas. Viena iš sudėtingiausių problemų – kompleksinis daugiabučių gyvenamųjų namų rajonų įvertinimas pagal architektūrines, technines, ekonomines, aplinkosaugines vertes, nulemtas socialinių reikalavimų bei uždavinių ir miesto, visapusiškai sudėtingo organizmo, plėtojimo perspektyvų. Todėl, norint kompleksiskai

įvertinti mikrorajono pastatų būklę, reikia į šį darbą įtraukti įvairius specialistus, kurie sugebėtų metodiškai ištirti ir išanalizuoti ją, taip pat pateikti reikiamas išvadas ir pasiūlymus dėl rekonstrukcijos metodų. Kasmet didėjant daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstrukcijos apimčiai, prieš įvertinant jos sudėtingumą, reikia atlikti kompleksinius tyrimus, kad projektavimo ir rekonstravimo darbams būtų galima efektyviai taikyti naujus technologinius metodus, medžiagas, diegti naujus įrenginius ir mechanizmus. Šiandieninis rekonstrukcijos metodo tikslas turi būti ne vien siekis apšiltinti senus pirminius tūrius, bet ir sukurti aplinką, atitinkančią šių dienų keliamus reikalavimus ir poreikius ne tik pastato vidui ar fasadų apdailai, bet ir daugiabučius pastatus supančiai aplinkai. Rekonstrukcijos praktika rodo, kad tai reikalauja pagrįstų ir tikslių koncepcijų, nes kiekviena skubota išvada vėliau pareikalauja iš šeimininkų ir valstybės papildomo darbo ir lėšų klaidoms taisyti. Prieš pradėdant rekonstrukciją, reikia kruopščiai ir kompleksiškai ištirti ne tik pastatus, bet ir mikrorajonus, rajonus, kad rekonstruoti pastatai įgytų naujų funkcinių ir estetinių savybių, kad nenukentėtų jų architektūra, specifinė rajono struktūra. Norint tai

įgyvendinti pirmiausia būtina nustatyta ir griežtai apibrėžta valstybės koncepcija bei strategija, kad nekiltų chaosas ir neatsirastų naujas didelis biurokratinis aparatas.

Kompleksinės rekonstrukcijos vertinimo ir vykdymo etapai

Visą kompleksinio daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstrukcijos procesą siūloma išskaidyti į septynis etapus (1 pav.). Rekonstrukcijos kompleksinis įvertinimas vykdomas tiriant penkias vertes: architektūrinę, techninę, ekonominę, aplinkosauginę ir higieninę. Jos skaidomos į atskirus kriterijus, apibendrinami tyrimo rezultatai, nustatoma esama padėtis. Kitas veiksmas – rekonstrukcijos projekto ir perspektyvinio plano parengimo stadija. Nustatoma ekonomiškai pagrįsta rekonstrukcijos darbų vertė. Tuo pat metu parenkama statinio statybos rūšis ir rekonstrukcijos darbų vykdymo forma. Kita yra rekonstrukcijos projekto realizavimo stadija. Sukuriama ir įgyvendinama rekonstruoto pastato, mikrorajono ar rajono priežiūros ir eksploatacijos teisinė bazė.



1 pav. Kompleksinė rekonstrukcija
Fig. 1. Complex reconstruction

Vertės ir kriterijai

Tiriant pastatų architektūrinę vertę ir jos kriterijus (2 pav.) sudėtingiausia susisteminti rezultatus ir įvesti

konkrečius metodinius kriterijus ar konkrečią išraišką turinčius parametrus. Vilniaus miesto daugiabučiai gyvenamieji namai nėra senosios istorinės architektūros stilių

paveldas, kuriame, bėgant šimtmečiams, vieno istorinio stiliaus sluoksnį dengė kitas, o restauravimo metu kyla daug diskusijų, kurių sluoksnį atidengti ir eksponuoti, kurių nuvalyti ir amžiams panaikinti. Atliekant tyrimus, kurių metu negali būti naudojami prietaisai, atsiranda žmogiškasis, intuityvus, estetiškas vertinimas, dažnai kyla daug diskusijų ir ginčų, nes atskirus parametrus galima įvertinti remiantis keliomis teorijomis, kurios nuo pat jų atsiradimo prieštarauja viena kitai ir turi savo šalininkus.

