

TECHNINIS PROJEKTAS

PROJEKTO NR. ARCH-2022-00013/2-PP

2023 M.

STATYTOJAS

MB "ORIJOS VILOS" J.K. 305640555

ADRESAS

*PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS
SAV.*

OBJEKTAS

*VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO - MOTELIO IR
PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES,
PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS
SAV., STATYBOS PROJEKTAS*

STADIJA

PP

BYLOS NUMERIS/TOMAS

I

**BYLOS (SEGTUVO)
LAIDOS ŽYMUO**

0

STATYBOS RŪŠIS

NAUJA STATYBA

KATEGORIJA

NEYPATINGAS, I GR. NESUDĖTINGAS

Projektuotojas:

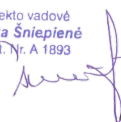
MB "ARCHPRAKTIKA"



Dir. J.ŠNIEPIENĖ

P. V./ PDV. A1893

Projekto vadovė
Jurgita Šniepienė
Atest. Nr. A 1893



J.ŠNIEPIENĖ

PROJETINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMO UŽDUOTIS

2023 01 18

KALVARIJA

Informacija apie planuojamus statyti statinius:		
1.	Projekto pavadinimas	VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO – MOTELIO IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES, PAEŽERĖS G. 14, NAUJENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV., STATYBOS PROJEKTAS
2.	Statinio pavadinimas	MOTELIS IR PIRTIS
3.	Statybos rūšis	NAUJA STATYBA
4.	Statinio kategorija	NEYPTINGAS IR I GR. NESUDĖTINGAS
5.	Statinio naudojimo paskirtis	7.1. viešbučių paskirties pastatai – trumpalaikio apgyvendinimo pastatai (viešbučiai, moteliai ir svečių namai); 7.4. paslaugų paskirties pastatai – skirti paslaugoms teikti (tarp jų buities) ir buitiniam aptarnavimui: pirtys, grožio salonai, skalbyklos, taisyklos, remonto dirbtuvės, priėmimo – išdavimo punktai, autoservisai, plovyklos, laidojimo namai, krematoriumai ir kiti pastatai;
Žemės sklypo techniniai ir paskirties rodikliai:		
6.	Adresas	Kalvarijos sav., Kalvarijos sen., Naujienėlės k., Paežerės g. 14
7.	Žemės sklypo kadastro Nr.	5138/0006:496 Jusevičių k.v.
8.	Pagrindinė naudojimo paskirtis	Kita
9.	Naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorijos
10.	Nuosavybės teisė	MB "Orijos vilos", i.k. 305640555
11.	Žemės sklypo plotas, ha	0.7856 ha
12.	Planuojamas sklypo užstatymo tankumas, %	Iki 15 proc.
13.	Planuojamas pastatų plotas, m²	Iki 650 kv.m.
14.	Planuojamas sklypo užstatymo intensyvumas, %	Iki 15 proc.
15.	Projektuojamų pastatų aukštis, m	Iki 12 m.
Projektinių pasiūlymų paskirtis:		
✓	Išreikšti Statytojo sumanyto projektuoti statinio architektūros ir kitų pagrindinių sprendinių idėją.	
✓	Nustatyti žemės sklypo teritorijos naudojimo reglamento parametrus, kai teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio nustatytais atvejais neparengti teritorijų planavimo dokumentai ir statyba konkrečiame žemės sklype leidžiama.	
Statytojo pateikiami dokumentai ir kiti duomenys:		
	Žemės sklypo planas	

•	Nekilnojamojo turto registro centrinio duomenų banko išrašas (žemės sklypo nuosavybę patvirtinantys dokumentai)
•	Žemėtvarkinis
Projektinių pasiūlymų sudėtis:	
☐	1. Aiškinamasis raštas
☐	2. Grafinė dalis:
☐	Žemės sklypo planas
☐	pastato, jo dalies aukštų planų schemos
☐	pastato, jo dalių fasadai
☐	3. Projektinių pasiūlymų vaizdinė informacija
Kiti duomenys:	

Projekto vadovas

(pareigų pavadinimas)*

Užsakovas **MB "Orijos vilos", į.k.
305640555**

(vardas, Pavardės)*

Jurgita Šniepienė

(vardas ir pavardė)



(parašas)



(vardas ir pavardė)



PLANEDA

Juridinių asmenų registras Įmonės kodas 305715520, Kauno g. 15-15, Marijampolė, LT-68178
tel. +370 618 57118 el. paštas: planavimas@gmail.com

ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTAS

APSKRITIS	MARIJAMPOLĖS
SAVIVALDYBĖ	KALVARIJOS
SENIŪNIJA	KALVARIJOS
KAIMAS	NAUJIENIELĖS
GATVĖ, NR.	PAEŽERĖS 14
ŽPDRIS PASLAUGOS NR.	ZSFP-101929

2022



KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS ADMINISTRACIJOS DIREKTORIUS

ĮSAKYMAS

**DĖL ŽEMĖS SKLYPO PAEŽERĖS G. 14, NAUJENĖLĖS K., KALVARIJOS SEN.,
KALVARIJOS SAV., FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO TVIRTINIMO**

Vadovaudamasis Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo 29 str. 8 d. 2 p., Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių, patvirtintų Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. spalio 4 d. įsakymu Nr. 3D-452/D1-513 „Dėl Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“, 5 p., 68 p. ir 72 p., atsižvelgdamas į Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos 2022-03-15 žemėtvarkos planavimo dokumento patikrinimo aktą Nr. FPA-1503-(8.30), iniciatoriaus 2022 m. kovo 15 d. derinimą (pridedama) (ŽPDRIS informacinėje sistemoje www.zpdris.lt, paslaugos byla Nr. 101929):

1. T v i r t i n u parengtą Žemės sklypo formavimo ir pertvarkymo projektą:
 - 1.1. planavimo organizatorius – Kalvarijos savivaldybės administracijos direktorius;
 - 1.2. planavimo iniciatorius – MB „Orijo Vilos“;
 - 1.3. projekto pavadinimas – Žemės sklypo Paežerės g. 14, Naujienėlės k., Kalvarijos sen., formavimo ir pertvarkymo projektas;
 - 1.4. projekto rengėja – A. B., Marijampolė, kvalifikacijos pažymėjimo Nr. FP-192;
 - 1.5. projekto planavimo tikslas – pertvarkyti žemės sklypą, padalijant į du ar daugiau žemės sklypų, nustatyti ir keisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) žemės naudojimo būdą;
 - 1.6. prieš projekto rengimą ir po projekto parengimo žemės sklypų paskirtis – sklypo projektinis Nr. 1 (plotas – 0,7856 ha) paskirtis – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, sklypo projektinis Nr. 2 (plotas 2,2144 ha) paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai;
 - 1.7. naujai suformuotų sklypų specialiosios žemės ir miško naudojimo sąlygos – sklypo projektinis Nr. 1 – biosferos poligonai (V skyrius, dvidešimt septintasis skirsnis); paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), sklypo projektinis Nr. 2 – kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis); biosferos poligonai (V skyrius, dvidešimt septintasis skirsnis); miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis); pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis); paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis); paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis);
 - 1.8. servitutai – nėra.

Šis įsakymas per vieną mėnesį nuo paskelbimo (įteikimo) dienos gali būti skundžiamas Regionų apygardos administracinio teismo Kauno rūmams (adresu: A. Mickevičiaus g. 8A, LT-44312 Kaunas) Lietuvos Respublikos administracinių bylų teisenos įstatymo nustatyta tvarka.

**Direktoriaus pavaduotojas,
cinantis direktoriaus pareigas**

K. B.

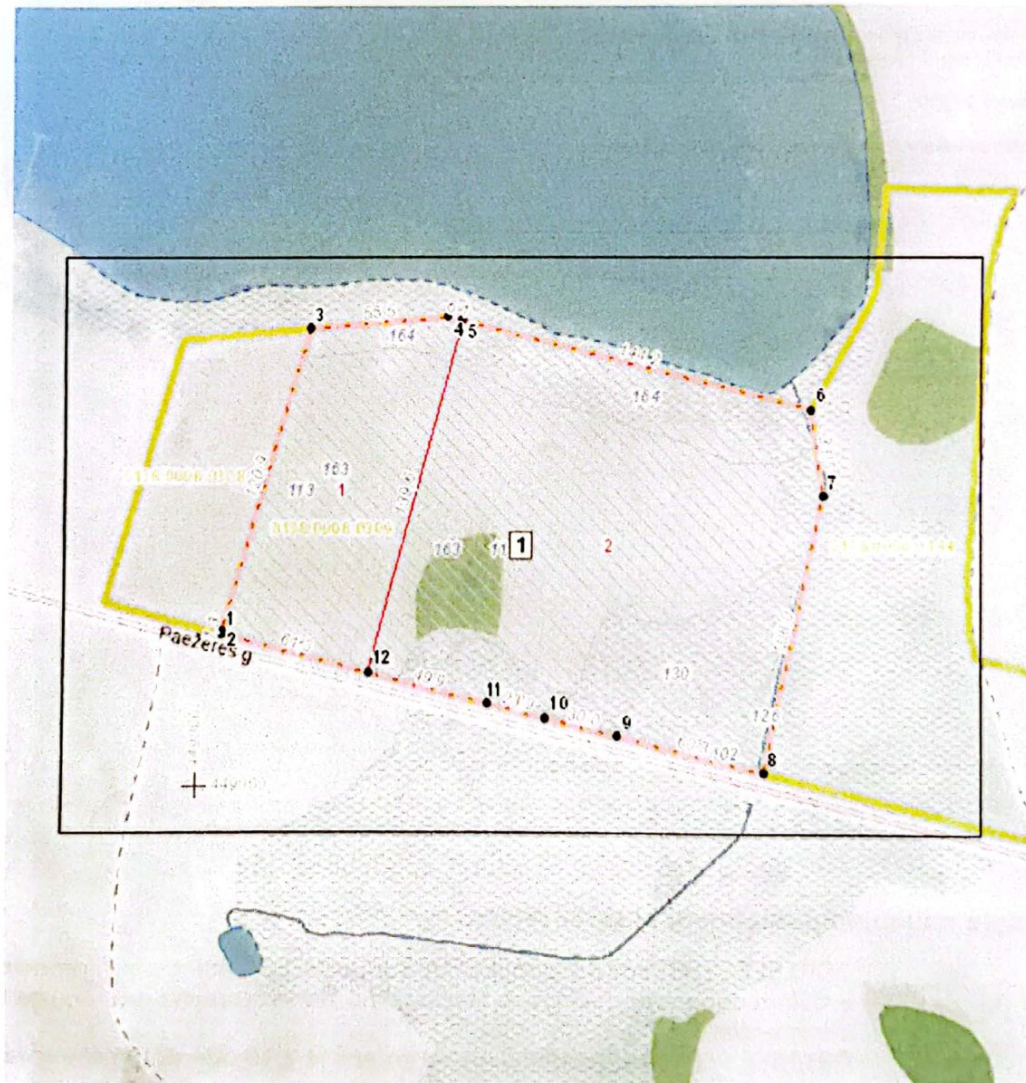
**Parengė
Architektūros, aplinkosaugos
ir teritorijų planavimo skyriaus
vyriausioji specialistė
G. P.
2022-03-15**

Žemės sklypų formavimo projekto sprendinių brėžinys

Iniciatorius (-ai): MB "Orijos vilos"
Organizatorius: Kalvarijos savivaldybė
Projekto rengėjas: ***
Žemės sklypo adresas: Marijampolės apskr., Kalvarijos sav., Kalvarijos sen., Naujienėlės k., Paežerės g. 14
Žemės sklypo (sklypų) kadastro Nr.(plotas, ha): 5138/0006:0309 (3,0000ha)

Brėžinys sugeneruotas: 2022-01-25

Situacijos schema, lapų išdėstymas



Sutartiniai ženklai

- Projektuojamų žemės sklypų ribų posūkio taškų koordinatės
-  Galiojimo riba
-  Kiti sklypai
-  Formuojami privatių žemės sklypai
-  Formuojami valstybinės žemės sklypai
-  Formuojami savivaldybių žemės sklypai
-  Formuojami mišrios nuosavybės žemės sklypai
-  Laisvos valstybinės žemės plotai po sklypų formavimo
- Matmenys
- Projektuojamų sklypų linijų ilgiai
-  Tarpiniai projektuojami žemės sklypai
-  Servitutai
-  Apribojimai (išskyrus paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostas)
-  Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos
-  Plotai, kuriuose numatoma miško žemę paversti kitomis naudmenomis
-  Esami sklypai
-  Laisvos valstybinės žemės plotai iki projektavimo
-  Žemės naudmenos

Žemėlapyje naudojamų duomenų autorių teisės



GDR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 georeferencinių erdvinį duomenų rinkinys © Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos
 ORT10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 skaitmeninis rastrinis

**Žemės sklypų formavimo projekto
sprendinių brėžinys**
1 Lapas, M 1:1000



- 1 -

**ŽEMĖS SKLYPŲ FORMAVIMO IR PERTVARKYMO PROJEKTO
AIŠKINAMASIS RAŠTAS
2022-01-25**

Planavimo organizatorius: Kalvarijos savivaldybės administracijos direktorius

Pertvarkoma teritorija: Pacėrės g. 14, Naujienelės k., Kalvarijos sen., Kalvarijos sav.

