



MEDELNO GYVENAMOJO RAJONO INFRASTRUKTŪROS
IŠVYSTYMO GALIMYBIŲ STUDIJA

2016 m. rugsėjo 6 d.

Įvadas

Klaipėdos miesto savivaldybės administracijos užsakymu UAB „Civitta“ atlieka galimybių studijos ir investicijų projekto rengimą, siekiant įvertinti Medelyno rajone, Klaipėdos miesto savivaldybėje (toliau – Medelyno kvartalas), reikalingos infrastruktūros ir lėšų jai sukurti poreikį, finansavimo galimybes bei pasiūlyti rajono išvystymo įgyvendinimo strategiją. Šio dokumento apimtyje analizuojami teritorijos išvystymo galimybių scenarijai įvertinant galimas grėsmes.

Galimybių studijos tikslas – parengti Medelyno kvartalo infrastruktūros išvystymo galimybių studiją. Parengta galimybių studija atsako į pagrindinius klausimus, susijusius su minėtos teritorijos išvystymu: turto, konkurencingumo, finansavimo, atsipirkimo, etapiškumo, vystymo būdo ir kitus aktualius klausimus.

Galimybių studijos uždaviniai:

- ✓ atlikti esamos situacijos analizę, kuri apimtų rinkos situacijos, tendencijų, konkurentų, tikslinių klientų analizę bei projekto problematiką;
- ✓ nustatyti kvartalo inžinerinės infrastruktūros išvystymo alternatyvas, jų vertinimo kriterijus;
- ✓ atlikti alternatyvų įgyvendinimo finansinę, ekonominę ir rizikų analizes;
- ✓ atsižvelgiant į savivaldybės poreikius, identifikuoti geriausią kvartalo infrastruktūros išvystymo būdą, t. y. optimalią įgyvendinimo alternatyvą;
- ✓ parengti optimalios alternatyvos įgyvendinimo strategiją;
- ✓ įvertinti galimą projekto išvystymo etapiškumą.

Projekte remiamasi šia informacija:

- ✓ Klaipėdos miesto savivaldybės suteikta informacija apie Medelyno kvartalą;
- ✓ viešai prieinama informacija apie rinkos situaciją ir tendencijas, konkurencinę aplinką Klaipėdoje ir Lietuvoje;
- ✓ UAB „Civitta“ atlikta analize;
- ✓ kita aktualia informacija.

Santrauka

- ✓ Medelyno kvartalo išvystymo galimybių studijos apimtyje buvo atlikta **objekto vietos analizė**, kuria nustatyta, kad miesto dalies, kurioje yra Medelyno kvartalas, įvaizdis yra teigiamas, o kvartalo vieta prestižinė.
- ✓ Atlikus **rinkos situacijos ir tendencijų analizę** nustatyta, kad dabartinė ekonominė situacija Klaipėdoje ir Lietuvoje yra palanki vystyti nekilnojamo turto objektus dėl augančios žmonių perkamosios galios bei spartėjančio bendro vidaus produkto augimo.
- ✓ **Konkurencinės aplinkos analizė** atskleidė, kad Medelyno kvartale rekomenduojama nedaryti nuolaidų nuo dabartinių Klaipėdoje susiklosčiusių rinkos kainų, kadangi kvartale parduodant butus rinkos kainomis, projektas bus finansiškai tvarus.
- ✓ Remiantis atlikta analize, buvo išskirtos pagrindinės trys Medelyno kvartalo **gyventojų tikslinės grupės**: jaunos šeimos, vyresnio amžiaus, vaikus užauginusios šeimos, bei miesto svečiai ir investuotojai, trys **vystytojų tikslinės grupės**: vienbučių ir dvibučių pastatų, daugiabučių bei komercinių patalpų vystytojai.
- ✓ Pagal kokybinius kvartalo vystymo parametrus nustatytas ilgasis galimų kvartalo vystymo alternatyvų sąrašas bei atsižvelgus į vertinimo kriterijus nustatytos trys pagrindinės alternatyvos išplėstiniam jų vertinimui.
- ✓ Atlikus šių **alternatyvų finansinę ir ekonominę analizę** nustatyta, kad finansinė nauda, įvertinus visas sąnaudas, yra maksimizuojama vystant dalį standartinių vienbučių, dvibučių pastatų bei pasyvius daugiaaukščius namus (visi namai, kuriems statybos leidimai bus išduoti po 2021 m. sausio 1 dienos turės būti pasyvūs).
- ✓ Įvertinus **kvartalo vystymo etapiškumo galimybes**, yra siūloma kvartalo vystymą pradėti nuo vienbučių, dvibučių (G1) sklypų užstatymo, antrame etape vystyti gyvenamuosius pastatus bei gerbūvio infrastruktūrą, o trečiajame likusius daugiabučius bei komercinį pastatą, o Medelyno kvartalo infrastruktūrą (inžinerinę ir / ar socialinę) vystyti savivaldybei kartu su privačiu investuotoju. Visuomeninių pastatų vystymas gali būti vykdomas pasirinktinai.
- ✓ Pagal savivaldybės finansines galimybes privalu kuo skubiau vystyti tiek inžinerinę, tiek gerbūvio infrastruktūrą.
- ✓ Įvertinus kvartalo inžinerinės infrastruktūros vystymo formą, jos finansavimą, etapiškumą bei kitus aktualius klausimus, yra **pateikiamas rekomendacijų Klaipėdos miesto savivaldybei sąrašas** bei galimas veiksmų planas trumpuoju (3 metų) ir ilguoju (10 metų) laikotarpiu.

Turinys

1. Esamos situacijos vertinimas
 - 1.1. Vietos analizė
 - 1.2. Objekto analizė
 - 1.3. Rinkos situacija ir tendencijos
 - 1.4. Konkurencinė aplinka
 - 1.5. Tiksliniai klientai
2. Alternatyvų vertinimas
3. Savivaldybės pinigų srautų analizė
4. Kvartalo vystymo etapiškumas
5. Išvados bei rekomendacijos



1. ESAMOS SITUACIJOS VERTINIMAS

1.1. 47,4 ha Medelyno kvartalo teritorija yra gyventojams patrauklioje Klaipėdos miesto dalyje

- ✓ Planuojamas Medelyno kvartalas yra šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje. Teritorijos plotas – 47,4 ha, o joje pagal dabartinį detalųjį planą yra suformuoti 25 sklypai. 15 iš šių sklypų yra skirti pastatų statybai: dešimtyje numatyta statyti gyvenamuosius vienbučius, dvibučius ar daugiabučius namus, trijuose visuomeninės paskirties pastatus – mokyklą, darželį ar pan., viename – komercinės paskirties pastatus, vienas sklypas yra skirtas infrastruktūriniais inžineriniams pastatams.
- ✓ Kvartalas vakaruose ribojasi su Savanorių, šiaurėje – M. Jankaus bei rytuose – Labrenčiškės bei Medelyno gatvėmis. Pietvakarinė teritorijos dalis ribojasi su visuomeninės ir gyvenamosios paskirties valstybinės žemės sklypais, panaudos sutarties pagrindu naudojamais Klaipėdos Šv. Pranciškaus Asyžiečio vienuolyno. Ties pietine ir šiaurės vakarine dalimi yra nedideli gyvenamosios paskirties žemės sklypai. Visa planuojama teritorija sąlyginai dalinama šiaurės – pietų kryptimi tekančio mažo upelio vagos.
- ✓ Didžioji kvartalo dalis tankiai apaugusi įvairiais medžiais ir krūmais, likusiais po to, kai prieš daugelį metų buvo nutraukta čia buvusio medelyno veikla.
- ✓ Medelynui aptarnauti suformuotas ir įrengtas vidaus privažiavimo kelių su gruntine danga tinklas beveik visiškai sunykęs.
- ✓ Kitoje tiek Medelyno (Palangos – Klaipėdos kelias), tiek Labrenčiškės gatvių pusėje yra dideli mažaukščių (individualių) gyvenamųjų namų kvartalai.
- ✓ Medelyno kvartale suformuoti sklypai šiuo metu nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, tačiau vykdant kvartalo vystymą panaudos sutarties pagrindu galimai būtų perleidžiami savivaldybei ar nuomos sutarties pagrindu – nekilnojamo turto vystytojams*.

1.1. Šiuo metu Medelyno kvartalo užstatymas yra minimalus, o ūkinė veikla teritorijoje nėra vykdoma

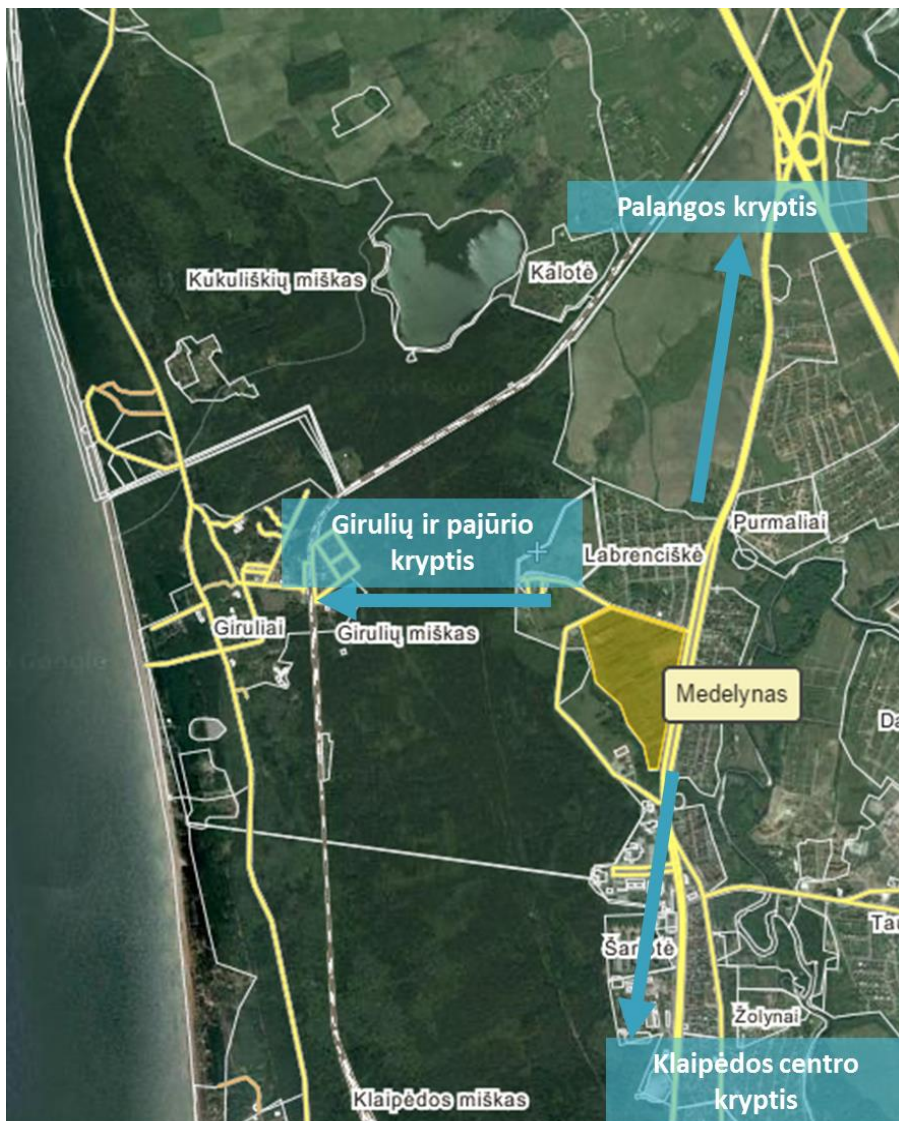


Nuotraukos šaltinis: „Google Maps“.

○ Kvartale užstatyta teritorija

- ✓ Planuojamo Medelyno kvartalo teritorija yra beveik neužstatyta: tik ties Savanorių bei M. Jankaus gatvių susikirtimu yra keli praeito amžiaus devintajame dešimtmetyje statyti garažai bei ūkinės ir buitinės paskirties pastatai.
- ✓ Šie pastatai nuosavybės teise priklauso privačiai įmonei UAB „Labrenčiškės investicija“. Šiai įmonei priklausantiems pastatams suformuojamas 0,87 ha sklypas. Numatoma, kad po pastatais bus formuojami daugiaaukščiam užstatymui (G2) skirti žemės sklypai.
- ✓ Prie teritorijoje esančio vandens telkinio yra išlikęs mažas buvusios vandens siurblinės pastatas bei nedidelis apleistas šiltnamio – pastatų šeimininkai nėra įregistruoti VĮ „Registru centras“ duomenų bazėje; planuojama pastatus nugriauti.
- ✓ Kitų pastatų teritorijoje nėra.
- ✓ Keliolika pastarųjų metų planuojamoje teritorijoje jokia ūkinė veikla iš esmės nėra vykdoma*.

1.1. Susisiekimas su Medelyno kvartalu yra lengvas tiek iš Klaipėdos miesto centro, tiek iš kitų miestų

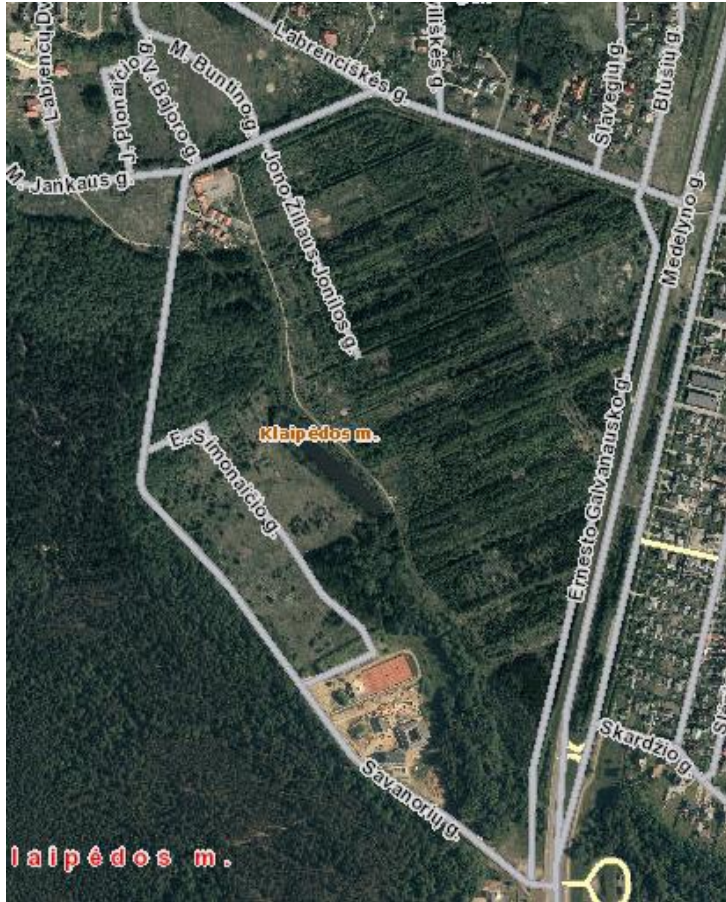


- ✓ Medelyno teritorija yra patraukli potencialiems gyventojams dėl tarp miestinių susisiekimo galimybių.
- ✓ Atstumas iki Girulių traukinių stoties – apie 2–3 kilometrai. Čia stoja į Vilnių bei kitus miestus vykstantys traukiniai.
- ✓ Medelyno kvartalas pietuose ribojasi su Medelyno gatve, kuria patogiai pasiekiamas Liepojos plentas (magistralinis A13 kelias), vedantis iki Latvijos sienos pro Palangą, Palangos oro uostą bei kitus pajūrio miestus.
- ✓ Šiuo metu Medelyno teritorija nėra pasiekama viešuoju transportu, tačiau įgyvendinus kvartalo plėtrą Klaipėdos viešojo transporto sistema būtų išplečiama pratęsiant esamus maršrutus bei įrengiant stoteles ties Labrenčiškės ir Medelyno g. sankryža; Savanorių ir Medelyno g. sankryža bei ties visuomeninės paskirties sklypais.
- ✓ Klaipėdos miesto centras lengvuju automobiliu nuo Medelyno kvartalo teritorijos pasiekiamas per 10-15 minučių.

1.1. Medelyno kvartalo orientacija pagal pasaulio kryptis

Šiaurės kryptis

Vakarų kryptis



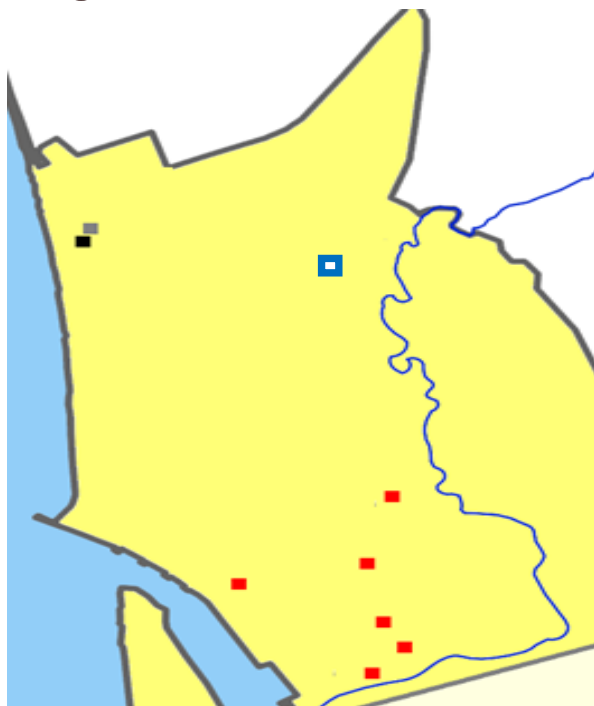
Rytų kryptis

Pietų kryptis

1.1. Medelyno kvartalo kaimynystėje yra įsikūrę individualių namų kvartalai, miškai bei vienuolynas

Medelyno kvartalo vietos analizė	
Vakarinė ir šiaurinė dalys	<ul style="list-style-type: none">✓ Kvartalas vakarinėje ir šiaurės – vakarinėje dalyje ribojasi su M. Jankaus ir Savanorių gatvėmis. Teritorijoje stovi keli apleisti pastatai, kuriuose ūkinė ar buitinė veikla šiuo metu nėra vykdoma, o didžiąją dalį aplinkinio ploto sudaro neužstatytos pievos ar miškai.
Šiaurinė – rytinė dalis	<ul style="list-style-type: none">✓ Šiaurinėje ir rytinėje dalyje kvartalas ribojasi su Labrenčiškės gatve, kurioje įsikūręs Labrenčiškių gyvenamųjų namų kvartalas. Šio kvartalo didžiąją dalį sudaro prieš 10–20 metų statyti individualūs namai. Šiuo metu Labrenčiškių kvartalo gyventojai susiduria su transporto, prekybos, mokyklos, vaikų darželio problemomis, todėl Medelyno kvartale įrengus prekybos centrą, mokyklą bei vaikų darželį, paklausos srautas šiems objektams būtų generuojamas ir iš Labrenčiškių kvartalo gyventojų, kas kuria didesnę pridėtinę vertę visai teritorijai bendrai.✓ Medelyno kvartalo kaimynystėje įsikūrusios individualių namų gyvenvietės prisideda prie kvartalo patrauklumo ir formuoja teigiamą teritorijos įvaizdį. Besiribojantys kvartalai yra laikomi prestižiniais, todėl planuojama, kad, siūlant pastatytus butus ir namus įsigyti rinkos kainomis, ši gyvenvietė potencialiems gyventojams bus komerciškai patraukli.
Rytinė – pietinė dalis	<ul style="list-style-type: none">✓ Rytinėje - pietinėje dalyje Medelyno kvartalas ribojasi su Medelyno gatve (168 kelias), kuri susijungia su Liepojos plentu (A13). Kitoje šios gatvės pusėje yra Plytinės individualių namų kvartalas, kurio didžiąją dalį, kaip ir Labrenčiškės kvartale, sudaro prieš 10–20 metų statyti individualūs namai. Šio kvartalo gyventojams taip pat trūksta komercinių bei visuomeninių vietų aplinkinėse teritorijose, tad joms įsikūrus Medelyno kvartale, Plytinės gyventojai galimai darys teigiamą įtaką, naudodamiesi Medelyno kvartale teikiamomis paslaugomis.✓ Pietvakarinė kvartalo dalis ribojasi su šv. Pranciškaus Asyžiečio vienuolynu, jo įtaka kvartalui yra teigiama – planuojama vienuolyno teritorijoje įrengti ikimokyklinio ugdymo įstaigą.

