



Projekto pavadinimas	ŪKININKO SODYBA: GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ, TRAKŲ R. SAV., AUKŠTADVARIO SEN., LIAUKIŠKIŲ K., STATYBOS PROJEKTAS
Statybos adresas	TRAKŲ R. SAV., AUKŠTADVARIO SEN., LIAUKIŠKIŲ K.
Registro numeris Sklypo kadastrinis numeris	44/422967 7924/0003:246 Čižiūnų k.v.
Statytojas (užsakovas)	A.K.
Statinio statybos rūšis	NAUJO PASTATO STATYBA
Statinio paskirtis	GYVENAMOSIOS PASKIRTIES PASTATAS
Statinio kategorija	NEYPATINGAS STATINYS
Projekto rengimo metai	2022

Bylos Nr.	Bylos šifras	Bylos pavadinimas	Laida
I	NEB-19-11-PP	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	0

Pareigos	Pavardė	Parašas
PV, PDV	LAURYNAS AVYŽIUS, A1800	
ARCHITEKTĖ	JUSTINA ČIVINSKAITĖ, 0025691	
STATYTOJAS	A. K.	

**ŪKININKO SODYBA: GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) IR PAGALBINIO ŪKIO
PASKIRTIES PASTATŲ, TRAKŲ R. SAV., AUKŠTADVARIO SEN., LIAUKIŠKIŲ K.,
PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**

BENDRIEJI STATINIO RODIKLIAI

Pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ 5 priedą

Eil. Nr.	Pavadinimas	Mato vnt.	Kiekis	Pastabos
I	SKLYPAS (5250/0006:1614 Noreikiškių k.v.)			
1.	Sklypo plotas	m ²	12232	
2.	Sklypo užstatymo intensyvumas	%	2,1	
3.	Sklypo užstatymo tankis	%	3,2	
II	PASTATAI. Gyvenamasis namas			
1.	Vienbutis gyvenamasis namas			
2.	Pastato bendrasis plotas	m ²	178 (namas), 78 (garažas)	
3.	Pastato naudingasis plotas	m ²	-	
4.	Pastato tūris	m ³	1044 (namas), 342 (garažas)	
5.	Aukštų skaičius	vnt.	1	
6.	Pastato aukštis	m	5,30 (namas), 3,95 (garažas)	
7.	Butų skaičius	vnt.	1	
8.	Energinio naudingumo klasė		Ne žemesnė A++	
9.	Pastato akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10.	Statinio atsparumo ugniai laipsnis		II	

Statinio projekto vadovas
Laurynas Avyžius
Atestato.Nr. A1800

**ŪKININKO SODYBA: GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) IR PAGALBINIO ŪKIO
PASKIRTIES PASTATŲ, TRAKŲ R. SAV., AUKŠTADVARIO SEN., LIAUKIŠKIŲ K.,
PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI**

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

**1. PROJEKTUOJAMO STATINIO PAŽINTINIAI
DUOMENYS**

Projektuotojas:

UAB NEBRAU, Architektas Laurynas Avyžius, Kaunas, tel.: +370 657 72999, el-paštas: laurynas@nebrau.com,
P.V. atesato Nr. A1800.

Projekto pavadinimas:

ŪKININKO SODYBA: GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) IR PAGALBINIO ŪKIO PASKIRTIES PASTATŲ,
TRAKŲ R. SAV., AUKŠTADVARIO SEN., LIAUKIŠKIŲ K.

Statybos adresas:

TRAKŲ R. SAV., AUKŠTADVARIO SEN., LIAUKIŠKIŲ K.

Sklypo registro kodas:

44/422967
7924/0003:246 Čižiūnų k.v.

Statytojas (užsakovas):

A.K.

Statybos rūšis (pagal STR 01.01.08:2002):

NAUJA STATYBA.

Statinio rūšis pagal naudojimo paskirtį (pagal STR 1.01.09:2003)

Kiti žemės ūkio paskirties sklypai.

Statinio kategorija (pagal STR 1.01.06:2013):

Neypatingas statinys.

Projektavimo etapas:

Projektiniai pasiūlymai (PP).