Projekto rengėjas: A. Bl., kval. paž. Nr. FP-192

Paslaugos bylos numeris žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo informacinėje sistemoje (ŽPDRIS) – ŽSFP - 101929.

1. BENDROSIOS NUOSTATOS

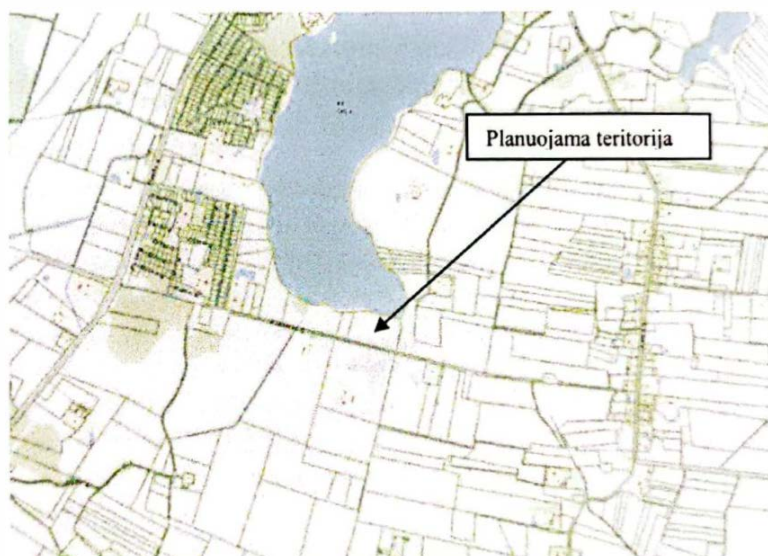
Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas yra žemėtvarkos planavimo dokumentas, priskiriamas žemės valdos projektams, parengtas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Teritorijų planavimo įstatymu, Lietuvos Respublikos Žemės įstatymu, bei pagal Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004-10-04 įsakymu Nr. 3D-542/DI-513 patvirtintas žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektų rengimo taisykles.

Pertvarkymo pagrindas:

Kalvarijos savivaldybės administracijos direktorius 2022-01-06 įsakymas Nr. D-10 (2.12E) "Dėl žemės sklypo Pacėrės g. 14, Naujienelės k., Kalvarijos sen., Kalvarijos sav., formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo"

Kalvarijos savivaldybės administracijos 2022-01-10 d. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto rengimo reikalavimai Nr. IS-91 (4.8 E)

2. ŽEMĖS SKLYPO CHARAKTERISTIKA



1 pav. "Regia" duomenys



2 pav. 3D Lietuva

Bendra informacija apie esamą žemės sklypą (VI "Registru centro" duomenys):

Žemės sklypo kadastro Nr.	5138/0006:0309
Žemės sklypo adresas	Paežerės g. 14, Naujienėlės k., Kalvarijos sen., Kalvarijos sav.
Kadastro vietovė	Jusevičių
Žemės sklypo plotas	3,0000 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
Žemės naudojimo būdas	Kiti žemės ūkio paskirties žemės sklypai
Žemės ūkio naudmenų našumo balas	45.1
Žemės naudmenų plotas	Pieių ir natūralių ganyklų – 2,4583 ha, kitos žemės – 0,5417 ha
Matavimų tipas	Kadastriniai matavimai
Registruoti statiniai	Nėra
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	(102) Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis) (163) Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis) (164) Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis)

3. PLANINĖ MEDŽIAGA

Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektas parengtas naudojant projekto organizatoriaus pateiktus Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašus, kadastrinius matavimus parengtą žemės sklypo planą, skaitmeninius rastrinius ortofotografinius žemėlapius (ORT 10LT) ir georeferencinio pagrindo kadastro duomenis.

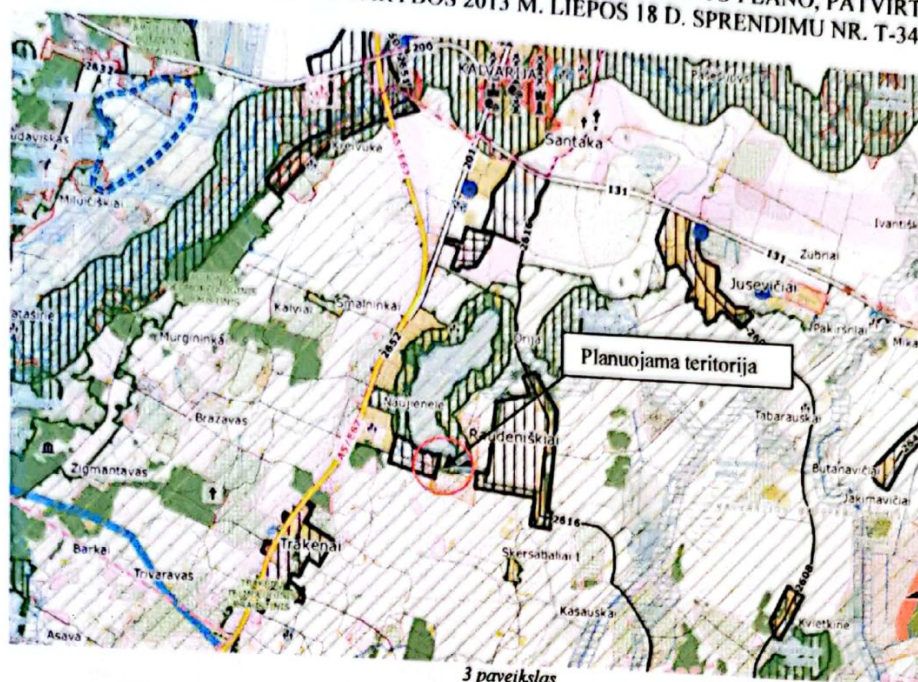
Ruošiant projektą buvo išanalizuota:

- Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Kalvarijos savivaldybės tarybos 2013 m. liepos 18 d. sprendimu Nr. T-34-5 „Dėl Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano pakeitimo tvirtinimo“
- Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra, patvirtinta Kalvarijos savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 29 d. sprendimu Nr. T-193 „Dėl Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“
- Kalvarijos biosferos poligono įsteigimo, ribų patvirtinimo specialusis planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2009 m. liepos 14 d. įsakymu Nr. D1-407 „Dėl Kalvarijos biosferos poligono įsteigimo, jo nuostatų ir ribų plano patvirtinimo“
- Brukų kadastro vietovės žemės reformos žemėtvarkos projektas
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo dokumentų registro duomenys
- Georeferencinio pagrindo kadastro duomenys
- Projekto teritorijoje esamų žemės sklypų Nekilnojamojo turto registro ir Nekilnojamojo turto kadastro duomenys

4. SĄSAJA SU GALIOJANČIAIS TERITORIJŲ PLANAVIMO DOKUMENTAIS

Pertvarkomam žemės sklypui taikomi galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniai:

Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas	T00013490	K
Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimas	T00085418	K
Kalvarijos biosferos poligono įsteigimas, ribų patvirtinimas	T00052663	SP



Pietros teritorijos

Numatoma galimybė keisti tikslinę žemės naudojimo paskirtį į kitą paskirtį.



Intensyvios statybos



Rekreacijos

Rajoniniai ir svarbiausi vietiniai
sieninės bei dubakloninės
migracijos kordono



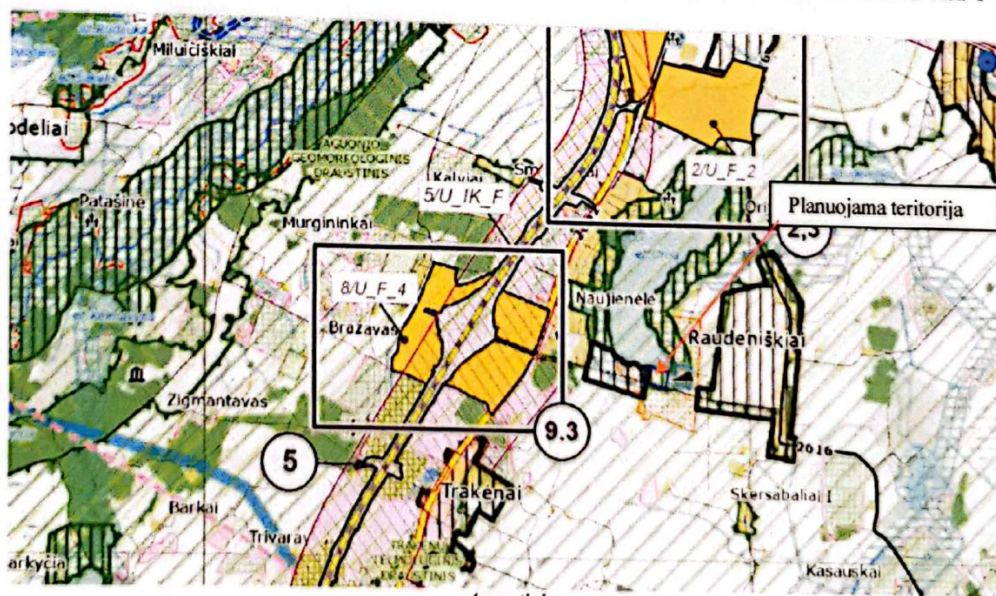
Kalvarijos biosferos poligonas



'Natura 2000' teritorija

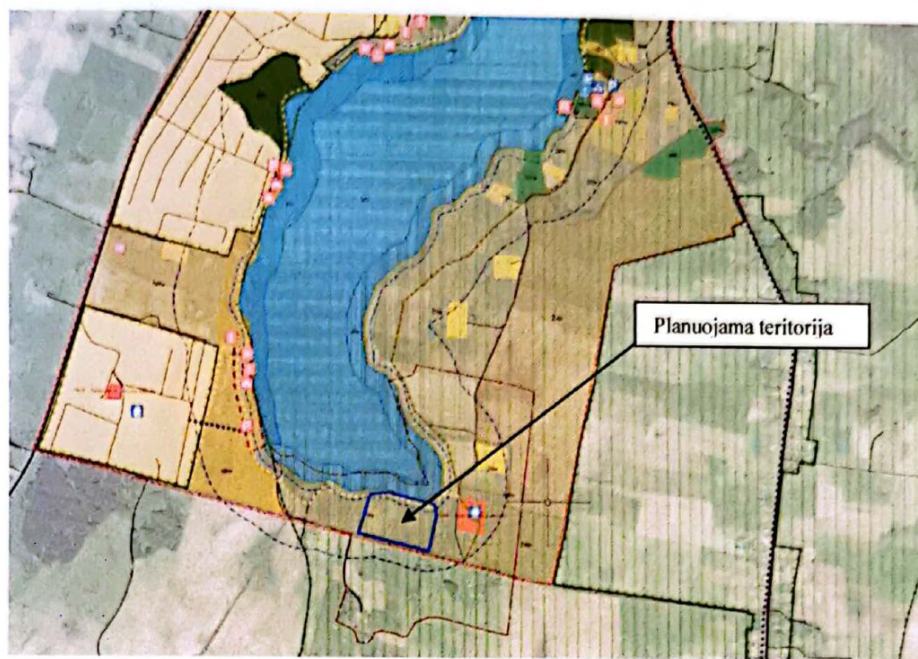
Pagal patvirtintą Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrąjį planą žemės sklypo dalis
patenka į – intensyvios statybos teritoriją, likusi dalis į – rekreacijos teritoriją.