1.1. Šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje trūksta vietų priešmokyklinio ugdymo įstaigose



- | | |
|------------------------|--------------------------------------|
| ■ Lošeliai – darželiai | ■ Sanatoriniai lopšeliai – darželiai |
| ■ Darželiai | ■ Medelyno kvartalas |

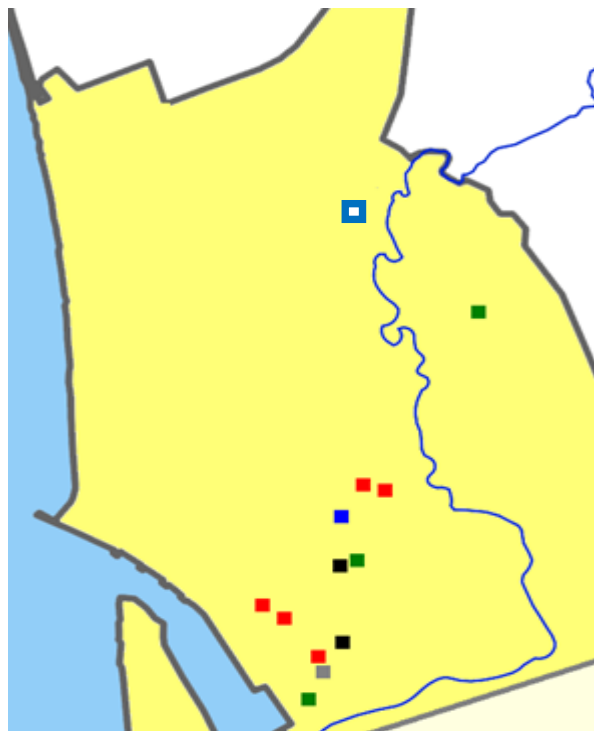
- ✓ Šiuo metu šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje yra 7 ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo programas įgyvendinančios švietimo įstaigos bei viena sanatorinė švietimo įstaiga*.
- ✓ Artimiausias darželis nuo Medelyno teritorijos yra nutolęs net ~5 km.
- ✓ Remiantis Klaipėdos miesto savivaldybės strateginiais dokumentais**, ikimokyklinio ugdymo įstaigose 2014–2015 m. iš viso lankėsi 1050 vaikų (143 lopšeliuose, 695 darželiuose bei 212 priešmokyklinio ugdymo grupėse), tačiau šiose įstaigose siūlomų vietų skaičius nėra pakankamas.
- ✓ 2015–2016 metais į šias ugdymo įstaigas 214 vaikų nebuvo priimti šiaurinėje miesto dalyje vien tik 2015–2016 metams.
- ✓ Klaipėdoje 2015–2016 m. bendrai trūko apie 900 vietų, todėl numatyta, kad artimiausias metais privalu didinti ugdymo vietų skaičių 1–5 metų amžiaus vaikams bei užtikrinti teisės aktais nustatytą vaikų skaičių ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo grupėse.

Mažesniųjų brolių ordino Lietuvos šv. Kazimiero provincijos Klaipėdos šv. Pranciškaus Asyžiečio vienuolynas, kuris ribojasi su Medelyno kvartalo teritorija, yra numatęs iki 2019 m. įrengti priešmokyklinio ugdymo įstaigą, todėl šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje **Klaipėdos miesto savivaldybei artimiausiu metu nereikės įrengti kitos priešmokyklinio ugdymo įstaigos.**

*Šaltinis: „Naujos mokyklos su gamtos mokslų centru įkūrimo galimybių studija ir bandomojo projekto koncepcija“, UAB „Lyderio grupė“, 2011.

** Klaipėdos švietimo įstaigų, įgyvendinančių ikimokyklinio ir priešmokyklinio ugdymo programas, 2015–2018 metų tinklo pertvarkos bendrasis planas.

1.1. Šiuo metu kvartalo kaiminystėje mokyklų nėra, tačiau Medelyno teritorija tam yra puikiai tinkama



■ Gimnazijos	■ Konservatorijos
■ Pagrindinės mokyklos	■ Pradinės mokyklos
■ Progimnazijos	■ Medelyno kvartalas

- ✓ Šiuo metu Medelyno kvartalo apylinkėse nėra mokyklų, o artimiausia bendrojo ugdymo mokykla „Tauralaukio“ progimnazija yra įsikūrusi už 2,5 km.
- ✓ Šiuo metu Klaipėdos mieste yra 49 bendrojo ugdymo mokyklos, miesto plotas 98 kv. km, o tai reiškia, kad viena mokykla vidutiniškai aptarnauja 2 kv. km, t. y. 0,8 km spinduliu*.
- ✓ Vilniuje bei Kaune šie skaičiai panašūs – atitinkamai 0,91 km bei 0,76 km.
- ✓ Medelyno kvartalo teritorija nuo artimiausios mokyklos yra nutolusi vidutiniškai 3 kartus daugiau nuo mokyklos nei kitos Klaipėdos gyvenamosios vietos, todėl vystant Medelyno kvartalą privalu svarstyti ir mokyklos vystymo alternatyvą.
- ✓ Medelyno kvartalas mokyklos vystymui yra palankioje teritorijoje: su sklypo teritorija besiribojanti Medelyno gatvė užtikrina patogų susisiekimą su sveikatos priežiūros ir gydymo įstaigų kompleksu, kurį sudaro didžiausios uostamiesčio ligoninės ir jų priklausiniai, į šiaurę nutolusiu Kalotės mikrorajonu ir užmiesčio gyvenvietėmis.
- ✓ Geriausiomis perspektyvomis mokyklos vystymui Klaipėdoje ilguoju laikotarpiu pasižymi žemės sklypas esantis būtent Medelyno kvartale*.

Numatoma, kad Medelyno kvartale isikurs apie 5 tūkstančių gyventojų, o viena iš tikslinių gyventojų grupių yra jaunos šeimos, todėl siekiant Medelyno kvartalą padaryti patraukliu šiai tikslinei gyventojų grupei, yra **rekomenduotina Medelyno kvartalo teritorijoje įrengti mokyklą.**

1.1. Išvysčius Medelyno gyvenamąjį kvartalą prognozuojamas mokyklinio amžiaus vaikų skaičius kvartale gali siekti 600

Kintamasis	Kintamojo dydis, vnt.
Prognozuojamas butų skaičius Medelyno kvartale **	2 280
Vidutinis namų ūkio dydis Klaipėdos mieste, 2015 m.*	2,26
Prognozuojamas gyventojų skaičius Medelyno kvartale **	5 153
Mokinių skaičius 1000-iui gyventojų Klaipėdos mieste, 2014 m. *	118,7
Prognozuojamas mokyklinio amžiaus vaikų skaičius Medelyno kvartalo teritorijoje	612

Įvertinus numatomus Medelyno kvartalo teritorijos vystymo parametrus bei Lietuvos statistikos departamento teikiamus duomenis, prognozuojama, kad **mokyklinio amžiaus vaikų skaičius Medelyno teritorijoje sudarys apie 600.**

1.1. Kvartalo vieta yra itin patraukli potencialiems gyventojams, tačiau būtina akcentuoti kvartalo privalumus siekiant konkuruoti su kitais vystomais projektais

Medelyno kvartalo vietos analizė

Teigiamos objekto savybės	<p>Medelyno kvartalas galimai bus patrauklus Klaipėdos miesto ir rajono gyventojams bei kitiems, šioje teritorijoje nekilnojamąjį turtą norintiems įsigyti asmenims, dėl:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ prestižinės vietos bei teigiamo kvartalo įvaizdžio tarp klaipėdiečių;✓ patogaus susisiekimo su miesto centru, magistraliniais keliais ir netoliese esančio pajūrio, dėl naujai formuojamo pravažiavimo Labrenčiškės gatve, kuri leis jūrą pasiekti dar greičiau;✓ planuojamos rekreacinės (parkai, tvenkinys, sporto aikštynai, dviračių takai) ir socialinės (darželis, mokykla) infrastruktūros;✓ aplinkinėse teritorijose nėra pramonės įmonių, todėl oro tarša neviršija nustatytų ribinių verčių.
Neigiamos objekto savybės	<ul style="list-style-type: none">✓ Konkurencinė aplinka bei didelė būstų pasiūla: Medelyno kvartalo kaimynystėje yra vystomi ar planuojami vystyti kiti NT projektai.✓ Aukštas likvidumo rodiklis Klaipėdoje, t. y. pastačius butus ilgai užtrunka kol jie yra parduodami;✓ Medelyno kvartalas bus sąlyginai netoliese geležinkelio, o iškirtus mišką bei įrengus gatvę, kuris sujungs kvartalą su Girulių geležinkelio stotimi, triukšmo lygis gali artėti prie komfortiškos ribos.
Trūkumų eliminavimo galimybės	<ul style="list-style-type: none">✓ Vystant Medelyno kvartalą turi būti atsižvelgiama į galimai išaugusius triukšmo lygius dėl automobilių ar geležinkelio transporto – jiems viršijant komfortišką ribą turėtų būti įrengiami prieštriukšminiai ekranai. Pažymėtina, kad šio trūkumo rizika yra žema.✓ Kur kas didesnę įtaką gali turėti yra konkurencinė rizika, kadangi aplinkinių būstų pasiūla yra aukšta. Siekiant konkuruoti su aplinkiniais projektais, privalu nuo pat projekto vystymo pradžios akcentuoti pagrindinius Medelyno kvartalo privalumus, jo prestižą bei išskirtinumą: patogų susisiekimą, žaliųjų zonų dydį, inovatyvius, kvartalo statybos metu naudojamus sprendinius bei kitus privalumus.

1.2. Medelyno kvartalo teritorijoje įsikurs komercinės patalpos, viebučiai, dvibučiai, daugiabučiai bei visuomeninės paskirties pastatai (1)

Medelyno kvartalo objekto analizė

Komerčių patalpų poreikis (K)	<ul style="list-style-type: none">✓ Klaipėdoje biurų neužimtumo lygis yra ženkliai didesnis nei kituose Lietuvos didmiesčiuose, o vienam Klaipėdos gyventojui tenka 1 047 kv. m prekybinio ploto, o tai 20 % didesnis rodiklis nei kituose Lietuvos didžiuosiuose miestuose*.✓ Maksimalus galimas komercinių patalpų bendrasis plotas Medelyno kvartale – apie 80 tūkst. kv. m, kai komercinės patalpos įrengiamos visų daugiabučių pirmuosiuose aukštuose**.✓ Įvertinus šiuos bei kitus rodiklius nustatyta, kad Klaipėdos prekybinio bei komercinio ploto rinkos papildymas 80 tūkst. kv. metrų plotu nėra racionalus, todėl tolesnėje galimybių studijos dalyje yra privalu svarstyti scenarijų, kai komercinės patalpos yra įrengiamos tik patraukliausiose vietose, t. y. daugiabučių pastatų, kurie ribojasi su pagrindinėmis miesto gatvėmis, kuriose leidžiamas tranzitinis eismas, pirmuose aukštuose.
Vienbučiai ir dvibučiai (G1)	<ul style="list-style-type: none">✓ Galimas vienbučių ir dvibučių (G1) bendrasis plotas – apie 25 tūkst. kv. m, kurie yra išsidėstę keturiuose sklypuose*.✓ Šiuose sklypuose nėra numatytų komercinių ar kitokios paskirties plotų.✓ Maksimalus leistinas vienbučių ir dvibučių pastatų aukštingumas – 10 metrų.✓ Dabartinis Klaipėdos rajone parduodamo G1 būsto plotas yra apie 150 kv. m, tačiau dėl prestižinės vietos bei parduodamų būstų klasės numatoma, kad gyventojai Medelyno kvartale bus linkę įsigyti didesnius būstus.✓ Darant prielaidą, kad vidutinis vieno individualaus namo plotas apie 170 kv. m, čia galėtų būti pastatyta iki 150 vienbučių ar dvibučių namų.

* Šaltinis: UAB „Oberhaus“ atlikta analizė „Komerčio nekilnojamojo turto rinkos komentare 2015 IV ketv.“.

** Šaltinis: UAB „Projus“ parengtas Medelyno gyvenamojo rajono Klaipėdoje detalusis planas.

*** Lietuvos statistikos departamento duomenys.

1.2. Medelyno kvartalo teritorijoje įsikurs komercinės patalpos, viebučiai, dvibučiai, daugiabučiai bei visuomeninės paskirties pastatai (2)

Medelyno kvartalo objekto analizė

Daugia- bučiai (G2)	<ul style="list-style-type: none">✓ Galimas daugiabučių (G2) bendrasis plotas – iki 170 tūkst. kv. m*.✓ Daugiabučiai bus statomi dešimtyje sklypų*.✓ Vidutinis šių sklypų užstatymo intensyvumas 1.14, o vidutinis leidžiamas aukštingumas – apie 17 m.✓ Klaipėdos rajone vystomų butų vidutinis plotas yra apie 60 kvadratinių metrų**, tačiau įvertinus prestižinę Medelyno kvartalo vietą bei parduodamų butų klasę, tikėtina, kad žmonės bus linkę įsigyti šiek tiek didesnius butus.✓ Numatant, kad vidutinis vieno buto plotas Medelyno kvartale bus 65 kv. m, kvartale gali būti pastatyta apie 2 200 – 2 300 butų pardavimui.
Visuomeni- nės patalpos (V)	<ul style="list-style-type: none">✓ Teritorijoje taip pat išskirti trys sklypai, kuriuose gali būti įrengiama iki 41 tūkst. kv. m visuomeninio ploto.✓ Numatoma, kad šiame plote gali įsikurti mokykla ir darželis. Tuo atveju, jei darželis nebus vystomas, gali būti įrengiamas mokyklos ir / ar bendruomenės sporto aikštynas.
Mišakai (M2)	<ul style="list-style-type: none">✓ Miškų (M2) bendrasis plotas, kurį sudaro trys miško sklypai yra beveik 55 tūkst. kv. m.✓ Šiuose sklypuose nėra numatyta jokia veikla ar rekonstrukcija, o tik jų išvalymas bei sutvarkymas.
Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių linijos (I2)	<ul style="list-style-type: none">✓ Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių linijos (I2) sklypai Medelyno kvartale sudarys apie 48 tūkst. kv. m, o šiuose sklypuose bus nutiestos miesto gatvės.✓ Reikiamo nutiesti kelio plotas nustatytas įvertinus gatvių plotą kvartale bei dangos įrengimą Ernesto Galvanausko gatvėje, kurioje bus organizuojamas tranzitinis eismas, o ši gatvė bus nutiesama rytinėje – pietinėje kvartalo dalyje, lygiagrečiai su Medelyno gatve.✓ Vertinant reikiamų kelių kiekį nėra įtraukti keliai sklypuose, t. y. įvažiavimai į stovėjimo aikšteles ir pan.

1.2. Medelyno teritorijoje bus išvystytos dvi bendrosios erdvės teritorijos, iš kurių siūloma, kad vieną vystytų savivaldybė, o kitą investuotojai



- ✓ Bendros erdvės skaidomos į du sklypus: B1 ir B2*.
- ✓ B1 bendrosios erdvės sklypo plotas beveik 39 tūkst. kv. m*.
- ✓ Numatoma, kad šiame sklype pėsčiųjų, dviračių takus, vaikų žaidimo aikšteles bei kitas rekreacines erdves įrengs teritorijų vystytojas (-ai).
- ✓ Antrąją bendrojo naudojimo erdvę B2 sudaro 67,1 tūkst. kv. m bei 2,1 tūkst. kv. m sklypai*.
- ✓ Didžiausią šio ploto dalį sudarys veja (apie 30 tūkst. kv. m), naujai formuojamas vandens telkinys (apie 13 tūkst. kv. m) bei esamas vandens telkinys (apie 7 tūkst. kv. m). Numatoma, kad teritorijoje taip pat bus įrengta 50 vaikų žaidimo aikštelių įrengimų bei 50 lauko sporto įrengimų („senjorų treniruoklių“).
- ✓ Į galutinę 69 tūkst. kv. m erdvės sutvarkymo kainą taip pat įeina pėsčiųjų, dviračių takų, žibintų įrengimas, teniso kortų, paplūdimio tinklinio aikštelės bei kitų erdvių įrengimas.
- ✓ Investicijas į bendrojo naudojimo erdvę B2 turi atlikti savivaldybė, kadangi tai bus visų miestiečių naudojama erdvė, t. y. investuotojai nebus suinteresuoti šios teritorijos vystymu savo lėšomis.

1.2. Šiuo metu inžinerinė infrastruktūra Medelyno kvartale neįrengta, tačiau nėra kliūčių jos plėtrai

Medelyno kvartalo objekto analizė

Inžinerinės infrastruktūros sprendinių analizė

Plėtojant inžinerinę infrastruktūrą yra galimos dvi pagrindinės alternatyvos:

1. Inžinerinius tinklus prijungti prie magistralinių centralizuotų miesto tinklų.

- ✓ Šiuo metu inžineriniu požiūriu teritorija nėra gerai parengta: teritorijoje nėra atvesti inžineriniai tinklai.
 - ✓ Artimiausia šilumos trasa baigiasi ties Klaipėdos universitetine ligonine (netoli Liepojos g. 41 pastato)*.
 - ✓ Artimiausios vandentiekio bei buitinių nuotekų trasos – ties kvartalo ribomis, Medelyno, Labrenčiškių ar Savanorių gatvėse**.
 - ✓ Bendrosios sąlygos inžinerinės infrastruktūros plėtrai kvartale yra palankios: kvartalo ribose nėra trikdžių, kurie galimai ribotų inžinerinių tinklų plėtrą.
2. Lokalizuoti inžinerinius sprendinius, maksimaliai išnaudojant atsinaujinančius energinius šaltinius.
- ✓ Antrosios alternatyvos atveju taip pat nėra trikdžių (esamų pastatų, apsaugos zonų ir pan.), kurie ribotų inžinerinių tinklų lokalizaciją.
 - ✓ Pasirinkus pasyvių namų vystymo alternatyvą, dabartinio detaliojo plano sprendiniai gali riboti galimybes maksimaliai išnaudoti atsinaujinančius energinius šaltinius, kadangi dabartinė suplanuota pastatų orientacija sklypuose nėra orientuota į maksimalų saulės energijos įsisavinimą.

* Šaltinis: AB „Klaipėdos energija“ pateikta informacija.

** Šaltinis: AB „Klaipėdos vanduo“ pateikta informacija.

1.2. Su Medelyno kvartalu besiribojančiose gatvėse yra įrengti vandentiekio, buitinių nuotekų bei paviršinių nuotekų tinklai*



● Vandentiekis

● Buitinės nuotekos

● Paviršinės nuotekos (drenažas)

● Savivaldybei priklausantis lietaus tinklas

● AB „Klaipėdos vanduo“ priklausantis lietaus tinklas

* AB „Klaipėdos vanduo“ pateikti duomenys

1.2. Medelyno teritorija yra patraukli potencialiems gyventojams dėl rekreacinių objektų kvartalo zonoje, planuojamos mokyklos bei kitų privalumų

Medelyno kvartalo objekto analizė

Teigiamos objekto savybės

Medelyno objektas patrauklus potencialiems gyventojams dėl:

- ✓ kvartale planuojamo įrengti darželio bei mokyklos;
- ✓ kvartalo žaliųjų zonų bei šalia kvartalo esančių miškų;
- ✓ aktyvaus laisvalaikio (lauko treniruoklių, teniso kortų, tinklinio aikštelės ir kt.) praleidimo vietų;
- ✓ teritorijoje esančių vandens telkinių bei paplūdimių;
- ✓ kvartalo išdėstymo, kuris neleis susidaryti tranzitiniam eismui kvartalo ribose, todėl pėsčiųjų judėjimas kvartale bus saugesnis;
- ✓ pakankamo automobilių stovėjimo vietų skaičiaus;
- ✓ galimai įrengiamų pasyvių namų, kurių atveju bus itin žemi eksploataciniai kaštai, o kvartalo patrauklumas bei žinomumas išaugtų, kadangi tai būtų pirmasis tokio tipo kvartalas Lietuvoje.

Neigiamos objekto savybės

Jei Medelyno kvartalas bus vystomas remiantis dabartine koncepcija, jis išliks prestižiniu projektu bei be ryškių neigiamų savybių, kurios galėtų mažinti objekto patrauklumą rinkoje.

1.3. Bendroji Lietuvos bei Klaipėdos ekonominė aplinka yra tinkama naujų nekilnojamo turto objektų vystymui

Rinkos situacijos ir tendencijų analizė

Ekonominė aplinka Lietuvoje

- ✓ 2015 m. Lietuvos ekonomika augo lėčiau nei pastaruosius kelerius metus: BVP išaugo vos 1,7%*. Tai nulėmė neigiamos globalinės finansų krizės pasekmės investicijoms bei darbo rinkai, po kurios Lietuva vis dar iki galo neatsigavo.
- ✓ Lietuvai sunku užtikrinti stabilią plėtrą, kadangi šalies verslo augimą 2015 metais riboja Rusijos sankcijos ir jos ekonomikos krizė bei su tuo susijęs staigus persiorientavimas į kitas eksporto rinkas poreikis.
- ✓ Šiuo metu vidaus rinka bei jos vartojimas leidžia išlaikyti BVP plėtrą.
- ✓ Vartojimą skatina ne tik didėjantis vidutinis darbo užmokestis ir mažėjantis nedarbo lygis, bet ir namų ūkių optimizmas, kurio vartojimas nesumažėjo nei dėl geopolitinių grėsmių, nei dėl žmonių vertinimu galimos infliacijos įvedus eurą**.
- ✓ Gerėjanti geopolitinė situacija bei toliau kylantis vidaus vartojimo lygis leis Lietuvai 2016 metais pasiekti 2,6% BVP metinį augimą*.