Projektavimo ir statybos finansavimo šaltiniai:

Projektavimo ir statybos darbai finansuojami privačiomis užsakovo lėšomis.

2. SKLYPO PLANO SPRENDINIAI

Žemės sklypas yra Trakų r. sav., Aukštadvario sen., Liaukiškių k. Esama naudojimo paskirtis – Žemės ūkio, žemės sklypo naudojimo būdas/pobūdis – Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Žemės sklypas suformuotas atliekant kadastrinius matavimus. Žemės sklypas suformuotas padalijus daiktą kurio unikalus Nr. 7924-0003-0183.

Sklypas yra Trakų r. sav., Aukštadvario sen., Liaukiškių k. Vizualiai - potencialių taršos židinių nenustatyta. Inžinerinės geologinės sąlygos statinio vietoje nesudėtingos.

Sklypas yra netaisyklingo formos. Planuojamoje teritorijoje įregistruotų statinių nėra. Sklypas šiaurine puse ribojasi su žemės sklypu kadastro Nr. 7924/0003:0268 (savininkas privatus asmuo), rytine puse su 4 metrų pločio keliu, pietine su žemės sklypu kadastro Nr. 7924/0003:0184 (savininkas privatus asmuo), vakarine puse su žemės sklypu kadastro Nr. 7924/0003:0190 (savininkas privatus asmuo). Bendras žemės sklypo plotas – 1,2232 ha, iš kurio pievų ir natūralių ganyklų plotas sudaro – 1,2072 ha, kitos žemės (krūmų) – 0,0160 ha. Netoli planuojamos teritorijos, už 120 metrų nuo vakarinės sklypo ribos, yra Asono ežeras. Žemės sklypas patenka į vandens telkinio apsaugos zoną. Ežero apsaugos zona – 200 m. Apsaugos juosta yra už planuojamo sklypo ribų.

Žemės sklypas, ribojasi su 4 metrų pločio keliu. Pagal nekilnojamojo turto centrinio duomenų banko išrašą žemės sklypui taikoma specialioji žemės naudojimo sąlyga – kelių apsaugos zonos. Kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų.

Žemės sklypas patenka į Aukštadvario regioninio parko buferinės apsaugos zoną. Jos tikslas - apsaugoti Regioninio parko gamtinę ekosistemą nuo galimos ūkinės taršos, o kraštovaizdį – nuo neigiamo vizualinio poveikio, reguliuojant buferinės apsaugos zonos naudojimą, ribojant statinių aukštingumą, užstatymo plotą ir intensyvumą. Draudžiama statyti statinius, pažeidžiančius reljefo raiškumą, didinančius Regioninio parko teritorijos vizualinę taršą. Viso planuojamo žemės sklypo ribos laikomos ūkininko sodybos ribomis.

**Tankis žemės ūkio paskirties sklype ūkininko sodyboje namo užimamas žemės plotas neturi viršyti 1000 m², o bendras užstatymo tankis 50 % vadovaujantis STR 2.02.09:2005, 9 pr.
Užstatymo intensyvumas ≤ 10%**

TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAI

Projektas rengtas vadovaujantis Trakų rajono savivaldybės teritorijos bendrojo plano keitimo sprendiniais Reg. Nr. T00086049. Projektuojamas sklypas patenka į 3/am(re)4E' kraštovaizdžio tvarkymo zoną, tačiau nepatenka į nacionalinio lygmens arealų sankaupų zoną.




Ištrauka iš Trakų rajono savivaldybės bendrojo plano keitimo – pagrindinio brėžinio.

Neurbanizuotų ir neurbanizuojamų teritorijų funkcinės zonos

 Žemės ūkio teritorijų zona

PAVELDO AREALŲ SANKAUPŲ ZONOS

 Nacionalinio lygmens arealų sankaupų zona

KRAŠTOVAIZDŽIO TVARKYMO ZONŲ ŽYMĖJIMAI:

3/am(re)4E':

3 – Kraštovaizdžio tvarkymo zonos numeris (*kraštovaizdžio ekologinę apsaugą užtikrinantis naudojimas*) - **Tausojantis**
am – Bendras kraštovaizdžio pobūdis (pagal kraštovaizdžio natūralumo ir sukultūrinimo santykį, žemėnaudų požiūriu) –

