



**UAB
SODYBŲ SKYRIUS**

Įm. kodas 121180588
R. Jankausko 15-29, LT- 04315 Vilnius
tel., : (8 699) 62 995

STATYTOJAS (UŽSAKOVAS):	UAB „Kuchmistrai“ Įmonės kodas: 305666817 Adresas: V. Kudirkos g. 61, LT-71126 Šakiai Tel. +370 682 59460, el.p. redasm@gulbele.lt
PROJEKTUOJAMO OBJEKTO DUOMENYS:	Zyplių dvaro sodybos antra oficina (u.k. 24739) Adresas: Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 Zyplių dvaro sodyba (u.k. 1616) Unikalus pastato Nr. 8485-5000-2030 Pastatas – oficina, naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p Unikalus sklypo Nr. 4400-0438-4823, kadastro Nr.8464/0005:366
STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS:	Oficinos, gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3, tvarkybos darbų, paprastojo remonto ir paskirties keitimo į viešbučio paskirtį projektas
STATINIO PROJEKTO NUMERIS	SS.23001-01
STATYBOS DARBŲ RŪŠIS	Paprastasis remontas
PROJEKTO DALIS	PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
BYLOS ŽYMUO	SS. 23001-01-TP-PP
LAIDA	0
	Projekto vadovė Nijolė Kazakevičiūtė atest.Nr. A162 NKPAS atest. Nr. 0506, tel. +370 687 97796, e.p. nijole@pri.lt Architektūros dalies vadovė Audronė Linauskaitė atest. Nr. A029 NKPAS atest. Nr. 0511
2023 m.	

Šakių rajono savivaldybės administracijos Ūkio, architektūros ir investicijų skyriaus vyriausiasis specialistas - Šakių rajono vyriausiasis architektas

Šakių r. savivaldybės administracijos
Ūkio, architektūros ir investicijų
skyriaus vyriausiasis specialistas
Antanas Grigaitis

TVIRTINU:

2023m. 07 mėn. 03 d.

**OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO ŠAKIŲ R. SAV.,
LUKŠIŲ SEN., TUBELIŲ K., BERŽŲ G. 3, TVARKYBOS DARBŲ, PAPERASTOJO
REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ**

PROJEKTINIŲ PASIŪLYMŲ RENGIMOS UŽDUOTIS

Eil. Nr.	Pavadinimas	Reikalavimai
		I. Bendra informacija
1.	Statytojas (užsakovas)	UAB „Kuchmistrai“ Įmonės kodas: 305666817
2.	Projekto pavadinimas	Oficinos, gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3, tvarkybos darbų, paprastojo remonto ir paskirties keitimo į viešbučio paskirtį projektas
3.	Projektuojamo statinio klasifikacija	Gyvenamos paskirties (vieno buto) (6.1) keičiama į viešbučio (7.1) paskirtį. (STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“)
4.	Projektuojamo statinio statybos rūšis	paprastasis remontas.
5.	Projektuojamo statinio kategorija	Ypatingasis statinys – kultūros paveldo statinys Zyplių dvaro sodybos antroji oficina (u.k.24739) Zyplių dvaro sodybos (u.k. 1616) teritorija
6.	Statinio duomenys ir rodikliai	Pastato unik. Nr.8485-5000-2030; Pastatas – oficina, naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p; Bendras plotas (esamas) –253,52 kv. m; Užstatymo plotas (esamas) –274,00 kv. m; Tūris (esamas) 1123 kub. m. Aukštų skaičius – 1 a su mansarda ir rūsiu Oficinos pastate suprojektuoti kultūros paskirties edukacines ir viešbučio patalpas
7.	Žemės sklypas	Adresas: Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 Kadastro Nr. 8464/0005:366 Lukšių k.v.; Unikalus Nr. Nr. 4400-0438-4823; Sklypo plotas 46,1966 ha; Sklypo naudojimo paskirtis – konservacinė; Naudojimo būdas – kultūros paveldo objektų žemės sklypai; Užstatyta teritorija – 4,8284 ha.

		Pagal nuomos sutartį prie oficinios pastato nuomojamas sklypas 0,5056 ha.
8.	Projektinių pasiūlymų paskirtis	Išreikšti statytojo sprendinių idėją, pritaikant naudojimui kultūros paveldo objektą; Informuoti visuomenę apie visuomenei svarbaus statinio numatomą projektavimą.
9.	Projektinių pasiūlymų sudėtis	Projektiniai pasiūlymai turi būti parengti pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ aktualios redakcijos 13 priedo II sk. reikalavimus
10.	Statytojo pateikiamu dokumentai ir kiti duomenys	Žemės sklypo registro išrašai, Esamo pastato registro išrašai, esamo pastato kadastrinių matavimų byla.
11.	Projektinių pasiūlymų vaizdinė informacija	Pasiūlymuose pateikiama oficinios, gyvenamosios paskirties vieno buto pastato paprastojo remonto ir paskirties keitimo į viešbučio paskirtį projektiniai sprendiniai – pastato planai, pjūviai, fasadai
12.	Projektuotojas	UAB „Sodybų skyrius“, projekto vadovė Nijolė Kazakevičiūtė, kvalifikacijos atestatai A 162; NKPAS 0506

Statytojo (užsakovo) įgaliotas asmuo:

Nijolė Kazakevičiūtė

**Oficinos, gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k.,
Beržų g. 3, tvarkybos darbų, paprastojo remonto ir paskirties keitimo į viešbučio paskirtį
projektinių pasiūlymų**

Bylos dokumentų sudėties žiniaraštis

Eil. Nr.	Dokumento žymuo	Dokumento pavadinimas	Lapų sk.	Puslap. Nr.
1.		Tekstiniai dokumentai		
1.1.	SS.23001-01-TP-PP-BSŽ	Bylos sudėties žiniaraštis	1	
1.2.	SS.23001-01-TP-PP-AR	Aiškinamasis raštas	8	
1.3.		Projektavimo užduotis (techninė specifikacija)	4	
2.		Grafiniai dokumentai		
2.1	SS.23001-01-TP-PP SP-B.01	Sklypo plano schema	1	
2.3.	SS.23001-01-TP-PP- B.01	Rūsio planas	1	
2.4.	SS.23001-01-TP-PP- B.02	Pirmo a. planas	1	
2.5.	SS.23001-01-TP-PP- B.03	Pastogės planas	1	
2.6.	SS.23001-01-TP-PP- B.04	Pjūvis 1-1	1	
2.7.	SS.23001-01-TP-PP- B.05	Pjūviai 2-2, 3-3	1	
2.8.	SS.23001-01-TP-PP- B.06	Fasadai	1	

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

I. BENDRI DUOMENYS

Projektinių pasiūlymų pavadinimas: Oficinos, gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3, tvarkybos darbų, paprastojo remonto ir paskirties keitimo į viešbučio paskirtį projektiniai pasiūlymai

Projektuojamas statinys: Zyplių dvaro sodybos oficina, gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastatas.

Statytojas: UAB „Kuchmistrai“ Įmonės kodas: 305666817; Adresas: V. Kudirkos g. 61, LT-71126 Šakiai; Tel. +370 682 59460,

Statinio adresas: Beržų g. 3, Tubelių k., Liukšių sen., Šakių r. sav

Statinio kategorija: ypatingasis statinys– nekilnojamoji kultūros vertybė.

Pastato unikalus Nr. 8485-5000-2030

Žemės sklypo unikalus Nr. 4400-0438-4823, kadastro Nr. 8464/0005:366 Lukšių k.v.

Statinio paskirtis – esama gyvenamoji (vieno buto pastatas), keičiama į viešbučio paskirtį.

Darbų rūšis: paprastas remontas;

II. PROJEKTO RENGIMO PAGRINDAS:

Zyplių dvaro sodybos (u.k. 1616) antros oficinios (u.k. 24739), esančios Beržų g. 3, Tubelių k., Liukšių sen., Šakių r. sav., vidaus patalpų paprastojo remonto projektiniai pasiūlymai parengti remiantis užsakovo UAB „Kuchmistrai“ pateiktais sklypo ir pastato juridiniais dokumentais, technine (projektavimo) užduotimi, anksčiau (2009m) parengtais ir įgyvendintais pastato fasadų, stogo ir teritorijos tvarkybos darbų projektais; nekilnojamosios kultūros vertybės apskaitos dokumentais, paveldo tvarkybos darbų (PTR) ir statybos darbų (STR) nuostatomis, esamos būklės analize ir tyrimais (architektūros, konstrukcijų, polichromijos), fotofiksacija, 2021m. pastato vidaus fotogrametriniais apmatavimas.

III. KULTŪROS VERTYBIŲ REGISTRO DUOMENYS:

Pagal Kultūros paveldo vertinimo tarybos akto Nr. KPD-RM-2059 vertingųjų savybių aprašymą, Zyplių dvaro sodybos antros oficinios pastato (u.k. 24739) statusas – valstybės saugomas, objekto reikšmingumo lygmuo – nacionalinis.

IV. TYRIMŲ APŽVALGA IR REKOMENDACIJOS.

Istorinės medžiagos apžvalga.


Istoriniai – meniniai tyrimai, aut. menotyrininkė E.Vaitulevičienė, 1973m. VAAF5, 824.

Zyplių dvaro savininkas J.Bartkovskis XIX a. vid. pastatė dvarą netoli Lukšių ir pavadino Naujaisiais Zypliais. Dvaras iš pagrindų pertvarkytas XIX a. pabaigoje, tame tarpe ir oficina, pastatų architektūrinis ansamblis įgavo istorizmo epochos bruožus. 1919 m. į Zyplius iš Seinių persikėlė Kunigų seminarija ir čia dirbo keletą metų. Vėliau nuo 1924m. iki II-ojo pasaulinio karo dvare veikė žemės ūkio mokykla. Istoriniai duomenys teigia, kad 1924m. perduodant pastatus žemės ūkio mokyklai oficinios pastato „...sienos mūro, stogas dengtas malksnomis (gontais), skylėtas“, pastate planuojama apgyvendinti darbininkų šeimas.“ Po II pasaulinio karo iki 2009m. oficinose buvo gyvenamos patalpos, pastatai buvo suskaidytas į smulkias patalpas.

Geologinių tyrimų išvados

Geologiniai tyrimai atlikti 2009m. gegužės mėnesį, atliko geologas V.Vaitiekūnas.

Geologinį pjūvį sudaro technogeniniai (tIV) gruntai bei limnoglacialinės (lgIIIb) nuogulos. Pulto grunto sluoksnio storis tirtose vietose 0,5-1,6m. Sluoksnį sudaro piltas priemolis,

Kval. patv. dok. Nr.		UAB "SODYBŲ SKYRIUS"	AIŠKINAMASIS RAŠTAS		Laida 0
A162, 0506	PV	N.Kazakevičiūtė	SS.23001-01-TP-PP-AR	Lapas	Lapų
				1	8

priesmėlis su dirvožemiu, organinės medžiagos priemaiša. Giliau slūgso kietai plastingas dulkingas priemolis, pasitaiko vandeningo dulkingo smėlio lėšių su molio juostomis, tarp sluoksniais. Tyrimų metu sklype sutiktas paviršinis kritulių vanduo, įsifiltravęs į pamatų duobes bei vanduo, besilaikantis dulkingo smėlio lėšiuose. Vanduo gręžiniuose ir kasiniuose nusistovi 1,1-2,0 m. gylyje. Į didesnę kasinių dalį vandens nepritekėjo.