Ekonominė aplinka Klaipėdoje

- ✓ Nepaisant mažėjančio Klaipėdos gyventojų skaičiaus, kurį lemia neigiama natūrali gyventojų kaita, migracija į užsienio šalis, vidinė migracija į kitas savivaldybes bei senėjančios visuomenės, Klaipėdos miesto ekonomikos rodikliai išlieka geresni nei bendras Lietuvos vidurkis.
- ✓ Klaipėdos mieste bei rajone jaučiamas atsigavimas po finansinės krizės, o Klaipėdoje 2015 m. kartu su Vilniumi buvo didžiausias gyventojų užimtumo lygis – 70,9%, o Klaipėdos apskrityje buvo mažiausias nedarbas šalyje, kuris sudarė vos 6%.
- ✓ Gyventojų verslumas Klaipėdos rajone taip pat auga bei jau viršija prieškrizinį lygį – 2015 metais Klaipėdoje tūkstančiui gyventojų teko 34 mažos ir vidutinės įmonės bei sudarė 147% Lietuvos vidurkio.
- ✓ Klaipėdos miestas sukuria 12% bendrojo Lietuvos BVP ir beveik 80% vakarų Lietuvos BVP.
- ✓ Klaipėdoje didžiausią pridėtinės vertės dalį sukuria prekybos, viešbučių ir restoranų, transporto, sandėliavimo ir ryšių sektorius (40,5%), o nekilnojamo turto rinka patenka į kategoriją kartu su finansiniu tarpininkavimu ir kito verslo veikla bei kartu sudaro 14,6% nuo bendros sukuriamos pridėtinės vertės Klaipėdoje***.

* Šaltinis: 2015 gruodžio mėn. Lietuvos Bankas „Lietuvos ekonomikos apžvalga“.

** Šaltinis: 2016 sausio mėn. SEB Bankas „Lietuvos makroekonomikos apžvalga“ Nr. 61.

*** Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

1.3. Nekilnojamo turto rinka Lietuvoje yra palanki Medelyno kvartalo vystymui

- ✓ Didėjantį Lietuvos BVP bei vidaus vartojimo lygį iš dalies atspindi nekilnojamo turto rinkos situacija.
- ✓ 2014 m. pradžioje pakilus būstų paklausai, NT vystytojai ėmė didinti jų pasiūlą.
- ✓ 2015 metais būstų įsigijimas paspartėjo dėl Lietuvos banko iniciatyvos griežtinti Atsakingojo skolinimo nuostatus nuo 2015 m. lapkričio 1 d. Dalis iki tol neapsisprendusių NT pirkėjų pradėjo skolintis, kol prieiga prie paskolų nepasunkėjo.
- ✓ Vis dėlto, artimiausioje ateityje Lietuvoje ir toliau laikysis būsto pasiūlos perteklius ir iki 2018 m. vėl gali būti sumažintas neapmokestinamojo NT dydis ir į mokesčio mokėtojų ratą įtraukta daugiau namų ūkių*.
- ✓ Nekilnojamojo turto bendrosios tendencijos Lietuvoje, kaip ir buvo tikimasi dėl euro įvedimo suprastėjo: 2015 metais metų pradžia buvo itin prasta, bet antroje metų pusėje NT paklausa sparčiai išaugo, ypač didžiuosiuose šalies miestuose. Dėl šio faktoriaus bendriniai 2015 metų rezultatai tik nežymiai nusileido 2014 metams. Remiantis VĮ „Registru centras“ duomenimis Lietuvoje:
 - Per 2015 metus Lietuvoje sudaryti 27 652 butų pirkimo-pardavimo sandoriai – 9,8% mažiau nei 2014 metais.
 - Per 2015 metus Lietuvoje sudaryti 11 908 individualių namų pirkimo-pardavimo sandorių – 7% mažiau nei 2014 metais.
- ✓ Tikimasi, kad 2016 metais sudaromų sandorių skaičius bei bendrieji nekilnojamo turto rinkos rodikliai gerės bei viršys 2014 bei 2015 metų rodiklius.
- ✓ Priimant sprendimus dėl Medelyno kvartalo teritorijos vystymo privalu atsižvelgti ne tik į esamą nekilnojamo turto rinkos situaciją Lietuvoje, tačiau ir į ilgojo laikotarpio rinkos tendencijas ir perspektyvas.

* Šaltinis: 2016 sausio mėn. SEB Bankas „Lietuvos makroekonomikos apžvalga“ Nr. 61.

1.3. Nekilnojamo turto rinkos Klaipėdoje analizė skaidoma į 5 dalis

Vis didesnę konkurenciją būstų pardavimui Klaipėdos mieste kelia Klaipėdos rajonas, o konkurencija yra ypatingai stipri individualių namų rinkoje.

Dėl šios priežasties atliekant nekilnojamo turto rinkos Klaipėdoje analizę yra atsižvelgiama tiek į butų, tiek į individualių namų ar kotedžų pardavimus Klaipėdos mieste ir rajone.

Atliekant analizę taip pat privalu įvertinti galimus pirkėjus už Klaipėdos miesto ribos, todėl yra įvertinta rinkos situacija tiek visoje Lietuvoje, tiek užsienio fizinių asmenų būstų įsigijimai Klaipėdoje.

1

Klaipėdoje įvykdytų nekilnojamo turto pirkimo-pardavimo sandorių skaičius

2

Klaipėdos regione baigtų statyti gyvenamųjų pastatų skaičius

3

Klaipėdos mieste parduotų gyvenamųjų pastatų skaičius

4

Vidutinės butų kainos Klaipėdoje ir kituose Lietuvos didmiesčiuose

5

Užsienio fizinių asmenų įsigijimai

1.3. Nekilnojamo turto rinka Klaipėdoje auga, tačiau miesto rinkai didelį iššūkį kelia aktyvėjantys pardavimai Klaipėdos rajone

Rinkos situacijos ir tendencijų analizė

1

Klaipėdoje įvykdytų nekilnojamo turto pirkimo-pardavimo sandorių skaičius

- ✓ 2015 metais Klaipėdos miesto NT rinkoje pirkimo-pardavimo sandorių mažėjo beveik visuose segmentuose, tačiau tokią tendenciją nulėmė ypatingai prastas pirmasis 2015 metų ketvirtis. Vėlesni ketvirčiai pademonstravo gerą rinkos likvidumą, tad pastarosios tendencijos turėtų persikelti ir į 2016 metus. Remiantis VĮ „Registrų centras“ duomenimis:
 - Butų segmente per 2015 metus iš viso sudaryti 2 694 pirkimo-pardavimo sandoriai, t. y. 7,8% mažiau nei 2014 metais.
 - Individualių namų segmente 2015 metais buvo stebimas pirkimo-pardavimo sandorių augimas. Per 2015 metus Klaipėdos mieste sudaryti 144 pirkimo-pardavimo sandoriai – 6,7% daugiau nei 2014 metais. Klaipėdos rajone sudaryti 596 pirkimo-pardavimo sandoriai – 2,4% daugiau nei 2014 m.
- ✓ Analizuojant 2015 metų būsto pirkimo-pardavimo sandorių rezultatus, galima teigti, jog labiausiai išsiskyrė Klaipėdos rajono individualių namų segmentas.
- ✓ 2015 metų pabaiga įsigijant individualius namus buvo itin aktyvi, o ekspertų nuomone, aktyvumas 2016 metais Klaipėdos rajono individualių namų rinkoje vis dar gali išaugti.
- ✓ Nepaisant aktyvios paklausos, rinkoje nuolat siūlomi naujų būstai, o tai neleidžia didėti individualių namų kainoms.
- ✓ 2015 metais Klaipėdoje didėjo tik senos statybos butų kainos – vidutiniškai 5-6%, o kitų gyvenamųjų plotų kainos nepakito ar sumažėjo*.
- ✓ **Remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2011–2015 metais vidutinis metinis Klaipėdos miestą palikusių gyventojų skaičius 5 538, t. y. per pastaruosius 5 metus iš Klaipėdos išsikraustė 27 693 gyventojai.**
- ✓ Medelyno kvartalo vystymas gali padėti subalansuoti urbanistinę miesto plėtrą, pasiūlant būstus gyventojams, kurie kitu atveju išsikeltų į būstus Klaipėdos miesto rajone.

1.3. 2015 metais Klaipėdos regione buvo baigti statyti apie 2 500 būstų, tačiau dauguma jų už yra Klaipėdos miesto ribos

Rinkos situacijos ir tendencijų analizė

2

Klaipėdos regione baigtų statyti gyvenamųjų pastatų skaičius

- ✓ Klaipėdos regione 2015 metais baigtų statyti vienbučių ir dvibučių būstų skaičius sudarė 1 090, o butų skaičius daugiabučiuose – 1 413*.
- ✓ Nemaža dalis šių projektų buvo įgyvendinta už Klaipėdos miesto ribų.
- ✓ Vidutinis būsto plotas Klaipėdos regione vienbučiame ar dvibučiame name sudaro apie 150 kv. m, o daugiabutyje apie 59 kv. m*.
- ✓ Bendrasis 2015 metais Klaipėdos regione išvystytų vieno ar dviejų butų pastatų plotas sudarė 930 tūkst. kv. m, o bendrasis plotas daugiabučiuose – 238 tūkst. kv. m*.
- ✓ Pažymėtina, kad Lietuvos statistikos departamentas nepateikia detalizuotų duomenų, kuriuose būtų atskirti Klaipėdos mieste baigti statyti būstai nuo bendrinių Klaipėdos regiono duomenų, todėl toliau skaičiavimuose analizuojamas Klaipėdos mieste naujuose gyvenamuosiuose pastatuose parduotų butų skaičius.

* Šaltinis: Lietuvos statistikos departamentas.

1.3. Per metus Klaipėdoje parduodama vos apie 230–250 naujos statybos butų

Rinkos situacijos ir tendencijų analizė

3

Klaipėdos mieste parduotų gyvenamųjų butų skaičius

- ✓ 2015 metais Klaipėdos mieste buvo parduota 210 naujų butų*.
- ✓ Lyginant su 2014 metais, šis rodiklis sumažėjo 27 %*.
- ✓ Vidutinis metinis naujų parduodamų butų skaičius Klaipėdoje per pastaruosius 5 metus sudaro apie 235*.
- ✓ 2016 metų projekcija – apie 250.
- ✓ Žemus Klaipėdoje vystomų naujų butų pardavimo tempus bei žemą jų likvidumą lemia mažėjantis gyventojų skaičius, aukšta vystomų projektų pasiūla, t. y. aukša konkurencija rinkoje.
- ✓ Aukštesnis pajamas gaunantys Klaipėdos gyventojai, galintys sau leisti įsigyti nuosavą būstą dažniais atvejais pasirenka privačius namus, todėl siekiant sudominti šią potencialių gyventojų grupę, privalu įrengti atitinkamos klasės butus.
- ✓ Vystant Medelyno kvartalą privalu atsižvelgti į esamas rinkos tendencijas ir įvertinti faktorių, kad per visi butai kvartale negalės būti parduoti per artimiausius 10 metų.

* Šaltinis: VĮ „Registrų centras“.

1.3. Butų kainos Klaipėdoje pastaraisiais metais reikšmingai nesikeitė, tačiau butų likvidumo rodiklis yra aukštas

Rinkos situacijos ir tendencijų analizė

4

Vidutinės
butų kainos
Klaipėdoje

- ✓ 2015 metais Klaipėdos rinkoje daugiausiai buvo siūloma ekonominės klasės butų*.
- ✓ Atitinkamai šio segmento pardavimai sudarė didžiausią dalį*.
- ✓ 2015 metų naujos statybos butų Klaipėdoje kainų tendencijos šiek tiek skyrėsi nuo kitų didmiesčių bei nežymiai mažėjo, kai Vilniuje ir Kaune kainos augo.
- ✓ Nežymūs naujos statybos butų kainų pokyčiai galimi dėl besikeičiančios butų pasiūlos struktūros.
- ✓ Žemas butų likvidumo rodiklis** (2,6) (Vilniuje – 1,1, o Kaune 1,6) neleidžia tikėtis kainų augimo – 2016 metais greičiausiai jos išliks stabilios.

Vidutinė vieno kvadratinio metro kaina naujos statybos daugiabutyje įvertinus pastarųjų 5 m. tendencijas Klaipėdoje *	Kaina, įvertinus 5 metų tendencijas, Eur	2015 m. kainos, Eur
Ekonominė klasė	1 107	1 162
Vidutinė klasė	1 298	1 297
Prestižinė klasė	1 885	1 950

* Šaltinis: UAB „InReal“ 2011–2015 metais pateiktos nekilnojamo turto rinkos apžvalgos.

** Likvidumo rodiklis – atspindi pasiūlos ir 12 mėn. pardavimų santykį bei leidžia prognozuoti galimą kainų dinamiką ateityje, t. y. per kiek metų vystytojai gali tikėtis parduoti būstą.

1.3. Užsienio fiziniai asmenys Klaipėdoje per metus vidutiniškai įsigija iki 70 butų

Rinkos situacijos ir tendencijų analizė

5

Užsienio
fizinių
asmenų
įsigijimai

- ✓ Pastarųjų metų tendencijos rodo, kad užsienio fiziniai asmenys noriai įsigija nekilnojamąjį turtą Klaipėdoje.
- ✓ Užsienio fiziniams asmenims šios galimybių studijos kontekste laikomi asmenys, kurių nuolatinė gyvenamoji vieta nėra Lietuvos Respublika.
- ✓ Metinės užsienio fizinių asmenų investicijos sudaro beveik 6 mln. eurų bei 2014 metų pabaigoje suminis rodiklis pasiekė 65 mln. eurų*.
- ✓ Įvertinus vidutinę buto kainą Klaipėdoje nustatyta, kad užsienio fiziniai asmenys per metus Klaipėdoje vidutiniškai įsigija apie 60–70 butų.
- ✓ Pažymėtina, kad atliekant tolesnę Medelyno kvartalo analizę nėra vertinama, kad užsieniečiai įsigis butus šioje teritorijoje, kadangi tokio kintamojo įtraukimas į analizę nėra tvarus.

* Šaltinis: 2015 lapkričio mėn. Lietuvos Statistikos Departamentas „Tiesioginės užsienio investicijos apskirtyse ir savivaldybėse 2014 m“.

1.4. Didžiausią konkurenciją šiaurinėje Klaipėdos dalyje Medelyno kvartalui sudarys planuojamas Girulių kvartalas

Konkurencinės aplinkos analizė

Girulių kvartalas

- ✓ Šiuo metu Giruliuose yra planuojamas į Medelyno teritoriją panašaus pobūdžio 34 ha kvartalas, tačiau jame bus vykdoma tik vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų namų statyba.
- ✓ Šio kvartalo numatomi pagrindiniai privalumai: patogus susisiekimas su Klaipėda, kitais pajūrio miestais, jūra bei kvartalo vystymas miško pašonėje.
- ✓ Dėl šių kvartalo privalumų jis sudarys didžiausią konkurenciją Medelyno kvartalui.
- ✓ Jei šio Girulių kvartalo projektas bus vystomas sparčiai, tuomet jis gali turėti įtakos Medelyno teritorijos realizacijai bei dėl aukštos konkurencijos ir padidėjusio neparduoto gyvenamojo ploto šiaurinėje miesto dalyje, galimai lems sumažėjusią parduodamų vienbučių bei dvibučių namų kainą.
- ✓ Kita vertus, šiuo metu sklypai Girulių kvartale yra ruošiami aukcionui, tačiau nėra numatyta preliminari data, kada prasidės kvartalo statybos.

Tauralaukio slėnis

- ✓ Šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje, vystomas dviejų gyvenamųjų namų projektas, kuriuose įsikurs 80 butų.
- ✓ Verta pažymėti, kad vystytojas deklaruoja, kad 78 butai jau yra parduoti, o tai rodo aukštą butų paklausą šiaurinėje miesto dalyje.
- ✓ Kadangi „Tauralaukio slėnio“ projektas jau yra beveik realizuotas, todėl jis nesudarys tiesioginės konkurencijos Medelyno kvartalui, jo realizacijai ar kainų lygiui.

1.4. Konkurenciją šiaurinėje Klaipėdos dalyje taip pat sudarys Dragūnų kvartalas, tačiau butų pasiūla jame yra žema

Konkurencinės aplinkos analizė

Dragūnų kvartalas

- ✓ Dragūnų kvartalo statybos pradėtos 2006 metais, o nuo to laiko kvartale parduota kiek virš 1 000 butų.
- ✓ Tai arčiausiai Medelyno kvartalo esantis naujų gyvenamųjų namų kvartalas, taip pat esantis šiaurinėje miesto dalyje prie Girulių miško bei Klaipėdos universitetinės ligoninės.
- ✓ Vidutinės 1 kv. m kainos svyruoja tarp 1 000 bei 1 400 Eur.
- ✓ Dėl savo prestižinės vietos, galimai aukštesnės išvystymo kokybės, mažesnio užstatymo tankio, didesnio žaliųjų zonų kiekio bei kitų sprendinių Medelyno kvartalas bus pranašesnis už Dragūnų kvartalą. Kita vertus šis kvartalas yra nežymiai arčiau miesto centro, nurodoma vidutinė kvadratinio metro kaina yra nežymiai mažesnė, nei rekomenduojama butų pardavimo kaina Medelyno kvartale.
- ✓ Dragūnų kvartalas gali sudaryti tiesioginę konkurenciją Medelyno kvartalo projektui, kadangi dalis gyventojų galimai įsigis būstus jame, o ne Medelyno teritorijoje.
- ✓ Kita vertus, Medelyno kvartalo pirkėjų profilis skiriasi nuo Dragūnų kvartalo pirkėjo profilio – Medelyno kvartalo būstai, dėl santykinai geriau išvystytos rekreacinės infrastruktūros, yra skirti vidutines ir aukštesnes pajamas uždirbantiesiems, todėl darome išvada, kad Dragūnų kvartalas nesudarys reikšmingos įtakos Medelyno kvartalo realizacijai bei kainų lygiui.

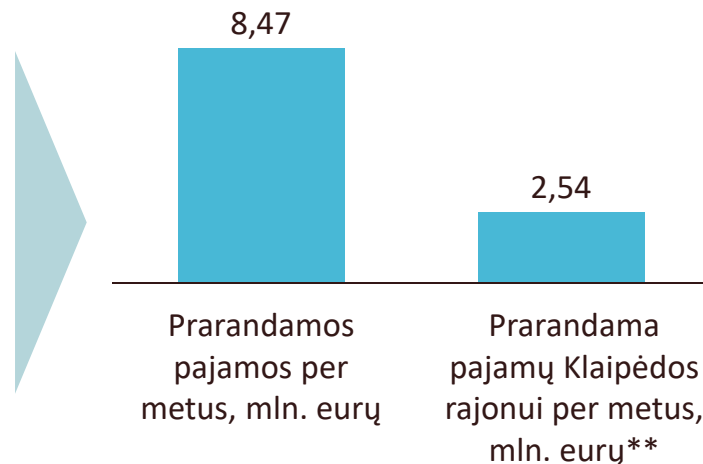
Dvaro rezidencija

- ✓ Šiaurinėje Klaipėdos miesto dalyje, vystomas mažas gyvenamųjų namų projektas, kuriame įsikurs 40 butų.
- ✓ Verta pažymėti, kad vystytojas deklaruoja pardavęs 34 butus, kas taip pat rodo aukštą butų paklausą šiaurinėje miesto dalyje.
- ✓ Kadangi „Dvaro rezidencija“ projektas jau yra beveik realizuotas, todėl jis nesudarys tiesioginės konkurencijos Medelyno kvartalui, jo realizacijai ar kainų lygiui.

1.4. Didžiausią konkurenciją Medelyno kvartalui sudaro aktyvėjantis Klaipėdos rajonas bei jame vystomi individualūs bei daugiabučiai namai

- ✓ Šiuo metu **Klaipėdos miesto nekilnojamojo turto rinkai** vis daugiau iššūkių kelia aktyvėjantis Klaipėdos rajonas, kuriame pastoviai vystomi tiek individualių namų, tiek gyvenamųjų namų kvartalai, o **didžiausią konkurenciją sudaro individualūs namai Klaipėdos rajone**, su kuriais galima konkuruoti sukūrus panašią aplinką Medelyno kvartale: žemą pastatų tankumą, žaliąsias erdves ir kt.
- ✓ Dauguma rajone vystomų projektų mažos apimties – juose vystoma vos po kelis namus.
- ✓ Šiuose projektuose statomų daugiabučių ar vienbučių / dvibučių gyvenamųjų namų vidutinė kaina atitinka vidutinę kvadratinio metro kainą Klaipėdoje.
- ✓ Pagrindiniai šiuo metu Klaipėdos raj. vystomi gyvenamųjų namų kvartalai: sublokuoti namai „Jūros atgaiva“ Melnragėje; „Ketvergių pušynas“ Ketvergiuose, Klaipėdos raj.; „Triušelių būstas“, Triušeliuose, Klaipėdos raj.; „Svajonių kranto“ gyvenvietė, Klipščiuose ir Slengiuose, Klaipėdos raj. bei Klėmiškės namai, Klaipėdos pašonėje.
- ✓ Dabartinė pasiūla šiuose pagrindiniuose kvartaluose Klaipėdos rajone sudaro apie 300 vienbučių, dvibučių, tačiau verta pažymėti, kad pastoviai yra vystomi ir mažesni projektai bei pavieniai projektai.

