



Pradžią pradžia – projektas

Virginija VERVEČKAITĖ

Projektas – tai svarbiausias namo statybos etapas, jūsų idėjos esmė. Vaizdžiai tariant, tai – savotiškas kelionės žemėlapis, kurį nusibraižius netinkamai kelionė bus sunki, ilga ir brangi.

Kiekvienas, nusprendęs statyti nuosavą namą, žino, jog svajonių būsto nepastatysi be parengto ir suderinto projekto. Turint visus būtinus sklypo dokumentus, reikia kreiptis į projektavimo įmonę ir jai patikėti parengti gyvenamojo namo projektą.

Norai ir galimybės

Namų projektavimu užsiimančios bendrovės „Namoprojektas.lt“ architektas Laimonas Sipavičius siūlo, prieš apsi-

brėžiant projektavimo poreikius, pirmiausia sau užduoti tinkamus klausimus ir tuomet atsakymai į juos nuves prie tinkamo pasirinkimo. Architektas siūlo atsižvelgti į tai, ar jūs vedęs ar vienišas, ar turite mažų vaikų arba planuojate jų turėti ateityje (jei taip, ar kiekvienam vaikui reikia atskiro miegamojo), kiek reikia vonios kambarių, kad būtų tinkamai patenkinami kasdieniai šeimos poreikiai, ar turite tėvus, kurie galbūt ateityje galėtų ap-

sigyventi kartu, ar jus dažnai lanko svečiai iš kitų miestų ir apsisotja nakčiai, ar dažnai dirbate namie, kaip dažnai pramogaujate, ar jums reikalingos atskiros erdvės tam tikroms laisvalaikio leidimo formoms.

„Atsakę į šiuos klausimus, lengviau pasirinksite geriausiai jūsų gyvenimo būdą atitinkantį namo planą. Pavyzdžiui, atsakymai į pirmuosius kelis klausimus padės nustatyti miegamųjų ir vonios kambarių skaičių, kurie yra svarbiausia namo plano dalis. Jeigu jūsų tėvai seni ar dažnai sulaukiate svečių, kuriuos reikia apnakvindinti, galbūt rinksitės planą, kuriame būtų numatyta svečių zona su atskira vonia arba atskiru įėjimu į bendro naudojimo vonią.

Atsakymas į klausimą, kaip dažnai dirbate namie, gali padėti nustatyti, ar reikalingas planas su namų biuru, ar užteks ramesnės vietelės, kurioje galima prirėkusi padirbėti. Jeigu jums patinka prašmatnūs susiejimai, galbūt norėsite oficialių kambarių (svetainės ir valgomojo arba bibliotekos), kurie padėtų sukurti reikiamą aplinką tokiems atvejams. Jeigu jūsų linksmybės labiau kasdieniškos, galite įsirengti didelį šeimos kambarį, sujungtą su virtuve. Daugelis žmonių šią dieną renkasi namo planą su pagrindiniu didžiuoju kambariu“, – sako „Namoprojektas.lt“ direktorius.

L. Sipavičius taip pat siūlo atsižvelgti į mėgstamą vidaus ir lauko veiklą. Jei norite laiką leisti viduje, jums patiks namo planas, kuriame būtų numatytas židinytis, erdvė vaizdo ir garso technikai, hobių kambarys arba patogus virtuvė gurmaniškiems patiekalams gaminti. Jei mėgstate laiką leisti kieme, tuomet, pasak architekto, reikėtų apsvarstyti planą su atvira arba įstiklinta veranda, terasa arba kitomis erdvėmis, kurios atliktų didžiojo kambario funkciją lauke. Jei sodininkystė yra jūsų aistra, derėtų pasirūpinti, kad būtų suprojektuotas sandėliukas sodo reikmenims ar kitos pagalbinės patalpos.

