EUROKONSULTANTŲ GRUPĖ
finansinės, investicinės, verslo konsultavimo paslaugos

Žemės sklypų, esančių Šakių rajono savivaldybės teritorijoje, paėmimo visuomenės poreikiams sąnaudų ir naudos analizė

Ėgakiai
2015 m. lapkritis

TURINYS

1. Įvadas 3

2. Projekto esmė 3

3. Šakių rajono savivaldybė 4

4. Alternatyvos 6

5. Finansinė analizė 7

5.1. Pagrindinės finansinių skaičiavimų prielaidos 7

5.2. Projekto investicijų nustatymas 8

5.3. Projekto veiklos išlaidų nustatymas 8

5.4. Projekto pajamų nustatymas 9

5.5. Projekto finansinių rodiklių skaičiavimas 9

5.6. Projekto finansinio gyvybingumo vertinimas 10

6. Projekto ekonominių (socialinių) rodiklių skaičiavimas 10

6.1. Projekto ekonominių rodiklių skaičiavimas 12

6.2. Projekto ekonominių rodiklių skaičiavimo prielaidos 12

7. Rizikos ir jautrumo analizė 13

7.1 Labiausiai tikėtini rizikos veiksniai ir rizikos mažinimo priemonės 13

7.2. Jautrumo analizė 14

8. Išvada 15

Priedas 1. Išlaidų projektui įgyvendinti skaičiavimas 16

Priedas 3. Projekto finansinis gyvybingumas 18

Priedas 4. Ekonominė (socialinė) analizė 19

1. Įvadas

Šiame dokumente pateikiama žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams esanį iO Šakio rajono savivaldybės (toliau - Savivaldybės) teritorijoje, sÑnaudo ir naudos analizė, atlikta vadovaujantis 2014 metø gruodžio Europos Komisijos parengtomis „Ekonominės naudos analizės atlikimo metodinės gairės“ (angl. *Guide to cost-benefit analysis of investment projects*) gairėmis.

Atliekamo žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams vertinimo tikslas ï parengti pinigo srautø prognozñ tam, kad nustatyti iğlaidø projektui apimtis, projekto gyvybingumÑ bei apskaiį iuoti finansinius bei ekonominius rodiklius, pagrindžianį ius numatomo įgyvendinti projekto poreikį.

2. Projekto esmė

Projektas apima apie 0,5255 ha Savivaldybės teritorijos dalyje esanį iO privaį iO žemės sklypø paėmimÑ visuomenės poreikiams. Savivaldybės teritorijoje numatyta paimti visuomenės poreikiams 5 privaį ios žemės savininkø sklypø dalis. Vykdant projekto veiklas numatoma žemės sklypø savininkams parengti žemės paėmimui visuomenės poreikiams įgyvendinti reikalingus kadastrinius ir kitus dokumentus, atlikti paėmimo visuomenės poreikiams procedūras ir sumokėti kompensacijÑ savininkams. Šiø žemės sklypø paėmimas visuomenės poreikiams leis suformuoti aplinkkelį aplink Šakiø miesto ribose sujungiant Kęstuį io ir Griğkabūdžio gatves, o tai sudarys sÑlygas patogiai privažiuoti prie pramoninės teritorijos sklypø (10,52 ha) bei pritraukti tiesioginiø užsienio bei vidaus investicijø, sukurti naujø ilgalaikiø darbo vietø, paskatinti ekonominį aktyvumÑ regione.

Numatomas projekto įgyvendinimo laikotarpis ï vieneri metai. ProjektÑ įgyvendins Savivaldybė. Projekto veiklø įgyvendinimas bus finansuojamos Savivaldybės biudžeto lėšomis.

Paimtose visuomenės poreikiams sklypø dalyse įrengus reikalingÑ infrastruktūrÑ Savivaldybė galės pasiūlyti pilnai paruoğtus sklypus ūplyno laukoò investicijoms. Tikimasi, kad tai leis padidinti tiesioginiø investicijø srautÑ į regionÑ ir sukurti 75 naujas kokybiğkas darbo vietas teritorijoje esančiose rusiose įmonėse.

Pritrauktos investicijos sukurs neabejotinÑ ekonominñ naudÑ ne tik Marijampolės regiono, bet ir visos šalies mastu:

- į biudžetÑ bus mokami mokesį iai, susijñ su darbo užmokesį iu: gyventojø pajamø mokestis, privalomo sveikatos ir socialinio draudimo, Garantinio fondo įmokos;
- įmonės taip pat mokės pelno mokestį į šalies biudžetÑ;
- Naujai sukurtos darbo vietos prisidės prie bedarbystės mažinimo, todėl mažins nedarbo draudimo išmokas.