IŠTRAUKA IŠ KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS TERITORIJOS BENDROJO PLANO KOREKTRŪROS,
PATVIRTINTOS KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2020 M. SPALIO 29 D. SPRENDIMU NR. T-193



Pagal patvirtintą Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūrą, pertvarkoma
teritorija patenka į – intensyvios statybos teritoriją, likusi dalis į – rekreacijos teritoriją.

IŠTRAUKA IŠ ORIJOS EŽERO PAKRANČIŲ SPECIALIOJO PLANO
PATVIRTINTO KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS TARYBOS 2014-02-27 SPRENDIMU NR. T-42-5
„DĖL KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS ORIJOS EŽERO PAKRANČIŲ SPECIALIOJO PLANO TVIRTINIMO“



- Vandens apsaugos juosta (nustatoma Specialiuoju planu)
- - - - Vandens apsaugos zona (nustatoma Specialiuoju planu) - - - - Pėsčiųjų takai

Žemės ūkio paskirties žemės kraštovaizdžio tvarkymo zonos
ŽRe - REKREACINĖS AGRARINĖS TERITORIJOS - ekstensyvaus pritaikymo

Pagal patvirtintą Orijos ežero pakrančių specialųjį planą planuojama teritorija patenka į - ŽRe – rekreacinės agrarinės teritorijas – ekstensyvaus pritaikymo:

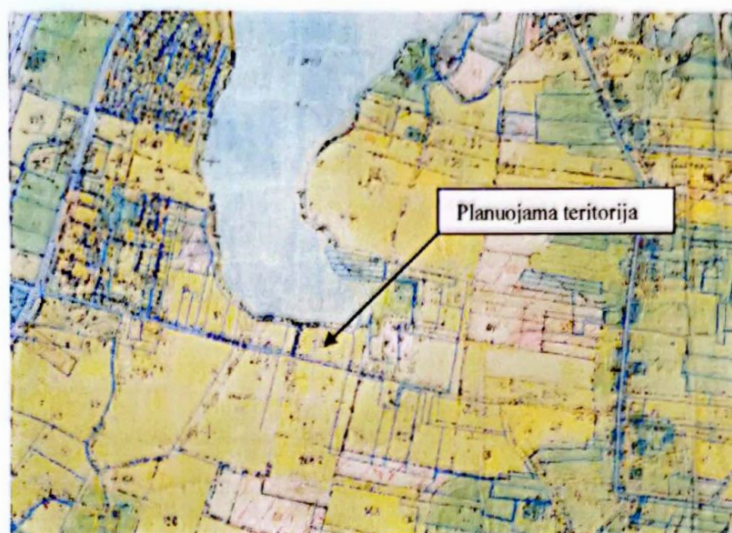
Rekreacinės agrarinės teritorijos – tai agrarinės funkcijos nepraradusios mėgėjų sodo teritorijos, taip pat vaizdingos agrarinės paežerių ar paupių teritorijos (agroparkai), intensyviai naudojamos poilsiui, dažniausiai apsistojus pas vietos gyventojus. Išskiriamos šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos:

- **Ekstensyvaus pritaikymo kraštovaizdžio tvarkymo zona.** Joje:
 - leidžiama vykdyti darbus, didinančius vietovės estetinį potencialą (patrauklumą), kraštovaizdį formuoti specialiomis kraštovaizdžio architektūros priemonėmis;
 - gerinamos vietovių pažintinio eksponavimo sąlygos;
 - didinami želdinių plotai;
 - laikomasi bendrųjų ekologinės apsaugos principų;
 - skatinama kaimo turizmo plėtra.

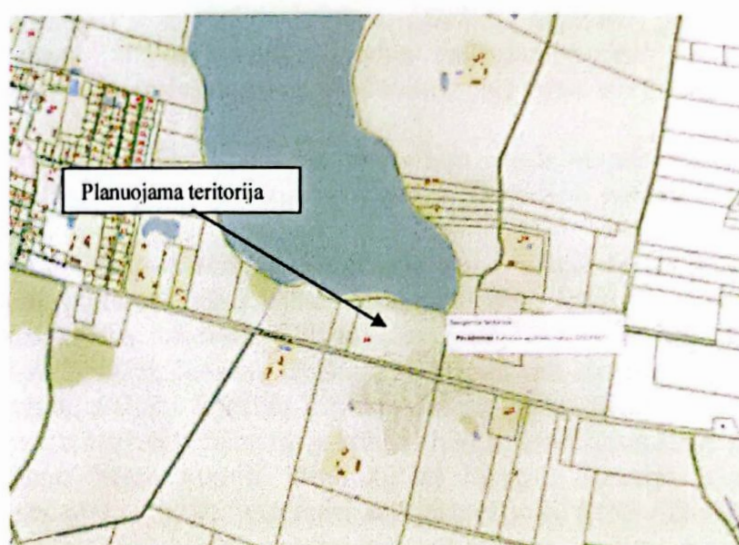
„Vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu (Žin., 2001, Nr. 108 – 3902), kad į vandens telkinius nepatektų pavojingų medžiagų, vandens telkinių krantai būtų apsaugoti nuo erozijos, būtų užtikrintas vandens telkinių pakrančių ekosistemų stabilumas, saugomas vandens telkinių pakrančių gamtinis kraštovaizdis bei jo estetinės vertybės, sudarytos palankios sąlygos rekreacijai, išskiriamos paviršinio vandens telkinių ekologinės apsaugos zonos. Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos dalyje prie vandens telkinio nustatoma pakrantės apsaugos juosta. Ežero pakrančių apsaugos zonos ir juostos nustatytos vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2007 m. vasario 14 d. įsakymu Nr. D1-98 „Dėl Aplinkos ministro 2001 m. lapkričio 7 d. įsakymo Nr. 540 „Dėl paviršinio vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“ (Žin., 2007, Nr. 23-892; 2012, Nr. 82-4302; 2013, Nr. 30-1489).

Apsaugos juosta aplink Orijos ežerą nustatoma atsižvelgiant į vandens telkinio plotą, krantų šlaitų nuolydžius, atstumus iki aplinkinių miestų bei aplinkinių užstatymų. Apsaugos juostos plotis – 25 m.”

IŠTRAUKA IŠ KALVARIJOS SAVIVALDYBĖS, JUŠEVIČIŲ KADASTRO VIETOVĖS
ŽEMĖS REFORMOS ŽEMĖTVARKOS PROJEKTO

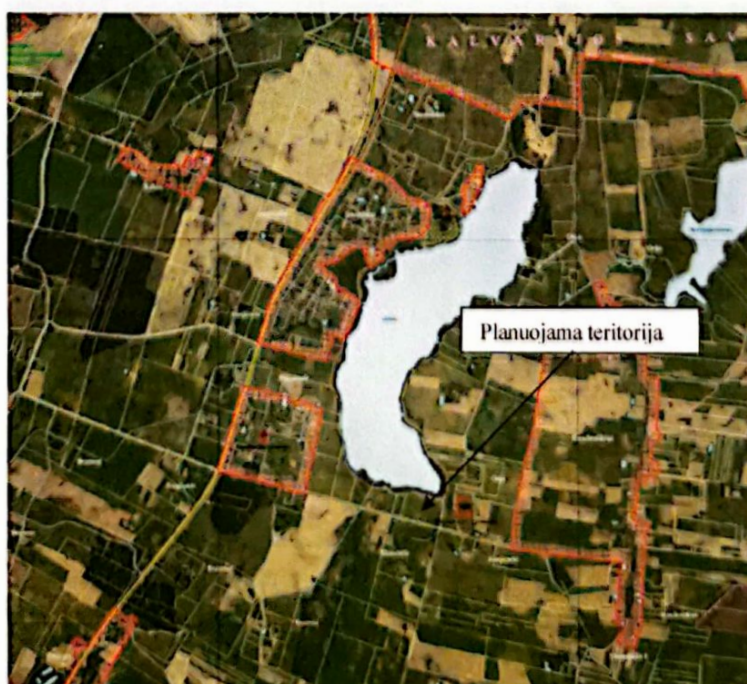


6 paveikslas



7 paveikslas. Regia duomenys

Pertvarkoma teritorija patenka į – Kalvarijos apylinkės (Natūra 2000-PAST)



8 paveikslas. Ištrauka iš Kalvarijos biosferos poligono ribų plano

5. ŽEMĖS SKLYPO PERTVARKYMAS

Projekto tikslai – pertvarkyti žemės sklypą, padalijant į du žemės sklypus, vienam žemės sklypui nustatyti paskirtį – kita, naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, kitam žemės sklypui – paskirtis – žemės ūkio, naudojimo būdas – rekreacinio naudojimo žemės sklypai.

„Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 24 straipsnio 1 dalyje, Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 20 straipsnio 2 dalies 2 punkte ir Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymo 13 straipsnio 3 ir 4 dalyse nustatytais atvejais pagrindinė žemės naudojimo paskirtis ir (ar) būdas (būdai) keičiami žemės savininkų, valstybinės žemės patikėtinių ar įstatymų nustatytais atvejais kitų subjektų prašymu savivaldybės administracijos direktoriaus sprendimu pagal savivaldybės lygmens bendrąjį planą ir (ar) vietovės lygmens bendrąjį planą, jeigu šis parengtas, rengiant teritorijų planavimo dokumentus ar žemės valdos projektus. Sprendimas pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį ir (ar) būdą (būdus) priimamas kartu su sprendimu patvirtinti teritorijų planavimo dokumentą ar žemės valdos projektą.

Šiuo atveju projekto sprendiniai neprieštarauja parengtam bendrajam ir specialiajam planui.

Pertvarkant žemės sklypą kitų gretimų naudotojų žemės sklypų ribos nesikeitė.

Remiantis Geoportalo duomenimis bei melioracijos planais žemės sklype nėra melioracijos statinių.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. DI-98 patvirtintu „Paviršinių vandens telkinių apsaugos zonų ir pakrančių apsaugos juostų nustatymo tvarkos aprašu“ ir specialiuoju planu, kuriame nustatyta Orijos ežero paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juosta – 25 metrai, paviršinių vandens telkinių apsaugos zona - 200 metrų.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 17 ir 18 straipsniais nustatyta vietinės reikšmės I, II ir III kategorijos Kelių apsaugos zona – žemės juosta po 10 metrų į abi puses nuo kelio briaunų (žemės sklypo rytinėje pusėje).

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 88 straipsniu planuojamai teritorijai nustatyta - Biosferos poligonų apribojimas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 101 ir 102 straipsniais planuojamai teritorijai nustatyta – Pelkės ir šaltinynų apribojimas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymo 95 straipsniu nustatytas Miško žemės apribojimas.

Privažiavimas į formuojamus žemės sklypus yra nuo pietinės pusės, nuo Paežerių gatvės. Į proj. žemės sklypą Nr. 1 įvažiuojamas yra esamas, į proj. žemės sklypą Nr. 2 - projektuojamas.

Pertvarkomo žemės sklypo sprendiniai neprieštarauja galiojančių atitinkamo lygmens teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2007-12-21 įsakymu Nr. DI-694 patvirtintu tvarkos aprašu, nustatytas žemės sklypui kurio naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos, mažiausias želdynams priskiriamas plotas nuo viso žemės sklypo ploto - 10%.