Pamatai. Tirtų pastatų riedulių pamatai įgilinti 1,4-1,7m, rūšio vietoje – 2,3m. Pamatų pagrindas kietai plastingas priemolis, pasitaiko dulkingo smėlio.

Išvados. Pulto grunto sluoksnio storis prie tirtų pamatų 0,5-1,6m. Giliau slūgso kietai plastingas dulkingas priemolis (R₀-200kPa), pasitaiko dulkingo smėlio lėšių (R₀-100-150kPa).

Gruntinis paviršinis vanduo tyrimų metu slūgsojo 1,1-2,0m gylyje, lietingu metu vandens lygis gali dar pakilti.

Atkasti pamatai įgilinti 1,4-1,7m, rūšio 2,3m. Pamatų stovis geras, rišamasis skiedinys neišdūlėjęs. Pastatų fasaduose ryškių plyšinių deformacijų dėl pamatų nuosėdžio netolygumų nepastebėta, pasitaiko tik arkinių sąramų įtrūkiai.

Polichromijos tyrimai.

Zyplių dvaro sodybos antroje oficineje (u.k.24739, unikalus daikto Nr.8485-5000-2030) polichrominiai tyrimai vykdyti 2021 m. rugsėjo mėnesį. Tyrimus vykdė architektė I.Bėčienė.

Tyrimų tikslas išsiaiškinti ar buvo patalpos polichromiškai dekoruotos. Jeigu taip - atidengto polichrominio dekoru pobūdį, parengti dekoru raportų šablonus. Kultūros vertybių registro duomenimis pastatas statytas XIX a. viduryje.

Išvados ir rekomendacijos: atlikus polichrominius tyrimus Zyplių dvaro sodybos antroje oficineje (u.k.24739) paaiškėjo, kad pastačius pastatą visos patalpos buvo išdažytos išbalintos ochros spalvos klijiniais dažais. Šitai dažytos patalpos kurį laiką (10-15 metų) buvo naudojamos. Jau sekančio remonto – perdažymo metu, XX a. pradžios- I ketvirčio laikotarpyje, kai kurios patalpos polichromiškai dekoruojamos trafaretų pagalba klijiniais dažais, kaip tuo laikotarpiu įprasta. Spalvos naudotos švelnios, pastelinės, ryškiau išskiriant ornamento motyvą. Šiuo metu stratigrafinių sluoksnių skaičius patalpų sienose labai skiriasi, svyruoja nuo dviejų iki devynių sluoksnių. Taip atsitinka, kai eilinių remontų metu sienos šveičiamos, valomos.

Dalies oficinų patalpų sienos nebuvo dekoruotos. Kai kuriose patalpose atidengtos ryškesnių spalvų horizontalios juostelės, atskiriančios apatinę sienų dalį nuo viršutinės, Tai “utilitarinis” dažymas, būdingas XX a. I-os pusės-vidurio laikotarpiui, ne dekoravimas.

Rekomenduojama atliekant tvarkybos darbus bei pritaikant antros oficinų interjerus naujai paskirčiai, panaudoti tyrimų metu surinktą medžiagą ir dekoruoti patalpas praėjusio amžiaus pradžios trafaretiniu polichrominiu dekoru.

Architektūros tyrimai.

Zyplių dvaro sodybos antroje oficineje (u.k.24739, unikalus daikto Nr.8485-5000-2030) žvalgomieji architektūriniai tyrimai vykdyti 2023 m. vasario mėnesį. Tyrimus vykdė architektas E.Purlys. Pastato fasadai neseniai suremontuoti, tyrinėta tik jo viduje. Kultūros vertybių registro duomenimis pastatas statytas XIX a. viduryje, pastato mūrų, tinko sluoksnių ir architektūrinių elementų apžiūra rodo, kad pastatas patyrė bent vieną pertvarkymą XIXa. pabaigoje ar XX a. pirmoje pusėje ir ne kartą remontuotas bei perplanuotas XX a. II pusėje.

Rengiant projektą pastato pritaikymui būsimai paskirčiai planuojama išsaugoti XIX-XX a. I pusėje suformuotus pagrindinius pastato plano struktūros elementus ir pagrindinius architektūrinius elementus, nekeisti susiformavusios sienų bei pagrindinių erdvių struktūros. Žvalgomųjų 2023 m. architektūrinių tyrimų uždavinys buvo užčiuopti XX a. II pusėje užmūrytus ar deformuotus architektūrinius elementus, surasti nugriautų pastato struktūros elementų pėdsakus, suformuluoti uždavinius būsimiems, detalesniems architektūros tyrimams. Vienas būsimų uždavinių būtų sudaryti detalesnę pastato mūrų raidos kartogramą, išsiaiškinti XIXa. pabaigoje ar XX a. I pusėje padarytus pertvarkymus.

Žvalgomųjų architektūrinių tyrimų apžvalga ir rekomendacijos:

	Lapas	Lapų	Laida
SS.23001-01-TP-PP-AR	2	8	0

a). Rūsysis su įėjimu iš išorės įrengtas pastato rytiniame kampe. Išorinės rūšios sienos mūrytos iš gan tvarkingomis eilėmis mūrytų lauko akmenų. Tarpai tarp akmenų šiose sienose užkaišioti skaldytų akmenų nuoskilomis. Skersinė siena, skliautai ir architektūriniai elementai suformuoti iš raudonų plytų. Iš to paties tipo plytų pastatyta ar apdailinta galinė rūšios siena. Gali būti, kad iš lauko akmenų mūrytos sienos yra anksčiau čia stovėjusio pastato reliktas. Iš plytų formuoti elementai skirtini namo tūrio, kokį mes šiandien matome statybos laikotarpiui.

b). Pastato statyba skirtina XIX a. pabaigai. Namų statybos metu sienas žymi raudonų plytų mūrai rišti kalkiniu, vidutinio rupumo skiediniu. Šiuo metu sumūrytos namų išorinės sienos ir didžioji dalis vidinių sienų, suformuoti pastato tūriai. Aiškiausiai pastato statybos metu mūrai matomi rūšios sienose ir skliautuose. Rūšios sienos iš akmenų, greičiausia skirtinos ankstesnės statybos pastatui. Ar ankstesnės statybos mūrų likę pirmo aukšto lygyje nenustatyta.

c). XIX a. pabaigoje ar, greičiau, XX a. pradžioje būta nemažos pastato rekonstrukcijos. Dėl pernelyg siauros žvalgomųjų tyrimų apimties rekonstrukcijos mastas ir pasikeitimai plane nenustatyti, dabar tik aišku, kad šiuo metu buvo sumūryta naujų pertvarų, o esamose sienose buvo pertvarkomas kai kurių durų angų išdėstymas. Vienas elementų liudijančių XX a. pradžioje vykusius pertvarkymus yra rūšyje. Mūro atodangoje 001 matome skliaute, įėjimo zonoje buvusią žymiai gilesnę nei dabar buvusią angą, kitaip nei kituose architektūriniuose elementuose iš lauko akmenų suformuoti durų į rūšį angokraščiai. Sprendžiant iš šių elementų kaitos pirmieji laiptai į rūšį buvo ne išorėje, kaip dabar, o viduje. Pirminę laiptinę turėjo dengti į patalpos erdvę iškilęs skliautukas. Kol kampinėje pirmo aukšto patalpoje esančioje tarp ašių DE24 virš grindų buvo iškilęs laiptinės skliautukas durys tarp patalpų DE24 ir EG23 vargu ar galėjo būti.

d). Kampinėje pirmo aukšto patalpoje tarp ašių CA89, prie įėjimo į pastatą buvo rūkykla-virenė(?) su virš jos kylančiu kaminu (108). Natūroje, kambario sienose likę gaubto kontūrai, o perdangoje – kamino išorinį kontūrą žyminčios sijos (108-2, 108-3). Rūkykla nugriauta vieno iš XXa. II pusėje vykusių pertvarkymų metu. Vietoj jos sumūrytas nedidelio skerspjūvio kaminas. Netinkuoti rūkyklos viduje buvę mūro plotai uždengti tinku iš pilkšvai rusvo, gerokai tamsesnio nei anksčiau dengtas ant sienos skiedinio.

e). Vidinėje sienos pusėje po visais langais buvo palangių nišos. Didžioji jų dalis XXa. II pusėje vykusių pertvarkymų metu užmūryta.

f). Pirmo aukšto erdvę tarp ašių "5" ir "6" skaido dvi beveik vienodo (34 ir 38 cm) storio sienos su durų angomis. Viena iš jų, esanti ašyje "E" perdengta sąrama iš plytų. Natūroje, ašyje "E" buvusios durų angokraščiuose likę plačios durų staktos atspaudai. Anga kitoje erdvę skaidančioje sienoje buvo perdengta medine sąrama. Iki pat XXa. II pusėje vykusių pertvarkymų durų šioje angoje, atrodo, nebuvo. Trečia pertvara pusės plytos storio, skirtina XX a. II pusės ar XXI a.pr. pertvarkymams.

g). XX a. viduryje ir XX a. II pusėje vykę pertvarkymai žymiai menkesnės apimties nei namo funkcionavimo pradžioje ir susiję jie daugiausia su šildymo įrenginių pertvarkymais, perstatymais. Būta bent dviejų pertvarkymo etapų. Vieną iš jų žymi kalkinis, labai silpnos struktūros, birus, pilkšvai rusvas mūro skiedinys bei tinkas, kitą – mūriui bei tinkui naudotas labai molingas skiedinys. Šio metu darbų metu buvo užmūrytos beveik visos palangių nišos, nugriauta 89AC kambario stovėjusi rūkykla, o taip pat du kambarius šildžiusi, sienoje ašyje 4 stovėjusi didelė krosnis. Kada buvo įrengti du nedideli kambarėliai pastogėje, kol kas nevisai aišku. Kambarių pastogėje įrengimas, greičiausia iššaukė laiptų formos pakeitimą, skersinės sienos ties laiptų konstrukcijos viršutine dalimi apardymą. Iki šio laiko buvę laiptai galėjo būti tik labai statūs, jų vieta dar nesurasta.

h). XIXa. pabaigoje ar, greičiau, XX a. I pusėje buvo įrengti du nedideli kambariai pastogės galuose. Išliko šiuo metu sumontuotos kambarių lubos ir fachverkinės vieno kambario sienos. Abu frontonai metaliniais, fasaduose matomais inkarais pritvirtinti prie išilginių pastato stogų laikančių konstrukcijų.

i). Po žvalgomųjų, taikomojo pobūdžio architektūrinių tyrimų pastato architektūros raida lieka pernelyg menkai ištyrinėta, iki šiol negalime sudaryti pastato mūrų raidos kartogramos.

	Lapas	Lapų	Laida
SS.23001-01-TP-PP-AR	3	8	0

Tyrimus būtina pratęsti projekto vykdymo priežiūros metu, kai dėl vienokių ar kitokių priežasčių atsidengs didesni ar mažesni sienų mūro plotai ar bus atkasti nugriautų pastato sienų bei galimai anksčiau pastato kontūre stovėjusių statinių pamatų fragmentai. Šiandien apie permainas pakeitusias pirminio pastato struktūrą žinome tik iš laiptinės į rūšį ir durų 115 vietos sienoje pertvarkymo. Kita galimybė detaliau ištirti pastato architektūros ir plano kaitą, sudaryti pastato architektūros raidos retrospekcijas atsiras tik vyksiančio remonto metu.

Konstrukcijų tyrimai.