- ✓ **Dėl asmenų, kurie išvyksta iš Klaipėdos miesto**, savivaldybės biudžetas **praranda iki 8,5 mln. eurų** gyventojų pajamų mokesčio per metus.
- ✓ Įvertinus kraustymosi į Klaipėdos rajoną tendencijas, tikėtina, kad dėl gyventojų **iš Klaipėdos miesto persikėlusių į rajoną**, Klaipėdos miesto biudžetas vidutiniškai **praranda apie 2,5 mln. eurų** per metus.



1.4. Medelyno kvartale būstai savo kaina bus konkurencingi Lietuvos rinkoje

1 kv. m kaina naujos statybos daugiabutyje Klaipėdoje, įvertinus rinkos tendencijas 2011–2015 metais *	Ekonominė klasė	Vidutinė klasė	Prestižinė klasė
Medelyno kvartalas, prognozė	~1 150	~1 300	~1 950
Klaipėda	1 107	1 298	1 885
Vilnius	1 134	1 480	2 326
Kaunas	861	1 169	1 746
Palanga	972	1 326	2 033

- ✓ Įvertinus pastarųjų 5 metų kainų tendencijas naujos statybos daugiabučiuose bei galimas butų kainas Medelyno teritorijoje, siekiant atsiperkamumo investuotojui, tvaru daryti prielaidą, kad Medelyno kvartale parduodami butai bus iki 10% brangesni nei kituose Klaipėdoje vystomuose projektuose; pagal būsto klasę – iki 20% pigesni nei Vilniuje.
- ✓ Įvertinus konkurencinės aplinkos faktorius, darome išvadą, kad Medelyno kvartale parduodami butai bei individualūs namai savo kaina bus konkurencingi Klaipėdos regiono ir Lietuvos rinkoje.
- ✓ Atsižvelgiant į planuojamą gausią rekreacinę (dviračių takai, parkai, vandens telkinys, sporto aikštynas) ir socialinę infrastruktūrą (vaikų darželis, mokykla), būstai šiame kvartale gali būti patrauklūs kaip ilgalaikė investicija arba investicija nuomai, tokiu atveju būtina ieškoti sprendinių, mažinančių būstų išlaikymo eksploatacines išlaidas.
- ✓ Vienu iš tokių sprendinių galėtų būti pirmojo Lietuvoje pasyvių namų kvartalo alternatyva.
- ✓ Pažymėtina, kad išskirtiniai sprendimai su žemesniais eksploatacijos kaštais taip pat gali sudominti užsienyje nuolat gyvenančius fizinius asmenis, kurie per metus Klaipėdoje vidutiniškai nuperka apie 60–70 butų.

1.5. Galimus pirkėjus sudaro jaunos ir vyresnio amžiaus šeimos bei miesto svečiai ir investuotojai

Tikslinių klientų analizė	
Jaunos šeimos	<ul style="list-style-type: none">✓ Medelyno kvartale vystomos žaliosios bei bendrojo naudojimo zonos, mažas pastatų tankumas, žemas užterštumas, mažas atstumas iki jūros, miškų bei patogus susisiekimas su miesto centru kvartalą daro patraukliu jaunoms klaipėdiečių ar kitų miestų šeimoms, kurios galimai persikeltų į Klaipėdą.✓ Ši tikslinių klientų grupė naudotųsi ne tik komercinėmis paslaugomis, bet galimai leistų savo vaikus į kvartale planuojamą darželį bei mokyklą.
Vyresnio amžiaus šeimos	<ul style="list-style-type: none">✓ Medelyno kvartalas gali būti patrauklus vaikus užauginusioms šeimoms, kurioms reikia mažiau gyvenamosios erdvės, ramesnės vietos bei patogaus susisiekimo, erdvių lauke atvykstantiems anūkams.
Miesto svečiai bei investuotojai	<ul style="list-style-type: none">✓ Į Klaipėdą retkarčiais atvykstantys kitų Lietuvos miestų gyventojai ar fiziniai užsienio asmenys Medelyno kvartale galimai įsigis būstus kaip ilgalaikę investiciją, objektą nuomai ar vietą asmeniniam poilsiui sezono metu.✓ Ši tikslinių klientų grupė taip pat galimai vykdys būstų nuomą jaunoms klaipėdiečių šeimoms ar pavieniems asmenims, kurie nėra pasirengę įsigyti nuosavus būstus.

1.5. Medelyno kvartalas gali būti patrauklus nekilnojamo turto vystytojams Lietuvoje, tačiau vienas vystytojas nebus pajėgus išvystyti tokio dydžio teritorijos savarankiškai

- ✓ Šiuo metu Lietuvoje būtų sunku rasti nekilnojamo turto vystytojų, kurie vieni būtų pajėgūs vienasmeniškai prisiimti finansinę riziką išvystyti tokio dydžio teritoriją nuo magistralinių inžinerinių tinklų tiesimo iki galutinio būtų pardavimo, nes bendra investicijų suma į teritorijos išvystymą per 15 metų dabartinėmis kainomis viršija 100 mln. eur.
- ✓ Privalu, kad bendrasis teritorijos vystymas būtų patrauklus tiek didiesiems, tiek mažesniems nekilnojamo turto vystytojams.
- ✓ Vienbučių / dvibučių (G1), daugiabučių (G2) bei komercinių (K) pastatų statyba yra patraukli skirtingiems vystytojams, kadangi kiekviename statybų segmente tipiškai specializuojasi skirtingo tipo vystytojai:
 - Vienbučių / dvibučių teritoriją gali vystyti ir mažesni rangovai, kadangi vystymui reikalingas žemesnis investicijų, subrangovų kiekis ir kt.
 - Daugiabučių vystymas tipiškai yra patrauklesnis kitokio pobūdžio investuotojams – didesniems, kurie gali prisiimti pakankamai įsipareigojimų vystydami didelius projektus, pasitelkti kitas įmones subrangai ir pan.
 - Komercines patalpas tipiškai vysto skirtingo pobūdžio investuotojai – retai arba neužsiimantys vienbučių, dvibučių ar daugiabučių statyba, o besispecializuojantys komercinių patalpų statyboje, tiesiogiai dirbantys su didžiaisiais prekybos tinklais.
- ✓ Kvartalo patrauklumas investuotojams gali būti padidintas, savivaldybei nustačius santykinai žemą žemės įsigijimo kainą ar papildomai prisidedant prie infrastruktūros vystymo, taip siekiant sumažinti neapibrėžtumą, pirmines investicijas ir išvystymo laiką investuotojams.
- ✓ Kiti veiksniai, turintys įtakos Medelyno kvartalo patrauklumui investuotojams ar vystytojams, yra aptariami galimybių studijos alternatyvų nagrinėjimo skyriuje.



2. ALTERNATYVŲ VERTINIMAS

2. Vienas svarbiausių sprendimų savivaldybei – įvertinti inžinerinės bei gerbūvio infrastruktūros vystytoją ir investicijų šaltinį

Investicijų objektas	Prielaidos	Atsakomybė	Lėšų šaltinis
Magistralinė inžinerinė infrastruktūra iki teritorijos	Įvertintas pajėgumų poreikis	Savivaldybė, infrastruktūros vystytojas (gamtinės dujos ir elektros tinklai)* ir (arba) privatus investuotojas**	Viešosios ir (arba) privačios lėšos
Vietinė inžinerinė infrastruktūra teritorijos viduje (atskiruose žemės sklypuose)	Atliktas teritorijos planavimo procesas		Privačios lėšos
Gerbūvio infrastruktūra (bendro naudojimo erdvė)	Žinomos konkrečios vystomos veiklos	Savivaldybė ir (arba) privatus investuotojas	Viešosios ir (arba) privačios lėšos
NT ir kiti objektai	Žinomos konkrečios vystomos veiklos	Privatus investuotojas	Privačios lėšos

Planuojamos investicijos į magistralinę inžinerinę infrastruktūrą apima geriamojo vandens tiekimo, nuotekų bei kitos infrastruktūros vystymą iki teritorijos ir atskirų sklypų masyvų. Investicijos į gerbūvio infrastruktūrą apima bendrosios erdvės išvystymą (žaliąją zoną, pėsčiųjų, dviračių takus, vandens telkinio valymą ir kt.).

* Energijos skirstymo operatorius „ESO“.

** Galima kompensacija iš savivaldybės administruojamos Infrastruktūros plėtros rėmimo programos (pagal Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo projektą) arba išskiriant veiklą į atskirą projektą ir ieškant koncesininko ar VPSP partnerio.

Savivaldybė turi nuspręsti, ar ji organizuoja kvartalo magistralinės inžinerinės infrastruktūros vystymą pati, ar parduoda sklypus dabartiniame stovyje

Sklypai perleidžiami už atlygį neinvestuojant į infrastruktūrą	Sklypai perleidžiami už atlygį investuojant į infrastruktūrą
<p>Privalumai:</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Savivaldybei nereikia alokuoti finansinių ir žmogiškųjų resursų projekto vystymui✓ Piniginė lėšos už sklypus į biudžetą gaunamos greičiau <p>Trūkumai:</p> <ul style="list-style-type: none">X Žema sklypų perleidimo kaina ir įplaukos į biudžetąX Kvartalas gali būti vystomas nedarniai, iškilus potencialių vystytojų finansiniams sunkumams, dalis inžinerinių tinklų gali likti nenutiesta, taip stabdant viso kvartalo vystymąX Po konsultacijų su NT vystytojais paaiškėjo, kad gali nebūti susidomėjimo sklypų masyvais, kurie dar nėra paruošti statybai (vystymui), todėl kyla rizika, kad kvartalais liks neišvystytas	<p>Privalumai</p> <ul style="list-style-type: none">✓ Savivaldybė, organizuodama kvartalo vystymą pati, yra pajėgi užtikrinti darnų kvartalo vystymąsi, todėl tikėtina, kad kvartalas bus išvystytas laiku✓ NT vystytojus dažniausiai domina tik tie sklypai, kuriems jau įrengta infrastruktūra arba yra aiškūs įsipareigojimai tokią infrastruktūrą įrengti, todėl tikėtina, kad sklypai bus perleisti vystytojams pakankamai greitai✓ Išvysčius infrastruktūrą, tikėtina didesnė sklypų pardavimo kaina <p>Trūkumai</p> <ul style="list-style-type: none">X Šis sprendimas pareikalaus prisidėjimo iš savivaldybės biudžeto ir žmogiškųjų resursų alokavimo.X Piniginės lėšos už sklypų perleidimą gaunamos vėliau, išvysčius infrastruktūrą kiekviename etape

Įvertinus galimas rizikas, Klaipėdos miesto savivaldybei rekomenduojama pačiai organizuoti magistralinės infrastruktūros vystymą, kad būtų užtikrintas darnus ir savalaikis Medelyno kvartalo išvystymas.

2. Alternatyvų sudarymo ir vertinimo metodologija remiasi kaštų ir naudos analize

Kintamasis	Kintamojo sudedamosios dalys
Alternatyvų vertinimo dimensijos	<ul style="list-style-type: none">✓ Siekiant sudaryti išplėstinį Medelyno kvartalo vystymo alternatyvų sąrašą yra atliekamas dimensijų kombinavimas atsižvelgiant į komercijos poreikį, savivaldybės investicijų dydį, pasyvių namų išvystymo galimybes bei infrastruktūros lokalizavimą.
Išplėstinis alternatyvų sąrašo sudarymas	<ul style="list-style-type: none">✓ Kombinuojant išskirtas alternatyvų vertinimo dimensijas yra sudaromas išplėstinis (ilgasis) dešimties galimų alternatyvų sąrašas.
Išplėstinio alternatyvų sąrašo vertinimas	<ul style="list-style-type: none">✓ Išplėstinis alternatyvų sąrašas yra vertinamas pagal daugiafunkcinę kriterijų vertinimo analizę.✓ Įvertinus strateginės reikšmės dokumentus, savivaldybės interesus bei kitus parametrus, išplėstinis alternatyvų sąrašas yra vertinamas pagal viešųjų lėšų panaudojimo racionalumą, sklandų kvartalo vystymą, gyvybingumą, patrauklumą tiksliniams klientams ir atitikimą įvairiems teisės aktams.
Išskiriamos pagrindinės alternatyvos	<ul style="list-style-type: none">✓ Norint pasirinkti tinkamiausias alternatyvas tolesnei finansinei analizei, kiekviena iš jų vertinama santykinėje 15 taškų skalėje, kai 5 – alternatyva mažiausiai atitinka vertinimo kriterijų; 10 – alternatyva vidutiniškai atitinka kriterijų; 15 – derinys atitinka kriterijų.✓ Atsirenkamos trys daugiausiai svertinių balų surinkusios alternatyvos, kurios yra toliau analizuojamos nagrinėjamos .

2. Siekiant sudaryti išplėstinį Medelyno kvartalo vystymo alternatyvų sąrašą yra atliekamas dimensijų kombinavimas pagal komercijos poreikį, savivaldybės investicijas, pasyvių namų alternatyvą bei infrastruktūros lokalizavimą (1)

Dimensijos aprašymas

Komercijos poreikis	<ul style="list-style-type: none">✓ „Minimali komercija“. Komercija pirmuosiuose gyvenamųjų namų aukštuose nėra vykdoma, o tik sklype, kuriame numatytas prekybos centras ar kitos paskirties didelio ploto komercinės patalpos. Tokiu atveju komercinis plotas sudarytų apie 9 tūkst. kv. m.✓ „Optimali komercija“. Komercija vykdoma arčiau bendrojo naudojimo kelių, esančiuose gyvenamųjų namų pirmuosiuose aukštuose (sklypuose 11B, 12B) ir komercijai numatytame sklype, o bendras komercijos plotas sudarytų apie 25 tūkst. kv. m.✓ Alternatyva, kai įrengiamas didesnis komercinių patalpų plotas nėra vertinama, kadangi Klaipėdos komercinės aplinkos analizė (1.2. galimybių studijos dalis) atskleidė, kad vystyti tokį kiekį komercinių patalpų nėra racionalu dėl nepakankamos patalpų paklausos.
Savivaldybės investicijos	<ul style="list-style-type: none">✓ „Žemos investicijos“. Savivaldybė investuoja tik į elektros ir dujotiekio išvystymą, o investicijos į vandentiekio, buitinių nuotekų, šilumos trasų, miesto gatvių, apšvietimo bei bendro naudojimo erdvių įrengimą nėra atliekamos bei investuotojams perleidžiama plyno lauko žemė.✓ „Vidutinės investicijos“. Savivaldybė atlieka investicijas į magistralinius bei vietinius inžinerinius tinklus – šilumos, buitinių nuotekų ir vandentiekio. Taip pat įrengia elektrą, dujas, apšvietimą, miesto gatves bei gerbūvio infrastruktūrą. Prijungimus prie magistralinės trasos vykdo patys vystytojai.✓ „Didelės investicijos“. Savivaldybė atlieka magistralinių bei vietinių inžinerinių tinklų įrengimą, tiesia miesto gatves kvartale bei išvysto bendrąją erdvę B2 sklype, t. y. atlieka tuos pačius darbus kaip ir „Vidutinės investicijos“ atveju, tačiau priklausomai nuo pasirinktų inžinerinių sprendinių jų kaina yra didesnė.

2. Siekiant sudaryti išplėstinį Medelyno kvartalo vystymo alternatyvų sąrašą yra atliekamas dimensijų kombinavimas pagal komercijos poreikį, savivaldybės investicijas, pasyvių namų alternatyvą bei infrastruktūros lokalizavimą (2)

Dimensijos aprašymas	
Pasyvūs namai	<ul style="list-style-type: none">✓ „Vystomi pasyvūs namai“. Pasirinkus pasyvių namų alternatyvą, į kvartalą netiesiami magistraliniai šilumos tinklai, kurie sudaro ženkliai dalį savivaldybės investicijų, kadangi nuo kvartalo ribų yra nutolę apie 2,7 km**. Šios alternatyvos atveju kvartale įrengiamas vietinis geoterminis šildymas bei kiti atsinaujinančios energijos šaltiniai.✓ „Vystomi tradiciniai namai“. Statomi tradiciniai namai, t. y. pagal galiojančius teisės aktus A arba B energinės klasės namai***. Šiuose namuose įrengiamas centralizuotas šildymas.
Infrastruktūrinių sprendinių lokalizavimas	<ul style="list-style-type: none">✓ „Lokaluojama infrastruktūra“. Atliekant Medelyno kvartalo vystymą yra atsisakoma buitinių nuotekų bei šildymo magistralinių tinklų tiesimo ir lokalizuoti šiuos įrenginius. Pažymėtina, kad prisijungimai prie dujų bei elektros tinklų bet kuriuo atveju turi būti įrengiami kvartale.✓ Dėl aukštų įrengimo bei eksploatacijos kaštų buitinių nuotekų lokalizavimo alternatyva nėra vertinama.✓ „Nelokaluojama infrastruktūra“. Visa inžinerinė infrastruktūra yra prijungiama prie magistralinių miesto tinklų.

* Pasyvus namas tai A+ ir aukštesnės energinio efektyvo kategorijos namas, kuriame skaičiuojamosios suminės energijos sąnaudos vienam kvadratiniam metrui pastato naudingojo ploto per metus yra žemiau 15 kWh.

** Reikalingas kiekis nustatytas remiantis Medelyno teritorijos detaliuoju planu bei Lietuvos erdvinės informacijos portalu.

*** Šaltinis: LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintas „Statybos techninis reglamentas STR 2.01.09:2012“.

2. Siekiant nustatyti pagrindines alternatyvas yra išskirtas išplėstinis sąrašas, kurį sudaro 10 alternatyvų kombinacijų

Nr.	Alternatyvų kombinacijos (A)			
	Komercija	Savivaldybės investicijos	Pasyvūs namai	Infrastruktūros lokalizacija
A1	„Minimali komercija“	„Žemos investicijos“	„Nevystomi pasyvūs namai“	„Nelokalizuojama infrastruktūra“
A2	„Minimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Vystomi pasyvūs namai“	„Lokalizuojama infrastruktūra“
A3	„Minimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Nevystomi pasyvūs namai“	„Lokalizuojama infrastruktūra“
A4	„Minimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Vystomi pasyvūs namai“	„Nelokalizuojama infrastruktūra“
A5	„Minimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Nevystomi pasyvūs namai“	„Nelokalizuojama infrastruktūra“
A6	„Optimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Nevystomi pasyvūs namai“	„Nelokalizuojama infrastruktūra“
A7	„Optimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Nevystomi pasyvūs namai“	„Lokalizuojama infrastruktūra“
A8	„Optimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Vystomi pasyvūs namai“	„Nelokalizuojama infrastruktūra“
A9	„Optimali komercija“	„Vidutinės investicijos“	„Vystomi pasyvūs namai“	„Lokalizuojama infrastruktūra“
A10	„Optimali komercija“	„Didelės investicijos“	„Vystomi pasyvūs namai“	„Lokalizuojama infrastruktūra“

- ✓ Prieš nustatant pagrindines alternatyvas, kurios yra vertinamos pasitelkiant finansinę analizę, pagal alternatyvų skaidymo dimensijas yra išskirtas išplėstinis dešimties alternatyvų sąrašas.
- ✓ Visumine Medelyno kvartalo vystymo alternatyvų analize siekiama nustatyti perspektyviausius alternatyvų derinius, kurie gali padėti pasiekti numatytus projekto tikslus, atsižvelgiant į alternatyvų vertinimo kriterijus.
- ✓ Tolesnėje galimybių studijos dalyje yra vertinamos šios alternatyvų kombinacijos, remiantis daugiafunkcine kriterijų vertinimo analize.

2. Išplėstinis alternatyvų sąrašas vertinimas pagal viešųjų lėšų panaudojimą, sklandų kvartalo vystymą, gyvybingumą, patrauklumą tiksliniams klientams ir atitikimą teisės aktams (1)

Alternatyvų dimensijų kombinavimas leidžia išskirti daug kvartalo vystymo variantų, todėl siekiant nustatyti savivaldybei patraukliausius scenarijus privalu apibrėžti savivaldybės poreikius atspindinčius kriterijus, kuriais remiantis yra vertinamas išplėstinis alternatyvų sąrašas.