Inžinerinių tinklų atvedimas į pertvarkomą žemės sklypą gali būti numatomas techniniais projektais, objektų statyba turi būti sprendžiama techniniais projektais pagal užsakovo techninę užduotį projektavimui bei suinteresuotų institucijų išduodamas projektavimo sąlygas.

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Specialiųjų žemės naudojimo sąlygų 2019-06-06 įstatymu Nr. XIII-2166, bei remiantis Geoportalo duomenimis suformuotiems žemės sklypams patikslintos specialiosios žemės naudojimo sąlygos: nustatytas: pelkės ir šaltinynai apribojimas, biosferos poligonų apribojimas, miško žemės apribojimas.

Suprojektuoti du (2) žemės sklypai:

Projektinis Nr.	1
Žemės sklypo adresas	Paežerės g. 14, Naujienėlės k., Kalvarijos sen., Kalvarijos sav.
Kadastro vietovė	Jusevičių
Žemės sklypo plotas	0,7856 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Kita
Žemės naudojimo būdas	Komercinės paskirties objektų teritorija
Žemės naudmenų plotas	Pievos ir natūralios ganyklos – 0,7856 ha
Teritorijos, kuriose taikomos	(113) Biosferos poligonai (V skyrius, dvidešimt septintasis

specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	skirsnis), plotas – 0,7856 ha (164) Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,0721 ha (163) Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 0,7856 ha
Privažiavimas	Esamas iš pietinės pusės, nuo Paežerių gatvės
Gretimybės	Žemės sklypo kad. Nr. 5138/0006:0308, ežeras Orija, proj. sklypas Nr. 2, Paežerių gatvė

Projektinis Nr.	2
Žemės sklypo adresas	Naujienėlės k., Kalvarijos sen., Kalvarijos sav.
Kadastro vietovė	Jusevičių
Žemės sklypo plotas	2,2144 ha
Žemės naudojimo paskirtis	Žemės ūkio
Žemės naudojimo būdas	Rekreacinio naudojimo žemės sklypai
Žemės naudmenų plotas	Pievos ir natūralios ganyklos – 1,6460 ha, miškas – 0,0388 ha, kita žemė – 0,5296 ha
Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:	(102) Kelių apsaugos zonos (III skyrius, antrasis skirsnis), plotas – 0,0266 ha (113) Biosferos poligonai (V skyrius, dvidešimt septintasis skirsnis), plotas – 2,2144 ha (126) Miško žemė (VI skyrius, trečiasis skirsnis), plotas – 0,0388 ha (130) Pelkės ir šaltiniai (VI skyrius, devintasis skirsnis), plotas – 0,5296 ha (164) Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skyrius, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,3333 ha (163) Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius, septintasis skirsnis), plotas – 2,2144 ha
Privažiavimas	Projektuojamas iš pietinės pusės, nuo Paežerių gatvės
Gretimybės	Žemės sklypo kad. Nr. 5138/0006:0144, Paežerių gatvė, proj. sklypas Nr. 1, ežeras Orija

7. BAIGIAMOSIOS NUOSTATOS

Su projekto iniciatoriumi ir organizatoriumi suderintas projektas yra teikiamas susipažinti visuomenei. Informacija apie parengtą Projektą, bei galimybes su juo susipažinti skelbiama ŽPDRIS svetainėje (www.zpdri.lt). Susipažinimui su parengto projekto sprendiniais skiriamas ne trumpesnis kaip 10 (dešimt) darbo dienų laikotarpis, per kurį suinteresuoti asmenys teikia pasiūlymus dėl projekto sprendinių organizatoriui arba projekto rengėjai raštu arba ŽPDRIS sistemoje.

Parengto žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto priimti sprendiniai neigiamos įtakos gretimų žemės sklypų naudojimui nesudarys. Priimti sprendiniai trečiųjų asmenų interesų nepažeidžia.

Pagal žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projektą atliekami suformuotų žemės sklypų kadastriniai matavimai, nustatant žemės sklypų ribų posūkio taškus ir riboženklų koordinatas valstybinėje koordinatų sistemoje. Atlikus matavimus pagal Lietuvos Respublikos nekilnojamojo turto kadastro nuostatus, patvirtintus Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. balandžio 15 d. nutarimu Nr. 534, parengiamos kadastro duomenų bylos. (Tikslūs formuojamų žemės sklypų plotai, inžinerinių tinklų apsaugos zonų plotai nustatomi ir tikslinami atliekant kadastrinius matavimus).



EISMO ORGANIZAVIMO SCHEMA

Paežerių g. 14, Naujienėlės k., Kalvarijos sav.,

Žemės sklypų formavimo projekto
sprendinių brėžinys
1 Lapas. M 1:1000



SKLYPO PLANO AIŠKINAMASIS RAŠTAS

1 PAGRINDINIŲ NORMATYVINIŲ STATYBOS TECHNINIŲ DOKUMENTŲ, KURIAIS VADOVAUJANTIS PARENGTAS SUPAPRASTINTAS PROJEKTAS (SSP) SĄRAŠAS

LR ĮSTATYMAI:

LR Statybos įstatymas. Nr.IX-56-83.

LR Saugomų teritorijų įstatymas (Žin., 2001, Nr. 108-3902);

LR Turizmo įstatymas (Žin., 1998, Nr. 32-852; 2011, Nr. 85-4138);

LR Vandens įstatymas (Žin., 1997, Nr. 104-2615, 2009, Nr. 154-6955);

ORGANIZACINIAI TVARKOMIEJI STATYBOS TECHNINIAI REGLAMENTAI:

STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“.

STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“ .

STR 1.01.04:2015 „Statybos produktų, neturinčių darniųjų techninių specifikacijų, eksploatacinių savybių pastovumo vertinimas, tikrinimas ir deklaravimas. Bandymų laboratorijų ir sertifikavimo įstaigų paskyrimas. Nacionaliniai techniniai įvertinimai ir techninio vertinimo įstaigų paskyrimas ir paskelbimas“.

STR 1.06.01:2016 „Statybos darbai. Statinio statybos priežiūra“.

STR 1.07.03:2017 „Statinių techninės ir naudojimo priežiūros tvarka. Naujų nekilnojamojo turto kadastro objektų formavimo tvarka“.

STR 1.05.01:2017 „Statybą leidžiantys dokumentai. Statybos užbaigimas. Statybos sustabdymas. Savavališkos statybos padarinių šalinimas. Statybos pagal neteisėtai išduotą statybą leidžiantį dokumentą padarinių šalinimas“.

STR 1.12.06:2002 „Statinio naudojimo paskirtis ir gyvavimo trukmė“.

STATYBOS TECHNINIŲ REIKALAVIMŲ REGLAMENTAI:

STR 2.01.01(1):2005 „Esminis statinio reikalavimas. „Mechaninis atsparumas ir pastovumas“.

STR 2.01.01(2):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Gaisrinė sauga.

STR 2.01.01(3):1999 „Esminiai statinio reikalavimai. Higiena, sveikata, aplinkos apsauga.

STR 2.01.01(4):2008 „Esminiai statinio reikalavimai. Naudojimo sauga.

STR 2.01.01(5):2008 „Esminis statinio reikalavimas. Apsauga nuo triukšmo.

BPST 01-97 Bendrosios priešgaisrinės saugos taisyklės

STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“.

2.1 Statybos vieta, statybos rūšis, statinio paskirtis, projekto rengimo pagrindas

Projektuojamas motelis ir pirtis.

Projektuojami statiniai adresu *PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV.*

Vadovaujantis STR 1.01.08:2002 "Statinio statybos rūšys", statybos rūšis yra "nauja statyba".

Rengiant projektinę dokumentaciją vadovautasi esama situacija, projektavimo užduotimi, topografinių tyrinėjimų ataskaitomis.

Vadovautasi:

- Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas;
- Marijampolės apskrities bendrasis planas;
- Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrasis planas bei Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano korektūra;
- Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas;
- Rekreacinių teritorijų naudojimo, planavimo ir apsaugos nuostatais;
- Turizmo ir rekreacijos schemų ir planų (projektų) rengimo taisyklėmis;
- Saugomų teritorijų tipiniais apsaugos reglamentais;
- Orijos ežero pakrančių specialusis planas;
- Gamtinio karkaso nuostatai;
- Kalvarijos biosferos poligonas. Įsteigimo teisės aktas: LR aplinkos ministro 2009-07-14 įsakymas Nr. D1-407 (Žin., 2009, Nr. 86-3646);
- Gamtinio karkaso nuostatai;

2.2 Trumpas projektinių sprendinių apibūdinimas

2.2.1 Teritorijos ir gretimybių analizė

Atskiru projektu yra suprojektuotas edukacinis centras ir lauko sandėlis bei vidaus kelias - privažiavimas.

ARCH-2022-00013/2-PP-AR



Gretimybės neišvystytos. Sklypas randasi šalia Orijos ežero.

Orijos ežeras – valstybinės reikšmės vandens telkinys, esantis pietvakarių Lietuvoje, Kalvarijos savivaldybėje, Marijampolės apskrityje, beveik 3 km. į pietus nuo Kalvarijos (1 pav.).

- Ežeras priklauso Šešupės pabaseiniui (2 pav.).
- Ežero kodas: 15030100;
- Inv. Nr. 54-39;
- Tiesioginio vandentakio (upės) vardas: Orijos upelis;
- Vyresniojo vandentakio (upės) vardas: Jotija.

Vadovaujantis LR Aplinkos ministro 2002 m. liepos 10 d. įsakymu Nr. 362 „Dėl vandens telkinių suskirstymo“, Orijos ežeras priskiriamas vidutinio gilio ežerų grupei.



1 pav. Orijos ežero išsidėstymo schema

Orijos ežero plotas – 85,3 ha, kranto linijos ilgis – 5,94 km, vidutinis gylis 4,2 m, tuo tarpu didžiausias gylis ežere 7,7 m.

Krantai daugiausia aukšti, statūs, o galuose – žemi, supelkėję. Ežerą pagrinde supa dirbami laukai, krūmynai. Įteka du upeliai (Raudnyčia ir bevardis), išteka Orijos upelis.

Prie Orijos ežero įsikūrę du kaimai – šiaurės rytiniame krante Orijos kaimas, turintis apie 23 gyventojus ir vakariniame krante Naujienėlės kaimas, turintis apie 35 gyventojus, taip pat sodininkų bendrijų teritorijos.

Ežeras išnuomotas mėgėjiškai žvejybai – žvejų klubui „Orija“.

Ežero pakrantėse yra trys kultūros paveldo objektai: Pietrytiniame krante – Orijos senovės gyvenvietė, Naujienėlės kaimo centre – Naujienėlės k. senosios kapinės bei dar vienos kapinės šiaurės vakarinėje ežero pakrantėje, greta planuojamo apžvalgos bokšto.

Pagrindinė žemės, besiribojančios su Orijos ežeru, paskirtis – žemės ūkio. Žemės ūkio paskirties žemėje veiklą reglamentuoja saugomų teritorijų planavimo dokumentai, Kalvarijos biosferos poligono nuostatai, skatinamas ekologinis ūkininkavimas. Orijos ežeras ir jo pakrantė (išskyrus vakarinę pakrantę) priskirta gamtinio karkaso (rajoniniai ir svarbiausi vietiniai vidinio stabilizavimo mazgai ir juostos) teritorijoms, kuriose ūkinė veikla ribojama vadovaujantis Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymu (Žin., 2001, Nr. 108-3902), LR aplinkos ministro 2007-02-14 įsakymu Nr. D1-96 patvirtintais gamtinio karkaso nuostatais (Žin., 2007, Nr. 22-858) bei kitais teisės aktais. Gamtinio karkaso rekreacinės, miškų ūkio ir agrarinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, ir gyvenamųjų namų kvartalus. Leidžiama tokia veikla, kuri užtikrina kraštovaizdžio ekologinę pusiausvyrą ir ekosistemų stabilumą, atkuria pažeistas ekosistemas, yra vykdoma pagal teritorijų planavimo dokumentus Pietvakarinė Orijos ežero pakrantė įtraukta į rekreacijos ir turizmo plėtros teritoriją. Rekreacijos ir turizmo plėtros teritorijose žemės sklypuose gali būti teikiamos kaimo turizmo, viešbučių, pramogų paslaugos, plėtojami amatai. Draudžiama gyvenamųjų kvartalų statyba. Gali būti plėtojama ir kita ūkinė veikla suderinama su poilsio, turizmo ir pramogų veikla. Šiaurės rytinė Orijos ežero pakrantės žemės paskirtis – miškų ūkio.