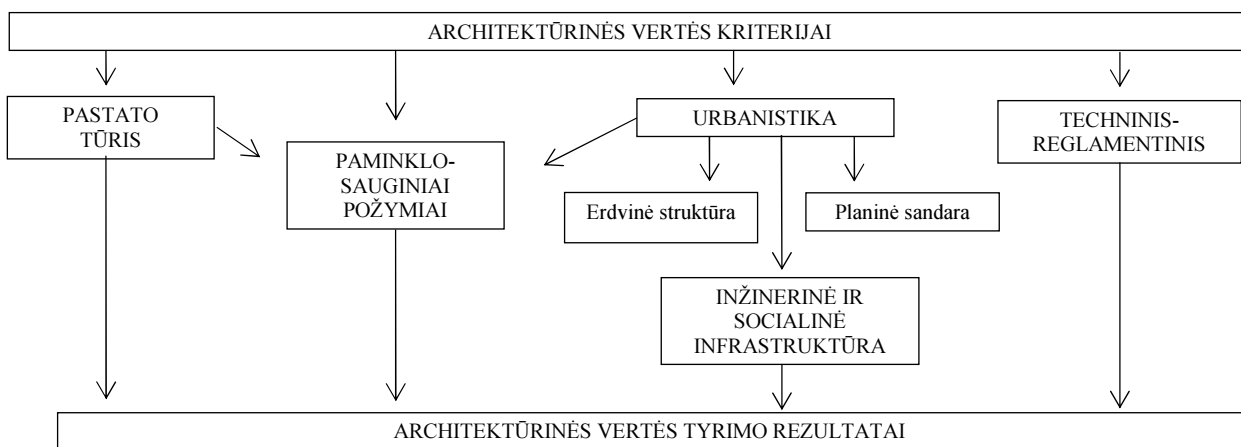
Pirmiausia turėtų būti nustatomas pagrindinis principas ir strategija: ar šiandieninėje erdvėje, pasikeitus valdymo sistemai, iš planinės ekonomikos perėjus į rinkos, atsiradus privačiai nuosavybei ir kitiems kriterijams, laisvasis miestų ir rajonų planavimo stilius, vyravęs tarybų valdžios laikotarpiu, yra vertybė, ar ne. Tai susiję su dauguma tyrimo metu kylančių ir analizuojamų klausimų, tokių kaip, pavyzdžiui, žemės sklypo ribų nustatymo metodika. Juk praėjusiam laikotarpyje nebuvo privačios nuosavybės, o laisvojo miestų planavimo stiliaus sprendiniams nėra paprasta sistemingai ir motyvuotai pritaikyti žemės sklypų ribas, tačiau dabartinėmis sąlygomis tai neišvengiama.

Vyraujant minėtam miestų planavimo stiliui, buvo sukurta daug unikalių erdvinų struktūrų ir planinių darinių, kurie, atsiradus privačiai nuosavybei, pradeda nepataisomai kisti. Kaip pavyzdį galima paminėti Vilniaus miesto Žirmūnų rajoną, kuris įrašytas į Kultūros paveldo registrą, unikalus objekto kodas – 16083 (buvęs senasis kodas registre iki 2005-04-19 Lietuvos Respublikos kultūros paminklų sąrašė – UV68). Dabar šiame rajone vykstantys pokyčiai gali nulemti visišką ir nepataisomą