Agrarinis miškingas

(re)4 – kraštovaizdžio naudojimo pobūdis (pagal galimą (leistiną) naudojimo intensyvumą – *teritoriniu požiūriu diferencijuotas mišrus teritorijos naudojimas*) – **Tausojantis – intensyvaus ekstensyvaus rekreacinio pritaikymo**

E' – Kraštovaizdžio gamtinis pobūdis (pagal gamtinio komplekso tipus) – **Ežerų kraštovaizdis – Ežerynas**

Funkcinės zonos pavadinimas ir indeksas erdvinį duomenų specifika	Kraštovaizdžio tvarkymo zonos numeris brėžinyje	Kraštovaizdžio tvarkymo zonos indeksas brėžinyje	Kraštovaizdžio tvarkymo zonos plotas (ha)	Galimos pagrindinės žemės naudojimo paskirtys	Galimi žemės naudojimo būdai	Nustatomi dydžiai BP pažymėtos kraštovaizdžio zonomis										Prioritetinis urbanizuotos/uzstatytos ir urbanizuojamos/uzstatomos teritorijos plėtojimo būdas					Papildomi reikalavimai				
						Galimas kraštovaizdžio tvarkymo zonos žemėnaudos struktūros pokytis (+/-%) nuo zonos ploto			Užstatomų teritorijų tipas			Teritorijų užstatymo rodikliai				Saugojimas	Renovacija	Modernizavimas	Konversija	Nauja plėtra	Rezervuojama teritorija	Be esminių pobyčių	Atskirųjų želdynų plotas, % / kompaktiško, vientiso užstatymo teritorijai (ha)	Igyvendinimo prioritetai	
						Agrarinis naudojimas (ŽŪ), %	Miškinų naudojimas (MŪ), %	Užstatomų teritorijų (URBO) naudojimas, %	Kompaktiško užstatymo teritorijos	Vientiso užstatymo teritorijos	Taškinių užstatymo teritorijos	Užstatymo intensyvumas: sodyboms / kitiems negyv. pastatams / SRK	Formuojamo sklypo dydis ha: gyv. pastatams / negyv. pastatams / SRK	Statinių aukštis (m): gyv. ir negyv. pastatams / SRK	Neužstatomos reljefo formos (laipsn.)										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
FUNKCINIS PRIORITETAS - TAUSOJANTIS ŽEMĖS ŪKIS																									
Žemės ūkio teritorijų zona (ZU_F)	3	am(re)ME'	414	Z, M, C, H, KT	Z3;Z4;M1;M2;M3;C2;H2V ;K1;I2;R	21,0	8,8	1,4	-	-	+	≤0,01/≤0,015/≤0,05	≥5,0	≤8,5 / ≤8,5	≥15	+	+	+	+	-	-	-	-	0	44; 54

Žemės naudojimo paskirtys: Z – žemės ūkio pagrindinė žemės naudojimo paskirtis; M – miškų ūkio naudojimo paskirtis; C – konservacinė paskirtis; H – vandens ūkio paskirtis; KT – kita pagrindinė žemės naudojimo paskirtis

Z4 Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai. Kiti žemės sklypai, nepriskirti Z1, Z2, Z3, Z5 nurodytiems žemės naudojimo būdams, kuriuose galima žemės ūkio veikla: žemės ūkio, maisto produktų gamyba ir apdorojimas, ūkyje pagamintų ir apdorotų žemės ūkio produktų perdirbimas ir šių produktų realizavimas, taip pat paslaugų žemės ūkiui teikimas ir geros agrarinės bei aplinkosauginės žemės būklės išlaikymas. Šiuose sklypuose galimi ūkininkų sodybų ir žemės ūkio veiklai ar alternatyviajai veiklai reikalingi statiniai.