1. Būklės įvertinimas (2023 metai)

Pastatas 2010 metais buvo tvarkytas pagal UAB „Projektavimo ir restauravimo institutas“ parengtą 2009 m. projektą [3]. Buvo sutvarkyti:

Stogo laikančios konstrukcijos: rėmai, gegnės, mūrločiai; Stogo danga ir kritulių nuvedimo sistema – lakštinės cinkuotos skardos ant lentų pakloto su apšiltinimu ir apkalimu, lietloviai ir lietvamzdžiai; Suremontuotos ir dalinai pakeistos perdangos sijos; Dalinai atstatytas vožtinių lentų paklotas; Atlikti pirmo aukšto grindų ir pamatų zondažai; Atlikta dalinė vertikali hidroizoliacija ir alsuojanti nuogrinda [3]; Sutvarkyti fasadai ir jų apskardinimai.

Pastaba: Pastatas neeksploatuojamas. 2023 metais sausio-vasario mėn. buvo atlikti vizualiniai ir instrumentiniai (mūro drėgmės ir užterštumo) tyrimai.

2. Vizualiniais tyrimais nustatyta (žiūr. fotofiksaciją su anotacija Pav. 1-46) (Pateikta konstrukcijų tyrimų byloje):

2.1. Fasadai (pav. 1-9).

Fasadai buvo tvarkyti pagal 2009 m. projektą AS ir SK dalis [3]: sutvarkytas cokolis (remontuotas, dažytas), fasadai (remontuoti, dažyti), dūmtraukiai (remontuoti, dažyti).

Pagrindiniai fasadų trūkumai: cokolis pažeistas biopažeidėjų (apsamanojęs) (Pav. 3, 4, 6), apipelijęs ir apvarvėjęs (Pav. 7), užtrynimai horizontaliose paviršiuose sutrūkinėjęs. Cokolinėje dalyje pastebimi sąraminiai įtrūkimai (Pav. 7) (sąramos pleištinės). Virš cokolinės dalies dažai ir užtrynimai pakelti tirpių druskų (Pav. 3). Virš šios zonos tinko drėgnis yra normų ribose ($W=4-6\%$). Druskose dominuoja sulfatai ir chloridai (mėginys 2).

2.2. Nuogrinda ir lauko laiptai (pav. 1, 2, 9)

Pastato perimetru įrengta alsuojanti nuogrinda (b~70 cm) su lauko akmenų danga ant žvyro. Perimetru įrengta vertikali mineralinė izoliacija ir drenuojančios membranos apsauginis sluoksnis. Įrengti stambių lauko akmenų lauko laiptai ant skiedinio ir betono pagrindo vietoje nurodytų [2] betoninių.

2.3. Pamatai

Pagal inžinierinius geologinius duomenis pamatai yra įgilinti ~1,4 m (pagal [2]).

Rūsyje

~30-40 cm žemiau rūšio grindų lygio. Gruntinio vandens lygis svyruoja ir pavasarį siekia rūšio grindų lygr.

2.4. Rūsys (pav. 11-23)

Rūsys yra tarp ašių „1-4“, įgilintas ~230 cm nuo esamos nuogrindos lygio (alt. -2,83). Įėjimas į rūšį organizuotas iš lauko per mūrinį priebutį su dvišlaičiu skardiniu stogu (remonto metu pakeistas). Laiptai monolitiniai betoniniai (pakopų $h_{vid.} \sim 21$ cm, $b_{vid.} = 23$ cm su „snapeliais“). Laiptai ant grunto. Rūšį sudaro dvi patalpos tarpusavyje atskirtos plytų mūro (2 plytų storio) sienute. Rūšio lauko sienos lauko akmenų. Skliautai cilindriniai ½ plytos storio su liunete ties įėjimu į rūšį. Ašyje „2“ skliautas sustiprintas 1 ½ plytos storio laikančia arka, kuri laiko ir pirmo aukšto sieną ašyje „2“. Skliautai yra cilindriniai dviejų rūšių: virš įėjimo lėkštas ½ plytos storio sumūrytas perrišant; virš patalpų – lėkštas ½ plytos storio sumūrytas eglute.

Grindys iš plytų suklotų plokščiai (d~7 cm) perrišant ant molio aslos. Ašių „A“ ir „1“ susikirtimo kampe įrengtas iš plytų sumūrytas drenažinis šulinis (~30 cm gylio ~60x60 cm), kanalizsuotas. Tyrimo metu GVL buvo ~30 cm žemiau rūšio grindų lygio. Rūsys buvo tinkuotas plonasluoksniu kalkių tinku, kuriuo liko tik pėdsakai.

	Lapas	Lapų	Laida
SS.23001-01-TP-PP-AR	4	8	0

Pagrindiniai rūšio defektai:

- Atskiros sienų ir skliautų plytos yra eroduotos (Pav. 12). Mūras yra užterštas pagrindenitratais [3] (žiūr. tyriminę dalį);
- Tinkas daugelyje vietų išnykęs (Pav. 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 22);
- Betono laiptai apdaužyti (Pav. 21, 22);
- Pakurų angos užkištos, nevalytos (Pav. 14);
- Grindys ir sienos prieangyje – šlapios ($W > 10\%$) (Pav. 13, 14, 16);
- Lauko akmenų sienos prie įėjimo užterštos biopažeidėjais (samanomis) (Pav. 17).

2.5. Sienos

Pirmo aukšto sienos yra pilnavidurės, keraminių plytų. Dūmtraukių sienos yra 2,5 plytos storio, fasadų sienos ~2 plytų storio su 1/2 storio nišomis po langais (dalinau užmūrytos). Kitos kapitalinės sienos yra 1-1½ plytos storio. Rūšio sienos yra ~65 cm storio po lauko sienomis.

Sąramos virš stačiakampių langų pleištinės 1 plytos storio, virš segmentinių langų arkinės – segmentinės 1 ½ plytos storio.

Pagrindiniai sienų defektai – nežymiai viršnorminė drėgmė zonoje prie grindų ($W = 6-8\%$), įtrūkimai ties primūrijimais ir sąraminiai įtrūkimai virš pleištinėmis sąramomis. Dūmtraukių mūras yra perdegęs, eroduotas, supleišijęs.

2.6. Perdangos (pav. 32-40)

Perdangos sijos yra suremontuotos, dalinai pakeistos. Perdangos sijos remiasi r išilgines fasado ir vidines sienas. Sijų aukštis ~28-30 cm, plotis ~22-24 cm, žingsnis ~1,2-1,4 m. Virš suremontuotų (pakeistų) sijų vietomis išliko, vietomis įrengtas vožtinių lentų paklotas (atskiros patalpos po remonto buvo laikinai eksploatuotos). Sijų anga nuo 5,1 iki 5,8 m $h/l = 28/510 = 1/18$, $h/l = 28/580 = 1/21$, kas atitinka empirinėms taisyklėms. Perdangų būklė gera. Lubų ir grindų konstrukciją būtina atstatyti pagal šiuolaikinius reikalavimus.

Ties dūmtraukiais perdangoje įrengtos pralaidos (manoma, kad čia buvo virenė).

Perdangą virš pastogės patalpos tarp ašių „1-2“ sudaro stogo konstrukcijos rygeliai, vožtinių lentų paklotas ($d = 4$ cm) užpildytas „gruzu“. Čia sijos turi viršnorminį įlinkį ($f/l > 1:100 > [f/l] = 1/250$).

3.7. Grindys (Pav. 29, 30, 31)

Šurfuose aptikti buvusios krosnies pamatai (Pav. 29). Šurfe (Pav. 31) nustatyta grindų konstrukcija: grindlentės $d = 36$ mm, gulekšniai $d = 50$ mm ~50 cm žingsniu, molio asla. Koridoriuje tarp ašių „B-D“ prie ašies „6“ grindys yra keraminių plytų ~27x13x7 perrišant ant molio aslos (Pav. 30). Medinės grindys ir medinis paklotas susidėvėję.

3.8. Stogas (PAV. 24-27, 2, 10)

Stogo konstrukcijos suremontuotos, išskyrus fachverką ir pastogės patalpos perdangą tarp ašių „1-2“.

Stogo konstrukcija dviejų štulių su dviem mūrločiais. Štulės (ilginiai rėmas) surišti rygeliais ties kiekviena gegne. Štulės dviejų ilginių su spyriais. Gegnių žingsnis ~1,2-1,4 m. Tarp ašių „1-2“ štulė sustandinta įrengus fachverką, kuris tarnauja pastogės patalpos sienos karkasu. Virš patalpos įrengta perdanga kurios karkasą sudaro stogo rygeliai.

Stogo danga naujai (2010 m.) įrengta - cinkuotos skardos su pakabinamu lietloviu 15x15cm. Stogo danga apšiltinta.

Instrumentiniais ir laboratoriniais tyrimais nustatyta:

Tyrimams atlikti paimtas vienas mėginys. Drėgmės rodmenys nustatyti instrumentiniais neardomaisiais tyrimais, prietaisu „Testo 310“. Mėginių paėmimo vietos pažymėtos brėžinyje PD-KT-03. Medienos drėgnis matuojant prietaisu yra $W_{vid} = 12-15\%$ ir yra normos ribose ($W_{norm} = 20\%$).

1 lentelė: Vandenyje tirpių druskų pusiau kiekybinė analizė. Duomenų lentelė pateikta konstrukcijų tyrimų byloje.

	Lapas	Lapų	Laida
SS.23001-01-TP-PP-AR	5	8	0

3. Išvados ir rekomendacijos

Tiriamas pastatas, tiksliau jo likusieji elementai yra geros būklės. Tvarkomųjų darbų projekte siūloma numatyti:

1. Rūsyje įrengti priverstinį vėdinimą per išvalytus kanalus;
2. Restauruoti rūsio plytų ir lauko akmenų mūrą, ir nukenksminant (antiseptikuojant). Jei rūsio sienos bus dengiamos plonasieniu tinku, paviršių būtina apdoroti druskų surišėju pagal gamintojų technologiją. Perrinkti rūsio grindis, klojant prie išlyginamojo sluoksnio;
3. Fasado remontą, užtaisant mikroplyšius ties druskų kristalizacijos vietomis: pašalinti užtrynimą, apdoroti druskų surišėju ir pertrinti paviršių alsuojančių užtrynimu, fasadą perdažyti;
4. Interjero tinką remontuoti taikant restauracines technologijas, abortuojant autentišką tinką. Palangių dalyje iki ~30 cm aukščio lauko sienų perimetru sienas apdoroti druskų surišėju ir padengti mineraline izoliacija. Įtrūkimus sienose – susiūti ir injekuoti;
5. Grindis keisti I aukšte ir pastogėje. Grindis projektuoti šiuolaikines su apšiltinimu ir išlyginamuoju sluoksniu.

V. ANKSČIAU ATLIKTI TVARKYBOS DARBAI:

Pastatas. Pagal 2009m. parengtą Zyplių dvaro sodybos pritaikymo kultūriniam turizmui oficinios tvarkybos darbų projektą (PRI.09.14-03-TD.1) 2009-11 m. buvo sutvarkyti oficinios fasadai, pamatai, įrengta pamatų hidroizoliacija iš lauko pusės, alsuojanti lauko akmenų dangos nuogrinda, langai, lauko durys, I a. medinės sijinės perdangos, stogo medinių konstrukcijų ir dangos pakeitimo vietoj šiferio į cinkuotos skardos dangą darbai, įrengta lietaus nuvedimo sistema. Atliekant darbus buvo demontuotos menkavertės pertvaros, dalis nevertingų krosnių. Nebuvo įrengta žaibosauga.