Architektūros studijos „314 ARCHITEKTAI“ vadovas ir įkūrėjas Vainius Šalomska priitaria, kad gyvenamojo namo dydis priklauso nuo šeimos poreikių. Virtuvė, svetainė, vonia, tualetas, katinė-skalbykla, ūkinis sandėlis – tai pagrindinės patalpos, būtinos minimaliems šeimos poreikiams užtikrinti. Miegamųjų skaičius priklauso nuo šeimos gausos ir ateities planų. Jei projekte numatytas darbo kambarys, jis gali būti naudoja-

mas ir kaip svečių kambarys. Architekto teigimu, jei užsakovai mėgsta gaminti, tuomet rekomenduojama projektuoti erdvią ir atskirą virtuvės patalpą arba bent jau numatyti galimybę virtuvę izoliuoti stumdomosiomis pertvaromis. Jei užsakovai turi daug draugų, kuriuos norėtų pasikviesti į būsimus namus, reikėtų numatyti vietą dideliame valgomajam stalui ir erdviai svetainei. Pirtis, baseinas, sporto salė, žaidimų kambarys, kino teatro patalpa, vyno rūsys, dirbtuvės, garažas – visos šios erdvės gali būti namuose, tik reikia apsispręsti, ar jos tikrai bus naudojamos pagal paskirtį.

„Vienas garsiausių šiuolaikinės architektūros pradininkų Le Corbusier yra pasakęs: „Namas – tai mašina gyventi“ (*A house is a machine for living in*). Manau, kad šis teiginys dabartiniiais laikais tapo dar aktualesnis“, – teigia V. Šalomska.

Užduotis architektui

Kalbintų architektų ir projektuotojų teigimu, pagrindinių patalpų funkcinė struktūra visada išlieka tokia pati, o santykis tarp erdvių ir programuojamo gyvenimo scenarijus labai priklauso nuo užsakovo gyvenimo būdo ir šeimos poreikių. Galvojant apie būsimą namą, reikia pamėginti sukurti viziją, kaip norėtumėte gyventi ateityje, atsakyti sau, ką veiksate savaitgaliais, kaip atrodys jūsų darbo diena. Būtent šie atsakymai ir bus projektavimo užduotis, o visus techninius klausimus išspręs architektas.

„Kad būtų suformuota užduotis architektui, visų pirma reikia atlikti kai kuriuos namų darbus. Užsakovas turėtų žinoti savo biudžetą, be jo galima papulti į bėdą, kai išsirenkamas namas yra per brangus ir nebeužtenka lėšų jį pabaigti. Kitas dalykas, ko prašome, turėti viziją – kokio stiliaus namų norite: ar tai bus modernus namas su plokščiu stogu, ar klasikinis daugiabučiu stogu.

Dažnai apsispręsti padeda ir pats žemės sklypas. Tada svarbu žinoti savo poreikius: ar reikalingas garažas, kiek miegamųjų, kiek aukštų ir t. t. Galima savo pageidavimus architektui išdėstyti pasinaudojant vaizdine medžiaga, žurnalų iškarpomis, nuotraukomis iš interneto. Kuo daugiau medžiagos turėsite, tuo architektui bus lengviau perprasti jūsų viziją, estetinį skonį bei poreikius, pasiekti tuo geresnį galutinį rezultatą“, – neabejoja L. Sipavičius.



UAB „HouseProjects Ltd.“ nuotr.



PROJEKTAVIMO ETAPAI

Projektavimo procesas susideda iš šių 5 pagrindinių etapų:

I. DOKUMENTŲ SURINKIMAS

Architektas kartu su užsakovu surenka visus būtinus projektavimui dokumentus, jie yra:

1. Žemės sklypo nuosavybę patvirtinantis dokumentas – kadastro registrų pažyma (išduoda Registrų centras)
2. Žemės sklypo planas, tikslieji matavimai (paruošia matininkai)
3. Žemės sklypo bendraturčių sutikimas
4. Papildomi dokumentai:
 - 4.1. Sodininkų bendrijos pirmininko sutikimas (jei reikia)
 - 4.2. Sutartis su elektros tinklais (jei yra)
 - 4.3. Sutartis su vandentiekio ar nuotekų tinklais (jei nutiesti tinklai)
 - 4.4. Gretimų sklypų savininkų sutikimai (jei reikia)
 - 4.5. Vandens gręžinio pasas (jei jungiamasi nuo kito gręžinio)
 - 4.6. Detaliojo plano kopija (jei buvo darytas)
 - 4.7. Banko sutikimas projektuoti ir statyti namą (jei imama paskola).
5. Užsakomi specialieji architektūros reikalavimai, prisijungimo prie ryšio komunikacijų ir inžinerinių tinklų prijungimo techninės sąlygos (gali pateikti projektuotojas, gavęs notarinį įgaliojimą)
6. Užsakoma topografinė nuotrauka (galioja dvejus metus)
7. Užsakomi grunto tyrimai