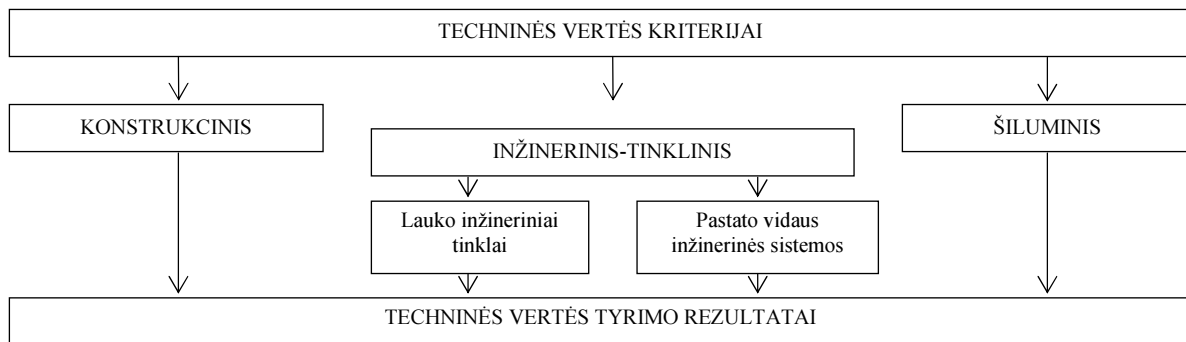
mikrorajono senosios struktūros pokytį. Tiriant architektūrinės vertės kriterijų techniniu-reglamentiniu aspektu tenka pagrįsti arba atmesti sklypo apstatymo intensyvumo ir tankumo didinimo galimybę. Tai priklauso nuo esminio požiūrio ir suformuotos visuomenės nuomonės apie tarybinio laikotarpio statybos palikimą – ar tai yra paveldas, kuriam būtina, moksliskai ištyrus ir pagrindus, taikyti apsaugos reglamentus ir neleisti naujų statybų, ardančių suformuotą struktūrą, ar, sovietinį palikimą paskelbus menkaverčiu, leisti rajonus apstatyti naujais pastatais ar priestatais, išlaikant tik įstatymų numatytus reikalavimus ir normas. Tiriami ir kiti architektūrinės vertės kriterijai: pastato tūris, kurio sudedamosios dalys – kompozicija, planinė sandara, architektūros elementai ir detalės. Urbanistika, skaidoma į erdvinę struktūrą (gamtinis karkasas, vizualiniai ryšiai, erdvinė kompozicija) ir planinę sandarą (funkcinis zonavimas, želdynų sistema ir rekreacijos zonos, transporto ir pėsčiųjų schemas rajone, rajono plano kompozicija).

Analizuojant inžinerinę ir socialinę infrastruktūrą reikia turėti galvoje, kad net ir pats prabangiausias rajonas yra menkavertis, jei jame nėra vaikų darželių, mokyklų ir kitų, gyventojų poreikiams tenkinti būtinų objektų. Techninis-reglamentinis architektūrinės vertės kriterijus apibūdinamas kaip žemės sklypo ribų nustatymas, generalinių, statybų detaliųjų planų ir schemų tęstinumas, detaliųjų specialiųjų planų paruošimas ir taikymas, užstatymo tankinimo galimybių analize.

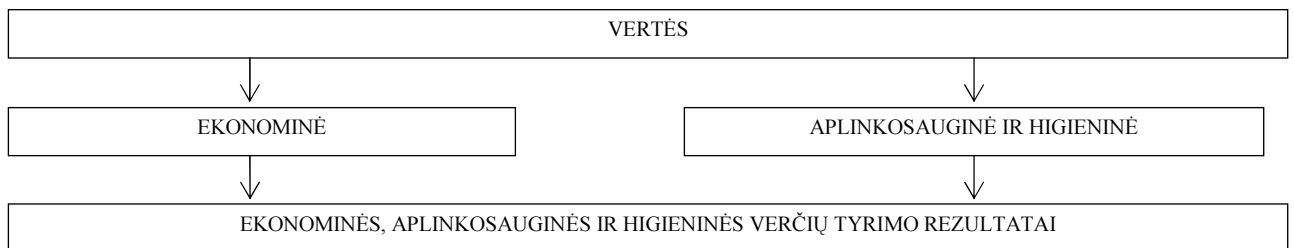
Techninę vertę sudaro trys kriterijai: konstrukcijos, inžinerinė dalis ir šiluminis aspektas (3 pav.).



2 pav. Architektūrinės vertės kriterijai
Fig. 2. Criterias of architectural value



3 pav. Techninės vertės kriterijai
Fig. 3. Criterias of technical value



4 pav. Ekonominė, aplinkosauginė ir higieninė vertės
Fig. 4. Economical, environmental and hygienical values

Tiriant konstrukcijas būtina nustatyti ne tik projektinį, bet ir esamą pastato ilgaamžiškumo kriterijų, taip pat susidėvėjimo laipsnį. Tai atlikti padėtų išsamūs natūriniai tyrimai ir diagnostika. Inžinerinis kriterijus skaidomas į dvi pagrindines dalis: lauko inžinerinius tinklus ir pastato vidaus inžinerines sistemas (nustatomi inžinerinių tinklų tipai, įrengimo kokybė, ilgaamžiškumas ir susidėvėjimas, atitikimas gyvenamojo būsto komfortinėms sąlygoms, akcentuojama galimybė įrengti alternatyvius, naudojančius atsinaujinančios energijos šaltinius arba taupančius energiją inžinerinius tinklus). Remiantis šiluminiu kriterijumi nustatomi pastato atitvarų defektai, jų šiluminės vertės, atliekamas šiluminis energetinis auditas, paskaičiuojami metiniai energijos poreikiai ir šilumos nuostoliai, aptariamos galimos alternatyvos.