Teritorijos tvarkymas. Pagal 2009m. parengtą projektą Zyplių dvaro sodybos centrinės reprezentacinės dalies teritorija, kurioje yra antros oficinios pastatas įrengti takai, veja, prie įėjimų įrengti lauko akmenų laiptai. Į pastatą atvesti inžinerinių tinklų įvadai: elektra, ryšiai, dujotiekis, vandentiekis, nuotekos, lietaus nuotekynė, drenažas, todėl iš lauko pusės dėl inžinerinių tinklų tiesimo žemės paviršius nebus judinamas.

VI. TVARKYBOS DARBŲ PROJEKTINIAI SPRENDINIAI.

Vadovaujantis PTR 3.08.01:2013 „Tvarkybos darbų rūšys“ ir nekilnojamojo paveldo objekto vertingųjų savybių apsaugos reikalavimais pagal vertingųjų savybių detalų aprašymą numatomi šie tvarkybos darbai pirmos oficinios vidaus patalpose:

Restauravimo darbai:

1. Keramikinių plytų grindų dangos restauravimas rūsyje, pirmo a. dvejuose patalpose (koridoriuose)
2. I a. ir pastogės sienų mūro, tinko restauravimas, išsaugant ir eksponuojant esamus zondažus, įvertintus polichromijos tyrimų ataskaitoje.
3. Rūsio skliautinės perdangos ir sienų mūro restauravimas
4. Autentiškų kaminų pastogėje mūro restauravimas.
5. Ia. perdangos išlikusių eksponuojamų autentiškų medinių sijų paviršių restauravimas;
6. Stogo medinių autentiškų konstrukcijų, fachverkinės konstrukcijos restauravimas;
7. Buvusių autentiškų angų užmūrijimų išvalymas ir angokraščių restauravimas.
8. Pastogės dalies išlikusių lubų, klotų vožtiniai, ir perdangos sijų restauravimas.

Remonto darbai:

1. Dūmtraukių buv. angų ir vagų sienose remontas (suirusių vietų išvalymas, užmūrijimas pilnavidurėmis molio plytomis.

SS.23001-01-TP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	6	8	0

2. Dažymo darbai – lygus sienų dažymas ir polichrominio trafaretinio dekoro atkartojimas pagal išlikusius trafaretinius ornamentus (kaip analogas įvykdyti darbai pirmoje oficineje).
3. Grindų iš lentų ir natūralaus medžio parketlenčių įrengimas.
4. Ia. ir pastogės durų remontas, duris projektuojant su profiliuotais apvadais pagal išlikusius autentiškus pavyzdžius.
5. Ia. ir pastogės langų palangių įrengimas.
6. Medinių laiptų remontas, atkuriant pagal analogą – pirmos oficinios medinius laiptus.
7. ŠR lauko akmenų laiptų remontas.
8. Betoninių laiptų į rūšį remontas.

Avarijos grėsmės pašalinimo (apsaugos techninių priemonių įrengimo) darbai:

1. Konstrukcijų sprendiniai: lauko sienų pamatų iš vidaus pusės mineralinės hidroizoliacijos įrengimas, sanuojančio tinko įrengimas lauko sienų perimetru apatinėje dalyje, rūšio drenažo įrengimas
2. Elektros sistema ir apsauga nuo žaibo.
3. Gaisrinė signalizacija
4. Apsauginė signalizacija

Zyplių dvaro sodybos antros oficinios (u.k. 24739) vidaus patalpų vertingosios savybės, nurodytos 2014-01-07 Kultūros paveldo vertinimo tarybos akte Nr. KPD-RM-2059 išsaugomos projekto sprendiniuose. Projektiniai sprendiniai atitinka architektūros, konstrukcijų ir polichromijos tyrimų išvadas ir rekomendacijas.

VII. TVARKOMŲJŲ STATYBOS DARBŲ SPRENDINIAI:

Oficinios, gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3, tvarkybos darbų, paprastojo remonto ir paskirties keitimo į viešbučio paskirtį projektiniai pasiūlymai parengti, remiantis UAB „Kuchmistrai“ pateikta technine užduotimi (technine specifikacija).

Patalpų išplanavimas ir remonto darbai projektuojami, pritaikant naujai – viešbučio, paskirčiai. Pirmame aukšte projektuojami 4 numeriai, pastogėje – 2 numeriai, į kuriuos patenkama centre esančia laiptine. Pirmame aukšte 2 numeriai pritaikomi žmonėms su negalia. Visus numerius sudaro dvi patalpos – kambarys ir sanmazgas. Pirmame aukšte projektuojama edukacijų patalpa, turinti du išėjimus į lauką, šalia projektuojamas sanmazgas.

Projektuojami paprastojo remonto darbai: vidaus palengvintų pertvarų įrengimas, grindų pasluoksnių įrengimas, žmonių su negalia panduso įrengimas prie ŠR lauko laiptų (pandusas iš metalinių lengvų konstrukcijų, ant gręžtinių poliukų. Lauko akmenų nuogrindos prie panduso remontas.

Vidaus inžineriniai tinklai: šildymo, vėdinimo, 3 patalpų oro kondicionavimo, vandentiekio, nuotekų. Visi lauko tinklai į pastatą yra atvesti. Šie tvarkomieji statybos darbai, pritaikant pastatą eksploatacija – viešbučio paskirčiai, bus projektuojami ir atliekami, išsaugant pastato vertingąsias savybes, nepažeidžiant jų.

Žmonių su negalia specifinių poreikių tenkinimo sprendiniai.

Žmonėms su negalia yra užtikrinta galimybė patekti į pastatą iš vienos pusės, prie vieno iš lauko laiptų projektuojamas pandusas. Pro šį įėjimą su pandusu patenkama į pirmame aukšte esančius du pritaikytus numerius ir į bendro naudojimo edukacijų patalpą, prie įėjimo koridoriuje yra sanmazgas, pritaikytas žmonėms su negalia. Visų durų, pritaikytų ŽN judėjimui, anga tarp varčių yra > 85 cm. pločio. Nuo automobilio stovėjimo vietos, skirtos ŽN, atstumas yra ne daugiau 50m. Lauke takų dangos užtikrina judėjimą ŽN.

Pagrindinių įėjimų, praėjimų išdėstymo sprendiniai.

Pastato funkciniai ryšiai: į pastato rūšį yra 1 įėjimas. Į pirmą aukštą – 3 įėjimai. Viduje tarp pirmo aukšto ir pastogės, kurioje yra du numeriai (4 žmonės), suprojektuota laiptinė.

SS.23001-01-TP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	7	8	0

Pastato atitvarų elementų tipai ir medžiagos.

Sienų ir perdangų medžiagos – nekeičiamos. Lauko sienos keraminių sienų mūro, iš lauko ir vidaus pusių tinkuoto, neapšiltinamos. Iš vidaus – tinkuotas mūras, su trafaretinės dekoru polichromijos fragmentais.

Stogo danga – lygios skardos lakštai. Mansardinio aukšto perdanga apšiltinta.

Langai - dvigubi, medinės konstrukcijos, langai pagaminti 2009-11m. nauji, pagal esamų langų dekoru ir skaidymo tipą.

Vidaus durys –pirmo ir mansardinio aukštų medinės įsprūdinės konstrukcijos, dalis lauko durų su apšiltinimu, pagamintos 2009-11 m.

Sprendinius pagrindžiantys skaičiavimai.

Sanitarinių įrenginių skaičiavimai atliekami pagal STR 2.02.02:2004 „Visuomeninės paskirties statiniai“ suvestinė redakcija 2016-06-29. Kiekviename viešbučio numeryje projektuojami sanmazgai: kriauklė, unitazas, vonia arba dušas. Prie edukacijų patalpos, kurioje numatoma 15 žmonių, projektuojamas vienas sanmazgas, pritaikytas ir ŽN.

Planuojamos veiklos poveikis paveldo objekto vertingosioms savybėms bei kraštovaizdžiui.

Projektuojamas pastatas – Zyplių dvaro sodybos (u. k. KVR 1616) antroji oficina (u. k. KVR 24739) yra pastatų komplekso sudėtinė dalis.

Nekilnojamosios kultūros paveldo vertybės apsaugos reikalavimai:

1. Statinio tipinis apsaugos reglamentas (LRV 2002-01-21 nutarimas Nr.152).
2. PTR 3.06 01:2014 „Kultūros paveldo tvarkybos darbų projektų rengimo taisyklės“ reikalavimai, suvestinė redakcija 2018-07-10.
3. Paveldo tvarkybos reglamentai.
4. Nekilnojamojo kultūros paveldo vertinimo tarybos 2014-01-07 aktas Nr. KPD-RM-2059.
5. *Prieš žemės darbų pradžių būtini žvalgomieji archeologiniai tyrimai inžinerinių tinklų įrengimo vietose (jeigu bus įrengiami).*
6. Jei atliekant statybos ar kitokius darbus aptinkama archeologinių radinių ar nekilnojamojo daikto vertingųjų savybių, valdytojas ar darbus atliekantys asmenys apie tai privalo pranešti savivaldybės paveldosaugos padaliniiui. Statybos darbai gali būti sustabdomi LR Nekilnojamojo kultūros paveldo apsaugos įstatymo 9 str.3 d. numatyta tvarka.

Antrosios oficinios (u. k. KVR 24739) kultūros paveldo objekto tvarkomųjų statybos darbų projektinių pasiūlymų sprendiniuose nėra numatyti darbai, galintys sunaikinti ar kitaip pakenkti pastato vertingosioms savybėms. Pastato istorinės tūrinės – erdvinės struktūros nekeičiamos. Planuojama veikla neturės poveikio kraštovaizdžiui.

SS.23001-01-TP-PP-AR	Lapas	Lapų	Laida
	8	8	0

TVIRTINU:

2023m. mėn. d.

OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO 6.1. ŠAKIŲ R. SAV., LUKŠIŲ SEN., TUBELIŲ K., BERŽŲ G. 3, TVARKYBOS DARBŲ, PAGRASOJO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ 7.1 PROJEKTAS

PROJEKTAVIMO UŽDUOTIS (TECHNINĖ SPECIFIKACIJA)

Eil. Nr.	Pavadinimas	Reikalavimai
		I. Bendra informacija
1.	Statytojas (užsakovas)	UAB „Kuchmistrai“ Įmonės kodas: 305666817
2.	Projekto pavadinimas	Oficinos, gyvenamosios paskirties (vieno buto) pastato Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3, tvarkybos darbų, paprastojo remonto ir paskirties keitimo į viešbučio paskirtį projektas
3.	Statinio adresas	Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3
4.	Projektuojamo statinio klasifikacija	Gyvenamos paskirties (vieno buto) (6.1) keičiama į viešbučio (7.1) paskirtį. (STR 1.01.03:2017 „Statinių klasifikavimas“)
5.	Projektuojamo statinio kategorija	Ypatingasis statinys – kultūros paveldo statinys Zyplių dvaro sodybos antroji oficina (u.k.24739) Zyplių dvaro sodybos (u.k. 1616) teritorija
6.	Projektuojamo statinio statybos rūšis	Tvarkybos darbai, paprastasis remontas.
7.	Statinio duomenys ir rodikliai	Pastato unik. Nr.8485-5000-2030; Pastatas – oficina, naudojimo paskirtis – gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p; Bendras plotas (esamas) –253,52 kv. m; Užstatymo plotas (esamas) –274,00 kv. m; Tūris (esamas) 1123 kub. m. Aukštų skaičius – 1 a su mansarda ir rūsiu Oficinos pastate projektuoti kultūros paskirties (edukacines, dvaro laikotarpio ekspozicines) patalpas ir poilsio paskirties (6 numeriai) patalpas
8.	Žemės sklypo rodikliai	Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 Kadastro Nr. 8464/0005:366 Lukšių k.v.; Unikalus Nr. Nr. 4400-0438-4823; Sklypo plotas 46,1966 ha; Sklypo naudojimo paskirtis – konservacinė; Naudojimo būdas – kultūros paveldo objektų žemės sklypai; Užstatyta teritorija – 4,8284 ha. Pagal nuomos sutartį prie oficinios pastato nuomojamas sklypas 0,5056 ha.