Turint pagrindinius dokumentus, pasirašoma projektavimo sutartis (būtina įtraukti projektavimo terminus bei išlaidas) ir pradeda ieškoti sprendinių.

II. ARCHITEKTŪRINĖS DALIES PROJEKTAVIMAS

Šiame etape architektas sukuria būsimo namo vidaus erdves, jo išorines proporcijas ir tūrį, suprojektuojami statinio funkciniai ryšiai. Šioje stadijoje bendravimas su architektu yra svarbiausias veiksnys, lemiantis, ar būsamas namas atitiks jūsų viziją, poreikius, ar jame bus patogų gyventi. Kartais architektui pavyksta greičiau perimti jūsų lūkesčius, o kartais šis etapas gali trukti ilgiau. Būtina kuo aiškiau išdėstyti savo pageidavimus, pasakyti, kas patinka, o ko visai nepageidaujate, kas prieštarauja jūsų gyvenimo būdui.

Aukštų planai turėtų būti pateikiami kartu su 3D modeliu. Architektas kuria eskizinius planus, tuo pačiu metu kuria ir 3D namo tūrį, padedantį lengviau perteikti būsimo namo tūrį bei formą.

III. KONSTRUKCINĖS DALIES PROJEKTAVIMAS

Sukūrus architektūrinę dalį, rengiama konstrukcinė dalis. Tai privalomoji techninio projekto dalis, be kurios statybos leidimas neišduodamas. Ši dalis viena svarbiausių, lemianti, kad darbai statybos aikštelėje eitųsi sklandžiai. Konstrukcinė dalis su apgalvotais konstrukciniais mazgais labai padeda ir pagreitina darbą statybos aikštelėje, nes statybininkams nebereikia galvoti, kaip įgyvendinti vieną ar kitą mazgą.

Kartais žmonės taupydami įsigyja pigesnį projektą su atmetinai parengta konstrukcine dalimi arba visai be jos, dėl ko tą dalį vis tiek turi kažkas suprojektuoti. Dažniausiai tai padaro nebe vienas inžinierius biure, o visa statybos brigada, dėl ko išauga išlaidos.

IV. INŽINERINĖS DALIES PROJEKTAVIMAS

Šiame etape nusprendžiama, iš kur į gyvenamąjį namą bus tiekiamas geriamasis vanduo ir kur bus išleidžiamos buitinės nuotekos, kur nukreipiamas lietaus vanduo, kaip prijungiama elektra, dujos, ryšių kabeliai.

V. STATYBOS LEIDIMO GAVIMAS

Turint parengtą projektą, jį reikia suderinti ir gauti statybos leidimą. Prašymas bei visi privalomi pateikti dokumentai, tarp jų ir projektas su „užnešimu ant sklypo“, skelbiamas Lietuvos Respublikos statybos leidimų ir statybos valstybinės priežiūros informacinėje sistemoje „Infostatyba“. Suinteresuotos institucijos derina projektą, jeigu viskas gerai, pasirašo, kitu atveju – pateikia pastabas, į kurias atsižvelgiant projektas taisomas. Gavus statybos leidimą, galima pradėti statybas. Jokiu būdu nerekomenduojama pradėti statyti anksčiau.