Alternatyvų vertinimo kriterijų aprašymas

Racionalus viešųjų lėšų panaudojimas

Vystant Medelyno kvartalo objektą, Klaipėdos miesto savivaldybė privalės investuoti savas lėšas infrastruktūros vystymui bei bendrųjų erdvių įrengimui, todėl privalu pasirinkti tokius sprendinius, kurie leis optimizuoti reikiamus kaštus bei racionaliai panaudoti viešąsias lėšas. Alternatyvos, kai viešosios lėšos panaudojamos neracionaliai, nėra vertinamos.

Sklandus, savalaikis kvartalo vystymas

Šiuo metu konkurencinė aplinka nekilnojamojo turto rinkoje Lietuvoje ir Klaipėdoje yra aktyvi, todėl sklandus, be papildomų trikdžių kvartalo vystymas yra itin svarbus. Delsiant kvartalo vystymą gali būti pralaimėta konkurencinė kova kitiems vystomiems ar planuojamams vystyti objektams, o nemaža dalis potencialių klientų būstus gali įsigyti Girulių ar kituose vystomuose nekilnojamo turto objektuose Klaipėdos rajono savivaldybėje.

Kvartalo gyvybingumas

Medelyno kvartalas yra antroje Klaipėdos miesto plėtros prioritentinėje zonoje, o ši teritorija yra laikoma rezervine miesto plėtros teritorija*. Ją išvysčius kvartalas gali tapti pavyzdiniu projektu kitiems Lietuvos didmiesčiams, kadangi padėtų struktūrizuoti Klaipėdos miesto plėtrą. Tačiau siekiant įgyvendinti tvarios plėtros tikslą ir kvartalą padaryti gyvybingu, Medelyno kvartale esantys būstai ne tik turi būti parduoti, tačiau juose turi įsikurti ir nuolatiniai gyventojai.

2. Išplėstinis alternatyvų sąrašas vertinimas pagal viešųjų lėšų panaudojimą, sklandų kvartalo vystymą, gyvybingumą, patrauklumą tiksliniams klientams ir atitikimą teisės aktams (2)

Alternatyvų vertinimo kriterijų aprašymas

Kvartalo patrauklumas tiksliniams klientams

- ✓ Tikslinei gyventojų grupei kvartalas turi būti patrauklus ne tik dėl aplinkos sprendinių, tačiau ir dėl kainos, kuri turi būti rinkoje konkurencinga eksploatacinių kaštų ar pardavimo kainos atžvilgiu.
- ✓ Tikslinei vystytojų grupei kvartalo patrauklumą lems santykinai nedidelės sklypų įsigijimo ar infrastruktūros įrengimo išlaidos.
- ✓ Siekiant įvertinti kvartalo patrauklumą tiksliniams klientams neužtenka atsižvelgti į rinkos analizę, o privalu įvertinti ir nekilnojamo turto rinkos atstovų nuomonę ir įžvalgas tiek apie susidariusią situaciją rinkoje, tiek apie Lietuvos Respublikos teisinę aplinką bei kitus Medelyno teritorijos patrauklumą tiksliniams klientams lemiančius faktorius.
- ✓ Siekiant įvertinti NT Klaipėdoje rinką, patrauklumo faktorius bei kitus kriterijus buvo vykdyti susitikimai su:
 - Nacionaline pasyvaus namo asociacija;
 - Lietuvos nekilnojamojo turto plėtros asociacija;
 - Pavieniais nekilnojamo turto vystytojais bei investuotojais.

- ✓ Įvertinus investuotojų bei NT rinkos atstovų įžvalgas nustatyta, kad kvartalas tiksliniams klientams bus patrauklus tik tuo atveju, jei jame vystomi butai atitiks tuometines rinkos tendencijas (buto dydis, eksploatacinės išlaidos).
- ✓ NT rinkos atstovų teigimu, planuojant Medelyno kvartalo vystymą privalu atsižvelgti į faktą, kad šiuo metu didžiąją dalį parduodamų būstų sudaro standartiniai namai, tačiau, atsižvelgiant į tai, kad viso kvartalo plėtra gali trukti apie 10-15 metų, dalis pastatų privalės būti pasyvūs, nes kitu atveju neatitiktų LR teisės aktų arba bus nekonkurencingi rinkoje savo kaina.
- ✓ Remiantis šiomis investuotojų įžvalgomis, nagrinėjant pasyvių namų alternatyvą yra įtraukiamas faktorius, kad pirmieji vystomi namai bus standartiniai, o vėlesniuose etapuose – pasyvūs.

2. Išplėstinis alternatyvų sąrašas vertinimas pagal viešųjų lėšų panaudojimą, sklandų kvartalo vystymą, gyvybingumą, patrauklumą tiksliniams klientams ir atitikimą teisės aktams (3)

Alternatyvų vertinimo kriterijų aprašymas

Atitikimas strateginiams regiono tikslams bei valstybiniais teisės aktais

- ✓ Atitikimas strateginiams regiono tikslams bei valstybiniais teisės aktais. Vystant Medelyno kvartalą turi būti atsižvelgta į strateginius Klaipėdos miesto bei regiono tikslus ir valstybinius teisės aktus, pvz:
 - Klaipėdos rajono plėtros strateginiame plane 2009–2020 m. numatyta, kad turi būti plėtojama Klaipėdos miesto rekreacinių zonų infrastruktūra;
 - Klaipėdos miesto savivaldybės 2013–2020 metų strateginio plėtros plano II prioritetas numato, kad turi būti užtikrinama tvari miesto urbanistinė raida, efektyviai naudojant ir vystant inžinerinę miesto infrastruktūrą, skatinama gyvenamųjų kvartalų plėtrą bei kt.;
 - 2010 metų Europos Sąjungos Direktyva 2010/31/ES (PENDING) bei 2012 metų LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintas Statybos techninis reglamentas STR 2.01.09:2012 „Pastatų energinis naudingumas. Energinio naudingumo sertifikavimas“ nurodo, kad po 2018 m. gruodžio 31 d. valstybės institucijos turi užtikrinti pastatų nulinę energiją, o po 2020 m. gruodžio 31 d. visi nauji pastatai Lietuvoje turės būti energijos beveik nevartojantys, todėl vystant namus privalu atsižvelgti į jų energinį efektyvumą, kadangi dalies kvartalo vystymas bus baigtas jau po 2020 m. gruodžio 31 dienos.
- ✓ Pažymėtina, kad detalaus plano rengimas buvo pradėtas organizuoti anksčiau nei atlikti teisės aktų pakeitimai, todėl jo rengimo metu galėjo būti neatsižvelgta į numatomus LR teisės aktų pakeitimus. Atsižvelgiant į įstatyminės aplinkos pokyčius, privalu atlikti reikiamus teritorijos vystymo planų pakeitimus.

2. Išplėstinis alternatyvų sąrašas vertinimas pagal viešųjų lėšų panaudojimą, sklandų kvartalo vystymą, gyvybingumą, patrauklumą tiksliniams klientams ir atitikimą teisės aktams (4)

- ✓ Atsirenkant tinkamiausias alternatyvas tolesnei finansinei analizei, kiekviena iš jų yra vertinama santykinėje 15 taškų skalėje.
- ✓ 5 – alternatyva mažiausiai atitinka vertinimo kriterijų; 10 – alternatyva vidutiniškai atitinka kriterijų; 15 – derinys atitinka kriterijų.
- ✓ Skaitinės reikšmės naudojamos siekiant diferencijuoti alternatyvas tarpusavyje.

Nr.	Kriterijus (trumpas pavadinimas)	Vertinimas	Reikšmė
1	Racionalus viešųjų lėšų panaudojimas (Racionalumas)	Racionalus panaudojimas	15
		Vidutiniškai racionalus panaudojimas	10
		Neracionalus panaudojimas	5
2	Sklandus, savalaikis kvartalo vystymas (Laikas)	Sklandus kvartalo vystymas	15
		Vidutinis kvartalo vystymas	10
		Nesklandus kvartalo vystymas	5
3	Kvartalo gyvybingumas (Gyvybingumas)	Kvartalas yra gyvybingas	15
		Kvartalas vidutiniškai gyvybingas	10
		Kvartalas nėra gyvybingas	5
4	Kvartalo patrauklumas tiksliniams klientams (Patrauklumas)	Kvartalas yra patrauklus	15
		Kvartalas vidutiniškai patrauklus	10
		Kvartalas nėra patrauklus	5
5	Atitikimas strateginiams tikslams bei valstybiniais teisės aktams (Tikslai ir aktai)	Visiškai atitinka	15
		Dalinai atitinka	10
		Neatitinka	5

2. Atlikus daugiakriterinės analizės vertinimą tolesnei analizei yra pasirenkamos alternatyvos, kai savivaldybė nevysto inžinerinės infrastruktūros ir perleidžia plyno lauko sklypus arba ją vysto standartiniams ar pasyviems namams

Nr.	Kriterijai *					
	Racionalumas	Laikas	Gyvybingumas	Patrauklumas	Tikslai ir aktai	Bendri rezultatai
A1	15	15	10	10	10	60
A2	10	10	10	15	10	55
A3	10	10	10	15	5	50
A4	10	15	10	10	10	55
A5	10	10	10	10	5	45
A6	10	15	15	10	10	60
A7	10	10	15	10	10	55
A8	10	10	10	15	10	55
A9	15	15	10	15	15	70
A10	5	10	10	15	15	55

- ✓ Galimos alternatyvų kombinacijos yra tarpusavyje lyginamos remiantis daugiakriterine analize.
- ✓ Tolesnei finansinei analizei siūlomos alternatyvos privalo apimti tokius projekto derinius, kurie leistų pasiekti didžiausią naudą tiek Klaipėdos miesto savivaldybei ir miesto gyventojams, tiek nekilnojamo turto vystytojui.
- ✓ Sąlyginės kriterijų vertės yra priskirtos remiantis nekilnojamo turto rinkoje dirbančių bei kaštų ir naudos analizę vykdančių ekspertų ir konsultantų, ekspertiniu vertinimu.
- ✓ Remiantis daugiakriterinės analizės rezultatais tolesniam vertinimui yra pasirenkamos alternatyvų kombinacijos A1 (savivaldybė nevysto infrastruktūros); A6 (savivaldybė vysto infrastruktūrą standartiniams namams) ir A9 (savivaldybė vysto infrastruktūrą standartiniams ir pasyviems namams).

2. Tolesnėje analizėje yra vertinamos trys alternatyvos Medelyno kvartalo inžinerijos išvystymui

Alternatyvų vertinimo kriterijų aprašymas

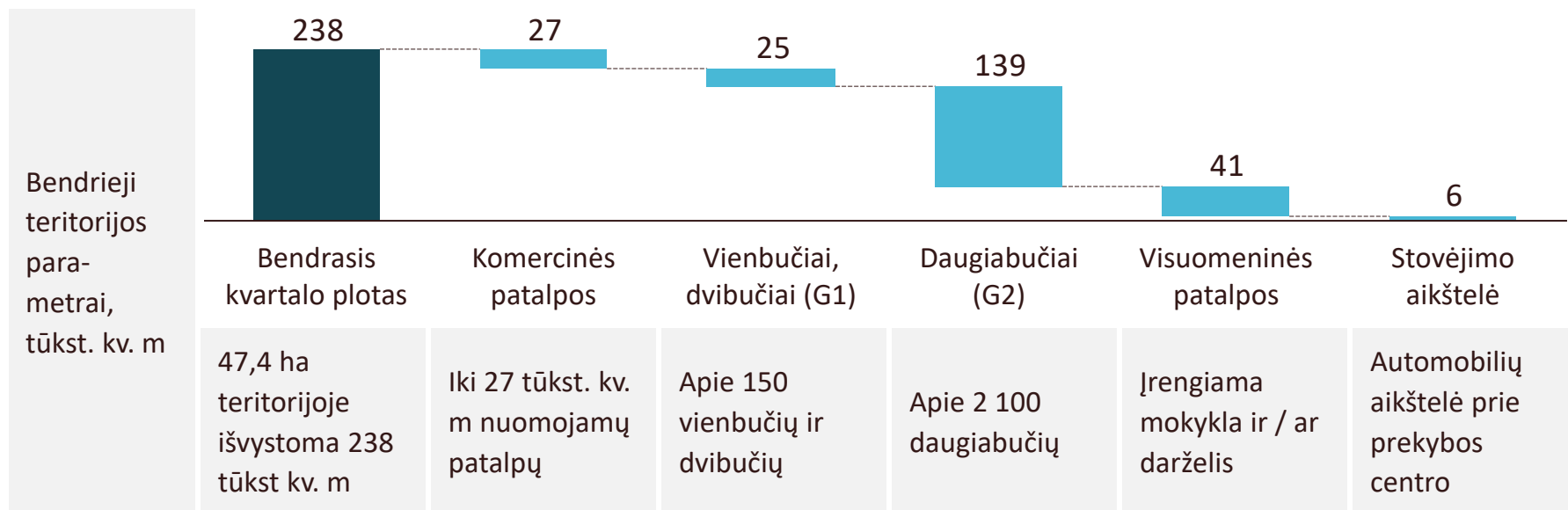
Pagrindinės alternatyvos

- ✓ A1 – Išplėstinės finansinės analizės metu: Alternatyva Nr. 1, kai savivaldybė nevysto inžinerinės infrastruktūros ir perleidžia plyno lauko sklypus.
- ✓ A6 – Išplėstinės finansinės analizės metu: Alternatyva Nr. 2, kai savivaldybė vysto inžinerinę infrastruktūrą standartiniams namams.
- ✓ A9 – Išplėstinės finansinės analizės metu: Alternatyva Nr. 3, kai savivaldybė vysto inžinerinę infrastruktūrą standartiniams ir pasyviems namams.
- ✓ Alternatyvos Nr. 2 bei Nr. 3 yra skaidomos į dvi dalis (2.1 ir 2.2.; 3.1. ir 3.2.) priklausomai nuo teritorijos vystymo formų, kurios yra aptariamoms toliau galimybių studijoje.

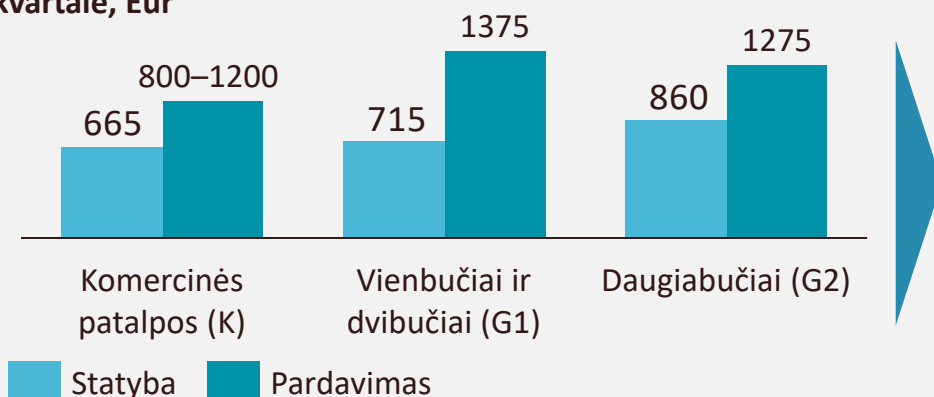
Pagrindinių alternatyvų bendrosios charakteristikos

- ✓ Visų alternatyvų atveju yra svarstoma centralizuota buitinių nuotekų sistemos alternatyva, t. y. kvartalo buitinės nuotekos prijungiamos prie miesto magistralinių tinklų.
- ✓ Visų trijų alternatyvų atveju yra vystoma gerbūvio infrastruktūra (bendro naudojimo erdvė).
- ✓ Gerbūvio infrastruktūros įrengimas gali būti dalinai finansuojamas panaudojant Europos Sąjungos struktūrinių fondų lėšas, tačiau šiuo metu jos nėra alokuotos Medelyno kvartalo teritorijos vystymui.
- ✓ Medelyno kvartalo išvystymo kaina nekilnojamo turto vystytojams, kartu su pilnu užstatymu, gerbūvio sutvarkymu ir kitomis veiklomis per 20 metų laikotarpį sieks 120–150 mln. eurų, priklausomai nuo pasirinktų inžinerinių, kitų sprendinių ir rinkos tendencijų.

2. Medelyno teritorijoje gali būti išvystyta apie 238 tūkst. kv. m ploto, įrengiant apie 2 250 butų, 27 tūkst. kv. m komercinio ploto bei mokyklą ir / ar darželį



1 kv. m. planuojama statybos ir pardavimo kaina Medelyno kvartale, Eur



- ✓ Statybos kainų šaltinis: UAB „Sistela“ „Statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji ekonominiai rodikliai XXIV“.
- ✓ Pardavimo kainų šaltinis: rinkos kainų analizė*.
- ✓ Komercinės patalpos paprastai nėra parduodamos, o nuomojamos. Tikėtina komercinių patalpų nuomos kaina – 10 Eur už 1 kvadratinį metrą mėnesiui*.

2. Inžinerinių tinklų poreikis Medelyno kvartale

Inžineriniai tinklai	Inžinerinių tinklų tipas	Reikalingas kiekis*	Duomenų šaltinis
Vandentiekis	DN 100 mm ir DN 200 mm	~3,6 km	AB „Klaipėdos vanduo“ *
Buitinės nuotekos	Iki DN 250 mm	~2,8 km	AB „Klaipėdos vanduo“ *
Lietaus nuotekos	Iki DN 315 mm	~3,9 km	Bendriniai inžineriniai principai
Šilumos tinklai **	DN 300 mm	~4 km (2,7 km magistralinis; 1,3 km vietinis)	AB „Klaipėdos energija“ *
Miesto gatvės	Pagalbinės gatvės	~48 tūkst. kv. m.	Medelyno teritorijos detalusis planas
Kvartalo apšvietimas	Vienetai	510	Medelyno teritorijos detalusis planas ***
Dujos	DN 110 mm	~1,56 km	AB „Energijos skirstymo operatorius“
Elektra	kW	~1,56 km	AB „Energijos skirstymo operatorius“

* Reikalingas kiekis nustatytas remiantis Medelyno teritorijos detaliuoju planu bei Lietuvos erdvinės informacijos portalu.

** Vystant pasyvius namus šilumos tinklų nereikės tiesti Medelyno kvartale.

*** Daroma rinkoje nusistovėjusi prielaida, kad žibintai gyvenamojoje teritorijoje įrengiami ties 10 metrų kelio.

2. Investuotojams vystant sklypą reikia įvertinti investicijas į žemę, inžinerinės infrastruktūros įrengimą, pastatų statybą, aplinkos sutvarkymą ir kitas išlaidas

Sklypo vystymo sudedamosios dalys	Naudojamos prielaidos	Duomenų šaltinis
Apytikslė žemės nuomos / pardavimo kaina, Eur už arą*	<ul style="list-style-type: none"> ✓ G1: 6 020 ✓ G2: 10 200 ✓ K: 3 500 	Rinkos kainų analizė
Žemės paruošimas statybai, Eur už arą	150	Tipinė kaina statybų sektoriuje
Inžinerinės infrastruktūros įrengimas	Detalizuota ankstesnėje skaidrėje	
Gyvenamųjų ar komercinių patalpų statyba, kaina už 1 kv. m	<ul style="list-style-type: none"> ✓ G1: 715 ✓ G2: 860 ✓ K: 665 	Sistela „Statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji ekonominiai rodikliai XXIV“
Automobilių stovėjimo aikštelių įrengimas (aktualiais atvejais ir požeminis)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1 parkavimo vieta vienam butui ✓ 1 vieta 25 kv. m biuro patalpų ✓ 1 vieta 30 kv. m prekybos centrui 	LR Aplinkos ministro įsakymas STR „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ Nr. D1-933
Šaligatvių, takų ir takelių įrengimas	Įrengiami šaligatviai, takai, takeliai ir pan.	UAB „Sistela“ „Statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji ekonominiai rodikliai XXIV“
Gerbūvio įrengimas	Sklypuose įrengiama veja, gėlynai, krūmai, kiti želdiniai ir žibintai	
Projektavimo išlaidos	4 % visos sklypo vystymo sumos tenka projektavimui	Tipinis rodiklis statybų sektoriuje

2. Savivaldybė Medelyno kvartalą gali vystyti pati, viešojo ir privataus sektorių partnerystės arba koncesijos principu bei lėšas skolinantis iš bankų

Vystymo forma	Vystymo formos detalizacija	Vystymui reikalingų lėšų šaltinis
Savarankiškas savivaldybės vystymas	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Klaipėdos miesto savivaldybė pati įgyvendina Medelyno kvartalo inžinerinės bei socialinės infrastruktūros plėtrą. 	Savivaldybė reikiamas lėšas skolinasi ar skiria iš biudžeto.
Viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) principas	<ul style="list-style-type: none"> ✓ VPSP tai ilgalaikis susitarimas tarp viešojo ir privataus sektoriaus, kurio metu privataus sektoriaus atstovai įsipareigoja sukurti viešą objektą ar paslaugą, prisiimdami riziką ir atsakomybę už ilgalaikę objekto priežiūrą*. ✓ Klaipėdos miesto savivaldybė skelbia viešąjį konkursą, o jo metu yra išrenkamas VPSP partneris (tipinis tokio pobūdžio projekto partneris – inžinerinės infrastruktūros vystytojas), kuris yra atsakingas už visos infrastruktūros išvystymą bei vystymo administravimą, o savivaldybė 15-30 metų** atlieka kasmetines įmokas su rinkos palūkanų norma. 	Savivaldybė įmokas VPSP ar koncesijos partneriui finansuoja iš biudžeto lėšų arba pasiskolinusi iš bankų.
Koncesija	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Pagrindinis VPSP bei koncesijos skirtumas – mokumo rizika. VPSP projekto atveju privačiam subjektui įmokas atlieka viešojo sektoriaus subjektas (t. y. atsiranda valdžios subjekto mokumo rizika), o pagal koncesijos sutartį privatus subjektas turi teisę rinkti įmokas iš galutinių vartotojų (t. y. atsiranda makroekonominė gyventojų mokumo rizika). ✓ Koncesijos atveju gali būti finansuojamas platesnės ūkinės komercinės veiklos nei VPSP atveju. 	