9.	Esamos statinio konstrukcijos	<p>Pamatai - akmenų, plytų mūro, juostiniai; Sienos - plytų mūro, tinkuotos; Perdangos – rūšio cilindrinis skliautas, pirmo aukšto – medinės sijinės; Stogas – skardos, apšiltintas.</p>
		II. Reikalavimai techniniam projektui (TP)
		Techninis projektas rengiamas pagal projektinius pasiūlymus atlikus viešinimo procedūras Infostatyboje ir gavus Šakių r. sav. pritarimą.
10.	Techninio projekto ir tvarkytos darbų projekto apimtis	<p>Pagal STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Parengti techninį projektą su projekto dalimis, privalomomis pagal teisės aktų reikalavimais: <ol style="list-style-type: none"> a) bendrąją b) statinio architektūros c) statinio konstrukcijų d) šildymo, vėdinimo e) vandentiekio ir nuotekų šalinimo f) dujotiekio; g) pasirengimo statybai ir statybos darbų organizavimo h) statybos skaičiuojamosios kainos nustatymo <p>Pastaba: gaisrinės saugos aprašas pateikiamas bendroje dalyje</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Kartu su techniniu projektu parengti Tvarkybos darbų projektą pagal PTR 3.06.01: 2014 Kultūros paveldo tvarkytos darbų projektų rengimo taisyklės su šiais sprendiniais: <ol style="list-style-type: none"> a) architektūros, konstrukcijų; Apsaugos techninių priemonių įrengimo sprendiniai: <ol style="list-style-type: none"> c) elektrotechnikos, žaibosaugos; d) gaisro aptikimo ir signalizavimo; e) tvarkytos darbų skaičiuojamosios kainos nustatymo. <p>Tyrimai: Projektuotojas atlieka architektūrinius tyrimus, konstrukcijų esamos būklės įvertinimą. Užsakovas pateikia anksčiau atliktų polichrominių tyrimų ataskaitą, vidaus patalpų fotogrametrinius architektūrinius apmatavimus. Projektuotojas atlieka projektų derinimus ir gauna tvarkytą ir statybą leidžiančius dokumentus.</p>
		III. Reikalavimai projektavimo paslaugoms
11.	Reikalavimai tvarkytos darbų projekto sprendiniams	<p>Tvarkytos darbų projektas rengiamas vadovaujantis vertinimo tarybos akto duomenimis ir tyrimų išvadomis:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Antros oficinios pastato vidaus patalpų architektūrinių elementų, apdailos, istorinių dangų, stalių gaminių tvarkytos darbų – konservavimo, restauravimo, remonto sprendiniai. 2. Mūrinių ir medinių (perdangos, stogo) konstrukcijų tvarkytos darbų sprendiniai. 3. Avarijos grėsmės pašalinimo – apsaugos techninių priemonių įrengimo sprendiniai: rūšio drenažo

		<p>sprendiniai;, elektros instaliacijos, žaibosaugos, gaisrinės signalizacijos, apsauginės signalizacijos sprendiniai.</p> <p>Projektuojant ar atnaujinant apsaugos technines priemones būtina: vadovautis galiojančiais STR ir PTR; nepažeisti valstybės saugomo pastato vertingųjų savybių; pagal galimybes laidus, kabelius kloti paslėptu būdu; projektuojant įvertinti griovelių laidams, kabeliams įrengimą bei jų užtaisymą pastato sienose.</p> <p>Pastaba: antros oficinios pastato fasadai ir stogas sutvarkyti pagal 2009m. parengtą projektą.</p>
12.	Reikalavimai TP sprendiniams	<p>Išreikšti statytojo sprendinių idėją, pritaikant naudojimui – kultūros ir poilsio paskirčiai kultūros paveldo objektą. Pagal galiojančius teisinius aktus pastatą pritaikyti žmonių su negalia poreikiams.</p>
		<p>Architektūrinė dalis. Pateikti pritaikymo kultūros ir poilsio paskirčiai išplanavimo sprendinius.</p>
		<p>Konstrukcijų dalis. Pateikti grindų dangų įrengimo, angų sąramų sustiprinimo sprendinius.</p>
		<p>Vandentiekio, nuotekų dalis.</p> <p>Projektuojami vidaus vandentiekio (šalto, karšto, cirkuliacinio) ir buitinių nuotekų šalinimo tinklai prisijungiant prie esamų lauko vandentiekio ir buitinių nuotekų tinklų.</p>
		<p>Šildymo, vėdinimo dalis.</p> <p>Pagal galimybes panaudoti ventilacijai buvusių dūmtraukių kanalus. Projektuoti dujinį šildymo katilą, patalpose numatyti radiatorius ir grindinio šildymo sistemą.</p>
		<p>Pasirengimo statybai ir statybos darbų organizavimas.</p> <p>Vadovaujantis statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“, patvirtinto Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. lapkričio 7 d. įsakymu Nr. D1-738 „Dėl Statybos techninio reglamento STR 1.04.04:2017 „Statinio projektavimas, projekto ekspertizė“ patvirtinimo“ (suvestinė redakcija nuo 2020-09-22), 8 priedo 18 skirsniu parengiami pasirengimo statybai ir statybos darbų organizavimo sprendiniai.</p>
13.	Kitos paslaugos, susijusios su projektavimo paslaugomis	<p>Veikiant pagal Statytojo įgaliojimą atliekami (gaunami) projekto rengimo dokumentai:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Projektinių pasiūlymų viešinimo procedūra ir pritarimas projektiniams sprendiniams; 2. Tvarkybos darbų projektavimo sąlygos; 3. Specialieji paveldosaugos reikalavimai; 4. KPD leidimas atlikti kultūros paveldo objekto tvarkybos darbus; 5. Statytojo atstovavimas KPD skyriuose. KPEPIS sistemoje, Infostatyboje.
14.	Projektavimo paslaugų trukmė	<p>Numatyta sutartyje.</p>
15.	Paslaugų teikėjui pateikiamos dokumentų, reikalingų	<ol style="list-style-type: none"> 1. Statinio projektavimo užduotis (techninė specifikacija). 2. Statinio bei jam naudoti priskirto žemės sklypo nuosavybės ir/ar valdymo teisę patvirtinantys dokumentai;

	statinio projekto dokumentams parengti, kopijos:	3. Įgaliojimas projektuotojo paskirtam projekto vadovui atstovauti Užsakovą KPD KPEPIS sistemoje ir Infostatyboje. 4. Polichromijos tyrimų ataskaita, vidaus fotogrametriniai architektūriniai apmatavimai.
16.	Projekto rengimo dokumentams taikomi teisės aktai, nekilnojamojo kultūros paveldo vertybės apsaugos reikalavimai.	Projektavimo dokumentai turi atitikti tvarkybos darbų ir statybos darbų projektų rengimo reikalavimus, nurodytus atitinkamuose teisės aktuose. Projekto sprendiniai turi nepažeisti objekto vertingųjų savybių,
17.	Nurodymai sprendinių derinimui, jų pritarimui	Projektas rengiamas suderinus sprendinius su Užsakovu (statytoju): 1. Prieš teikiant derinti projektinius pasiūlymus; 2. Prieš teikiant projektą ekspertizei organizuoti. Projektas turi būti patvirtintas Užsakovo (Statytojo).
18.	Nurodymai statinio projekto dokumentų komplektavimui, įforminimui ir pateikimui.	Projektas turi būti parengtas lietuvių kalba. Projektuotojas Užsakovui pateikia: 1. Vieną kompiuterinę laikmeną ekspertizei organizuoti. 2. Tris parengto Projekto popierinius egz. ir vieną kompiuterinę laikmeną su pdf formatu po statybos leidimo gavimo.
19.	Ekspertizės atlikimas	Ekspertizę organizuoja Užsakovas. Projektui privaloma atlikti specialiąją ir bendrąją ekspertizes.

Parengė

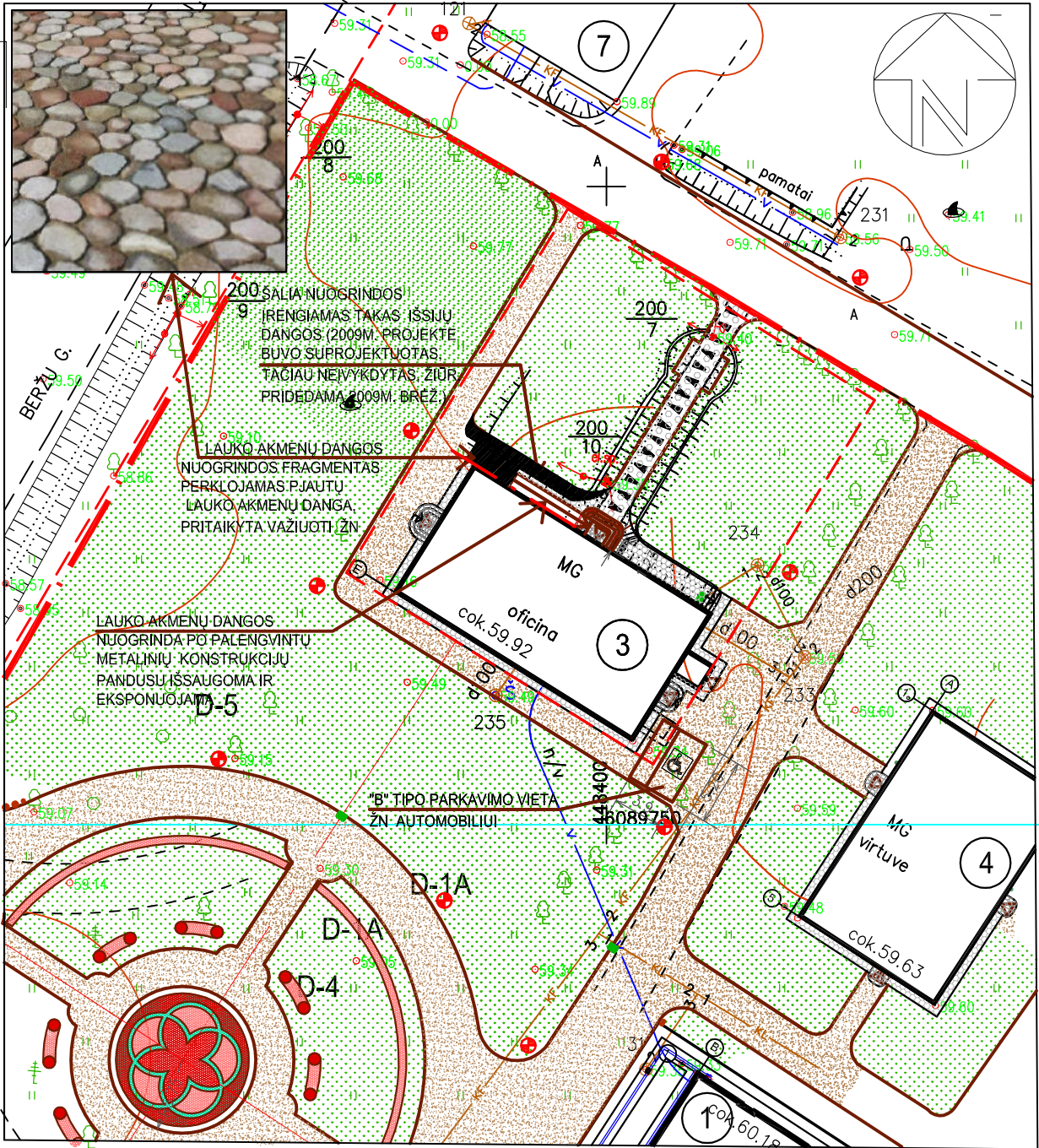
PV N.Kazakevičiūtė

Suderinta

Statytojo (užsakovo) įgaliotas asmuo

UAB "Kuchmistrai" direktorius

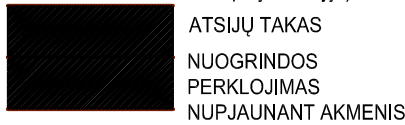
Arūnas Tarnauskas



SUTARTINIAI ŽENKLAI
(įvykdyta 2009-2011m.)