I. Talalas: „Tai konkursui „Išmanus miestas“ rengtos vizualizacijos. Prie jų kūrimo prisidėjo VDU studentai ir specialistai, kurie niekaip nesusiję su architektūra – visų jų specializacija yra socialinės pakraipos. Būtent tarpdisciplininio bendradarbiavimo rezultatai ir matote šiame projekte. Linkiu visiems kolegoms projektuotojams rasti galimybių pažvelgti į individualų namą ne tik inžinieriaus ar architekto, bet ir sodininko ar mokytojo akimis.“

O štai architektas Ignas Talalas (www.archit.lt) laikosi nuomonės, kad visko žinoti nebūtina. „Architekto darbas ir yra išsiaiškinti statytojo poreikius ir pasiūlyti sprendimus pagal jo finansines galimybes. Paprastai užsakovui pateikiu klausimyną. Tiesiog tai yra tam tikri punktai, kuriuos aptardamas su užsakovais ir išsiaiškinu jų pageidavimus.

Žmonės dažnai net nežino, ko nori, kol nepamato. O gal jie nori kažko daugiau, bet patys apie tai nepagalvoja? Taigi neįmanoma tiesmukai suformuluoti užduoties architektui. Esmė yra tiesioginis bendravimas. Iš pokalbių apie namus, apie gyvenimo būdą ir laisvalaikį, apie mėgstamas interjero detales ir pajunti, kokie yra tikrieji užsakovo norai ir ką galima pasiūlyti“, – sako I. Talalas.

Sąmata ir galutinis rezultatas

Investicijas į būstą reikia planuoti atsakingai. Specialistai pataria neužmiršti įskaičiuoti ir vidaus apdailos, buitinių technikos, baldų, būsto priežiūros

bei šildymo išlaidų. Apsisprendęs dėl savo biudžeto namui statyti, užsakovas gali kreiptis į architektą. Kuo detalesnis projektas, tuo tiksliau galima planuoti išlaidas. Jei buvo taupyta projektavimo stadijoje, vėliau gali būti stipriai viršytos preliminaros išlaidos, dėl to gali tekti stabdyti statybą.

Lietuviai, užsisakę projektą, susiduria su problema, nes architektas sąmatos nepateikia. Vakarų Europoje dažniausiai namą projektuojanti kompanija jį ir stato, todėl gali pateikti tikslią sąmatą, kiek statinys klientui kainuos. Lietuvoje kompanijų, kurios rengia projektą ir stato savo suprojektuotus namus, nėra daug, be to, lietuviai linkę ieškoti visko pigiau, tad projektą užsisako pas vieną asmenį, namą stato kitas rangovas, o, tarkime, elektrą išvedžioja dar kita kompanija. Galiausiai biudžetas viršijamas 10–30 proc. ir statinys stokoja kokybės.

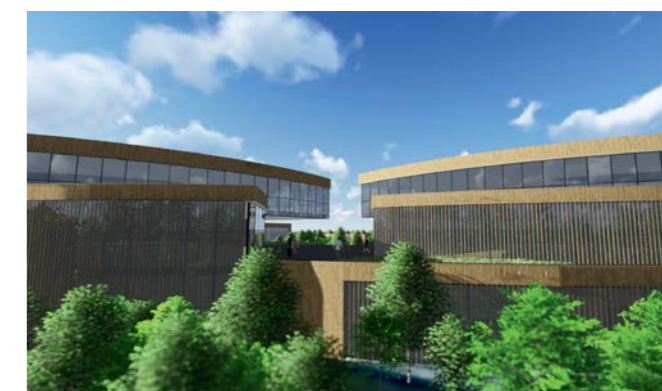
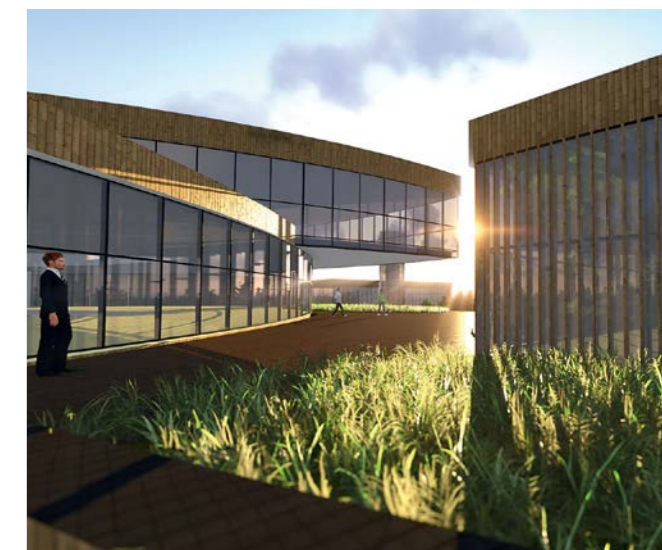
„Dažniausiai apkaltinti nėra ką: Jonas verčia kaltę Petru, Petras – Jonui, o užsakovas kaltina visus iš eilės. Todėl siūlau, jeigu įmanoma, visada pirkti kompleksinę paslaugą. Gal iš pradžių ji atrodo brangesnė, tačiau, viską susumavus, išryškėja kitas vaizdas. Džiaugiamės, galė-