Alternatyva Nr. 1. | Savivaldybė nevysto inžinerinės infrastruktūros ir už atlygį perleidžia plyno lauko sklypus

Medelyno kvartalo vystymo alternatyvos detalizacija

Alternatyvos charakteristikos

- Žemos savivaldybės investicijos.
- NT vystytojas sklypus ir infrastruktūrą vysto savo nuožiūra.
- Minimalus komercijos kiekis (9 tūkst. kv. m).

Inžinerijos vystymo finansavimas

- Tuo atveju, kai savivaldybė neturi pakankamai lėšų finansuoti gerbūvio bei inžinerinės infrastruktūros vystymo, ji gali perleisti sklypus NT vystytojams pilnai neišvysčiusi inžinerijos šiuose sklypuose, t. y. tik įrengus dujų ir elektros tinklų prisijungimus.
- Tokiu atveju, žemės sklypų perleidimo kaina gali būti iki 5 kartų žemesnė, nei sklypų su išvystyta infrastruktūra.
- Inžinerinę ir gerbūvio infrastruktūrą vysto patys objekto statytojai.

Privalumai ir trūkumai

- ✓ Žemos savivaldybės investicijos.
- X Ženkliai padidėja tikimybė, kad kvartalas nebus išvystytas.
- X Padidėjusi Medelyno teritorijos vystymo rizika, kadangi žemė nuomos ar kitais pagrindais galimai bus perleista investuotojui, kuris gali nesugebėti laikytis įsipareigojimų vystydamas inžinerinę infrastruktūrą kvartale.
- X Žemesnė savivaldybės įtaka bei kontrolė kvartalo vystymo metu.
- X Tikėtinas žemas investuotojų susidomėjimas dėl reikiamų didelių finansinių ir laiko investicijų.

Alternatyva Nr. 2.1. | Savivaldybė pati vysto inžinerinę infrastruktūrą standartiniams namams bei finansuoja vystymą biudžeto ar skolintomis lėšomis

Medelyno kvartalo vystymo alternatyvos detalizacija

Alternatyvos charakteristikos

- Santykinai didelės savivaldybės investicijos*.
- Vystomi tik standartiniai namai visame kvartale.
- Optimalus komercijos kiekis (apie 27 tūkst. kv. m).

Inžinerijos vystymo finansavimas

- Alternatyvos Nr. 2.1. atveju savivaldybė vidinėmis biudžeto arba skolintomis lėšomis finansuoja inžinerijos vystymą.
- Šiuo atveju tikėtina, kad savivaldybė turi skolintis reikiamas lėšas iš banko ir įsipareigoti šias lėšas grąžinti per 15-30** metų.
- Grąžinant skolintas lėšas savivaldybė turi mokėti apie 2-3% palūkanų bankui (remiantis istoriniais savivaldybės skolinimosi duomenimis).
- Lėšos šioms įmokoms ir pagrindinei sumai grąžinti yra surenkamos perleidžiant Medelyno sklypus privatiems investuotojams.

Privalumai ir trūkumai

- ✓ Padidėjęs sklypų patrauklumas investuotojui, dėl sklype jau įrengtos infrastruktūros.
- ✓ Įrengus infrastruktūrą sklypuose ženkliai padidėja savivaldybės pajamos už žemės perleidimą investuotojui.
- ✓ Sumažėjusi kvartalo vystymo rizika tiek NT vystytojui, tiek savivaldybei.
- ✓ Savivaldybė turi didesnę įtaką bei kontrolę kvartalo vystymo metu.
- ✓ Itin žema palūkanų norma (2-3%) savivaldybei skolinantis iš banko, o tai lemia ženklus sutaupymus lyginant su skolinimusi vystant VPSP ar koncesijos principu (metinė pinigų kaina šiuo atveju siektų apie 6-8%).
- X Savivaldybės atliekamos investicijos yra santykinai didelės, palyginti su pasyviems namams skirtos inžinerinės infrastruktūros plėtra.

* Savivaldybė atlieka magistralinės inžinerinės infrastruktūros, gerbūvio išvystymą bei tiesia miesto gatves.

** Paprastumo dėlei tolesnėse galimybių studijos dalyse vertinama, kad įmokos atliekamos 20 metų.

Alternatyva Nr. 2.2. | Savivaldybė vysto inžinerinę infrastruktūrą standartiniams namams viešojo ir privataus sektorių partnerystės ar koncesijos principu

Medelyno kvartalo vystymo alternatyvos detalizacija	
Alternatyvos charakteristikos	<ul style="list-style-type: none"> • Santykinai didelės savivaldybės investicijos*. • Vystomi tik standartiniai namai visame kvartale. • Optimalus komercijos kiekis (apie 27 tūkst. kv. m).
Inžinerijos vystymo finansavimas	<ul style="list-style-type: none"> • Viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) bei koncesijos principai yra vienas iš būdų vystyti viešąją infrastruktūrą ir gerinti teikiamų viešųjų paslaugų kokybę bei apimtį savivaldybei neturint reikiamų pradinių investicijų. • VPSP ar koncesijos atveju savivaldybė konkurso būdu parenka projektą įgyvendinsiantį privatų subjektą. Privataus kapitalo pasitelkimas dažnai leidžia efektyviau įgyvendinti viešuosius projektus ir supaprastina jų rizikos vertinimą. • Tikėtina, kad savivaldybės metinė įmoka už projekto vystymą ilguoju laikotarpiu sudarys apie 6-8 % nuo visos projekto vertės (pinigų rinkos kaina ir rizikos perkėlimas) ir nominalas.
Privalumai ir trūkumai	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Padidėjęs sklypų patrauklumas investuotojui, kadangi sklype jau įrengta infrastruktūra. ✓ Įrengus infrastruktūrą sklypuose ženkliai padidėja savivaldybės pajamos už žemės perleidimą investuotojui. ✓ Sumažėjusi kvartalo vystymo rizika tiek NT vystytojui, tiek savivaldybei. ✓ Savivaldybė turi didesnę įtaką bei kontrolę kvartalo vystymo metu. X Savivaldybei renkantis VPSP ar koncesijos partnerį šis procesas gali ilgai užsitęsti, o pasirinkus netinkamą partnerį iškyla rizika, kad projekto vystymas sustos. X Savivaldybės atliekamos investicijos yra santykinai didelės. X Savivaldybė grąžindama lėšas VPSP ar koncesijos partneriui moka ir rinkos palūkanas, ir mokestį už rizikos perkėlimą, kas lemia papildomas išlaidas.

Alternatyva Nr. 3.1. | Savivaldybė pati vysto inžinerinę infrastruktūrą pasyviems namams bei finansuoja vystymą biudžeto ar skolintomis lėšomis

Medelyno kvartalo vystymo alternatyvos detalizacija

Alternatyvos charakteristikos	<ul style="list-style-type: none">• Vidutinės savivaldybės investicijos*.• 1-ame etape vystomi standartiniai, vėliau pasyvūs namai (lokalizuojama šildymo sistema).• Optimalus komercijos kiekis (apie 27 tūkst. kv. m).
Inžinerijos vystymo finansavimas	<ul style="list-style-type: none">• Alternatyvos Nr. 3.1. atveju savivaldybė vidinėmis biudžeto arba skolintomis lėšomis finansuoja inžinerijos vystymą.• Šiuo atveju tikėtina, kad savivaldybė turi skolintis reikiamas lėšas iš banko ar ir įsipareigoti šias lėšas grąžinti per 15-30 metų**.• Grąžinant skolintas lėšas savivaldybė turi mokėti apie 2-3% palūkanų bankui.• Lėšos šioms įmokoms yra surenkamos perleidžiant Medelyno sklypus privatiems investuotojams.
Privalumai ir trūkumai	<ul style="list-style-type: none">✓ Padidėjęs sklypų patrauklumas investuotojui, kadangi sklype jau įrengta infrastruktūra.✓ Įrengus infrastruktūrą sklypuose ženkliai padidėja savivaldybės pajamos už žemės perleidimą investuotojui.✓ Sumažėjusi kvartalo vystymo rizika tiek NT vystytojui, tiek savivaldybei.✓ Savivaldybė turi didesnę įtaką bei kontrolę kvartalo vystymo metu.✓ Itin žema palūkanų norma (2-3%) savivaldybei skolinantis iš banko, o tai lemia ženklus sutaupymus lyginant su skolinimusi vystant VPSP ar koncesijos principu (palūkanų norma šiuo atveju apie 6-8%).X Gali būti reikalingos detalaus plano korekcijos – atliekamas pastatų orientacijos keitimas sklypuose bei gatvių išsidėstymas, o šis procesas gali užsitęsti.

* Savivaldybė atlieka magistralinės inžinerinės infrastruktūros bei gerbūvio išvystymą bei tiesia miesto gatves.

** Paprastumo dėlei tolesnėse galimybių studijos dalyse vertinama, kad įmokos atliekamos 20 metų.

Alternatyva Nr. 3.2. | Savivaldybė vysto inžinerinę infrastruktūrą pasyviems namams viešojo ir privataus sektorių partnerystės ar koncesijos principu

Medelyno kvartalo vystymo alternatyvos detalizacija

<p>Alternatyvos charakteristikos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Vidutinės savivaldybės investicijos *. • 1-ame etape vystomi standartiniai, vėliau pasyvūs namai (lokalizuojama šildymo sistema). • Optimalus komercijos kiekis (apie 27 tūkst. kv. m).
<p>Inžinerijos vystymo finansavimas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • VPSP bei koncesijos principai yra vienas iš būdų vystyti viešąją infrastruktūrą ir gerinti teikiamų viešųjų paslaugų kokybę bei apimtį savivaldybei neturint reikiamų pradinių investicijų. • VPSP ar koncesijos atveju savivaldybė konkurso būdu parenka projektą įgyvendinsiantį privatų subjektą. Privataus kapitalo pasitelkimas dažnai leidžia efektyviau įgyvendinti viešuosius projektus ir supaprastina jų rizikos vertinimą. • Tikėtina, kad savivaldybė siekdama grąžinti lėšas už inžinerijos vystymą turės mokėti apie 6–8% palūkanų (už pinigų rinkos kainą ir rizikos perkėlimą).
<p>Privalumai ir trūkumai</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Padidėjęs sklypų patrauklumas investuotojui, kadangi sklype jau įrengta infrastruktūra. ✓ Įrengus infrastruktūrą sklypuose ženkliai padidėja savivaldybės pajamos už žemės perleidimą investuotojui. ✓ Sumažėjusi kvartalo vystymo rizika tiek NT vystytojui, tiek savivaldybei. ✓ Savivaldybė turi didesnę įtaką bei kontrolę kvartalo vystymo metu. ✓ Kvartalas sulauktų daug dėmesio dėl buvimo pirmu pasyvių namų kvartalu Lietuvoje. X Savivaldybei renkantis VPSP ar koncesijos partnerį šis procesas gali ilgai užsitęsti, o pasirinkus netinkamą partnerį iškyla riziką, kad projekto vystymas sustos. X Gali būti reikalingos detalaus plano korekcijos – atliekamas pastatų orientacijos keitimas sklypuose bei gatvių išsidėstymas, o šis procesas gali užsitęsti.

2. Svarstant kvartalo vystymo galimybes, buvo nagrinėtos penkios alternatyvos

<p>Alternatyva Nr. 1.</p>	<p>Sklypai parduodami/nuomojami vystytojams organizuojant tik prisijungimą prie dujų ir elektros įvadų, kita magistralinė inžinerinė ir gerbūvio infrastruktūra neįrengiama.</p> <p>Išlieka itin aukšta rizika, kad kvartalas nebus išvystyta neradus besidominčių investuotojų.</p>	
<p>Savivaldybė vysto vidiniais resursais</p> <p>Savivaldybė vysto VPSP ar koncesijos principu</p>	<p>Tik standartiniai namai</p>	<p>Pasyvūs ir standartiniai namai</p>
	<p>Alternatyva Nr. 2.1.</p> <p>Savivaldybė pati iš biudžeto ar skolintų lėšų skubiai rengia techninį inžinerinių tinklų projektą, organizuoja magistralinių inžinerinių tinklų ir gerbūvio vystymą.</p> <p>NT vystytojai įsigyja visus sklypus ir gauna statybą leidžiančius dokumentus iki 2021 m. sausio 1 d.</p>	<p>Alternatyva Nr. 3.1.</p> <p>Savivaldybė pati iš biudžeto ar skolintų lėšų rengia techninį inžinerinių tinklų projektą, organizuoja magistralinių inžinerinių tinklų ir gerbūvio vystymą. Kvartalo vystymas skirstomas etapais, pirmuoju etapu rinkai siūlomi sklypai vienbučiams ir dvibučiams namams, jiems statyba leidžiantys dokumentai išduodami iki 2021 m. sausio 1 d.</p>
	<p>Alternatyva Nr. 2.2.</p> <p>Savivaldybė skelbia konkursą, kurio metu yra išrenkamas viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) ar koncesijos partneris, kuris vysto visą inžinerinę infrastruktūrą tiks standartinių namų įrengimui bei atlieka ilgametę jos priežiūrą, o savivaldybė įsipareigoja už sukurtą infrastruktūrą atsiskaityti per 15-30 metų.</p> <p>NT vystytojai įsigyja visus sklypus ir gauna statybą leidžiančius dokumentus iki 2021 m. sausio 1 d.</p>	<p>Alternatyva Nr. 3.2.</p> <p>Savivaldybė skelbia konkursą, kurio metu yra išrenkamas VPSP ar koncesijos partneris, kuris vysto visą inžinerinę infrastruktūrą pasyvių ir standartinių namų įrengimui bei atlieka ilgametę jos priežiūrą, o savivaldybė įsipareigoja už sukurtą infrastruktūrą atsiskaityti per 15-30 metų. Vystymas skirstomas į etapus, pirmojo etapo statybą leidžiantys dokumentai išduodami iki 2021 m. sausio 1 d.</p>

2. Kiekvienos alternatyvos atveju išliekančios pagrindinės rizikos

	Alternatyvos Nr. 1. atveju išlieka itin aukšta tikimybė, kad teritorija liks neišvystyta, nes investuotojai nesusidomės sklypais, kuriuose neišvystyta infrastruktūra ar nevykdys įsipareigojimų, todėl tolesniuose finansiniuose vertinimuose ši alternatyva nėra pateikiama.	
	Standartiniai namai	Pasyvūs namai
Savivaldybė vysto vidiniais resursais	Alternatyva Nr. 2.1. <ul style="list-style-type: none">✓ Skelbiama iki 5 konkursų*, kurių metu yra atrenkamos miesto gatvių tiesimą, šilumos tinklų įrengimą bei kitus rangos darbus atliksiančios įmonės.✓ Tikėtina, kad šių konkursų organizavimas gali ilgai užsitęsti, o rangos darbai pabrangti palyginti su planuotu biudžetu.	Alternatyva Nr. 3.1. <ul style="list-style-type: none">✓ Skelbiama iki 5 konkursų*, kurių metu yra atrenkamos miesto gatvių tiesimą, šilumos tinklų įrengimą bei kitus rangos darbus atliksiančios įmonės.✓ Tikėtina, kad šių konkursų organizavimas gali ilgai užsitęsti, o rangos darbai pabrangti palyginti su planuotu biudžetu.
	Savivaldybė vysto VPSP ar koncesijos principu	Alternatyva Nr. 2.2. <ul style="list-style-type: none">✓ Skelbiamas 1 konkursas VPSP ar koncesijos partneriui išrinkti, kuris vykdys infrastruktūros plėtrą, tačiau šis procesas yra ilgas ir sudėtingas ir nėra garantijų, kad pasirinktas partneris sugebės išvystyti visą infrastruktūrą laiku ir už racionalią kainą.

2. Medelyno kvartalo teritorijos alternatyvų vertinimo apibendrinimas

Medelyno kvartalo teritorijos alternatyvų vertinimo apibendrinimas

Alternatyvų vertinimas	<ul style="list-style-type: none">✓ Siekiant įvertinti visas galimas Medelyno kvartalo teritorijos vystymo alternatyvas buvo sudarytas išplėstinis alternatyvų sąrašas, kuris vėliau vertintas atsižvelgiant į viešųjų lėšų panaudojimą, sklandų kvartalo vystymą, gyvybingumą, patrauklumą tiksliniams klientams ir atitikimą teisės aktams.✓ Siekiant išskirti tolesniam vertinimui tinkamiausias alternatyvas taip pat vykdėti susitikimai su nekilnojamo turto rinkos atstovais, o jų įžvalgos įvertintos galimybių studijoje.
Vystymo galimybės	<ul style="list-style-type: none">✓ Įvertinus išplėstinį alternatyvų sąrašą buvo nustatytos penkios pagrindinės alternatyvos.✓ Galimybių studijoje taip pat įvertintos Medelyno kvartalo infrastruktūros vystymo galimybės – kai tai savarankiškai daro savivaldybė, viešojo ir privataus sektorių partnerystės (VPSP) ar koncesijos principais.✓ Įtraukus šias vystymo galimybes tolesnei analizei išskiriamos penkios pagrindinės Medelyno teritorijos išvystymo galimybės.
Išliekančios rizikos	<ul style="list-style-type: none">✓ Kiekvienos alternatyvos atveju išlieka įvairių rizikų, todėl siekiant nustatyti savivaldybės atžvilgiu tinkamiausią alternatyvą privalu atlikti finansinių srautų analizę.✓ Dėl itin aukštos tikimybės, kad alternatyvos Nr. 1 atveju teritorija liks neišvystyta, nes investuotojai nesusidomės sklypais, kuriuose neišvystyta infrastruktūra ar nevykdys įsipareigojimų, finansiniuose vertinimuose ši alternatyva nėra pateikiama.



3. PINIGŲ SRAUTŲ ANALIZĖ

3. Investicijų finansinių srautų vertinimo metodologija

Kintamasis	Kintamojo sudedamosios dalys	Esama situacija
Patiriamos išlaidos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Vystant infrastruktūrą Medelyno kvartale yra įvertintos išlaidos į: <ul style="list-style-type: none"> • Magistralinį ir vietinį vandentiekio įrengimą; • Magistralinį ir vietinį buitinių bei lietaus nuotekų įrengimą; • Magistralinį ir vietinį šilumos tinklų įrengimą; • Kvartale esančių miesto gatvių įrengimą; • Bendrąjį kvartalo apšvietimą; • Magistralinį ir vietinį dujų įrengimą; • Magistralinį ir vietinį elektros įrengimą. ✓ Vertinant investicijas nėra vertinamos išlaidos, patiriamos pavienius namus prijungiant prie vietinių inžinerinių tinklų, kadangi už tai moka paslaugos teikėjas ir dalinai galutinis vartotojas. 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Esami šilumos tinklai yra apie 2,7 km nutolę nuo Medelyno kvartalo (baigiasi ties Klaipėdos universitetine ligonine). ✓ Esami vandentiekio, buitinių nuotekų, apšvietimo, dujų bei elektros tinklai ribojasi su Medelyno kvartalu.
Pajamos	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 1999 m. birželio 2 d. Lietuvos Respublikos vyriausybės nutarime „Dėl naujų kitos paskirties valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos“ Nr. 692 nurodyta, kad 50% už sklypus gautų pajamų tenka savivaldybei, kurios teritorijoje parduodamas ar išnuomojamas žemės sklypas, o kiti 50% valstybės biudžetui. 	
Finansinių srautų vertinimas	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Atliekant finansinių srautų vertinimą yra atsižvelgiama ir į grynąją dabartinę pinigų vertę (GDV), kuri nustato dabartinę būsimų pajamų bei išlaidų vertę, laike diskontuojant pinigų srautus, t. y. leidžia suprasti kiek pagal esamą situaciją rinkoje, pinigai, kurie bus išleidžiami ar gaunami už 10/15/20 ar kt. metų, yra verti dabar. 	