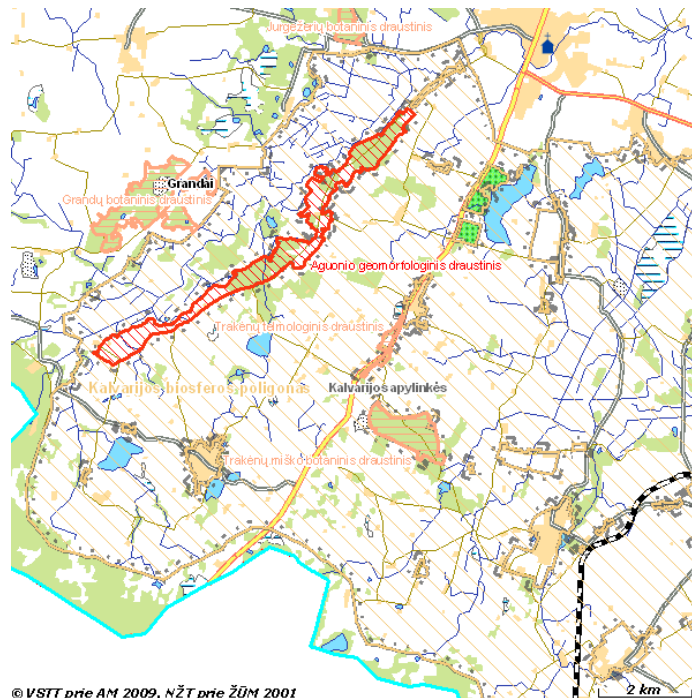
Orijos ežeras bei jo pakrantės, išskyrus ribų plane pažymėtas gyvenamąsias teritorijas, patenka į kompleksinių saugomų teritorijų kategorijai priskiriamą **Kalvarijos biosferos poligoną**.

Šiam poligonui suteiktas Europos Bendrijos svarbos specialių saugomų teritorijų statusas. Toks statusas suteikiamas:

1) buveinių apsaugai svarbioms teritorijoms, kuriose siekiama palaikyti ar atkurti natūralių buveinių tinkamą apsaugos būklę, prisidėti prie Europos ekologinio tinklo „Natura 2000“ sukūrimo;

2) paukščių apsaugai svarbioms teritorijoms, kuriose siekiama išsaugoti natūralias paukščių rūšių buveines, laukinių paukščių rūšių populiacijas jų paplitimo arealuose, atkurti sunaikintus laukinių paukščių rūšių biotopus, išsaugoti migruojančių paukščių rūšių perėjimo, šėrimosi, mitybos, poilsio ir migracijų susitelkimo vietas.

Kalvarijos biosferos poligonas (5 pav.), įsteigtas 2009 m. liepos 14 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-407 „Dėl Kalvarijos biosferos poligono įsteigimo, jo nuostatų ir ribų plano patvirtinimo“, siekiant apsaugoti šias paukščių rūšis: griežles (*Crex crex*), nendrines linges (*Circus aeruginosus*), pievines linges (*Circus pygargus*), švygždas (*Porzana porzana*) ir dirvoninius kalviukus (*Anthus campestris*).



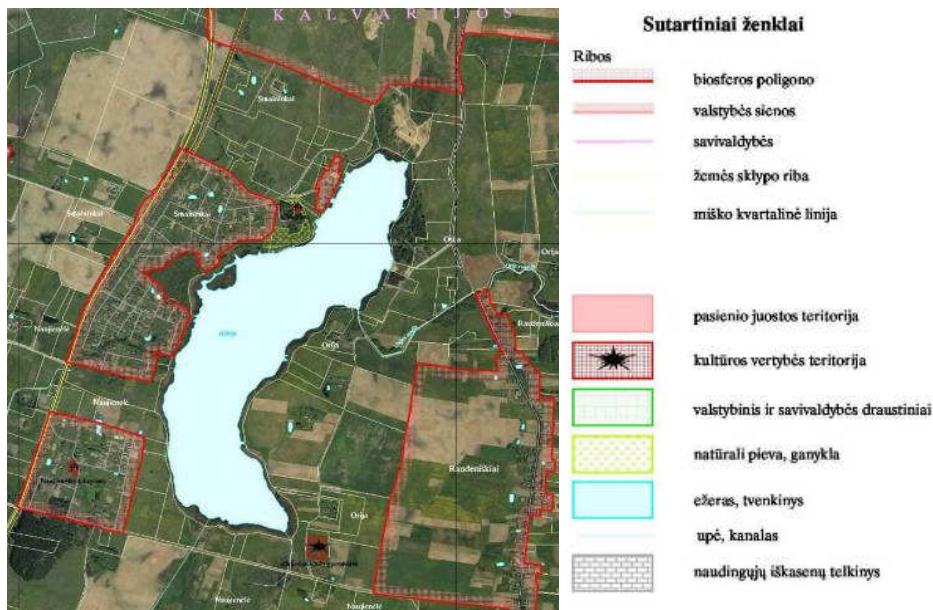
2pav. Saugomos teritorijos Kalvarijos savivaldybės teritorijoje.

Sutartiniai ženklai:

	- draustiniai		- Buveinių apsaugai svarbios teritorijos
	- biosferos poligonai		- Paukščių apsaugai svarbios teritorijos

Biosferos poligono paskirtis, be jau minėtų tikslų, yra:

- vykdyti saugomų rūšių ir buveinių stebėseną, mokslinius tyrimus, kaupti informaciją apie rūšių įvairovę;
- atlikti gamtos saugos eksperimentus natūraliuose gamtiniuose kompleksuose ir jų aplinkinėse teritorijose;
- analizuoti žmogaus veiklos poveikį natūralioms ekosistemos;
- užtikrinti gamtos išteklių subalansuotą naudojimą ir atkūrimą;
- propaguoti biologinės įvairovės išsaugojimo idėjas ir būdus.



3 pav. Zonos planuojamoje teritorijoje, nepatenkančios į biosferos poligoną.

Šaltinis: Kalvarijos biosferos poligono ribų planas, patvirtintas 2009 m. liepos 14 d. LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-407 „Dėl Kalvarijos biosferos poligono įsteigimo, jo nuostatų ir ribų plano patvirtinimo“

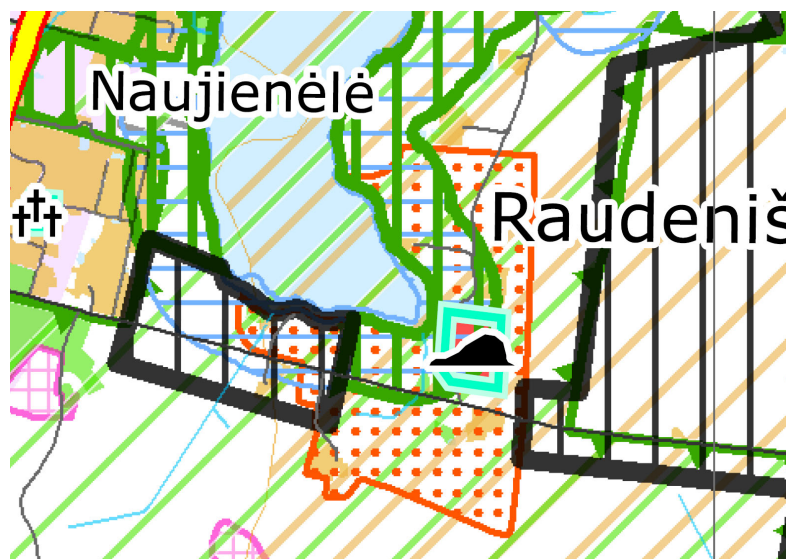
Orijos ežeras iš abiejų pusių ribojamas geros būklės keliais: vienoje pusėje magistralinis kelias A5 Kaunas – Marijampolė – Suvalkai, kitoje rajoninis kelias Nr. 2616 Kalvarija – Sangrūda – Mockai.

Sklypas nepatenka į Lietuvos Respublikos kultūros vertybių registre registruotų, nekilnojamųjų kultūros vertybių teritoriją ar kitas saugomas teritorijas.

Remiantis Geoportalo duomenimis bei melioracijos planais žemes sklype nėra melioracijos statinių.

Pagal galiojantį Kalvarijos bendrąjį planą (Kalvarijos savivaldybės tarybos 2020 m. spalio 29 d. sprendimas Nr. T-193 „Dėl Kalvarijos savivaldybės teritorijos bendrojo plano koregavimo patvirtinimo“) – teritorija priskiriama plėtros teritorijai – intensyvios statybos.

ARCH-2022-00013/2-PP-AR



Plėtros teritorijos

Numatoma galimybė keisti tikslią žemės naudojimo paskirtį į kitą paskirtį.

	Intensyvios statybos
	Pramonės ir sandėliavimo
	Komercinės paskirties objektų
	Rekreacijos
	Turizmo
	Alternatyvių energijos šaltinių (vėjo ir saulės jėgainių)
	Infrastruktūros
	Intensyvaus žemės ūkio
	Naudingųjų iškasenų telkinys

Žemės sklypo plotas – 0,7856 ha;

Žemės naudojimo paskirtis – kita;

Žemės naudojimo būdas – Komercinės paskirties objektų teritorijos;

Teritorijos, kuriose taikomos specialiosios žemės naudojimo sąlygos:

(113) Biosferos palogonai (V skyrius, dvidešimt septintasis skirsnis) - 0,7856 ha);

(164) Paviršinio vandens telkinių pakrantės apsaugos juostos (VI skynus, aštuntasis skirsnis), plotas – 0,0721 ha;

(163) Paviršinio vandens telkinių apsaugos zonos (VI skyrius septintasis skirsnis, plotas - 0,7856 ha);

Ivažiavimas projektuojamas į sklypą, pagal žemės sklypo, kad. Nr. 5138/0006:0309, esančio Naujienėlės k., Kalvarijos sav., žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo projekto sprendinius (patikslintus projekto rengimo metu).

ARCH-2022-00013/2-PP-AR



Šiam sklypui nėra nustatyta jokių servitutų.

Sklype inžinerinių tinklų ir įrenginių: Nėra, visi projektuojami atskirais projektais.

Geologinės sąlygos ir reljefas: sklypo reljefas žemėjantis link ežero ir iš vakarinės sklypo dalies į rytinę.

Sklypo tvarkymas numatomas atsižvelgiant į sklypo aukščius ir ypatybes.

Privažiavimo kelias projektuojamas žvyro dangos, prie jo planuojamos dvi parkavimo aikštelės stabilizuotos dangos ant grunto. Prie kelio projektuojamos aikštelės danga projektuojama iš betono trinkelio, dangos kraštai sutvirtinti kelio arba vejos bortais. Danga su minimaliu nuolydžiu lietaus vandeniui nutekėti ant vejos.

Sklypo sanitarinė ir ekologinė situacija yra normali. Sklype nėra susikaupusių šiukšlių ar aplinkai kenksmingų medžiagų. Gretimybėse nėra jokio taršos šaltinio, visuomeninio ar kito kokio pramoninio objekto, arčiau negu leidžia sanitarinės apsaugos zonos, todėl jokios neigiamos įtakos gyvenamai aplinkai neformuoja.

Tvarkant aplinką siūloma naudoti vietines aplinkos tvarkymo medžiagas – lauko akmenį, trinkeles, maksimaliai paliekant žaliuosius plotus. Planuojamas teritorijos apželdinimas dekoratyviais augalais su spalviniais augalų akcentais.

Elektros tinklai – projektuojami.

Vandens tiekimas – projektuojamas atskiru projektu.

Nuotekų tinklai – projektuojami atskiru projektu.