Trečiąją tyrimo grupę sudaro ekonominė, aplinkosauginė ir higieninė vertės (4 pav.). Nė vienas pastatas nebus kokybiškai ir pagrįstai rekonstruotas, jeigu neatliktas ekonominis tyrimas tokiais aspektais: senos ir naujos statybos pastatų vertės, rekonstrukcijos teritoriniai prioritetai mieste, optimalios būsto rekonstrukcijos kainos nustatymas. Aplinkosauginio ir higieninio kriterijų sudedamosios dalys – esamo pastato aplinkos teršimas, aplinkos teršimo ir gamtinių išteklių eikvojimo mažinimas po rekonstrukcijos, žmogaus sveikata.

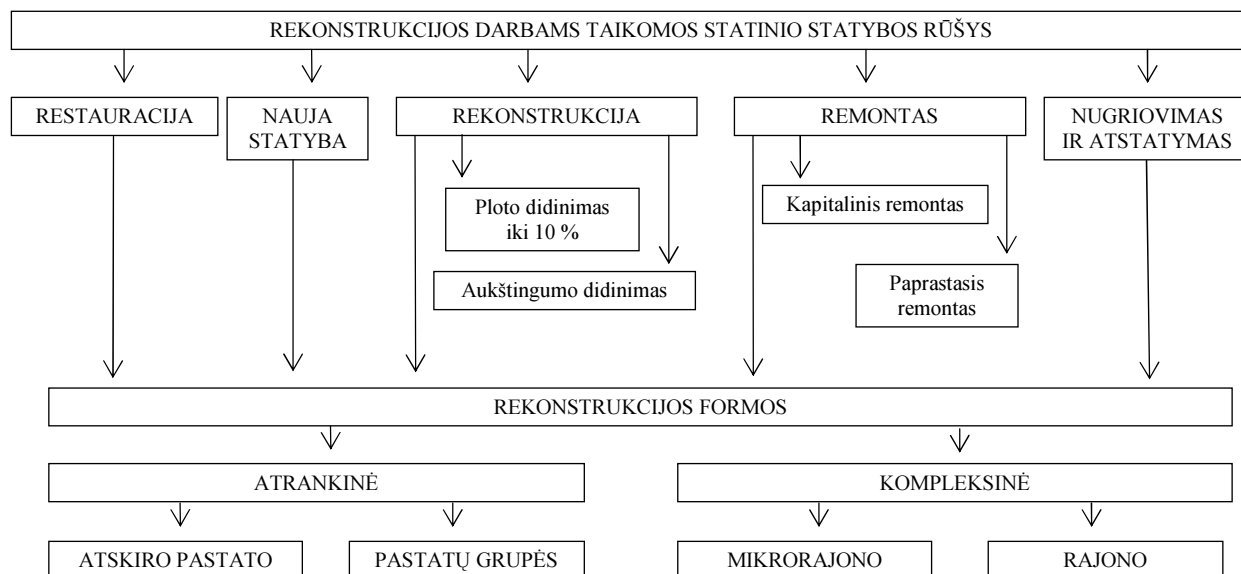
Rekonstrukcijos formos

Esama padėtis rodo, kad viskas turi būti vykdoma kompleksiskai, pereinant nuo vieno etapo prie kito, t. y. nuo pastato, pastatų grupės, gyvenamojo būsto aplinkos, kvartalo, rajonų visapusiško rekonstrukcijos tyrimo prie kompleksinės rekonstrukcijos vykdymo.

Plėtojant rekonstrukciją kompleksiniu metodu, smarkiai padidėja rekonstravimo darbų apimtis ir vertė, todėl būtina moksliskai suplanuoti ir pagrįsti pasirenkamas rekonstrukcijos formas, atsižvelgiant į visus vykdytus rekonstrukcijos tyrimus ir gautus rezultatus.