3. Medelyno teritorijos infrastruktūros išvystymo grąža gali būti maksimizuojama vystant pasyvius namus (1)

Investicijos (mln. eurų)		Alt. nr. 2.1. *	Alt. nr. 2.2.	Alt. nr. 3.1.	Alt. nr. 3.2.
Bendros inžinerijos vystymo investicijos	Žemės be inžinerinių tinklų (plyno lauko) kaina	3,14	3,14	3,14	3,14
	Vandentiekis, buitinės ir paviršinės nuotekos	1,90	1,90	1,90	1,90
	Šilumos tinklai	5,00	5,00	2,30 **	2,30 **
	Miesto gatves	1,10	1,10	1,10	1,10
	Kvartalo apšvietimas	0,26	0,26	0,26	0,26
	Dujos	0,08	0,08	0,08	0,08
	Elektra	0,55	0,55	0,55	0,55
	Gerbūvio infrastruktūros kaina	1,70	1,70	1,70	1,70
	Išlaidos palūkanoms padengti (pinigų kaina)	0,20	0,62	0,14	0,43
	Bendros investicijos ***	10,79	11,21	8,03	8,32
Pajamos	Galutinė žemės perleidimo kaina, remiantis dabartine rinkos situacija	16,60	16,60	16,60	16,60
	Finansinė grąža (GDV)****	-2,49 (-3,64)	-2,90 (-3,97)	0,28 (-0,89)	-0,01 (-1,12)

* Alternatyvos, kai įrengiama lokali buitinių nuotekų valymo sistema ar nuosavas vandens gręžinys nėra plačiau vertinamos dėl aukštesnių šių sprendinių įrengimo bei eksploatacijos kaštų.

** Remiantis „Lietuvos geotermijos asociacijos“ atstovų pateiktu komerciniu pasiūlymu.

*** Bendra vystymo kaina bus paskirstyta per 4-5 metus, kadangi tiek užtruks infrastruktūros įrengimas.

**** Finansinė grąža apskaičiuota iš gautų pajamų už žemės perleidimą atėmus bendras investicijas į gerbūvio, vietinę bei magistralinę infrastruktūrą ir išlaidas palūkanoms. Gerbūvio infrastruktūra gali būti dalinai finansuojama panaudojant investicines priemones, o tokiu atveju finansinė grąža padidėtų. GDV – grynoji dabartinė vertė, kuri nustato dabartinę būsimų pajamų bei išlaidų vertę, laike diskontuojant pinigų srautus.

3. Investicijų į inžinerinius tinklus palyginimas vystant standartinius ir pasyvius namus

Standartiniai namai (Alt. nr. 2.1, nr. 2.2)*	1 etapas	2 etapas	3 etapas	Iš viso
Vandentiekis, buitinės ir paviršinės nuotekos**	1,20	0,51	0,19	1,90
Šilumos tinklai	5,00	0	0	5,00
Miesto gatves	0,32	0,50	0,28	1,10
Kvartalo apšvietimas	0,08	0,12	0,06	0,26
Dujos	0,08	0	0	0,08
Elektra	0,16	0,25	0,14	0,55
Gerbūvio infrastruktūros kaina	0	0,85 ***	0,85 ***	1,70
Bendros investicijos	6,84	2,23	1,52	10,59

Pasyvūs namai (Alt. nr. 3.1, nr. 3.2)*	1 etapas	2 etapas	3 etapas	Iš viso
Vandentiekis, buitinės ir paviršinės nuotekos**	1,20	0,51	0,19	1,90
Šilumos tinklai	2,30	0	0	2,30
Miesto gatves	0,32	0,50	0,28	1,10
Kvartalo apšvietimas	0,08	0,12	0,06	0,26
Dujos	0,08	0	0	0,08
Elektra	0,16	0,25	0,14	0,55
Gerbūvio infrastruktūros kaina	0	0,85 ***	0,85 ***	1,70
Bendros investicijos	4,14	2,23	1,52	7,89

* Preliminarios savivaldybės investicijos (mln. eurų)

** Pritaikytas 1.2 koeficientas „Sistela“ įkainiams, kadangi parametrai bus tikslinami techninio projekto metu.

*** Gerbūvis gali būti įrenginėjamas tiek 2, tiek 3 etapuose, priklausomai nuo situacijos rinkoje.

3. Gerbūvio infrastruktūros vystymas bendrojo naudojimo erdvėje gali kainuoti iki 1,7 mln. eurų

	Vystomų objektų detalizacija	Sav. investicijos (tūkst. Eur)
Bendrojo naudojimo viešosios erdvės sutvarkymas	✓ Viešosios erdvės ruošimas rekonstrukcijai: sklypo valymas, lyginimas, grunto tyrimai, esamų pastatų griovimas; aplinkinių miškų išvalymas.	104
Pėsčiųjų ir dviračių takų nutiesimas	✓ Tiesiami pėsčiųjų, dviračių takai bei šaligatviai.	258
Vandens telkinio išvalymas, naujo telkinio bei paplūdimio formavimas	✓ Išvalomas esamas bei suformuojamas naujas vandens telkinys. ✓ Suformuojamas paplūdimys.	437
Vaikų žaidimo aikštelių, poilsio erdvių bei aktyvaus laisvalaikio erdvių įrengimas	✓ Įrengiamos vaikų žaidimo aikštelės, senjorų sporto įrengimai bei poilsio erdvės, teniso, tinklinio aikštelės ir kt.	265
Žaliųjų zonų vystymas	✓ Teritorija yra užsėjama veja, pasodinami medžiai, krūmai bei gėlynai.	359
Kitos projektinės veiklos	✓ Įrengiamos šiukšliadežės, suoliukai bei teritorijos apšvietimas. ✓ Projektavimo išlaidos.	274
Bendra kaina	Medelyno kvartale išvystyti bendrojo naudojimo sklypai	1 697

3. Medelyno teritorijos infrastruktūros išvystymo grąža gali būti maksimizuojama vystant pasyvius namus (2)

Investicijos (mln. eurų)	Alt. nr. 2.1. (standartiniai namai, vysto savivaldybė)	Alt. nr. 2.2. (standartiniai namai, VPSP)	Alt. nr. 3.1. (pas. ir stand. namai, vysto savivaldybė)	Alt. nr. 3.2. (pasyvūs ir standartiniai namai, VPSP)
Finansinė grąža (GDV)	-2,49 (-3,64)	-2,90 (-3,97)	0,28 (-0,89)	-0,01 (-1,12)
Finansinių rezultatų detalizacija	Vystymo finansinė grąža neigiama, o įvertinus pastarųjų metų skolinimosi palūkanų vidurkį (diskonto normą), grynosios dabartinės finansinės vertės rodiklis yra dar prastesnis	Vystymo finansinė grąža neigiama, o įvertinus pastarųjų metų skolinimosi palūkanų vidurkį (diskonto normą), grynosios dabartinės finansinės vertės rodiklis yra dar prastesnis	Tiek vystymo finansinė grąža, tiek grynoji dabartinė vertė yra maksimizuojama šiuo atveju.	Vystymo finansinė grąža yra beveik lygi 0, tačiau įvertinus rinkos palūkanų vidurkį (diskonto normą), kuriomis reikėtų skolintis, grynosios dabartinės finansinės vertės rodiklis yra neigiamas

Įvertinus finansinių srautų rezultatus inžinerinės infrastruktūros vystymui, **Klaipėdos miesto savivaldybei rekomenduojama savivaldybei vystyti inžinerinę infrastruktūrą standartiniams ir pasyviems namams savarankiškai, o ne viešosios ir privačios partnerystės būdu (alternatyva 3.1).**

3. Inžinerinės infrastruktūros plėtros vystymas, kai savivaldybė tai daro pati yra pigesnis nei VPSP ar koncesijos atveju

Privalumai inžinerinę infrastruktūrą vystant pačiai savivaldybei	Savivaldybės infrastruktūros vystymo privalumai kvartalo vystytojams
<ul style="list-style-type: none">✓ Alternatyva, kai savivaldybė pati vysto inžinerinę infrastruktūrą yra pigesnis nei atvejis, kai tai daroma VPSP ar koncesijos principu dėl ženkliai mažesnių skolinimosi kaštų.✓ Savivaldybė pati išvysčiusi inžinerinę infrastruktūrą kvartale ženkliai padidina sklypų patrauklumą kvartalo vystytojams.✓ Savivaldybė organizuoja iki 5 konkursų kvartalo inžinerijos vystymui ir taip mažina riziką, t. y. vienam iš rangovų nevykdant įsipareigojimų sustoja tik dalis inžinerijos vystymo, o VPSP ar koncesijos atveju sustotų visos inžinerijos vystymas, jei atrinktas infrastruktūros vystymo administratorius nesugebėtų vykdyti įsipareigojimų.✓ Kaip infrastruktūros vystymo finansuotojas, savivaldybė turi didesnę įtaką bei kontrolę tolesnio kvartalo vystymo metu.✓ Reikšmingas teigiamas įvaizdis visuomenės bei privataus sektoriaus akyse, kaip savivaldybės, gebančios planuoti ir atlikti tvarią urbanistinę miesto plėtrą.	<ul style="list-style-type: none">✓ Išvystyta infrastruktūra sumažina kvartalo vystymo riziką privatiems investuotojams.✓ Savivaldybės gebėjimas priimti atsakomybę vystant inžinerinę infrastruktūrą yra patrauklus kvartalo vystytojams, kadangi rodo savivaldybės interesą kvartalo išvystymui bei norą bendradarbiauti.
<ul style="list-style-type: none">✓ Kvartalo inžinerinės bei gerbūvio infrastruktūros vystymas, kai tai daro pati savivaldybė yra patrauklesnis tiek savivaldybei, tiek būsimiems kvartalo vystytojams.	

3. Dalis gerbūvio bei inžinerinės infrastruktūros gali būti finansuojama nacionalinio biudžeto ir ES struktūrinių fondų lėšomis, tačiau šios lėšos nėra alokuotos Medelyno kvartalui

Lėšų šaltinis	Nacionalinės lėšos	ES struktūrinių fondų lėšos			Privačios lėšos	
Finansavimo priemonė	VIP	Klaipėdos m. ITVP*	APVA priemonės	TID priemonės	CPVA priemonės	Privatus investuotojas
Finansuojama infrastruktūra	Inžinerinė infrastruktūra	Inžinerinė infrastruktūra	Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų infrastruktūra	Vietinės kelių, pėsčiųjų ir dviračių takų infra.**	Socialinės infrastruktūros plėtra	Inžinerinė infrastruktūra
Pareiškėjai	Viešieji ir privatūs asmenys	?	Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įmonės, savivaldybė	Savivaldybė	Savivaldybė	-
Finansavimas	Nenumatytas	Nenumatytas	Apie 400 mln. Eur	75 mln. Eur	151 mln. Eur	Pagal poreikį

* Šiuo metu numatoma teritorija nėra įtraukta į pagal šią priemonę finansuojamų tikslinių teritorijų sąrašą. Siekiant gauti lėšų pagal šią programą yra būtina įtraukti teritoriją į tikslinių teritorijų sąrašą ir inicijuoti programai skirtų lėšų persikirstymą.

** Finansuojama įgyvendinant regionų plėtros planus, savivaldybių strateginius veiklos planus ir integruotas teritorijų vystymo programas tikslinėse teritorijose.

*** Suteikiama tik esamos gatvių apšvietimo infrastruktūros modernizavimui (esamos infrastruktūros atnaujinimui, rekonstravimui, perstatymui, panaikinimui ar naujų įrengimui pakeičiant senas) miesto teritorijoje ir greta esančiose viešosiose erdvėse.

3. Infrastruktūros vystymui galima gauti paramą iš valstybės biudžeto bei trijų investicinių Europos Sąjungos priemonių, tačiau šiuo metu šios lėšos nėra alokuotos Medelyno kvartalui vystymui

Investicinė priemonė *	Detalizacija
Valstybės investicijų programa 2017–2019 metams (VIP)	✓ Galimas finansavimas inžinerinės infrastruktūros plėtrai, tačiau šiuo metu finansavimas nėra numatytas.
Klaipėdos regiono integruota teritorijų vystymo programa (ITVP)	✓ Galimas finansavimas inžinerinės ar gerbūvio infrastruktūros plėtrai Medelyno teritorijoje, tačiau šiuo metu finansavimas nėra numatytas.
LR Aplinkos ministerijos aplinkos projektų valdymo agentūra (APVA)	<p>Galimas finansavimas pagal šias priemones:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ „Kraštovaizdžio apsauga“ ✓ „Vandens telkinių būklės gerinimas“ ✓ „Paviršinių nuotekų sistemų tvarkymas“ ✓ „Visuomenės informavimas apie aplinką ir aplinkosauginių–rekreacinių objektų tvarkymas“ ✓ „Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo ūkio gerinimas“ ✓ „Geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo sistemų renovavimas ir plėtra, įmonių veiklos tobulinimas“ ✓ ir kt.
Transporto investicijų direkcija (TID)	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Galimas finansavimas vietinių kelių vystymui, pėsčiųjų ir dviračių takų rekonstrukcijai ir plėtrai. ✓ Galimybė įgyvendinti Darnaus judumo priemones bei sistemas.
Centrinė projektų valdymo agentūra (CPVA)	✓ Galimas finansavimas kompleksinei miesto plėtrai: vystant neišnaudotą, apleistą infrastruktūrą, modernizuojant viešąsias erdves, investuojant į žaliąją infrastruktūrą ir kt.

3. Finansinių srautų analizės išvados

Inžinerinės infrastruktūros vystymui siūloma alternatyva nr. 3.1.






Siūloma alternatyva	<ul style="list-style-type: none">✓ Įvertinus išliekančias rizikas bei finansinių srautų rezultatus inžinerinės infrastruktūros vystymui rekomenduotina alternatyva nr. 3.1., kai vystoma inžinerinė infrastruktūra standartiniams bei pasyviems namams.
Investicijos alternatyvos atveju	<ul style="list-style-type: none">✓ Alternatyvos nr. 3.1. atveju reikalingos investicijos į inžinerinę infrastruktūrą sudaro apie 7,89 mln. eurų, o apie 0,14 mln. eurų per 20 metų turės būti skirta pasiskolintų lėšų palūkanų grąžinimui.✓ Šios alternatyvos atveju investicijos pirmojo etapo metu sudaro apie 4,14 mln. eurų, antrojo – 2,23 mln. eurų, trečiojo – 1,52 mln. eurų✓ Tikėtinos pajamos už žemės nuomą – 16,60 mln. eurų iš kurių pusę gaus Klaipėdos miesto savivaldybė, o kitą pusę Lietuvos Respublikos vyriausybė.✓ Pažymėtina, kad privalu atsižvelgti ne tik į tiesioginę finansinę grąžą, bet ir į išliekančias rizikas.
Finansavimo galimybės	<ul style="list-style-type: none">✓ Klaipėdos miesto savivaldybė savarankiškai vystydama Medelyno kvartalo inžinerinę infrastruktūrą pinigų gali skolintis iš banko už itin žemą palūkanų normą.✓ Pažymėtina, kad vertinimo metu naudotos ne šiuo metu esančios itin žemos palūkanų normos, o pastarųjų 5 metų vidutinės Klaipėdos miesto savivaldybės skolinimosi palūkanos.✓ Finansiniai rodikliai gali pagerėti dalį lėšų gavus iš Europos Sąjungos struktūrinių fondų, tačiau šios lėšos šiuo metu nėra alokuotos Medelyno kvartalo plėtrai, o paskirstytos kitiems objektams.



4. KVARTALO VYSTYMO ETAPIŠKUMAS

4. Potencialių investuotojų nuomone, Medelyno teritorija gali būti patraukli tik tuo atveju, jei inžinerinė infrastruktūra yra pilnai išvystyta, o teisinė bei administracinė bazė leidžia iškart vykdyti statybą

Veiksniai lemiantys kvartalo patrauklumą

 Inžinerinės infrastruktūros išvystymas	✓ Inžinerinės infrastruktūros išvystymas yra būtinas faktorius siekiant pritraukti gyvenamųjų pastatų vystytojus, kadangi šis faktorius leidžia vystytojams sutaupyti daug laiko bei ženkliai mažina riziką.
 Išbaigtumas ir aiškumas	✓ Šiuo metu susidariusi aukšta NT vystymo projektų paklausa, todėl investuotojų užimtumas yra didelis. Dėl šios priežasties investuotojams yra itin svarbus laiko faktorius, todėl siekiant juos sudominti turi būti aiškiai apibrėžti terminai, atlikta sklypų formavimo bei kitų reikalingų dokumentų paruošimo procedūra bei apibrėžtos savivaldybės prisiimamos atsakomybės.
 Visuomeninių pastatų įrengimas	✓ Investuotojams sklypai, kurių pašonėje veikia mokykla ar / ir darželis yra kur kas patrauklesni, kadangi tai taip pat lemia būsimų gyventojų susidomėjimą.
 Mokestinės lengvatos	✓ Investuotojų susidomėjimą gali padidinti jiems suteikiamos mokestinės lengvatos, tačiau tai nėra būtinasis faktorius, jei yra atliekamos kitos procedūros.
 Kiti rizikas skaidantys veiksniai	✓ Visi savivaldybės veiksmai prisiimant dalį įsipareigojimų lemia rizikos skaidymą investuotojams, kas lemia padidėjusį kvartalo patrauklumą.

- ✓ Prieš nustatant teritorijos vystymo etapiškumą, siekiant įvertinti galimą Medelyno teritorijos patrauklumą vystytojams bei jį lemiančius veiksnius, buvo atliktos diskusijos su NT vystytojais ar jų atstovais.
- ✓ NT vystytojų ar jų atstovų teigimu, inžinerinės infrastruktūros įrengimas bei bendras teisinių ir administracinių procedūrų išbaigtumas yra itin svarbios sąlygos, siekiant pritraukti kvartalo vystytojus.
- ✓ Pagrindiniai investuotojų vertinimo kriterijai, apart finansinių – kvartalo vystymo greitis bei rizikos skaidymas, todėl minėti veiksniai daro didžiausią įtaką kvartalo patrauklumo investuotojams didinimui ir j juos privalu atsižvelgti planuojant kvartalo etapiškumą.

4. Visi pastatai, kuriems statybos leidimas bus išduotas po 2021 m. sausio 1 d. turės būti pasyvūs

Data, po kurios gavę statybos leidimus pastatai privalės atitikti numatomą kategoriją *	Energinės klasės kategorija	Energijos suvartojimas, kWh / m ² per metus **
2014 m. sausio 1 diena	B	30-70
2016 m. lapkričio 1 diena	A	15-30
2018 m. sausio 1 diena	A +	0-15
2021 m. sausio 1 diena	A ++	Artimas 0 ***

- ✓ Atsižvelgiant į esamus Lietuvos Respublikos įstatymus, visi pastatai po 2021 m. sausio 1 d. gavę statybos leidimus privalės būti pasyvūs, t. y. metinis energijos suvartojimas kvadratiniam metrui negalės viršyti 15 kWh*.
- ✓ Įvertinus NT rinkos atstovų įžvalgas bei atliktą analizę nustatyta, kad Klaipėdos gyvenamųjų patalpų rinka yra per maža, kad visų pastatų statybai leidimai būtų išduoti iki 2021 metų, t. y. per tokį trumpą laiką įgyvendinus Medelyno kvartalo plėtros projektą būtų išbalansuota nekilnojamo turto rinka Klaipėdoje.
- ✓ **Pažymėtina, kad detalaus plano rengimas buvo pradėtas organizuoti anksčiau nei atlikti teisės aktų pakeitimai, todėl jo rengimo metu nebuvo atsižvelgta į numatomus LR teisės aktų pakeitimus.**
- ✓ Pasyvūs namai gali būti vystomi tiek keičiant esamą sklypų orientaciją ir atliekant detaliojo plano korekcijas, tiek neatliekant šių korekcijų. Šiuo atveju sunkiau pasiekama reikiama pastatų energinio efektyvumo klasė.
- ✓ Atliekant kvartalo vystymo etapiškumo analizę privalu atsižvelgti į paminėtus faktorius bei įvertinti visus galimus kvartalo vystymo etapiškumo scenarijus bei atsižvelgti į esamus detaliojo plano sprendinius.

* Šaltinis: LR Aplinkos ministro įsakymu patvirtintas „Statybos techninis reglamentas STR 2.01.09:2012“.

** Skačiuojamosios suminės energijos sąnaudos vienam kvadratiniam metrui pastato naudingojo ploto per metus.

*** Energijos beveik nevartojantis pastatas, t. y. artimas nuliniam energijos naudojimui, o tikslūs režiai kol kas nėra numatyti LR teisės aktuose.