Sklypo plano sprendiniai

Numatomas įvažiavimas iš esamos gatvės.

Prie privažiavimo kelio suformuotos atskiru projektu dvi parkavimo aikštelės bei betoninių trinkelio danga ant smėlio-žvyro pagrindo, pagal tai dangai priskirtus reikalavimus

(perspektyviniam modulinių konteinerių pastatymui – laikinų statinių eksploatacijai) bei edukacinis centras ir jo priklausinys – inventoriaus sandėliukas.

TECHNINIAI-EKONOMINIAI PASTATO DUOMENYS

Pavadinimas	Mato vienetas	Kiekis	Pastabos
II. PASTATAI. VIEŠBUTIS			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).		Viešbučių paskirties (8 numeriai)	
2. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	481,88	
3. Pagrindinis plotas. *	m ²	344,21	
4. Pastato tūris.*	m ³	3077	
5. Aukštų skaičius.*	vnt.	2	
6. Pastato aukštis. *	m	9,10	*9 m nuo +-0,00
8. Energinio naudingumo klasė		F	
9. Pastato (patalpų) akustinio komforto sąlygų klasė		C	
10. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		II	
II. PASTATAI. PIRTIS			
1. Pastato paskirties rodikliai (gamybos, kitos planuojamos ūkinės veiklos, paslaugų apimtis, butų, vietų, lovų, bendras ir aptarnaujamų žmonių skaičius, kiti rodikliai).		Paslaugų paskirties	
2. Pastato bendrasis plotas.*	m ²	24,70	
3. Pagrindinis plotas. *	m ²	15,22	
4. Pastato tūris.*	m ³	208	
5. Aukštų skaičius.*	vnt.	1	
6. Pastato aukštis. *	m	4,50	*4,3 m nuo +-0,00
8. Energinio naudingumo klasė		F	
9. Statinio atsparumo ugniai laipsnis		III	

Statinio architektūriniai sprendiniai

Projektuojama iki 25 kv.m. pirtelė ir projektuojamas dviejų aukštų motelis, kurio pagrindinė paskirtis – suteikti erdvę mokymams ir konferencijoms. Esant poreikiui, yra numatyti 8 numeriai pernaktuoti.

Pastate numatomi personalo apmokymai, kurie reikalingi pagal užsakovo poreikius, bei nuomojamos patalpos konferencijom vesti.

Pastatas numatomas naudoti epizodiškai, sezoniškai todėl nėra poreikio pastatą pritaikyti kad atitiktų A++ klasės energinio naudingumo parametrus.

Pagrindinės pastato konstrukcijos

Pamatai – poliniai/juostiniai arba juostiniai

Laikančiosios sienos – mūras.

Vidinės pertvaros – gipso kartono;

Stogas – santvaros su lengvų konstrukcijų danga.

Išorės apdaila

Pastato cokolio apdailai naudojamas tinkas. Spalva – tamsiai pilka.

Išorės sienų apdailai naudojama – fasadinės klijuojamos plytelės.

Stogo apdaila – valcuota skarda.

Konkrečios medžiagos bus parenkamos autorinės priežiūros metu, derinant su architektu.

Pastato langai – stiklo-aliuminio sistema, spalva – RAL 7039.

3.6 Higiena, sveikata, aplinkos apsauga

Pastatas projektuojamas iš žmogaus sveikatai nekenksmingų medžiagų.

Rengiant vėdinimo projekto sprendinius būtina vadovautis statybos techninio reglamento STR 2.09.02:2005 "Šildymas, vėdinimas ir oro kondicionavimas" nuostatomis:

Pastate numatoma:

1. vidaus apšildymas – Šilumos siurblys/energija iš oro. Paskirtis: šildymo sistema, karšto vandens ruošimo sistema. Pastatas nenumatomas šildyti, tik epizodiškai patenkinti poreikius.

2. Vėdinimas natūralus, per patalpų varstomus viršlangius.

3. Iš sanmazgų numatomi kanaliukai virš stogo.

Vandens tiekimas ir kanalizavimas vietiniai – rengiami atskiru projektu.

Elektros energijos tiekimas iš esamos apskaitos spintos.

Pastato triukšmo klasė „C,,.

3.7 Naudojimo sauga

Visos apdailos medžiagos privalo turėti atitikties sertifikatus, patvirtinančius medžiagos panaudojimo tinkamumą patalpų vidaus apdailai, būti atestuotos šiai paskirčiai Lietuvos valstybinio visuomenės sveikatos centro.

Siekiant išvengti kritimo užkliuvus, judėjimo vietose projektuojami lygūs grindų paviršiai. Grindų dangai naudojamas neslidžios dangos. Slenksčiai numatomi tik durų angose, įrengtose lauko sienose. Visos patalpos turi pakankamą natūralų ir dirbtinį apšvietimą.

3.8 Apsauga nuo triukšmo

Patalpų atitvarose naudojama nedidelio tankio mineralinė vata, kuri slopina garsą. Garso triukšmo klasė numatoma C.

4 STATYBOS ĮTAKA APLINKAI

4.1 Statybos įtaka aplinkai, gyventojams, gretimoms teritorijoms

Statybos metu aikštelė aptveriamą žemės sklypo ribose iki pakrantės juostos ribos. Statybinės medžiagos sandėliuojamos to paties žemės sklypo ribose.

Statybos metu kaimyninių sklypų gyventojai nepatogumų nepatirs. Priėjimai ir privažiavimai nebus uždaryti. Kaimyninių sklypų inžineriniai tinklai nebus paliesti. Naudojimo metu statinys neigiamos įtakos gretimoms teritorijoms neturės.

4.2 Statinio statybiniai darbai

Naujo pastato statybos darbus vykdyti galima pradėti tik gavus leidimą statybai iš Kalvarijos savivaldybės bei pasirašius statyb vietės priėmimo – perdavimo ir akta-leidimą tarp Rangovo ir Statytojo (jeigu statoma rangos būdu). Iki statybos pradžios Rangovas paruošia ir suderina statybos darbų technologinį projektą (STR 1.06.01:2016 3 priedas) bei gauna leidimą žemės darbams vykdyti (STR 1.06.01:2016).

Statytojas ne vėliau kaip prieš 10 dienų iki pastato statybos darbų pradžios praneša Valstybinės darbo inspekcijos teritoriniam skyriui apie statybos pradžią užpildęs „Darboviečių įrengimo statyb vietėje nuostatai“ 3 priedą (įsakymas Nr. A1-22/D1-34).

Pastato statybos darbai vykdomi tankiai apgyvendintoje teritorijoje.

Statybos darbų vykdymas atliekamas įprastais metodais. Vykdamas visus darbus, būtina vadovautis galiojančiais normatyviniais dokumentais, teisiniais aktais bei projektu.

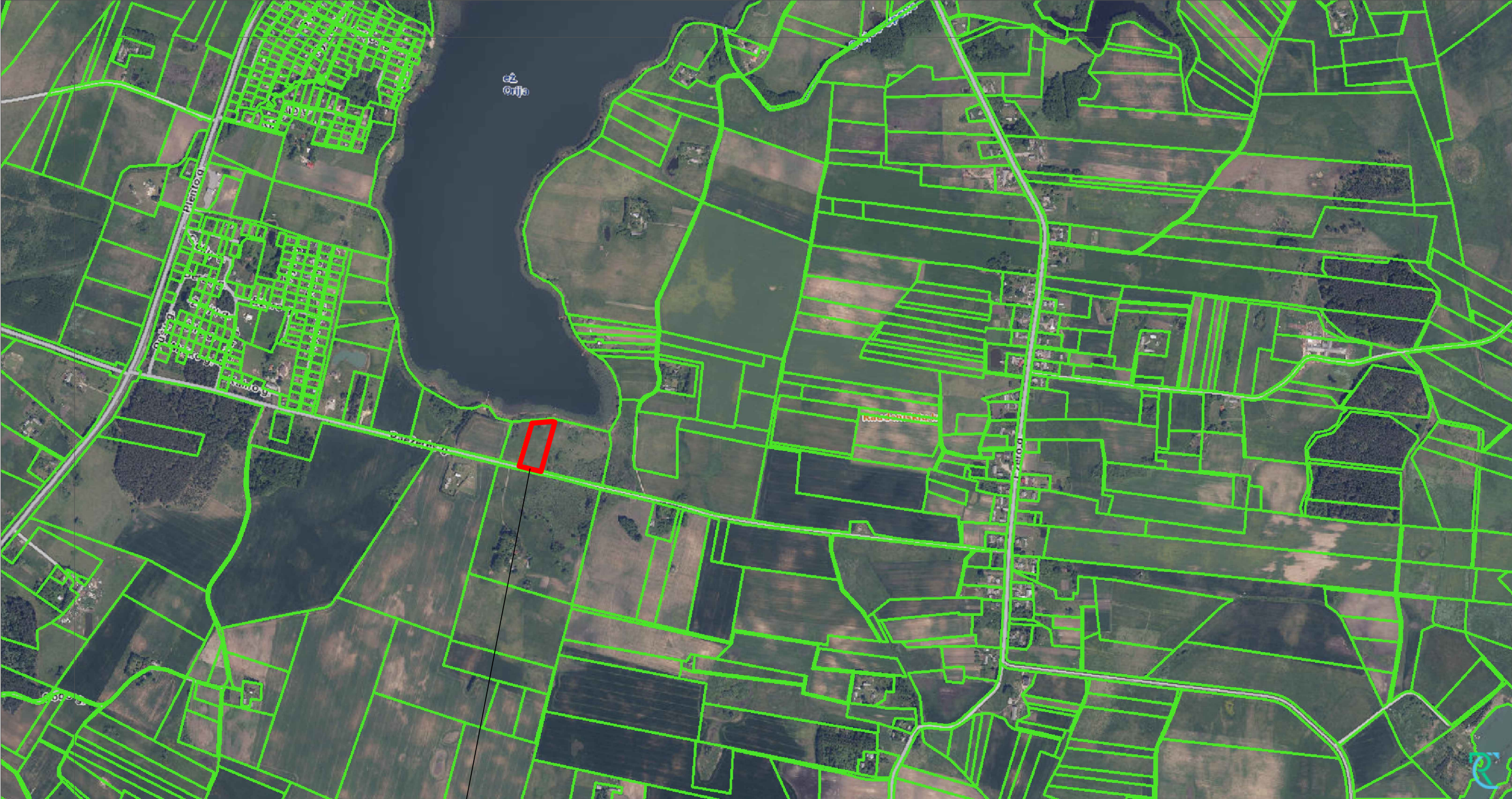
Montavimo eiga turi užtikrinti visų sumontuotų pastato elementų pastovumą ir geometrinių nekintamumą visose montavimo stadijose.

Konstrukcijų montavimas kiekvienoje pastato dalyje turi netrukdyti sumontuotoje pastato dalyje vykdyti sekančius darbus.

Vienbučio gyvenamojo namo statybos darbai vyks vienu etapu.

Prieš statybos pradžią statybos aikštelėje atliekami šie pasirengimo statybai darbai :

- aikštelės nužymėjimas;
- laikinos tvoros įrengimas ir išpėjamųjų ženklų pastatymas;
- informacinio stendo įrengimas, bei informavimas apie vykdomą gyvenamojo namo rekonstrukciją;
- laikinų buitinių patalpų – konteinerio tipo – patalpų atvežimas ir pastatymas bei jų prijungimą nuo esamos elektros spintos;
- laikinų inžinerinių tinklų įrengimas;
- priešgaisrinio stendo įrengimą, laikino šiukšlių konteinerio pastatymą.