SUTARTINIAI ŽENKLAI
(projektuojama 2023m.
šio proj. sudėtyje)

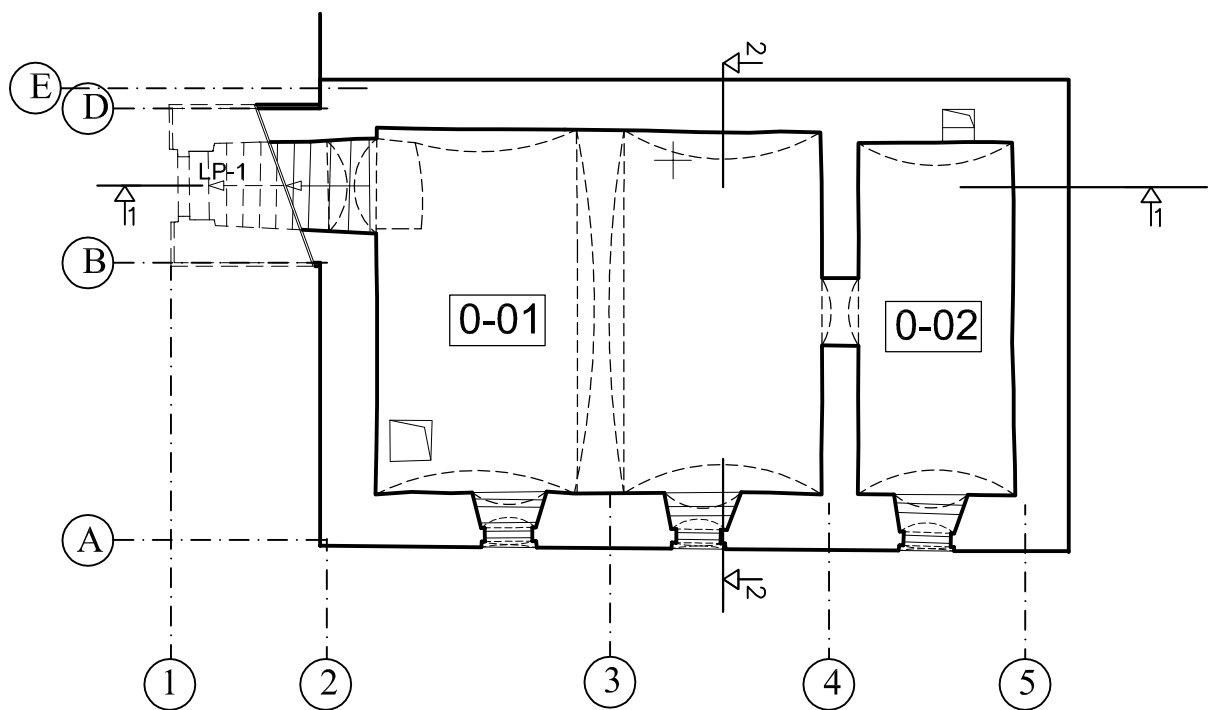


PASTATŲ EKSPLIKACIJA

1.	RŪMAI
3.	ANTRIOJI OFICINA
4.	VIRTUVĖ
7.	ARKLIDĖ

PASTABA: SCHEMAI PANAUDOTAS 2009-2011M. ĮVYKDYTŲ DARBŲ BRĖŽINYS
(esama 2023 m. situacija)

kvalif. atestato Nr.	UAB SODYBŲ SKYRIUS		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS: OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO, Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3, TVARKYBOS DARBŲ, PAPERASTOJO REMONTA IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ PROJEKTAS	
A162, 0606	PV	N.Kazakevičiūtė	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS: ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTRA OFICINA (NKV kodas 24739) pastato U.Nr. 8485-5000-2030, sklypo U.Nr. 4400-0438-4823	
A029,0611	PDV	A. Linauskaitė	DOKUMENTO PAVADINIMAS PAVADINIMAS: SKLYPO PLANO SCHEMA M 1:500	
LT	Statytojas: UAB "KUCHMISTRAI"		DOKUMENTO ŽYMUO: SS. 23001-01-TP-PP-SP-B.01	Lapas 1
				Lapų 1



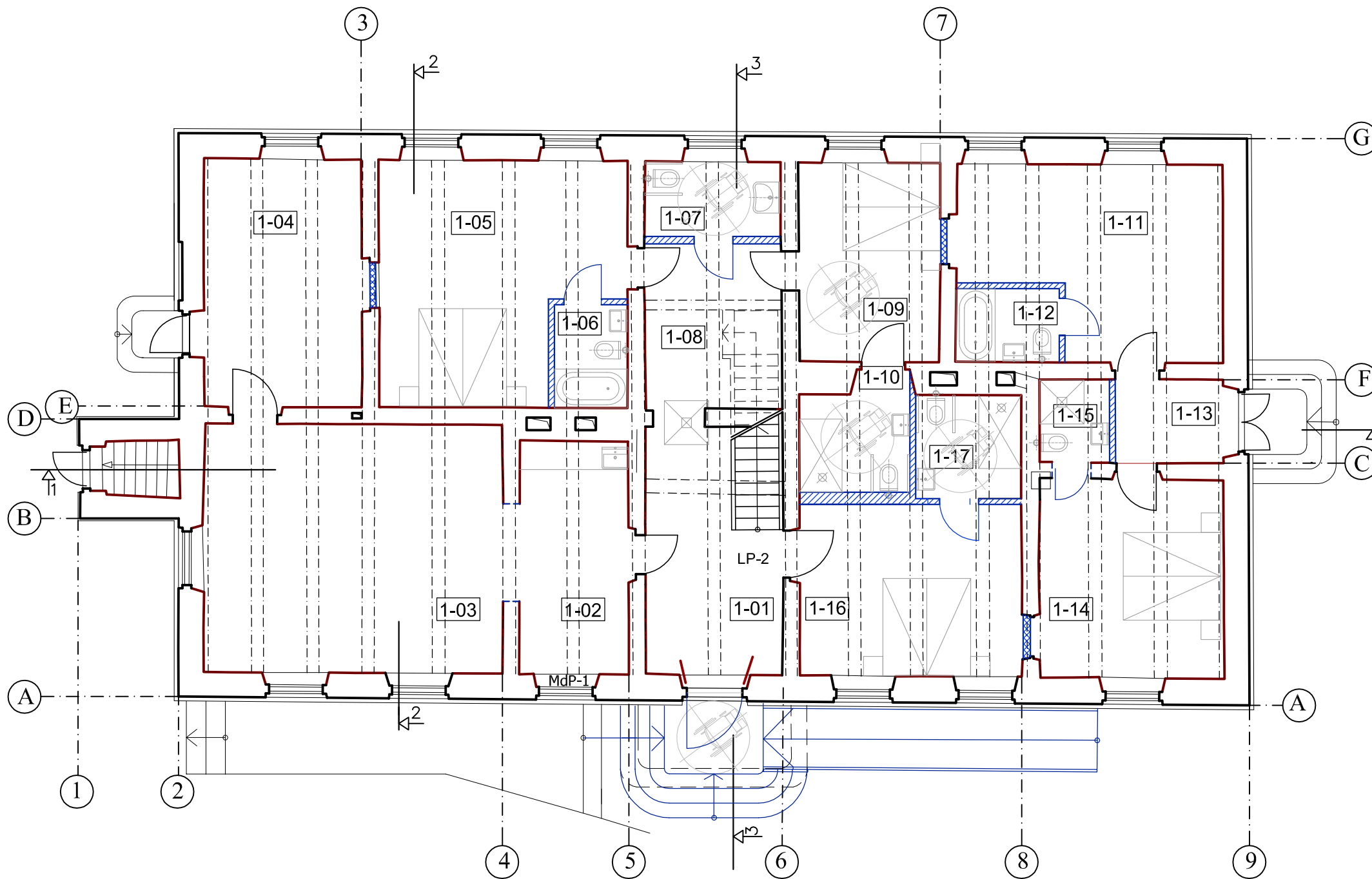
PATALPŲ EKSPLIKACIJA

Nr.	PATALPŲ PAVADINIMAS	m ²
0-01	RŪSIO PATALPA	28,33
0-02	RŪSIO PATALPA	9,64

40.00

0,00 = 60,12

KVAL. PATV. DOK. NR.	 UAB SODYBŲ SKYRIUS		STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO Šakių r. sav., Lukščių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 TVARKYBOS DARBŲ, PAPRASTOJO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI		
			A162, 0506	PV	NIJOLĖ KAZAKEVIČIŪTĖ
A029, 0511	PDV	AUDRONĖ LAINAUSKAITĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS RŪSIO PLANAS M 1:100		
LT	STATYTOJAS UAB „KUCHMISTRAI“ j. k. 305666817 V. Kudirkos g. 61, LT-71126, Šakiai		DOKUMENTO ŽYMUO SS. 23001-01-TP-PP-B.01		LAPAS
					LAPŲ
			1	1'	



PATALPŲ EKSPLIKACIJA

Nr.	PATALPŲ PAVADINIMAS	m ²
1-01	KORIDORIUS (LAIPTINĖ)	11,42
1-02	KULINARINIO TURIZMO PAŽINIMO	10,86
1-03	IR EDUKACINĖS ZONOS PATALPOS	31,60
1-04	KAMBARYS	16,55
VIEŠBUČIO Nr.1:		
1-05	KAMBARYS	22,21
1-06	TUALETO PATALPA	3,18
1-07	LANKYTOJŲ WC IR ŽMONĖMS SU NEGALIA	4,46
1-08	KORIDORIUS	9,42
VIEŠBUČIO Nr.2 (ir žmonėms su negalia):		
1-09	KAMBARYS	11,73
1-10	TUALETO PATALPA	5,08
VIEŠBUČIO Nr.3:		
1-11	KAMBARYS	18,55
1-12	TUALETO PATALPA	3,19
1-13	KORIDORIUS	3,92
VIEŠBUČIO Nr.4:		
1-14	KAMBARYS	15,48
1-15	TUALETO PATALPA	2,60
VIEŠBUČIO Nr.5 (ir žmonėms su negalia):		
1-16	KAMBARYS	16,02
1-17	TUALETO PATALPA	4,99