6. Taškinių užstatymo (ut).					
Pasklidusio taškinių užstatymo teritorijos (atskiros sodybos, sodybų grupės) neurbanistinio prioriteto kraštovaizdžio tvarkymo zonoje. Prioritetinis vystymo tipas - nuoseklus esamų užstatymo struktūrų užbaigimas. Galimas naujų taškinių užstatymo teritorijų vystymas pagal nustatytą reglamentą. Naujų užstatomų teritorijų formavimas gali tapti prioritetingu tik siejant jį su kompleksinėmis priemonių, skirtų erdvinės struktūros optimalumo ir estetiško potencialo užtikrinimui, taikymu.					
Kraštovaizdžio tvarkymo zonos Nr.	Užstatymo intensyvumas: gyv. past./ negyv. past. / SRK	Formuojamo sklypo dydis (ha): gyv. past./ negyv. past. / SRK	Pastatų aukštis (m): gyv. ir negyv. past. / SRK	Neužstatomos reljefo formos (laipsn.)	Atskirųjų želdynų plotas (proc.)/ vientiso užstatymo teritorijai (ha)
Ypač raiškios ir vidutinės sąskaidos kraštovaizdžio (A) tausojančio ir saugančio naudojimo kraštovaizdžio tvarkymo zonos.					
1; 3; 7; 8; 11; 20; 22; 24; 27; 32; 33; 34; 35; 36; 37; 38; 39; 40; 41; 43; 45; 47; 49; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 59; 60; 61; 64; 66; 67	≤0,01/≤0,015/ ≤0,05	≥ 5,0	≤ 8,5 / ≤ 8,5	≥ 15	----

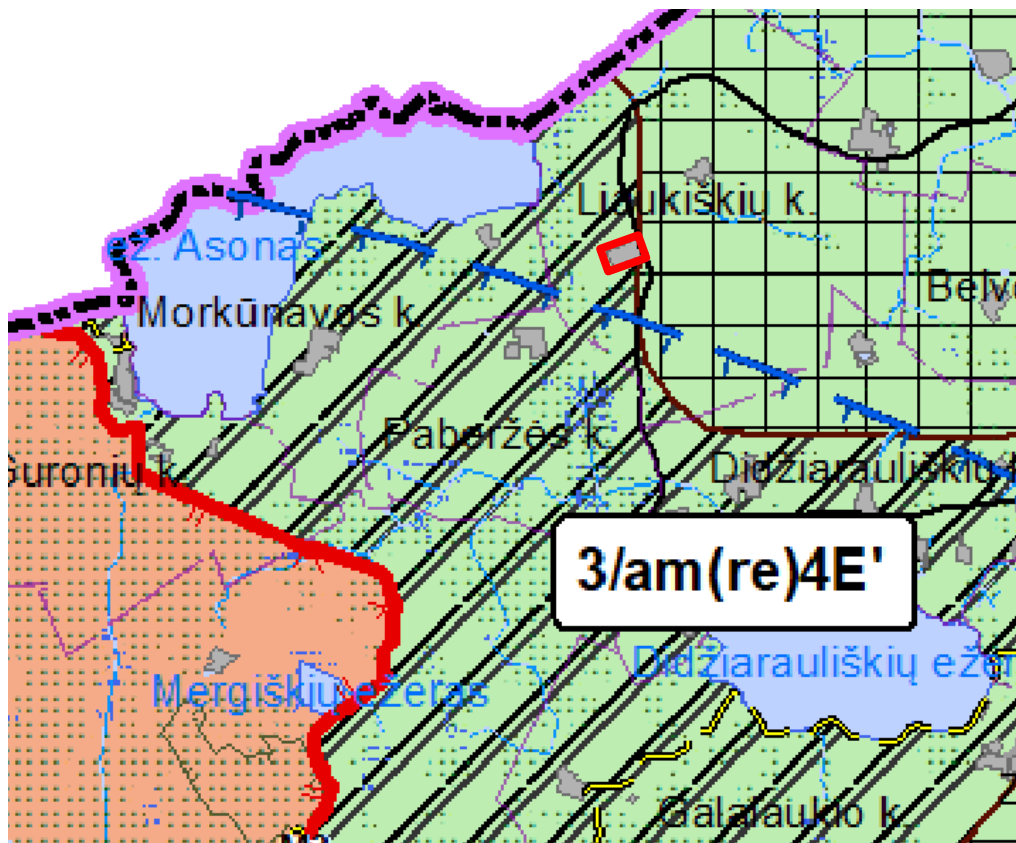


Sutartiniai žymėjimai

- Gamtinio prioriteto KTZ be URBO naudmenų plėtros
- Gamtinio prioriteto KTZ su URBO naudmenų plėtra

Ištrauka iš užstatymo galimybių plėtojimo skirtingo prioriteto KTZ schemos.