dami savo klientams nuo šių metų siūlyti kompleksinę paslaugą „nuo projekto iki raktų“, – sako L. Sipavičius.

Architektūros studijos „314 ARCHITEKTAI“ vadovas V. Šalomska rekomenduoja, pasirinkus projektuotoją, būti atvirais, nes patyręs architektas išmano statybos kainas ir visuomet patars, kaip tiksliausiai panaudoti turimą biudžetą. Parengus projektinius pasiūlymus, galima numatyti išankstinę statybos darbų sąmatą, esant ribotoms finansinėms galimybėms, galima koreguoti sprendinius, taip pat suformuluoti galutinę projektavimo užduotį. Tikslesnė statybos kaina skaičiuojama sąmatininkų, kai namo projektas baigtas ir galima remtis tiksliais medžiagų kiekiais. Svarbu nepamiršti, kad vidaus apdaila, santechnika, šviestuvai ir baldai sudaro apie 30 proc. bendros sąmatos.

Žingsnis po žingsnio

Projektiniai pasiūlymai (eskizinis projektas) – pats svarbiausias projekto rengimo etapas, nes šiame etape namo vizija ir pirminės idėjos tampa realiais brėžiniais. Projektiniai pasiūlymai teikiami



savivaldybei norint gauti specialiuosius architektūros reikalavimus, taip pat prisijungimo prie inžinerinių tinklų sąlygoms nustatyti.

Kad užsakovams būtų lengviau išrinkti, gali būti pateikiami bent du skirtingi eskizinio projekto variantai, kurie gali būti tobulinami pagal užsakovo pastabas.

Techninis projektas – tai pasirinkto eskizinio varianto detalizavimas, kuriame sprendžiami visi su statyba susiję klausimai. Techninio projektavimo metu parengiami detalūs namo ir inžinerinių tinklų statybos brėžiniai ir darbų aprašymai. Šio etapo pabaigoje parengtas projektas teikiamas statybą leidžiančiam dokumentui gauti. Gavus statybos leidimą, pradeda statybos darbai, kuriuos prižiūri techninis prižiūrėtojas ir statinio architektas.

Įpusėjus namo statybos darbams, reikia pradėti ir patalpų interjero sprendinių detalizavimą. Šios projektavimo stadijos metu išrenkamos konkrečios apdailos medžiagos, santechnikos prietaisai ir šviestuvai. Statinio architektas padeda išspręsti visus su interjero įrengimu susijusius klausimus.



Statyti iš karto ar palaikyti?

Klausimas, ar namą statyti iš karto, ar etapais (šiemet pastatau namą ir įsirengiu pirmą aukštą, kitais metais – antrą aukštą, o trečiais – susitvarkysiu aplinką, terasas ir garažą), naujakuriams kyla dažnai. Vieni profesionalai pritaria, kad paprastai statyba vykdoma etapais. Jei nesudaroma rangos sutartis su statybos bendrove, kuri įsipareigoja koordinuoti ir atlikti statybos bei apdailos darbus, visais statybos etapais tenka rūpintis pačiam užsakovui.

„Darbų etapiškumas yra neišvengiamas, nes etapų eiliškumui tiesioginę įtaką daro statybos technologiniai procesai, kuriuos atlieka statybos kompanija, o darbus prižiūri techninis prižiūrėtojas ir statinio architektas autorinės priežiūros metu“, – teigia V. Šalomska ir priduria, kad sklypo apželdinimas – paskutinis

etapas, kai būna įrengti visi projekte numatyti inžineriniai tinklai.