Taip pat atsiras ir netiesioginiÔ naudÔ, kurios ġiame projekte nā̃ra DZ vertintos kiekybiġkai, bet neabejotinai daro teigiamŃ DZ tiekŃ tiek ġalies ekonominei, tiek socialinei padā̃ļ iai: kursis netiesioginā̃s darbo vietos DZ monā̃se, aptarnaujanļ iose teritorijoje DZ sikÎ rusiÔ DZ moniÔ veiklŃ, atsiras papildomos darbo vietos dā̃l dirbanļ iÔjÔ papildomo vartojimo, bus skatinama ġvietimo bei tyrimÔ sektoriÔ modernizacija, nes iġaugs aukġtos kvalifikacijos darbuotojÔ paklausa, gerā̃s ġalies DZ vizdis uġsienyje.

Projekte dalyvaus visuomenā̃s poreikiams paimamos ġemā̃s savininkai, ġemā̃s sklypÔ paā̃mimo visuomenā̃s poreikiams reikalingÔ dokumentÔ rengā̃jai, bei Savivaldybā̃.

IġperkamÔ ġemā̃s sklypÔ savininkai gaus kompensacijŃ uġ visuomenā̃s poreikiams paimamŃ ġemň.

Ģemā̃s sklypÔ paā̃mimo visuomenā̃s poreikiams reikalingÔ dokumentÔ rengā̃jai gaus atlygDZ uġ atliktŃ darbŃ.

Savivaldybā̃ taps iġperkamÔ ġemā̃s sklypÔ savininku, kaip sŃ naudas (nuostolius) patirs kompensacijos iġmokā̃jimŃ bei sŃ naudas (nuostolius) susijusius su investuotojÔ DZ sikÎ rimui reikalingos inġinerinā̃s infrastruktÎ ros suplanavimu, suprojektavimu ir DZ rengimu paimtuose visuomenā̃s poreikiams ġemā̃s sklypuose, kaip naudŃ - ġemā̃s ilgalaikā̃s nuomos pajamas, papildomas DZ plaukas DZ biudġetŃ, sumokamÔ dā̃l naujÔ investuotojÔ iġperkamuose sklypuose kuriamÔ darbo vietÔ, mokamo pelno ir kitÔ mokesļ iÔ.

3. Šakių rajono savivaldybė

ĠakiÔ rajono savivaldybā̃ ï viena iġ penkiÔ Marijampolā̃s apskrities savivaldybiÔ, DZ sikÎ rusi pietvakariÔ Lietuvoje, prie sienos su Kaliningrado sritimi. Savivaldybā̃ per 150 km nutolusi nuo sostinā̃s Vilniaus ir 62 km nuo Kauno. Ġiaurā̃je savivaldybā̃s teritorija Nemunu atskirta nuo Jurbarko rajono, vakaruose ï Ġeġupe nuo Kaliningrado srities ir Vilkaviġkio rajono, Liekā̃s upeliu ir RÎ dġilio miġkais ï nuo Kauno apskrities.

Savivaldybā̃s plotas ï 145 337,02 ha. Tai didġiausia Marijampolā̃s apskrities savivaldybā̃. Ji uġima 32,5 proc. apskrities ploto ir 2,2 proc. visos Lietuvos teritorijos. Net 68 proc. teritorijos ï derlingos ġemā̃s, 21 proc. ï miġkai, 2 proc. ï vandenys, 2 proc. ï keliai, o likusieji 7 proc. ï miestai ir gyvenvietā̃s bei kitos paskirties plotai.

Toliau pateikiama Savivaldybės centro ir Šakių miesto schema (žr. 1 pav.).



1 pav. Šakių miesto centro schema

Šakių rajonas patenka į Valstybinį Lietuvos ir Rusijos Federacijos pasienio regioną. Vakarine rajono riba driekiasi pasienio ruožas, šiuo metu veikia tik Ramoniškių pasienio kontrolės punktas. Šaliai įstojus į ES ir NATO struktūras, sienos su Rusijos Federacija apsauga įgijo didelę svarbą. Šiaurėje Šakių rajonas ribojasi su Tauragės apskrities Jurbarko rajonu, šiaurės rytuose ir su Kauno apskrities Kauno rajonu, rytuose ir su Kazlų Rūdos savivaldybės teritorija, pietuose ir su Vilkaviškio rajono savivaldybės teritorija.

Rajono centras ir Šakių miestas turi gerą susisiekimą su didesniais Lietuvos miestais: į rytus iki Kauno yra 61 km, į šiaurę iki Jurbarko (tiltu per Nemuną) 29 km, į pietryčius iki Vilkaviškio ir 44 km, iki apskrities centro Marijampolės ir 58 km, o į šiaurės vakarus iki Sudargo - 41 km. Rytinė rajono dalis patenka į Kauno įtakos zoną.