Planuojama teritorija patenka į Gamtinio prioriteto KTZ su URBO naudmenų plėtra.



Ištrauka iš kraštovaizdžio tvarkymo zonų brėžinio.

Sukultūrintas agrarinis kraštovaizdis

am Agrarinis miškingas

Teritoriniu požiūriu diferencijuotas mišrus teritorijos naudojimas






4 Tausojantis - intensyvus

(re)4 Tausojantis - intensyvus ekstensyvaus rekreacinio pritaikymo



Ištrauka iš susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros brėžinio.



SUSISIEKIMO INFRASTRUKTŪRA

-  Magistralinės reikšmės kelias ir jo numeris
-  Krašto reikšmės kelias ir jo numeris
-  Rajoninės reikšmės kelias ir jo numeris
-  Pagrindiniai inventorizuoti ir planuojami vietiniai keliai ir gatvės
-  Kiti inventorizuoti vietiniai keliai ir gatvės











Ištrauka iš gamtinio karkaso brėžinio.





TERITORIJOS

-  Užstatytos teritorijos
-  Agrarinės teritorijos

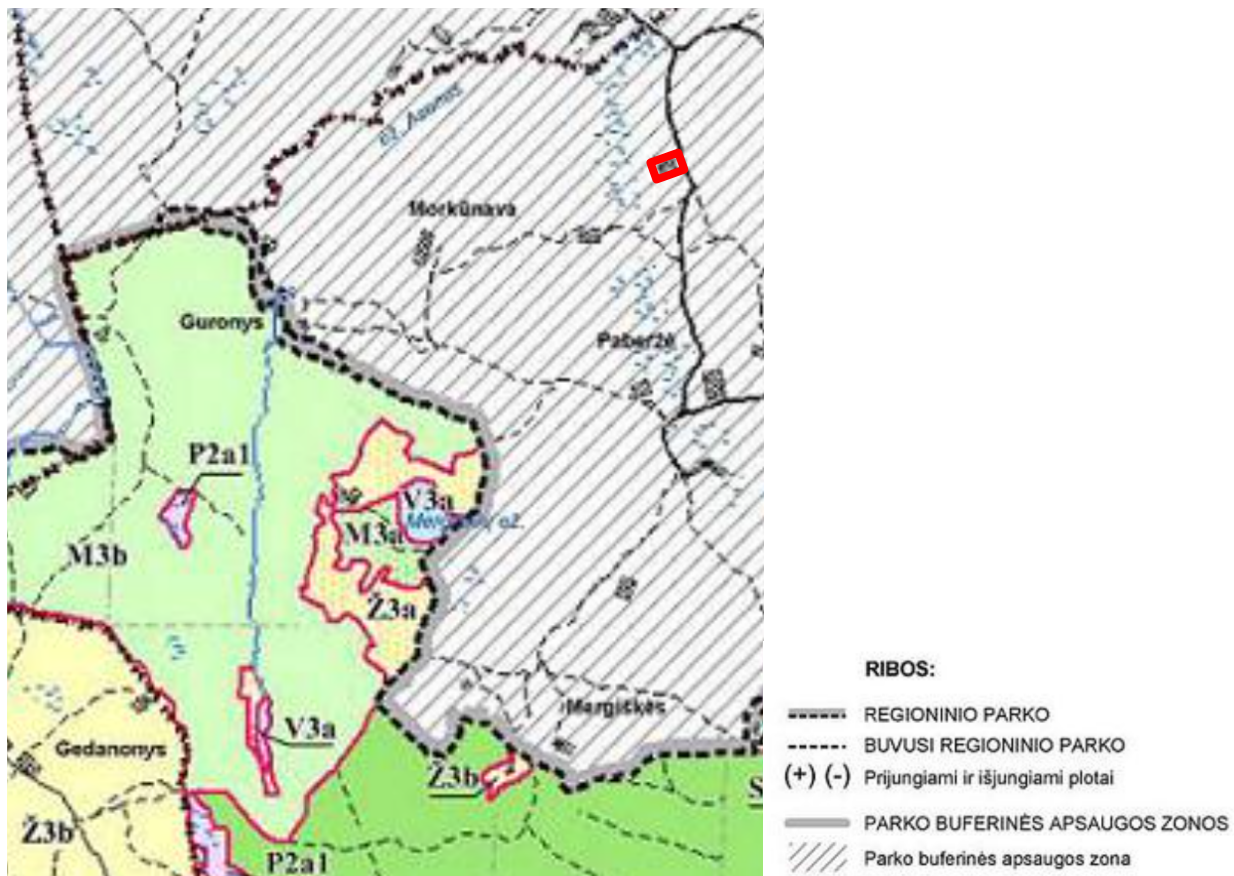
SAUGOMI OBJEKTAI IR TERITORIJOS

-  Valstybiniai parkai
-  Saugoma teritorija ir eksplikacijos numeris
-  NATURA 2000 teritorijos ir eksplikacijos numeris
-  Potencialios Europos ekologinio tinklo NATURA 2000 paukščių apsaugai svarbios teritorijos - Paluknio pievų preliminaros ribos
-  Gamtos paveldo objektai ir eksplikacijos numeris
-  Nekilnojamojo kultūros paveldo objektas ir eksplikacijos numeris
-  Nekilnojamojo kultūros paveldo objekto teritorijos riba ir eksplikacijos numeris
-  Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos zona

Vidinio stabilizavimo arealai

-  S1 - Išlaikomas ir saugomas esamas natūralus kraštovaizdžio pobūdis
-  S2 - Palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio natūralumas
-  S3 - Gražinami ir gausinami kraštovaizdžio natūralumą atkuriantys elementai