Kokybiškai atlikti gyvenamojo būsto kompleksinę rekonstrukciją, taikant įvairias statinio statybos rūšis (5 pav.) – viena pagrindinių šiandieninių problemų. Daugiabučių rekonstrukcija turėtų būti vykdoma kompleksiniu metodu, bet kartais nereikėtų vengti ir atrankinės rekonstrukcijos. Planuojant darbų mastą, būtina vadovautis šiomis rekonstrukcijos formomis – atrankine ir kompleksine.

Atrankinė rekonstrukcija taikoma, kai planuojama rekonstruoti pavienius pastatus arba pastatų grupes. Ši forma naudojama, kai objektas būna labai susidėvėjęs arba eksperimentinės, parodomosios rekonstrukcijos atveju.



5 pav. Rekonstrukcijos darbams taikomos statinio statybos rūšys, rekonstrukcijos formos
Fig. 5. Construction types for implementation of reconstruction, forms of reconstruction

Kompleksinės rekonstrukcijos forma turi daug privalumų lyginant su atrankine, todėl reikėtų siekti, kiek tai įmanoma, kad rekonstrukcija būtų atliekama kompleksiskai, nes ši forma leidžia gyvenamosios aplinkos, kvartalų, mikrorajonų ar net rajonų rekonstrukcijos darbus atlikti iš karto, pasiekti geresnės darbų kokybės, taikant šį metodą rekonstrukcijos darbus galima atlikti esant minimalioms darbų sąnaudoms ir pasiekti maksimalų ekonominių efektą. Reikia pažymėti ir tai, kad kompleksiskai sprendžiant daugiabučių namų rekonstrukcijos klausimus, praktikoje abi rekonstrukcijos formos negali egzistuoti viena be kitos, nepapildydamos viena kitos, nes pastatų architektūrinė vertė ir susidėvėjimo laipsnis skirtingas. Tai ir lemia rekonstrukcijos metodų skirtingumą bei jų taikymą praktikoje.

Rekonstrukcijos darbams taikomos statinio statybos rūšys

Atlikus kompleksinius rekonstrukcijos tyrimus ir nutarus, jog pastato unikalumas atitinka paminklo saugos požymiams keliamus reikalavimus (pavyzdžiui, pastatas vertingas savo istorine reikšme – tai vienas pirmųjų stambiaplokščių pastatų mieste – arba tyrimo metu identifikuota unikali erdvinė struktūra, vienintelė visoje šalyje), ir nustačius tokių pastatų ar jų grupių apsaugos laipsnį, vertingąsias savybes bei įtraukus juos į nekilnojamojo kultūros paveldo vertybių sąrašą, atliekami restauravimo

darbai. Restauravimo esmė – objekto architektūrinės vertės atgaivinimas ir papildymas. Tikslas – maksimaliai išsaugoti objekto autentiškumą, remiantis moksliskai pagrįstais tyrimų duomenimis, išryškinti jo istorinę ir meninę vertę. Restauravimo metodas apima dvi sąvokas: autentiškų elementų išsaugojimą ir išnykusių elementų atkūrimą.

Restauruojant objektus, tvirtinamos pastatų konstrukcijos, pritaikoma nauja inžinerinė įranga. Nemaža dalis daugiabučių pastatų dėl nepakankamos priežiūros ir gyventojų savivalės gerokai pakito, sunyko, todėl kai kada reikalingas fragmentinis atstatymas. Šiuo atveju buvo ir tebėra aktualu remtis turima arba archyvuose esančia projekto technine dokumentacija. Tai ypač aktualu griežtinant paminklinių objektų apsaugai taikomus reikalavimus, nes architektūros paminklų restauravimo projektai, taip pat ir fragmentų ar detalių atkūrimas, turi būti moksliskai pagrįsti ir aiškūs ne tik esamoms, bet ir ateinančioms kartoms. Tai sudėtingi darbai, ir juos sunku atlikti, nes reikia daug pastangų ir žinių.