Sklypo vieta

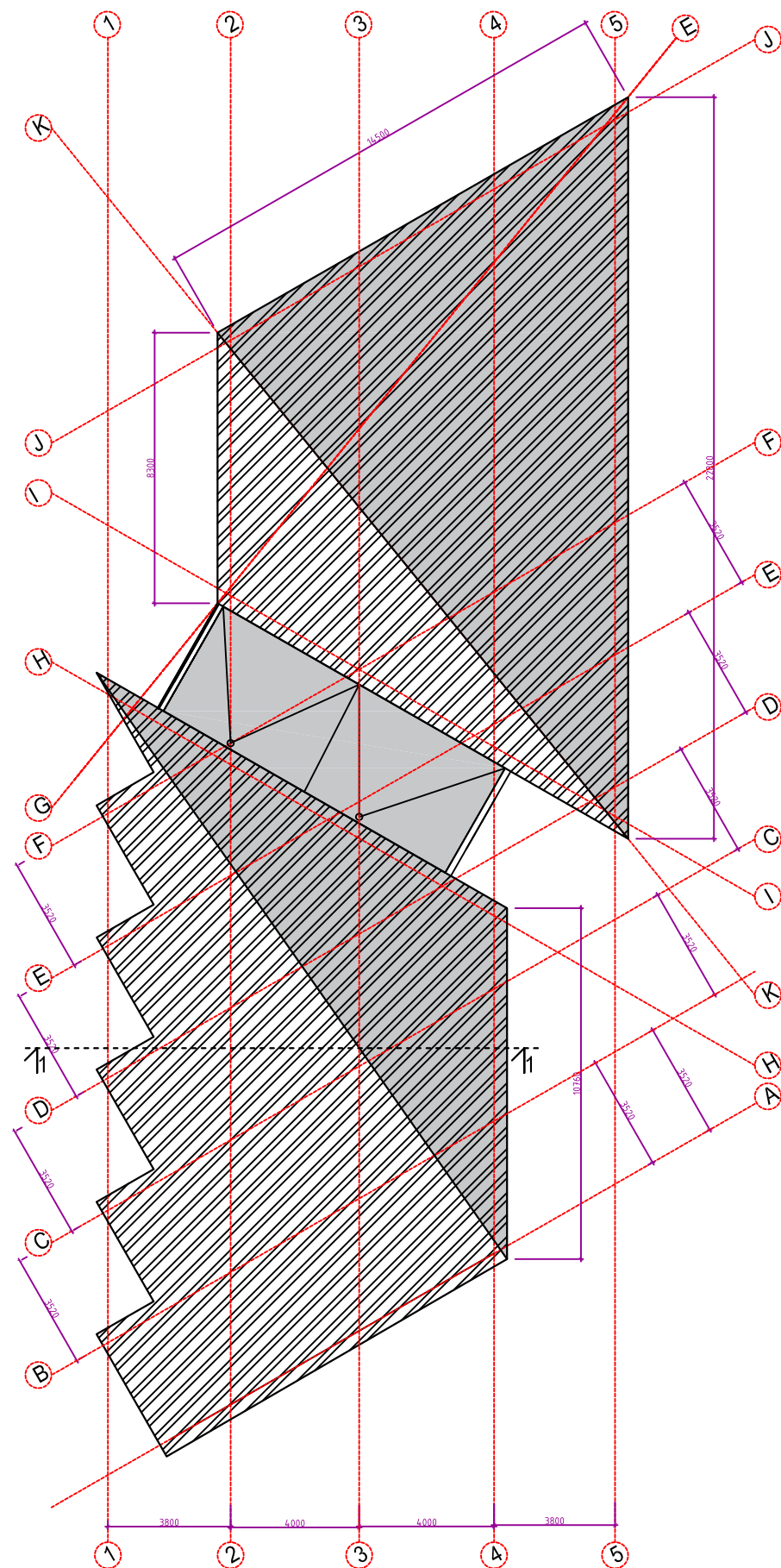
0	2023-03	VIEŠINIMO PROCEDŪRAI					
LAIDA	IŠLEIDIMO DATA	LAIDOS STATUSAS. KEITIMO PRIEŽASTIS (JEI TAIKOMA)					
KVAL. PATV. DOK. NR.	MB "ARCHpraktika"			STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO - MOTELIO IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES, PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV., STATYBOS PROJEKTAS			
				STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS 01-MOTELIS 02 - PIRTIS			
A 1893	PV	Jurgita Šniepienė	2023-03	DOKUMENTO PAVADINIMAS Situacijos schema , M 1:10.000		LAIDA	
	PDV.	Jurgita Šniepienė	2023-03			0	
LT	STATYTOJAS IR (ARBA) UŽSAKOVAS MB "Orijos Vilos" į.k. 305640555			DOKUMENTO ŽYMUO ARCH-2022-00013/2-PP-SCH		LAPAS	LAPŲ
						1	1



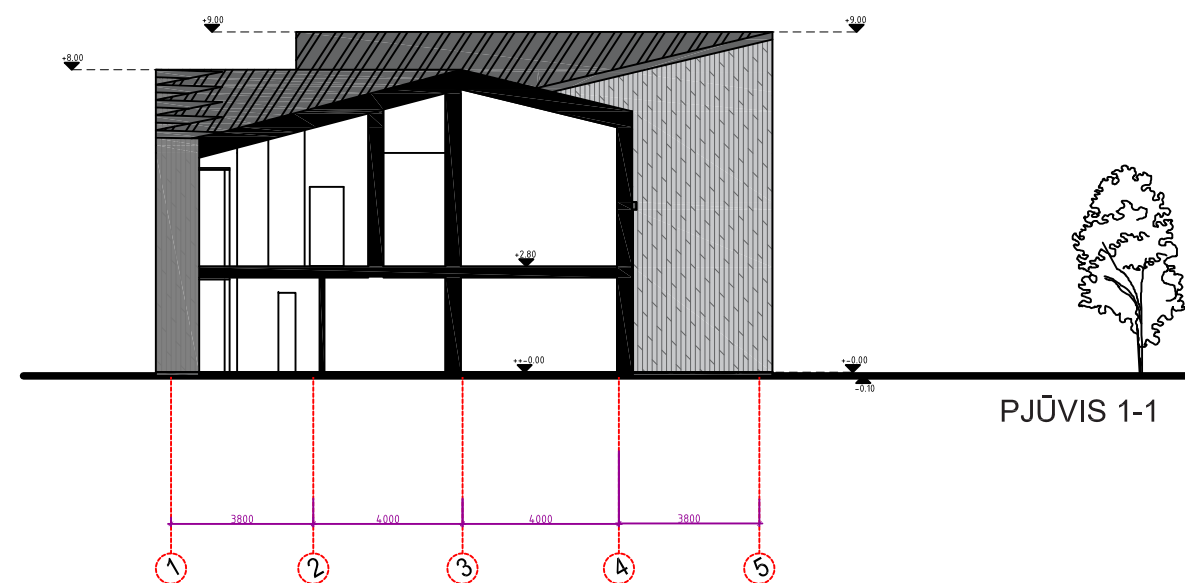
PATALPŲ EKSPLIKACIJA:		
Pat. Nr.	Pavadinimas	Plotas, m ²
	Motelis	
1	LAIPINĖ	–
2	INVENTORIAUS PATALPA	15,17
3	INVENTORIAUS PATALPA	10,81
4	WC	8,73
5	NUMERIS	14,89
6	WC	4,08
7	NUMERIS	14,89
8	WC	4,08
9	NUMERIS	14,89
10	WC	4,08
11	NUMERIS	15,25
12	NUMERIS	16,33
IŠ VISO		123,20



		Projektuotojas: MB "ARCHPRAKTIKĄ"			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO - MOTELIO IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES, PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV., STATYBOS PROJEKTAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	PIRMO AUKŠTO PLANAS, ANTRO AUKŠTO PLANAS 1:100			Laida	
A1893	P.V.	J.Šniepienė		2022				0	
	PIRMO AUKŠTO PLANAS								
LT	Statytojas: MB "Orijos Vilos" j.k. 305640555				ARCH-2022-00013/2-PP-SA-01			Lapas	Lapų
								1	1