4. Remiantis LR įstatymais detaliojo plano komunikacijos koridorių sprendiniai gali būti koreguojami savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu, tačiau procesas gali būti ilgas bei brangiai kainuoti

Detaliojo plano sprendinių keitimas	
Kontekstas	✓ Siekiant įvertinti galimą detaliojo plano keitimo poreikį buvo kreiptasi į teisininkus, kurie specializuojasi teritorijų planavime bei detaliųjų planų rengime.
Tvarką reglamentuojantys dokumentai	✓ Detaliųjų planų sprendinių keitimo ir koregavimo tvarką reglamentuoja Kompleksinio teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės, patvirtintos Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-8 (toliau – Taisyklės).
Detaliojo plano korekcijos remiantis Lietuvos Respublikos įstatymais	<ul style="list-style-type: none">✓ Remiantis Taisyklių 318.4.5.1.2 punktu, kelių išdėstymo ir žemės sklypų ribų ir plotų pakeitimai yra laikytini detaliojo plano korektūra. Tokio pobūdžio detaliojo plano korektūra atliekama iš esmės analogiškai kaip ir detaliojo plano rengimas.✓ Planavimo organizatoriui priėmus sprendimą dėl detaliojo plano koregavimo, sprendime arba pridedamoje schemeje nurodoma koreguojama teritorija, pagal nustatytus planavimo tikslus parengiama ir patvirtinama detaliojo plano koregavimo planavimo darbų programa, Teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka parenkamas detaliojo plano koregavimo rengėjas.
Taisyklių išimtis	<ul style="list-style-type: none">✓ Vadovaujantis Taisyklių 318.3.2 punktu inžinerinei ir socialinei infrastruktūrai reikalingų teritorijų ir / ar komunikacinių koridorių ribos gali būti keičiamos savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu.✓ Vertinant galimus pokyčius privalu įvertinti atitinkamas rizikas – atidedamą vystymo laiką bei papildomas išlaidas detaliojo plano rengimui.

4. Teritorijos inžinerinės infrastruktūros vystymas skaidomas į tris etapus, pirmajame etape rekomenduojama nutiesti kvartalo magistralinį savitekio tinklą



- ✓ Nepriklausomai nuo pasirinkto sprendimo dėl detaliojo plano keitimo privalu priimti sprendimą dėl inžinerinės infrastruktūros etapiškumo sprendinių.
- ✓ Inžinerinė infrastruktūra gali būti pajungta:
 - tiek visa vienu metu;
 - tiek trimis skirtingais etapais, kurių išsidėstymas laike priklauso nuo rinkos tendencijų.
- ✓ Etapiškai (ar vienu metu) vystomi tinklai galės veikti nepriklausomai, t. y. jų jungimas tarpusavyje nėra būtinas, tačiau tokio scenarijaus atveju privalu įrengti siurblines, o bendrieji eksploataciniai kaštai yra ženkliai didesni nei savitekio atveju.

Siekiant eksploatacinių kaštų minimizavimo Klaipėdos miesto savivaldybei rekomenduojama pirmajame etape nutiesti kvartalo magistralinį savitekio tinklą

4. Etapiškumo scenarijus yra siūlomas atsižvelgus į nekilnojamo turto vystytojų nuomonę, Klaipėdos miesto savivaldybės poreikius, LR teisės aktus bei kitus aktualius parametrus

Etapiškumo scenarijus*	
Etapiškumo scenarijus	<ul style="list-style-type: none">✓ Įrengta inžinerinė infrastruktūra suteikia lanksčias teritorijos vystymo galimybes ir leidžia etapiškai vystyti tiek standartinius, tiek pasyvius namus.✓ Siūlomo etapiškumo scenarijaus atveju, savivaldybė užregistruoja sklypus, kuriuose yra numatyta vienbučių, dvibučių pastatų statyba (G1), įrengia reikiamą inžinerinę infrastruktūrą (žr. ankstesnę skaidrę) bei juos perleidžia NT vystytojams statybai, o teritorijos vystymas pradamas nuo G1 dalies.✓ Šiuose sklypuose vystomi tradiciniai namai, o likusiuose sklypuose vėliau pasirinktinai gali būti atliekamos detaliojo plano korekcijos, siekiant sklypus paruošti pasyvių namų statybai arba paliekami esami sprendiniai ir vystomi standartiniai namai.✓ Šie pakeitimai priklausys nuo situacijos rinkoje teritorijos vystymo metu.✓ Pažymėtina, kad mokyklos statyba pirmajame etape pritrauktų tikslinę klientų grupę – jaunas šeimas, užtikrintų kvartalo gyvybingumą bei padidintų investuotojų susidomėjimą, todėl svarstytinas atvejis, kai mokykla vystoma pirmajame etape.✓ Etapiškumo scenarijaus detalizacija yra pateikiama kitoje skaidrėje.
Prielaidos sėkmingam Projekto įgyvendinimui	<ul style="list-style-type: none">✓ Atsižvelgiant į tai, kad ne visos infrastruktūros išvystymo investicijos bus atliekamos iš Klaipėdos miesto savivaldybės biudžeto lėšų, o dalis lėšų bus skiriama infrastruktūros valdytojų, kurie infrastruktūros pagrindu prisijungs naujų tinklo vartotojų (ESO, Klaipėdos vandenys ir kt.), kiekvienai suinteresuotai šaliai ruošiant atskirus techninius projektus, gali kilti rizika infrastruktūrą vystyti skirtingais etapais, neužtikrinant savalaikio infrastruktūros baigtumo atitinkamame etape lygiui, taip sumažinant jų patrauklumą investuotojams ir išauginant infrastruktūros išvystymo kainas.✓ Siekiant vientiso inžinerinės infrastruktūros vystymo, rekomenduojama parengti vieną techninį (darbo) projektą visų tipų (keliai, dujos, elektra ir kt.) inžinerinės infrastruktūros išvystymui. Klaipėdos miesto savivaldybė

4. Medelyno kvartalo vystymas turi būti skaidomas į tris etapus, vystymą pradedant nuo investuotojams patraukliausių sklypų



- 1 vystymo etapas (2018–2022) ■ 2 vystymo etapas (2023–2027) ■ 3 vystymo etapas (2028–2032)

- ✓ Etapiškumo scenarijaus atveju pirmame etape investuotojams perleidžiami sklypai vienbučių ir dvibučių statybai dėl didžiausios šių būstų paklausos rinkoje, išvalomas netoliese esantis miškas.
- ✓ Priklausomai nuo investuotojų įžvalgų taip pat gali būti perleisti aplink vienbučių, dvibučių kvartalą esantys daugiabučių statybai skirti sklypai. Taip pat išlieka galimybė vystyti mokyklą pasirinktu metu, o tai priklausys nuo rinkos situacijos, finansavimo galimybių ir kitų parametų.
- ✓ Antrame teritorijos vystymo etape gali būti vystomi dalis daugiabučių, dalis bendrojo naudojimo erdvių ir / ar komercinis pastatas.
- ✓ Trečiajame teritorijos vystymo etape vystomi likę daugiabučiai ir bendrojo naudojimo erdvė.
- ✓ **Pažymėtina, kad minėtas inžinerinės infrastruktūros vystymas išlaiko galimybes lanksčiai planuoti etapų skaidymą, t. y. pagal esamą situaciją rinkoje pasirenkamas vystomų namų tipas, taip pat planuojamas mokyklos, komercinio pastato ir kitų erdvių vystymo etapiškumas.**

4. Kvartalo inžinerinės infrastruktūros vystymo etapiškumo išvados

- ✓ Etapiškumo scenarijai nagrinėti atsižvelgus tiek į vystytojų įžvalgas, tiek į rinkos tendencijas, teisinę aplinką bei kitus faktorius.
- ✓ Prieš perleidžiant sklypus vystytojams savivaldybė turėtų įrengti inžinerinę infrastruktūrą. Efektyviausias inžinerinės infrastruktūros rengimo principas – ją vystyti etapais, kai pirmajame etape įrengiamas magistralinis savitekio lauko tinklas.
- ✓ Pirmojo etapu metu nutiesus inžinerinės infrastruktūros magistralinį tinklą tolesnis kvartalo inžinerinės infrastruktūros vystymo etapiškumas yra lankstus, t. y. išlaikomos galimybės pasirinkti, kada vystyti mokyklą ar kitą visuomeninį pastatą, kada perleisti sklypus investuotojams komercinio pastato bei dalies daugiabučių statybai.
- ✓ Techninis (darbo) projektas turėtų būti parengiamas visiems inžinerinės infrastruktūros tipams (keliams, lauko tinklams, dujų ir elektros tinklams), derinat jį su suinteresuotomis šalimis (ESO, Klaipėdos vandenys ir kt.), o įgyvendinimą vykdyto pasitelkiant subrangovus.



5. IŠVADOS BEI REKOMENDACIJOS

5. Klaipėdos miesto savivaldybei rekomenduojama teritoriją vystyti be koncesininko, vystymo etapiškumą skaidyti į tris etapus pradedant nuo vienbučių, dvibučių pastatų

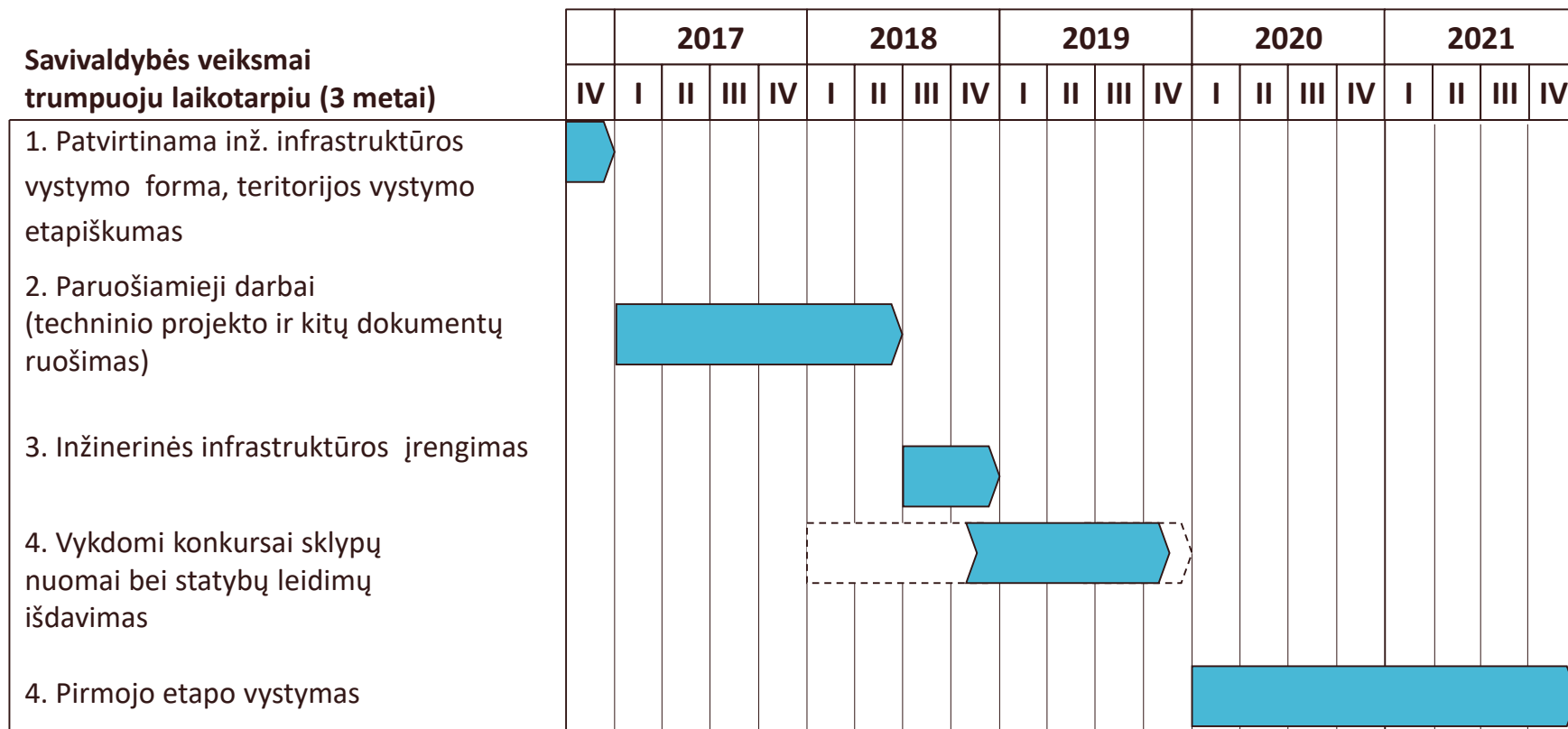
Atsižvelgus į:

- ✓ esamą nekilnojamo turto rinkos situaciją Klaipėdoje, t. y. aukštą vienbučių, dvibučių namų paklausą;
- ✓ Klaipėdos miesto savivaldybės gyventojų migraciją į už Klaipėdos miesto savivaldybės ribų vystomus gyvenamuosius rajonus;
- ✓ rinkos įsisavinimo galimybes, t. y. žemą daugiabučių paklausą ir faktorių, kad daugiabučius vystant sparčiai būtų iškraipoma Klaipėdos NT rinka;
- ✓ visuomeninių pastatų poreikį Medelyno kvartale;
- ✓ faktorių, kad vėlesniuose teritorijos vystymo etapuose vystant ne pasyvius namus išliktų aukšta tikimybė, kad šie namai rinkoje bus nepaklausūs ir investuotojas galimai nesiims teritorijos vystymo;
- ✓ Klaipėdos miesto savivaldybės palankią skolinimosi rinkoje situaciją;
- ✓ reikšmingą teigiamą visuomenės požiūrį į Klaipėdos miesto savivaldybę kaip organizaciją, įgyvendinsiančią Lietuvoje beprecedentį projektą;

Klaipėdos miesto savivaldybei yra siūlomas teritorijos vystymo etapiškumas, kai teritorijos vystymas pradedamas nuo vienbučių ir dvibučių pastatų, juos supančių daugiabučių. Vėlesnių etapų vystymo eiliškumas priklausys nuo tuometinių tendencijų rinkoje, o lanksčias teritorijos vystymo galimybes lemia nutiestas inžinerinės infrastruktūros magistralinis tinklas.

Klaipėdos miesto savivaldybei yra siūloma Medelyno kvartalo inžinerinę bei gerbūvio infrastruktūrą vystyti savarankiškai, nepasitelkiant koncesininko inžinerinės infrastruktūros vystymui.

Artimiausi Klaipėdos miesto savivaldybės veiksmai turi apimti teritorijos vystymo formas bei etapiškumo patvirtinimą bei paruošiamųjų darbų atlikimą



Inžinerinės infrastruktūros vystymas

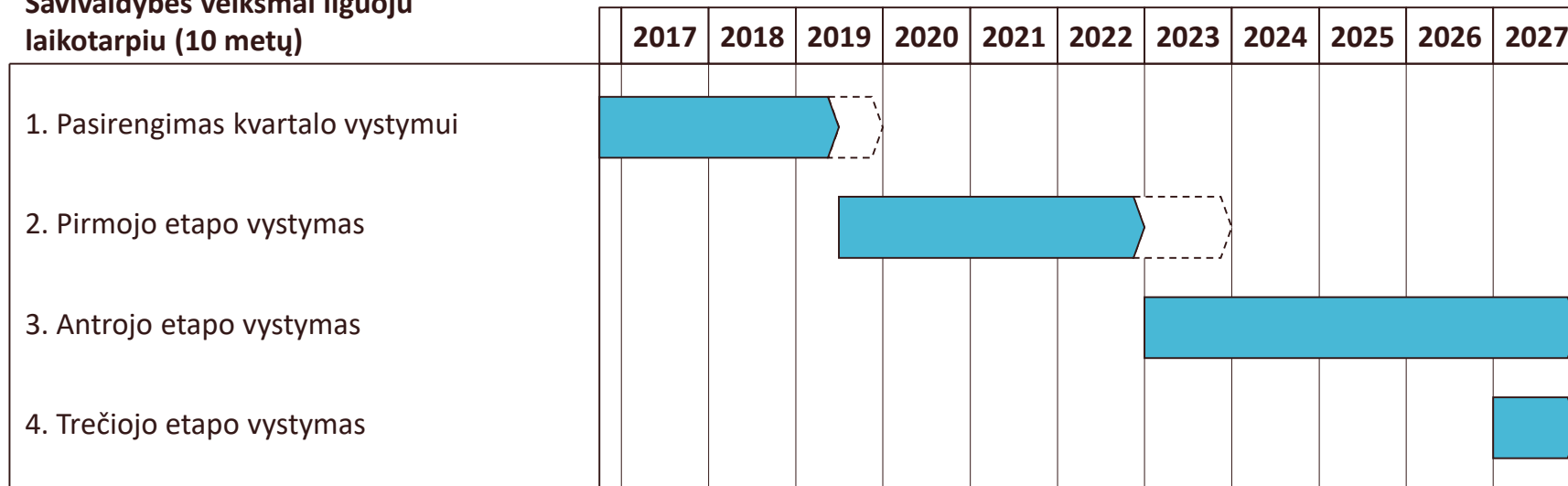
✓ Siekiant pritraukti investuotojus privalu išvystyti kvartalo inžinerinę infrastruktūrą, kadangi tai ženkliai mažina riziką investuotojams bei padidina kvartalo patrauklumą

Išbaigtumas

✓ Investuotojams yra itin svarbus laiko faktorius, todėl siekiant sudominti, turi būti aiškiai apibrėžti terminai, atlikta sklypų formavimo bei kitų reikalingų dokumentų paruošimo procedūra bei aiškiai apibrėžtos savivaldybės prisiimamos atsakomybės

5. Iki 2027 metų Medelyno kvartalo teritorijoje turi būti atlikta dviejų vystymo etapų plėtra bei pradėtas vystyti trečiasis etapas

Savivaldybės veiksmai ilgoju laikotarpiu (10 metų)



- ✓ Klaipėdos miesto savivaldybė privalo kuo sparčiau pasirengti inžinerinės ir gerbūvio infrastruktūros vystymui Medelyno kvartale.
- ✓ Atlikus parengiamuosius darbus bei išvysčius inžinerinę infrastruktūrą sklypai turi būti išnuomojami kvartalo vystytojams (-ui).
- ✓ Pirmojo etapo vystymo metu savivaldybė pasirinktinai pagal finansavimo, rinkos bei kt. galimybes gali vystyti visuomeninius pastatus (mokyklą) Medelyno teritorijoje.
- ✓ Kaip infrastruktūros vystytojas savivaldybė turės didelę įtaką Medelyno teritorijos vystyme, todėl kiekvieno iš teritorijos etapo vystymo metu privalo užtikrinti sklandžią kvartalo plėtrą kontroliuodama kvartalo vystytojus, t. y. nustatydamą jiems terminus ir pan.

Esminių faktorių santrumpa

- ✓ Atsižvelgus į situaciją rinkoje, nekilnojamo turto vystytojų nuomonę, Klaipėdos miesto savivaldybės poreikius, finansavimo klausimus, LR teisės aktus bei kitus aktualius parametrus, buvo vertinamos 5 pagrindinės Medelyno teritorijos vystymo alternatyvos.
- ✓ Atliekant analizę nustatyta, kad:
 - kvartalo vystymas gali trukti iki 15 metų;
 - kvartale gali būti išvystyta iki 2 300 butų bei įsikurti apie 5 000 gyventojų, iš kurių apie 600 mokyklinio amžiaus;
 - kvartalo magistralinės inžinerinės ir gerbūvio infrastruktūros vystymas kainuos gali kainuoti 11 mln. eurų, tačiau tiksli suma priklausys nuo pasirinktos vystymo alternatyvos bei konkrečių, techninio projekto metu tikslinamų sprendinių.
- ✓ Savivaldybė taip pat gali vystyti mokyklą Medelyno kvartale, sprendimas statyti mokyklą priklausys nuo kvartalo gyventojų poreikio, tendencijų rinkoje, finansavimo bei kitų klausimų.
- ✓ Savivaldybė Medelyno kvartalą gali vystyti pati, viešojo ir privataus sektorių partnerystės arba koncesijos principu bei lėšas skolinantis iš bankų.
- ✓ Kiekvienos iš alternatyvų atveju išlieka įvairios rinkos, konkursų organizavimo, finansavimo, teisinės ar kitos rizikos į kurias privalu atsižvelgti atliekant kvartalo vystymą.

Priedai

Priedo Nr.	Priedo pavadinimas	Pastabos
Priedas 1	Savitekio lauko nuotekų tinklo preliminarūs sprendiniai	2 lapai
Priedas 2	Galimų alternatyvų vertinimo finansinis modelis	Tik MS Excel formatu



Civitta Lietuva
Gedimino pr. 27
LT-01104 Vilnius,
Lietuva

info@civitta.lt
+370 685 26680
www.civitta.lt

Erika Kabečiūtė
T: +370 616 44 004
E: erika.kabeciute@civitta.lt

MB „PUPA“
A.Goštauto g. 8
LT-01108 Vilnius,
Lietuva

info@pu-pa.eu
+370 688 18329
www.pu-pa.eu