-  Spž - Pažeisto geoekologinio potencialo gamtinio karkaso teritorijos (stipriai urbanizuoti arba technogenizuoti ekologinės kompensacijos funkcijų pilnai negalintys atlikti sklypai gamtinio karkaso teritorijoje)

Pagal gamtinio karkaso brėžinį projektuojamas sklypas patenka į agrarines teritorijas. Sklypas nepatenka į valstybinių parkų ribas. Sklypas priklauso S2 vidinio stabilizavimo arealui – palaikomas ir stiprinamas esamas kraštovaizdžio pobūdis ir natūralumas. Ūkininko sodybos sprendiniai pritaikomi prie esamo reljefo ir kraštovaizdžio, vizualiai jo neniokoja. Žalioji plotas užima ne mažiau nei 50% - 11223 m² (92% projektuojamo sklypo).



Ištrauka iš Regioninio parko tvarkymo plano pagrindinio brėžinio.

Projektuojamas sklypas patenka į Aukštadvario regioninio parko buferinę apsaugos juostą. Vadovaujantis Aukštadvario regioninio parko apsaugos reglamentu, papildomi reikalavimai veiklai Aukštadvario regioninio parko buferinėje zonoje: draudžiama statyti statinius, pažeidžiančius reljefo raiškumą, didinančius Regioninio parko teritorijos vizualinę taršą. Projektuojami statiniai pritaikomi prie esamo reljefo, žymiai jo nekeičiant ir nedarkant. Garažas paslepiamas po žeme, nesukuriant vizualinės taršos. Statybų metu bus užtikrinta, kad statybos nesukeltų jokių nepatogumų ir poveikio aplinkai, gyventojams ir kaimyninėms teritorijoms.

3. STATINIO ARCHITEKTŪROS SPRENDINIAI

Aukščių planas.

Išlaikomas esamas teritorijos reljefas. Pastatų nulinės altitudės pririšamos prie esamų aukščių (įvertinamas augalinio grunto nukasimas ir iškastų pamatų šiltinimo įrengimas). Visas gruntas, tame skaičiuje augalinis, tvarkomas vietoje. Sklypo paviršiaus nuolydžiai suformuojami taip, kad paviršinis vanduo nepažeistų trečiųjų asmenų teisėtą interesų ir būtų nukreipiamas į tvenkinio pusę.