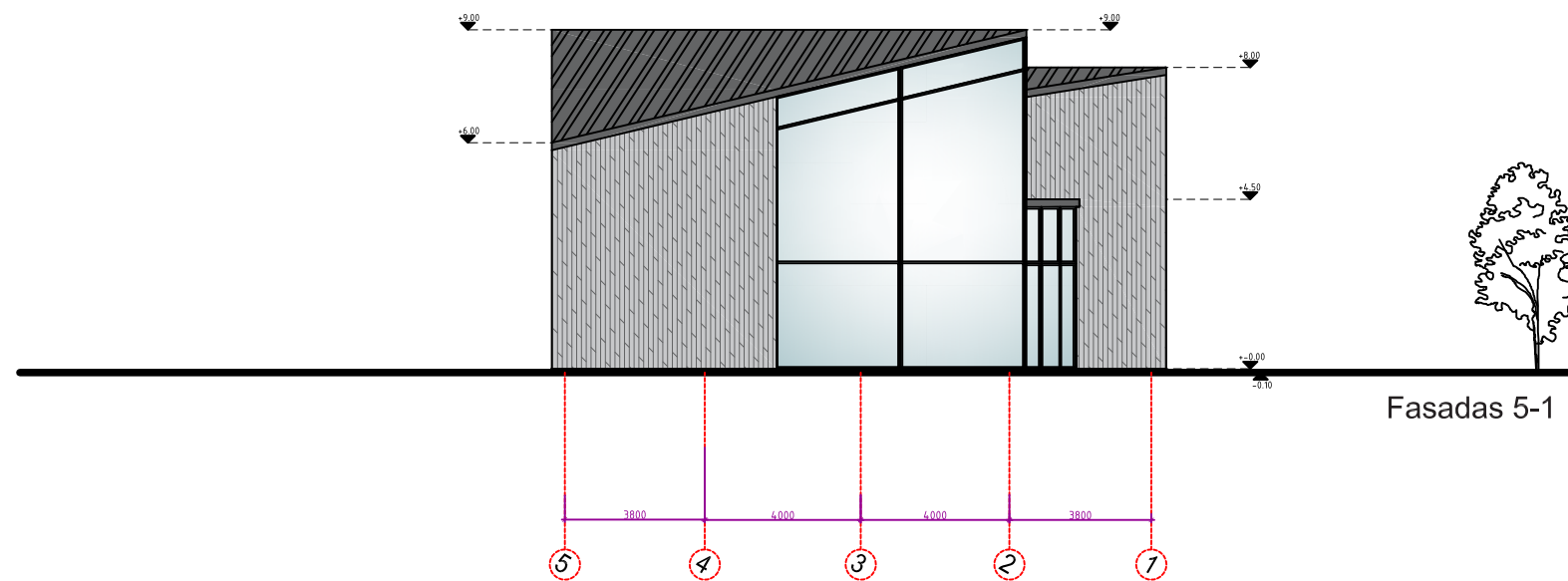


STOGO PLANAS

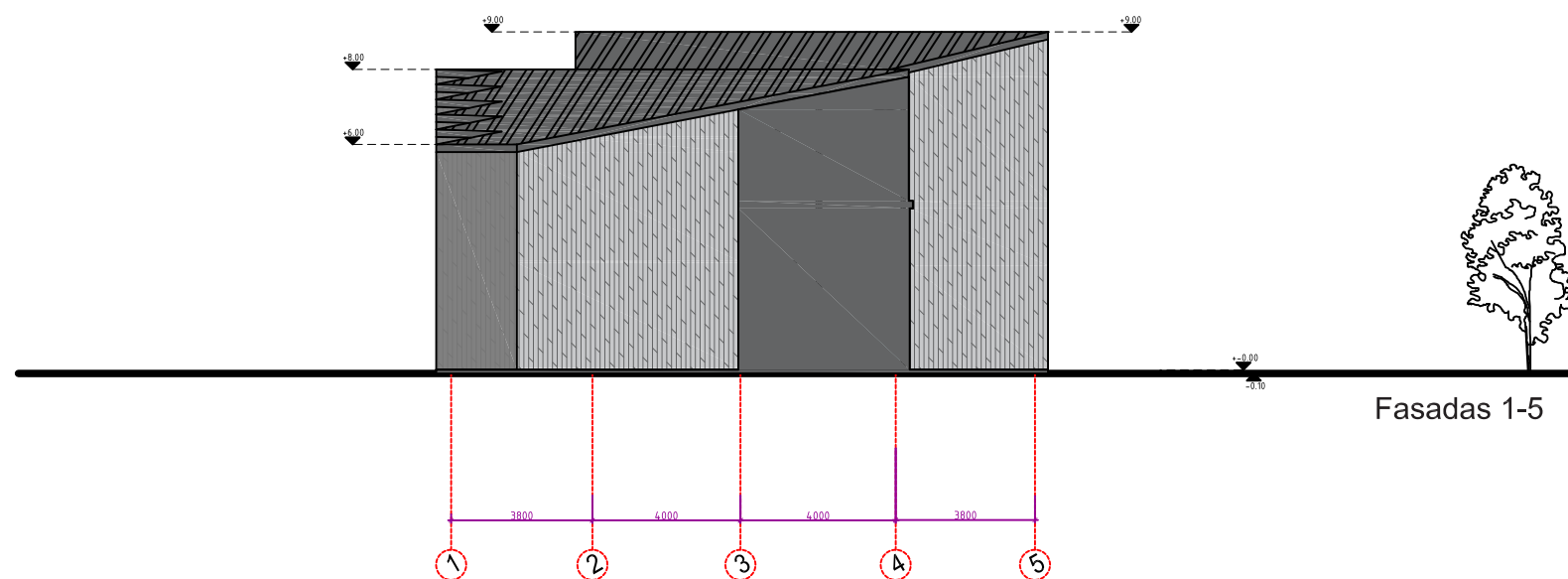


PJŪVIS 1-1

ARCH P R A K T I K A		Projektuotojas: MB "ARCHPRAKTIKĄ"			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO - MOTELIO IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES, PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV., STATYBOS PROJEKTAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	STOGO PLANAS, PJŪVIS 1-1 1:100			Laid	
A1893	P.V.	J.Šniepienė		2022				0	
	PIRMO	AUKŠTO PLANAS							
LT	Statytojas: MB "Orijos Vilos" j.k. 305640555				ARCH-2022-00013/2-PP-SA-02			Lapas	Lapų
								1	1

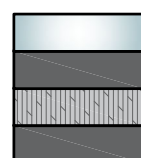


Fasadas 5-1



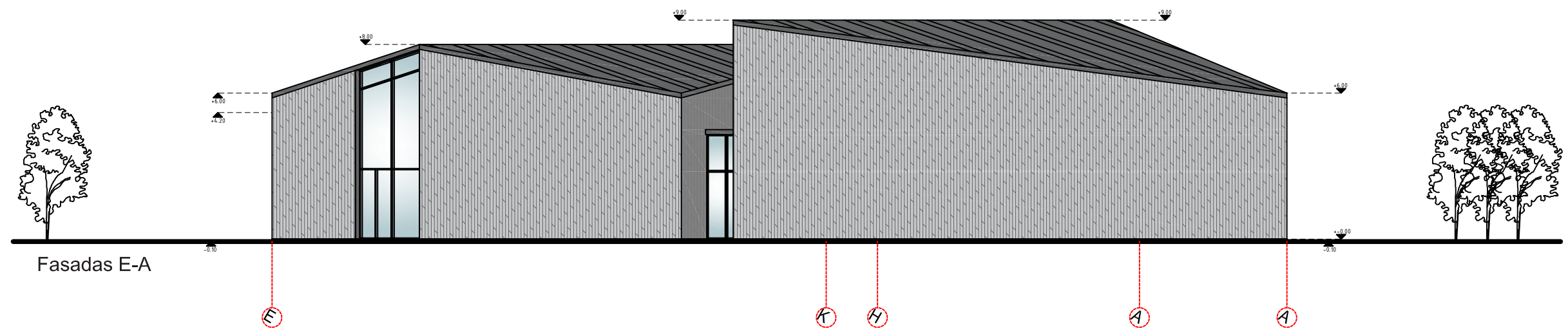
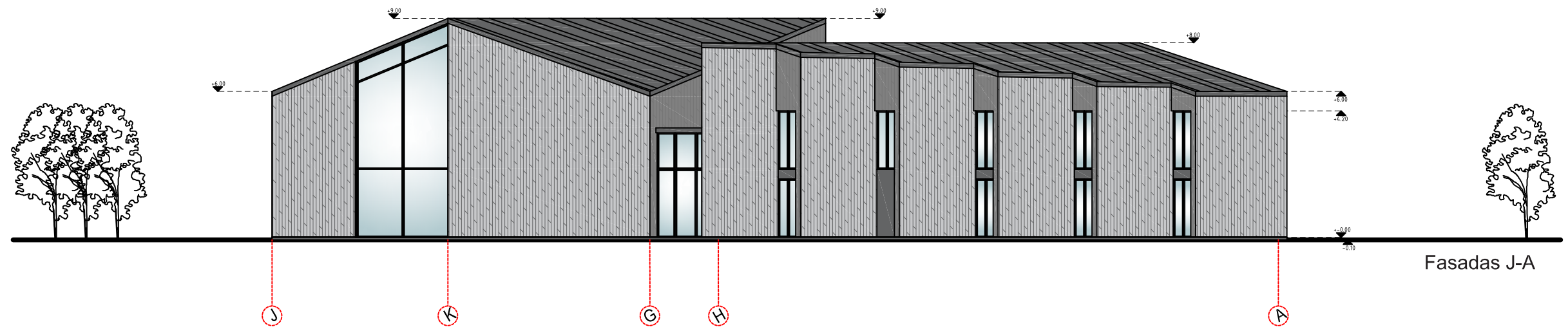
Fasadas 1-5

MEDŽIAGŲ EKSPLIKACIJA:

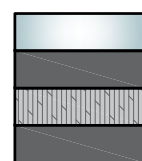


- Stiklas
- Apskardinimai, lietaus nuvedimo sistema tamsiai pilkos spalvos
- Fasado plytelių apdaila.
- Langų rėmai - RAL 7036.

ARCH P R A K T I K A		Projektuotojas: MB "ARCHPRAKTIKA"			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO - MOTELIO IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES, PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV., STATYBOS PROJEKTAS		
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	FASADAS 5-1, 1-5 1:100		Laida
A1893	P.V.	J.Šniepienė		2022			0
	PIRMO	AUKŠTO PLANAS			ARCH-2022-00013/2-PP-SA-03		Lapas
LT	Statytojas: MB "Orijos Vilos" j.k. 305640555						Lapų
						1	1



MEDŽIAGŲ EKSPLIKACIJA:

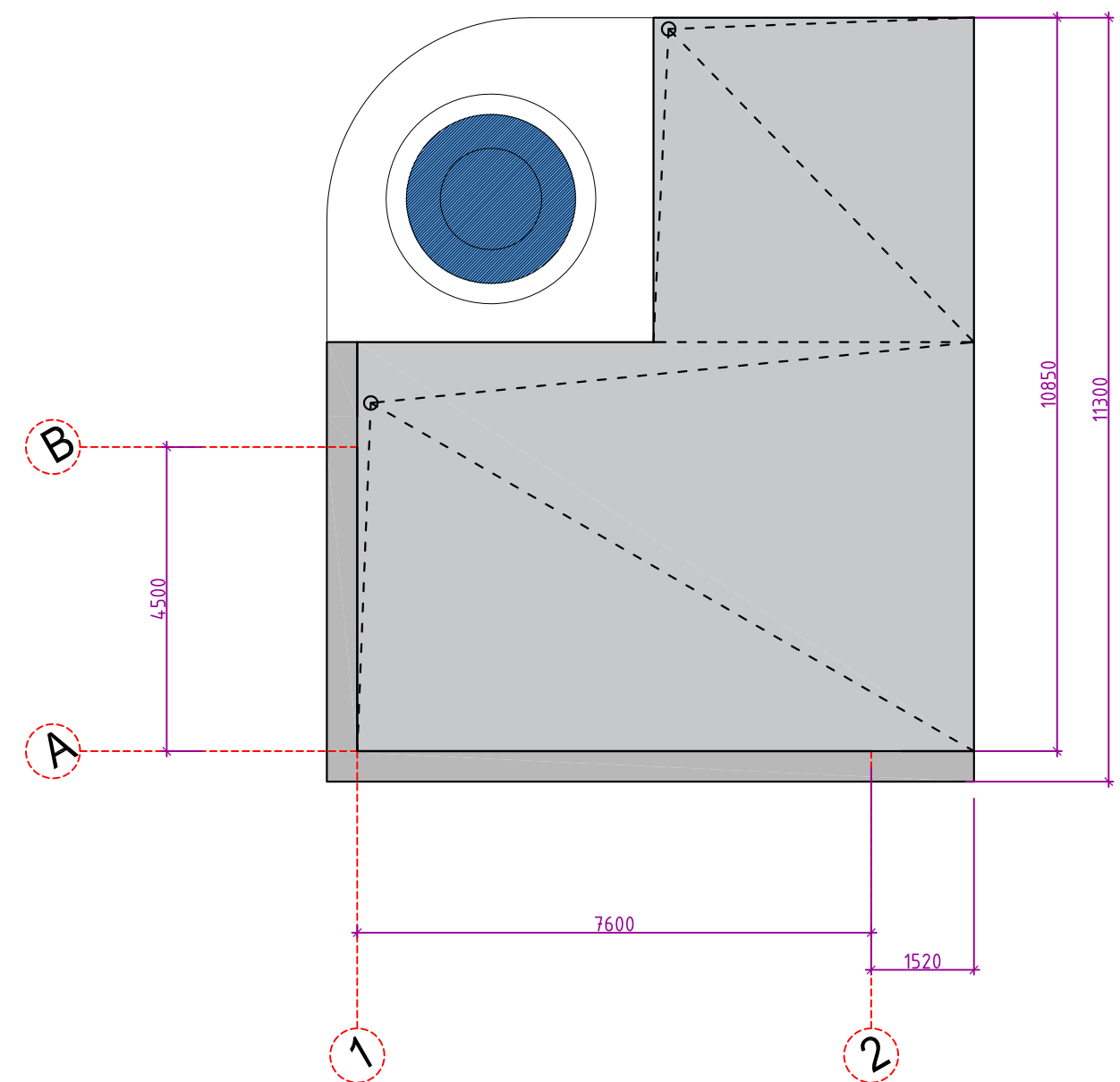


- Stiklas
- Apskardiniai, lietaus nuvedimo sistema tamsiai pilkos spalvos
- Fasado plytelių apdaila.
- Langų rėmai - RAL 7036.

ARCH PRAKTIKA		Projektuotojas: MB "ARCHPRAKTIKĄ"			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO - MOTELIO IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES, PAEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV., STATYBOS PROJEKTAS			
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	FASADAS J-A, E-A 1:100			Laida
A1893	P.V.	J.Šniepienė		2022				0
	PIRMO	AUKŠTO PLANAS						
LT	Statytojas: MB "Orijos Vilos" j.k. 305640555				ARCH-2022-00013/2-PP-SA-04			Lapas
								1

PIRMO AUKŠTO PLANAS

PATALPŲ EKSPLIKACIJA:		
Pat. Nr.	Pavadinimas	Plotas m ²
	Pirtis	
1	HOLAS	4,65
2	WC	4,83
3	PIRTIS	15,22
IŠ VISO		24,70



ARCH PRAKTIKA		Projektuotojas: MB "ARCHPRAKTIKĄ"			VIEŠBUČIŲ PASKIRTIES PASTATO - MOTELIO IR PASLAUGŲ PASKIRTIES PASTATO - PIRTIES, PAŽEŽERĖS G. 14, NAUJIENĖLĖS K., KALVARIJOS SAV., STATYBOS PROJEKTAS				
Atestato Nr.	Pareigos	V. Pavardė	Parašas	Data	PIRTIES PIRMO AUKŠTO PLANAS, STOGO PLANAS 1:100			Laida	
A1893	P.V.	J.Šniepienė		2022				0	
LT	Statytojas: MB "Orijos Vilos" j.k. 305640555				ARCH-2022-00013/2-PP-SA-05			Lapas	Lapų
								1	1