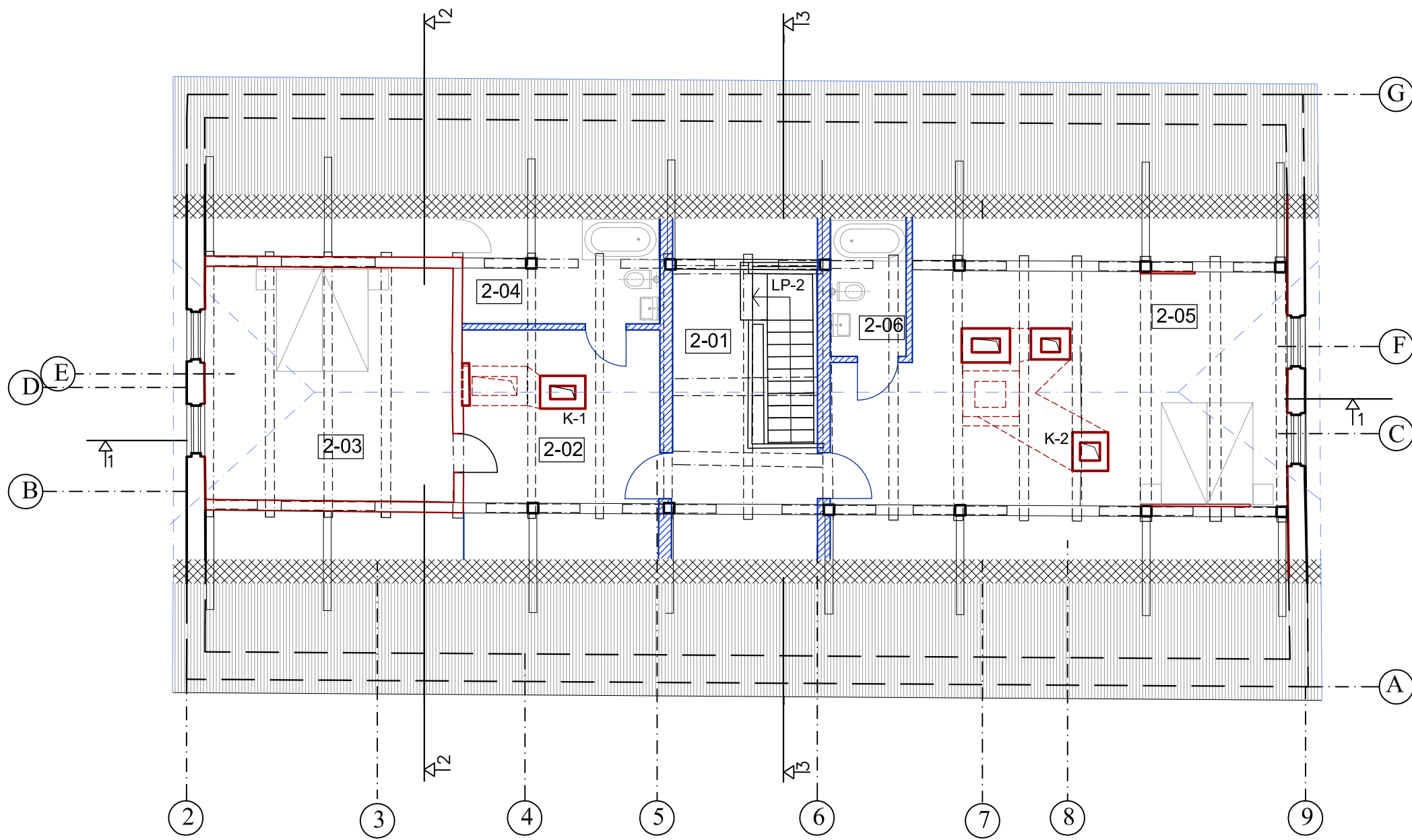
SUTARTINIAI ŽENKLAI

	ESAMOS AUTENTIŠKOS SIENOS
	ESAMOS PERDANGOS MEDINĖS SIJOS
	TVARKYBOS DARBAI (įtakoiantys projekto planinius sprendinius - durys, laiptai, kt. elementai)
	GIPSO KARTONO PERTVAROS
	ARDYMO DARBAI (dėl projektinių plano sprendinių)
	PLYTŲ MŪRAS (angų užmūrijimas)
	SAUGOMI ELEMENTAI

PASTABA:
 1. ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTROS OFICINOS (u.k. 24739)
 FASADAI, LANGAI, LAUKO DURYS, MEDINĖS I A.
 PERDANGOS SIJOS, STOGO KONSTRUKCIJOS SUTVARKYTI
 PAGAL 2009 M. PARENGTĄ TVARKYBOS DARBŲ PROJEKTĄ

0,00 = 60,12

KVAL. PATV. DOK. NR.		UAB SODYBŲ SKYRIUS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO Šakių r. sav., Lukščių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 TVARKYBOS DARBŲ, PAPRASTOJO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
A162, 0506	PV	NIJOLĖ KAZAKEVIČIŪTĖ	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTRA OFICINA (NKV kodas 24739) Un.Nr. 8485-5000-2030, pastatas - oficina, naudojimo paskirtis - gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p, Un. sklypo Nr. 4400-0438-4823
A029, 0511	PDV	AUDRONĖ LAINAUSKAITĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS PIRMO AUKŠTO PLANAS M 1:100
LT	STATYTOJAS UAB „KUCHMISTRAI“ j. k. 305666817 V. Kudirkos g. 61, LT-71126, Šakiai	DOKUMENTO ŽYMUO SS. 23001-01-TP-PP- B.02	LAPAS 1
			LAPŲ 1



PATALPŲ EKSPLIKACIJA

Nr.	PATALPŲ PAVADINIMAS	m ² (skaičiuota iki H 1,6m)
201	HOLAS	15,11
VIEŠBUČIO Nr.6:		
202	PRIEŠKAMBARIS	17,26
203	MIEGAMASIS	22,41
204	TUALETO PATALPA	7,95
VIEŠBUČIO Nr.7:		
205	KAMBARYS	53,30
206	TUALETO PATALPA	4,04

SUTARTI ŽENKLAI

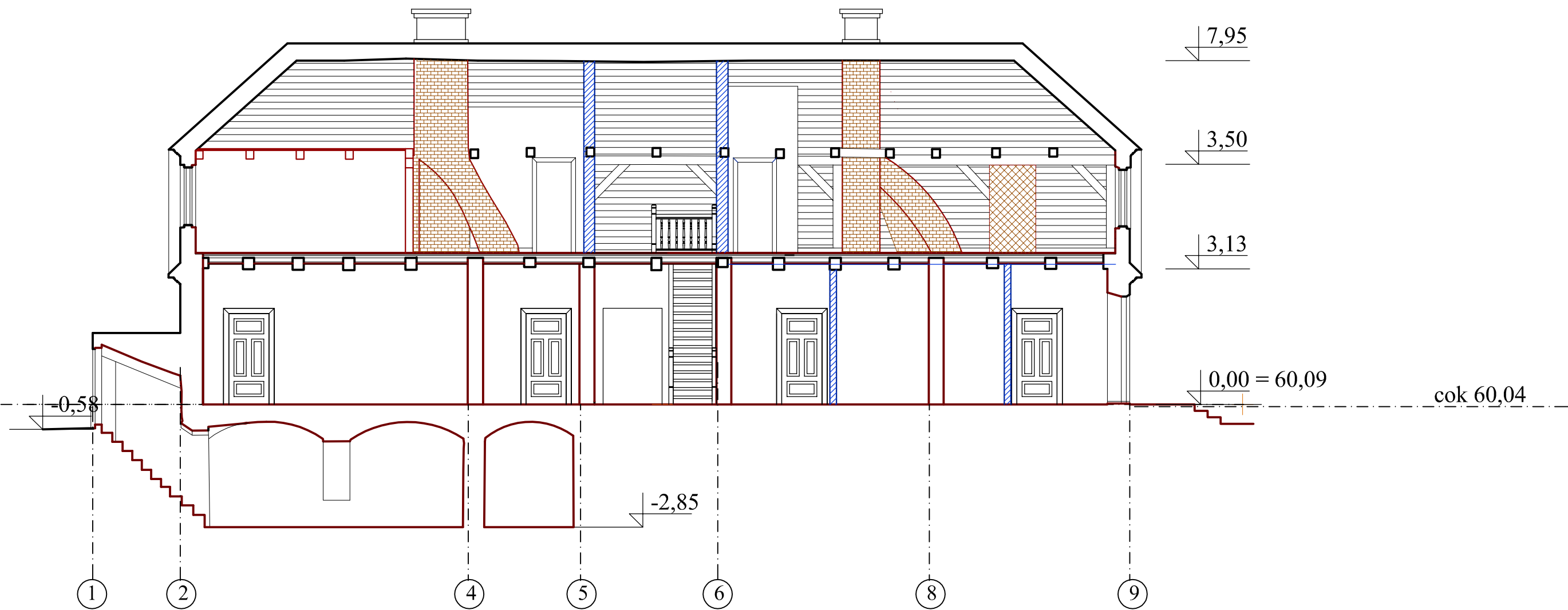
	ESAMOS SIENOS IR STOGO KONSTRUKCIJŲ ELEMENTAI
	STOGO DANGA
	pjūvis per stogą aukštyje nuo h 1,6 m
	ESAMOS PERDANGOS MEDINĖS SIJOS
	TVARKYBOS DARBAI (itakojantys projekto planinius sprendinius - durys, laiptai, kt. elementai)
	GIPSO KARTONO PERTVAROS
	TP PROJEKTO ELEMENTAI (durys)
	SAUGOMI ELEMENTAI (mūriniai su tinko fragmentais kaminali); buvusių pertvarų (tinkas ant balanų) fragmentai

PASTABA:
 1. ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTROS OFICINOS (u.k. 24739) FASADAI, LANGAI, LAUKO DURYS, MEDINĖS I A. PERDANGOS SIJOS, STOGO KONSTRUKCIJOS SUTVARKYTI PAGAL 2009 M. PARENGTĄ TVARKYBOS DARBŲ PROJEKTĄ

0,00 = 60,12

+60.00
 -20.00

KVAL. PATV. DOK. NR.		UAB SODYBŲ SKYRIUS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO Šakių r. sav., Lukščių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 TVARKYBOS DARBŲ, PAPRASTOJO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
A162, 0506	PV	NIJOLĖ KAZAKEVIČIŪTĖ	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTRA OFICINA (NKV kodas 24739) Un.Nr. 8485-5000-2030, pastatas - oficina, naudojimo paskirtis - gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p, Un. sklypo Nr. 4400-0438-4823
A029, 0511	PDV	AUDRONĖ LAINAUSKAITĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS PASTOGĖS PLANAS M 1:100
LT	STATYTOJAS UAB „KUCHMISTRAI“ j. k. 305666817 V. Kudirkos g. 61, LT-71126, Šakiai	DOKUMENTO ŽYMUO SS. 23001-01-TP-PP- B.03	LAPAS 1
			LAPŲ 1