Pastatai.

Sklype suprojektuoti du pastatai – gyvenamasis vieno buto vieno aukštų namas su stogine dviems automobiliams ir atskiras garažas dviems automobiliams. Pastatų tūriai savo masteliu, proporcijomis, medžiagiškumu gerai įsikomponuoja esamoje aplinkoje. Pastatai nepažeidžia reljefo raiškumo, natūraliai į jį įsilieja, nedididina Regioninio parko teritorijos vizualinės taršos. Rytinėje sklypo dalyje, priešais įvažiavimą į garažą, numatyta automobilių stovėjimo aikštelė.

Užstatomas sklypo plotas - 388 m².

Gyvenamojo namo energinio naudingumo klasė – A++ klasė.

Architektūros sprendiniai.

Vienbutis gyvenamasis namas ir garažas suprojektuoti pagal projektavimo užduotį ir bei statybos techninių reglamentų reikalavimus. Pastatas projektuojamas vieno aukšto, sutapdintu stogu. Įėjimas į namą numatomas rytinėje jo pusėje. Gyvenamasis namas išdėstytas sklypo rytinėje dalyje, arčiau vakarinės kraštinės. Svetainė-valgomasis suprojektuoti centrinėje namo dalyje, su vitriniais langais į vakarinę bei rytinę puses. Šiaurinėje pastato dalyje numatyta stoginė dviem automobiliams bei ūkinės patalpos. Pagrindinėje pirmo aukšto erdvėje išdėstyta: holas, svetainė, valgomasis, virtuvė, vakarinėje namo pusėje suplanuota pirtis su poilsio ir sanitarine erdve. Pietinėje ir rytinėje dalyse numatyti: miegamasis su drabužine ir vonia, du gyvenamieji kambariai, vonios kambarys ir skalbyklos patalpa. Svetainė orientuota į pietų pusę, iš jos numatytas išėjimas į kiemą, kur įrengiama lentų terasa.

Į pietus nuo vienbučio gyvenamojo namo projektuojamas garažas dviem automobiliams. Garažas projektuojamas 4,9 m žemiau nei gyvenamasis namas. Garažas įkombinuotas šlaite, su apželdintu stogu, todėl susilieja su esamu reljefu ir jo nedarko.

Nuo gyvenamojo namo terasos jis praktiškai nesimato ir neužstoja vaizdo į likusią teritoriją.

Pastato cokolis – dekoruojamas struktūriniu tinku.

Sienos – termo mediena.

Stogas – sutapdintas, prilydoma danga. Fasadiniai elementai: lietvamzdžių sistema, apskardinimai, grotelės derinami prie fasado spalvos.

Langai ir durys – langai plastikinio profilio, įstiklinti dvikameriu stiklo paketu arba vienkameriu stiklo paketu su selektyviu stiklu.

Spalva – tamsiai pilka, RAL 7043. Rekomenduojami langai su išbaigta gamykline apdaila.

Rekomenduojama įrengti išorės duris sustiprintos konstrukcijos su staktomis ir varčių rėmais iš medžio masyvo. Langai ir durys turi būti pasirenkami tokie, kad pastatas atitiktų energinio naudingumo klasės A++ reikalavimus.

Vidaus apdaila sprendžiama atskiru projektu, pagal užsakovo pageidavimą.

Numatomas pastatų aukštingumas iki 8,5 m nuo vidutinės žemės paviršiaus altitudės

4. PROJEKTINIŲ SPRENDINIŲ ATITIKTIS PRIVALOMIEMS PROJEKTO DOKUMENTAMS

Projektiniai sprendiniai atitinka privalomuosius Projekto dokumentus, taip pat teritorijų planavimo dokumentus, esminius statinio ir statinio architektūros, aplinkos, kraštovaizdžio, saugomų teritorijų apsaugos reikalavimus. Planiniai sprendimai atitinka keliamus užsakovo reikalavimus. Projektiniai pasiūlymai nepažeidžia trečiųjų asmenų interesų.

Statinio projekto vadovas
Laurynas Avyžius
Atestato.Nr. A1800

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'L' followed by a horizontal line and a vertical line, and another vertical line below the horizontal line.