Rekonstrukcija – statybos rūšis, kurios tikslas yra iš esmės pertvarkyti esamą statinį ir sukurti jo naują kokybę: pastatyti naujus aukštus (antstatus) ar nugriauti dalį esamų, nedidinant statinio užimto žemės ploto matmenų (išskyrus šioje straipsnio dalyje nurodytą priestato atvejį); pristatyti prie statinio (ar pastatyti tarp gretimų statinių) priestatą – pagalbinį statinį, pagal naudojimo paskirtį susijusį su statiniu, prie kurio jis pristatomas, o jo visų

aukštų, taip pat rūšio (pusrūšio), antstatų, pastogės patalpų plotų suma nebūtų didesnė nei 10 procentų už tokiu pat būdu apskaičiuotą statinio, prie kurio priestatas pristatomas, plotų sumą; iš esmės keisti statinio fasadų išvaizdą (keičiant apdailą, jos konstrukcijas, medžiagas, įrengiant naujus statinio elementus – balkonų, duris, langus, architektūros detales – arba keičiant jų matmenis, tipą, išdėstymą ar juos pašalinant); keisti (pašalinti nereikalingas) bet kurias laikančiąsias konstrukcijas kito tipo konstrukcijomis; iš esmės keisti pastato patalpų planą pertvarkant laikančiąsias konstrukcijas; apšiltinti statinio išorines atitvaras (sienas, stogą).

Išskirtini du rekonstrukcijos variantai, kai sklypo plotas yra pakankamai didelis ir galimas priestato statymas prie esamo daugiabučio ir kai sklype, kuriame leidžiamas didesnis apstatymas už esamą, tačiau priestatui šalia nėra tinkamos vietos, bet leistina, nedarant jokios neigiamos įtakos gretimoms pastatams, didinti aukštumą.

Kai rekonstrukcijos metu statinio plotas didinamas (statant priestatą ar didinant aukštumą) viršija 10 procentų ribą, skaičiuojamą nuo esamo ploto, taikoma statinio statybos rūšis vadinama nauja statyba.

Kapitalinis remontas – tai susidėvėjusių pastato konstrukcijų ir įrenginių pakeitimas naujais. Tačiau savo darbų apimtimi ir poveikiu pastatui, aplinkai, jis neatitinka prieš tai įvardintos statinio statybos rūšies – rekonstrukcijos. Jeigu, lyginant su kapitaliniu remontu, darbų apimtis yra mažesnė, ši statinio statybos rūšis, taikoma rekonstruojamam daugiabučiui, vadinama paprastuoju remontu.

Nugriovimas pagal galiojančius įstatymus gali būti vykdomas tokiais atvejais: kai tai numatyta teritorijų planavimo dokumentuose (po to, kai žemės sklypas, jo dalis arba statinys paimamas visuomenės poreikiams), kai baigėsi laikino statinio naudojimo terminas, kai statinys arba jo dalis yra fiziškai susidėvėję ir kelia grėsmę žmonėms bei aplinkai, kai statinys pastatytas ar statomas pažeidžiant Lietuvos Respublikos statybos ar kitus įstatymus. Ši statinio statybos rūšis netaikoma nekilnojamosioms kultūros paveldo vertybėms. Tai radikali, tačiau reikalinga priemonė vykdant kompleksinę gyvenamojo būsto rekonstrukcijos procesą.

Laikui bėgant ir pastatams dėvintis, mažėja būsto komfortiškumas, didėja eksploataciniai mokesčiai, aukštesnės ir vidutinės pajamas gaunantys žmonės ieško kokybiškesnės gyvenamosios aplinkos. Gyventojai išsikrausto į naujos ar naujesnės statybos namus kitame miesto rajone, o į senąjį būstą atsikelia mažesnes pajamas gaunantys žmonės, kurie dažniausiai neturi finansinių

galimybių investuoti ne tik į savo buto, bet ir viso namo remontą, taip gyvenamieji pastatai dar labiau susidėvi. Dėl to į pastatą dažnai atsikrausto net asocialūs ir priešiški visuomenei gyventojai. Kai šalia esančiuose namuose taip pat vyksta analogiški procesai, gyvenamųjų pastatų grupės ar net ištisi kvartalai tampa pavojinga miesto gyventojams vieta. Be visų techninių problemų, iškyla dar didesnė – socialinė, pasireiškianti gyvenamosios aplinkos degradacija. Atlikus metodiškus, mokliškai pagrįstus kompleksinės rekonstrukcijos tyrimus ir paaiškėjus, kad kai kurie gyvenamieji namai, jų grupės ar net kvartalai, remiantis ekonominiu ir kitais kriterijais, netinkami rekonstruoti, o jų aplinka yra agresyvi ir pavojinga visuomenei, siūloma taikyti pastatų griovimo – atstatymo metodą. Į tai reikia žiūrėti ne kaip į visuotinę daugiabučių namų grupių ar kvartalų griovimą, o kaip į įvairių visuomenės sluoksnių integracijos ir sumaišymo procesą, kuris kiekybiškai ir kokybiškai pagerintų mikrorajoną. Juk nugriautų pastatų vietoje, parengus atnaujinimo projektus, iškiltų nauji pastatai ir susiformuotų aplinka, kuri vėl taptų patraukli vidutinės ir didesnes pajamas gaunantiems miestiečiams. Būtina parengti atitinkamą, griežtai kontroliuojamą ir funkcionuojančią įstatymų bazę, apibrėžiančią tokių, gana drastiškų, tačiau būtinų, priemonių taikymo galimybę ir metodus jai įgyvendinti. Šiuose įstatymuose ir metodikoje turėtų atsispindėti pagrindinis principas, kad privačios nuosavybės klausimas neturi būti svarbesnis už visos visuomenės interesus ir saugumo užtikrinimą.