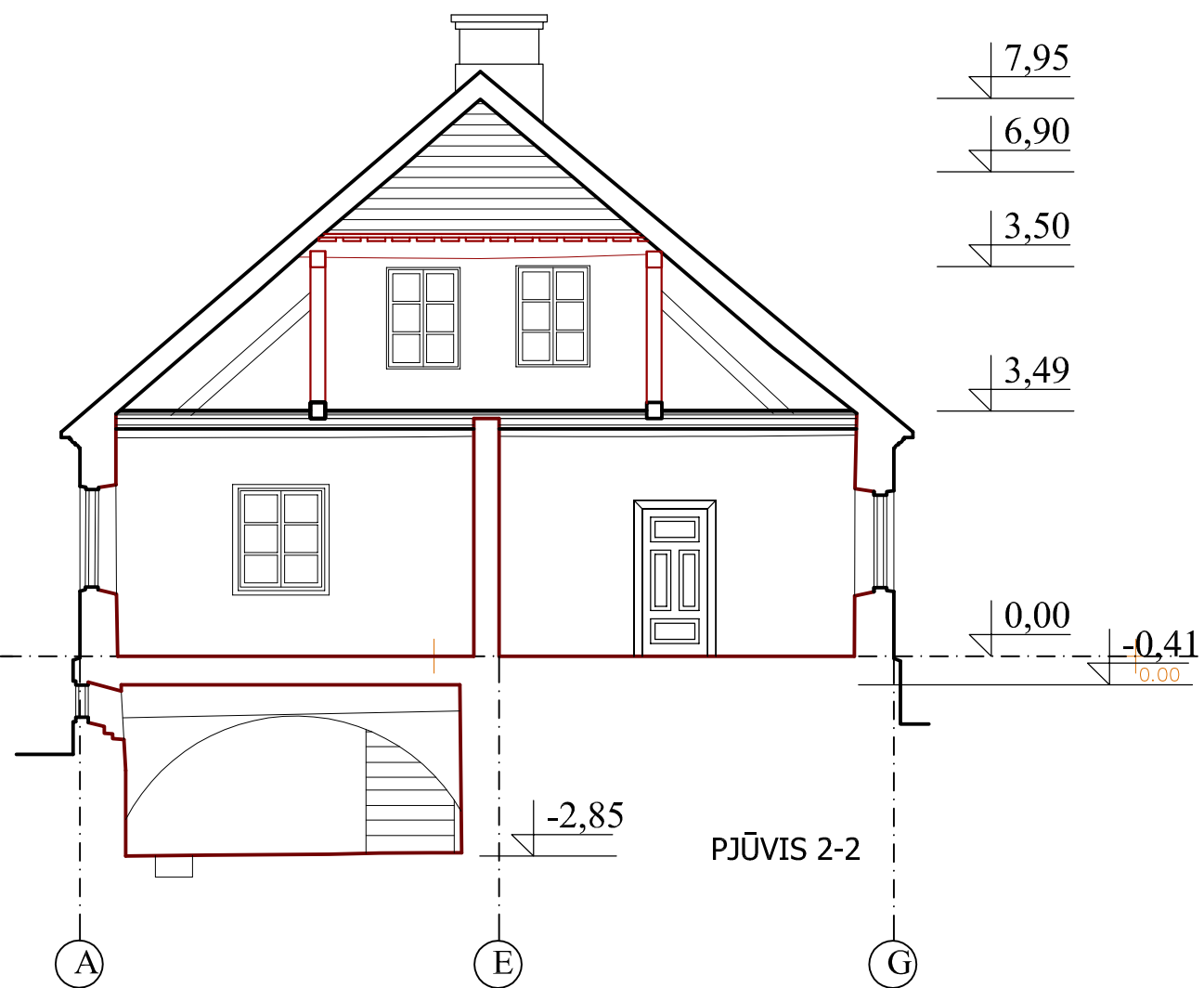
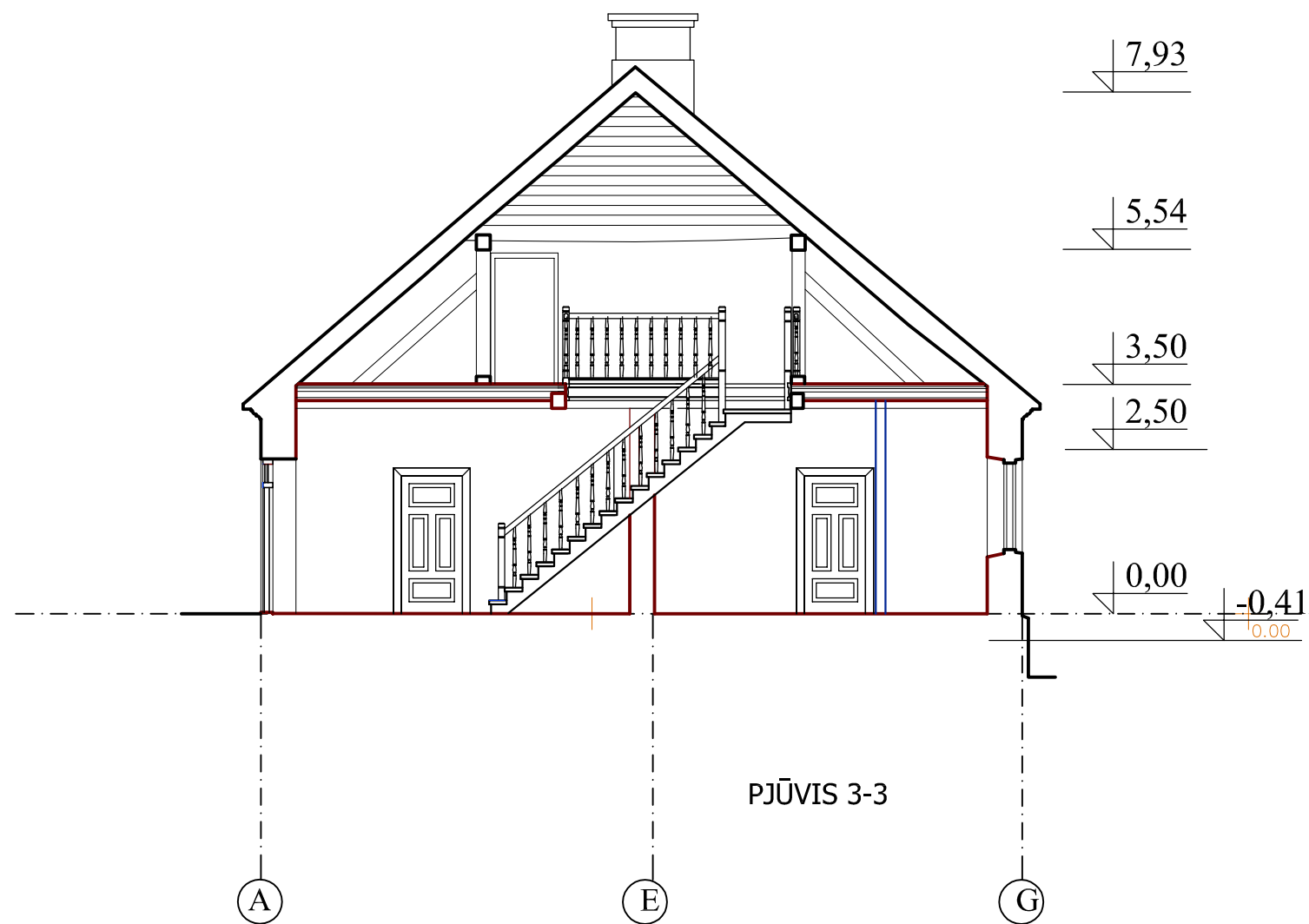


PASTABA:
 1. ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTROS OFICINOS (u.k. 24739)
 FASADAI, LANGAI, LAUKO DURYS, MEDINĖS I A. PERDANGOS SIJOS, STOGO KONSTRUKCIJOS
 SUTVARKYTI PAGAL 2009 M. PARENGTĄ TVARKYBOS DARBŲ PROJEKTĄ

SUTARTINIAI ŽENKLAI

	AUTENTIŠKOS SIENOS IR ANGOKRAŠČIAI (plytų mūras, tinkas, dažymas)
	ISTORINIO FACHVERKO KONSTRUKCIJA IR SIENŲ APDAILA
	MŪRINIAI SU TINKO FRAGMENTAIS KAMINAI (eksponuojami interjere)
	BUVUSIŲ PERTVARŲ (tinkas ant balanų) FRAGMENTAI

KVAL. PATV. DOK. NR.		UAB SODYBŲ SKYRIUS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO Šakių r. sav., Lukščių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 TVARKYBOS DARBŲ, PAPRASTOJO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI
A162, 0506	PV	NIJOLĖ KAZAKEVIČIŪTĖ	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTRA OFICINA (NKV kodas 24739) Un.Nr. 8485-5000-2030, pastatas - oficina, naudojimo paskirtis - gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p, Un. sklypo Nr. 4400-0438-4823
A029, 0511	PDV	AUDRONĖ LAINAUSKAITĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS PJŪVIS 1-1 M 1:100
LT	STATYTOJAS UAB „KUCHMISTRAI“ j. k. 305666817 V. Kudirkos g. 61, LT-71126, Šakiai	DOKUMENTO ŽYMUO SS. 23001-01-TP-PP- B.04	LAPAS 1
			LAPŲ 1



SUTARTINIAI ŽENKLAI

	AUTENTIŠKOS SIENOS IR ANGOKRAŠČIAI (plytų mūras, tinkas, dažymas)
	ISTORINIO FACHVERKO KONSTRUKCIJA IR SIENŲ APDAILA

PASTABA:

1. ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTROS OFICINOS (u.k. 24739)

FASADAI, LANGAI, LAUKO DURYS, MEDINĖS I A. PERDANGOS SIJOS, STOGO KONSTRUKCIJOS
SUTVARKYTI PAGAL 2009 M. PARENGTĄ TVARKYBOS DARBŲ PROJEKTĄ

KVAL. PATV. DOK. NR.		UAB SODYBŲ SKYRIUS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO Šakių r. sav., Lukšių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 TVARKYBOS DARBŲ, PAPRASTOJO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ PROJEKTINIAI PASIŪLYMAI	
A162, 0506	PV	NIJOLĖ KAZAKEVIČIŪTĖ	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTRA OFICINA (NKV kodas 24739)	
A029, 0511	PDV	AUDRONĖ LAINAUSKAITĖ	Un.Nr. 8485-5000-2030, pastatas - oficina, naudojimo paskirtis - gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p, Un. sklypo Nr. 4400-0438-4823	
			DOKUMENTO PAVADINIMAS PJŪVIS 2-2, 3-3 M 1:100	
LT	STATYTOJAS UAB „KUCHMISTRAI“ j. k. 305666817 V. Kudirkos g. 61, LT-71126, Šakiai	DOKUMENTO ŽYMUO SS. 23001-01-TP-PP- B.05		LAPAS 1
				LAPŲ 1



PASTATO FASADAI, STOGAS, LAUKO DURYS, LANGAI RESTAURUOTI I DARBŲ ETAPE.

KVAL. PATV. DOK. NR.		UAB SODYBŲ SKYRIUS	STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS OFICINOS, GYVENAMOSIOS PASKIRTIES (VIENO BUTO) PASTATO Šakių r. sav., Lukščių sen., Tubelių k., Beržų g. 3 TVARKYBOS DARBŲ, PAPRASTOJO REMONTO IR PASKIRTIES KEITIMO Į VIEŠBUČIO PASKIRTĮ PROJEKTIŅIAI PASIŪLYMAI	
A162, 0506	PV	NIJOLĖ KAZAKEVIČIŪTĖ	STATINIO NUMERIS IR PAVADINIMAS ZYPLIŲ DVARO SODYBOS ANTRA OFICINA (NKV kodas 24739) Un.Nr. 8485-5000-2030, pastatas - oficina, naudojimo paskirtis - gyvenamoji (vieno buto), žymėjimas plane 3A1/p, Un. sklypo Nr. 4400-0438-4823	
A029, 0511	PDV	AUDRONĖ LAINAUSKAITĖ	DOKUMENTO PAVADINIMAS FASADAI M 1:100	
LT	STATYTOJAS UAB „KUCHMISTRAI“ j. k. 305666817 V. Kudirkos g. 61, LT-71126, Šakiai	DOKUMENTO ŽYMUO SS. 23001-01-TP-PP-B.06		LAPAS 1
				LAPŲ 1