„Taip, galima namą statyti ir etapais, viskas priklauso nuo finansinių galimybių. Svarbu etapus numatyti jau projektavimo stadijoje, kad po to nereikėtų dvejus metus ar ilgiau gyventi statybos aikštelėje ar statybos dulkėse. Nereikėtų prieš projektuotojus jaustis nepatogiai ir slėpti savo finansinių galimybių. Atvirkščiai – projektuotojai gali pasiūlyti sprendimų, padėsiančių sutaupyti ir sklandžiai suplanuoti statybos etapus neaukojant gyvenimo kokybės“, – pataria I. Talalas.

Kiti specialistai mano, kad statyti etapais neverta, nebent žmogus pats yra statybininkas ir juokauja, kad statyba jam vietoj hobbio – malonumas savaitgalius leisti statant namą.

„Visais kitais atvejais tikrai neverta. Tai – brangu, techniškai sudėtinga. Ypač nepatartina, jeigu žmogus labai

Pradžią pradžia – projektas

susijęs su statyba. Geriau savo laiką skirkite šeimai, neaukokite dalies savo gyvenimo namui. Beje, vaikai tame name dažniausiai negyvena... Tad argumentas „dėl vaikų“ šiais laikais nelabai galioja“, – mano L. Sipavičius.

Dažniausiai daromos klaidos

Pasitaiko, kad namui projektuoti pasirinkamas architektas, neturintis profesinę kvalifikaciją patvirtinančio atestato. Užsakovai namo projektuotojus renka vadovaudamiesi mažiausios kainos principu ir todėl gauna abejotinos kokybės projektą, parengtą žemos kvalifikacijos projektuotojų.

Dar vis dažnas atvejis, kai taupoma grunto geologinių tyrimų sąskaita, statybos metu nesilaikoma projekto sprendinių neužsakant statinio architektūros autorinės priežiūros, statybininkams paliekama kūrybinė laisvė. Interjero projektą rengia „interjero dizaineriai“, nors interjeras yra neatskiriama pastato, kaip architektūros kūrinio, dalis. Tarp dažniausiai daromų klaidų – ir tai, kad projektą renkamasi pagal kainą, o ne pagal projekto turinį, projektas perkamas be konstrukcinės dalies, netinkamai įvertinamos finansinės galimybės, namas statomas ne sau, o kitiems.

Klaidingas būna ir pats supratimas apie architektūrą, interjerą. Žurnaluose ar internete apstu gražių paveikslėlių, tačiau nuotraukos niekada neatspindės erdvės ir neperduos jausmo. Tai, kas matoma gražiam paveikslėlyje, nebūtinai bus gražu jūsų sklype, interjere. Architektas ar dizaineris siekia vientisumo, kad viskas derėtų – tiek namo išorėje aplinkoje, tiek atskiros detalės interjere. Svarbu tai suvokti ir pasitikėti profesionalais. Projektas nėra popierių krūva, skirta statybą leidžiančiam dokumentui gauti. Parengus kokybišką projektą, galima išvengti nemažai klaidų. Šių klaidų taisymas vėliau kainuoja jau nebe šimtais, o tūkstančiais eurų.

Rekomendacijos

Labai svarbu suvokti, kad naujo individualaus namo statyba – viena didžiausių šeimos investicijų. Tinkamai suprojektuotame name gyventi gera. Vertingos architektūros namą visada lengviau parduoti, taigi, atidžiai rinkdamiesi būsimus namo architektus, užsakovai kuria vertę.

Patartina kruopščiai pasiruošti būsimam namo statybai, pažiūrėjus darbų pavyzdžių, išsirinkti gerą architektą ir leisti jam sukurti jums svajonių namus. ■

NAUJŲ BŪSTŲ GIDAS

JAU
PREKYBOS
VIETOSE



Šiuolaikiškas patogus butas naujame kvartale, prabangūs apartamentai miesto centre ar jaukus kotedžas gamtos supamoje gyvenvietėje?

Išsirinkite tokį būstą,
kuris geriausiai tiktų būtent Jums!

UAB „HouseProjects Ltd.“ nuotr.