Mūsų šalyje turi būti skiriamas ypatingas dėmesys ir sudaromos visos sąlygos kompleksiniams daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstrukcijos tyrimams. Nustatoma rekonstrukcijos forma ir darbams taikytina statinio statybos rūšis, kad susidėvėję daugiabučiai pastatai ir visa gyvenamoji aplinka būtų pritaikyta šiandieniniams gyventojų poreikiams. Gyvenamieji namai turi būti ne tik apšiltinami, nes tai reikėtų vertinti kaip prastos sovietinės senienos, netinkančios modernizuojamai aplinkai, konservavimą. Rekonstruojant reikia taikyti naujus metodus ir formas, remtis naujaisiais mokslo bei technikos pasiekimais, darbus vykdyti kompleksiskai, apimant ne vien pastatus, bet ir visą gyvenamąją aplinką.

Išvados

1. Šiandieninė, visuomenėje paplitusi „renovacijos“ sąvoka nėra tinkamai suprantama ir vartojama, o su ja susiję ir vykdomi darbai nukreipti tik į siaurą šiluminių verčių gerinimą ir energetinių išteklių taupymą. Būtina vykdyti kompleksiską rekonstrukciją, kurios pagrindinis

uždavinys – rajono (kvartalo) gyvenamosios aplinkos gerinimas, pritaikymas moderniems šių dienų poreikiams.

2. Prieš vykdant rekonstrukciją, pasitelkus įvairių mokslo sričių specialistus, reikia kompleksiskai ištirti gyvenamąją aplinką. Suformuoti ir apibendrinti tyrimo rezultatus, įvertinti meninės, techninės, ekonominės, aplinkosauginės ir higieninės verčių kriterijus, jų tarpusavio ryšius ir svarbą, parengti rekonstrukcijos ir pastato eksploataavimo metodiką.

3. Būtina parengti ir įteisinti ilgalaikę Vyriausybės koncepciją ir strategiją daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstrukcijos klausimu, taip pat atlikti analizę ir nuspręsti, kaip apibrėžti šiame straipsnyje vartojamą „kompleksinės rekonstrukcijos“ sąvoką.

4. Neapsiriboti tik sąvokos apibrėžimu ir įteisinimu, parengti atitinkamą teisinę ir normatyvinę bazę, kuri ne tik atspindėtų Vyriausybės koncepciją ir strategiją, bet apibūdintų ir reglamentuotų daugiabučių gyvenamųjų namų rekonstrukcijos kompleksinius tyrimus bei statybos darbus.

Padėka

Dėkoju prof. habil. dr. Josifui Parasoniui už pagalbą rengiant straipsnį.

Literatūra

Lietuvos Respublikos statybos įstatymas. 2001. *Valstybės žinios* 101–3597.

Tarptautinių žodžių žodynas. 2001. Vilnius. 638 p.

STR 2.01.09:2005 *Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas*. Vilnius, 2006.

METHODICAL PRINCIPLES OF COMPLEX MULTISTOREY APARTMENT BUILDINGS RECONSTRUCTION

J. Ruseckas

Summary

The article focuses on the reconstruction of complex multistorey apartment buildings. The meanings of the main concepts such as renovation, reconstruction and general repair are analyzed. The primary stages of the evaluation and execution of complex reconstruction are pointed up. The paper also discusses the types and forms of building construction required to actualize the execution of reconstruction.

Keywords: apartment houses, complex reconstruction, methodical principles of complex reconstruction, housing environment, renovation.