Svarbiausi tarptautiniai transporto koridoriai aplenkia rajono teritoriją. Pagal LR bendrojo plano sprendinius savivaldybės teritorijoje planuojamas antro rango automagistralinis kelias Kaunas ir Zapyškis ir Šakiai ir Jurbarkas ir Pagėgiai, planuojama geležinkelio linija Pilviškiai ir Tauragė, kerta magistraliniai dujotiekiai, vidaus vandens kelias Klaipėda ir Kuršių marios ir Nemuno upė ir Kaunas.

Rajone gyvena 37200 gyventojÔ, kurie sudaro 1/5 Marijampolãs apskrities gyventojÔ. ĠakiÔ rajonas yra kaimiġkiausias apskrityje - rajono miestuose gyvena 10 452 gyventojai, o kaimo gyventojÔskaiļ ius yra beveik 2,5 karto didesnis ï 26 748 ir sudaro 72 % visÔrajono gyventojÔ. Tuo tarpu visoje Marijampolãs apskrityje miesto ir kaimo gyventojai yra pasiskirstň beveik vienodai. Savivaldybãs Î kio struktÎ roje vyraujantys verslai: ġemãs Î kis ir medienos perdirbimas. Ģema vartotojÔ perkamoji galia ir maġa paslaugÔ paklausa neleidġia suklestãti prekybai ir paslaugoms.

4. Alternatyvos

SŃnaudÔir naudos analizãje nagrinãjamos dvi skirtingos alternatyvos:

- **nepaimti visuomenės poreikiams numatytų žemės sklypų dalių, esančių Savivaldybės teritorijoje, t.y. „nedaryti nieko“**;
- **paimti visuomenės poreikiams privatiems savininkams priklausančias žemės sklypų dalis,**

esančius Savivaldybės teritorijoje.

Pirmoji alternatyva ï Ănedaryti niekoñ reiġkia, kad Savivaldybã neinicijuos Savivaldybãs teritorijoje esanļ iÔ privaļ ios ġemãs sklypÔ daliÔ paãmimo visuomenãs poreikiams. Ġios alternatyvos atveju nebus investuojama jokiÔlãġÔ, nebus patirta jokiÔprojekto veiklos iġlaidÔ, taip pat nebus gauta jokiÔ pajamÔ. Ġios alternatyvos visÔfinansiniÔrodikliÔreikġmãs lygios nuliams.

Antroji alternatyva - paimti visuomenãs poreikiams numatytÔ ġemãs sklypÔ dalis. Ġios alternatyvos atveju bus reikalinga investuoti 3.827,85 EUR be PVM, ĐįvendinusprojektŃbus patiriamos veiklos iġlaidos, taip pat bus gaunamos pastovios pajamos. Ġios alternatyvos finansiniÔrodikliÔreikġmãs pateikiamos ġemiau.

AbiejÔaukġļ iau DŽrdintÔalternatyvÔprivalumai bei trÎ kumai pateikiami lentelãje ġemiau:

4.1. Lentelė Alternatyvų palyginimas

„Nedaryti nieko“	**„Paimti visuomenės poreikiams žemės sklypų dalis“**
Privalumai	

- Nereikia investuoti lėšų, todėl nepatiriama investicijų atsipirkimo kaštų	- Atsiranda galimybė pasiūlyti investuotojams žemės sklypus "plyno lauko" investicijoms; - Susidaro prielaidos pritraukti DZ į galDZ tiesioginių užsienio bei vidaus investicijų; - Susidaro prielaidos sukurti naujų darbo vietų regione ir tokiu būdu surinkti DZ į galies biudžetų daugiau gyventojų pajamų bei socialinio draudimo DZ mokų; - Susidaro galimybės surinkti DZ į galies biudžetų daugiau pelno mokesčio.
Trūkumai	
- Ilgainiui kyla grėsmė prarasti konkurencingumų ir užimamų rinkos dalį DZ - Kyla rizika mažiau pritraukti investicijų; - Kyla rizika sukurti mažiau naujų darbo vietų; - Savivaldybės plėtra investiciniu požiūriu ir augimas tampa apriboti.	- Sąlyginai didelės pradinės investicijos; - Patiriama investicijų atsipirkimo rizika.

Savivaldybė, planuodama savo veiklų ir teritorijų vystymų, objektyviai atsižvelgia į potencialių investuotojų išsakomus pageidavimus dėl investavimo vietos Savivaldybės teritorijoje, esamos ir planuojamos DZ tiesti infrastruktūros.

Atsižvelgiant į tai, daroma išvada, kad **optimali ir labiausiai atitinkanti visuomenės siekius yra antroji alternatyva – numatytų žemės sklypų dalių paėmimas visuomenės poreikiams**, todėl toliau pasirenkama bei vertinama ir nagrinėjama antroji alternatyva, prognozuojami jos pinigų srautai.

5. Finansinė analizė

5.1. Pagrindinės finansinių skaičiavimų prielaidos

Žemiau pateikiamos pagrindinės projekto finansinių skaičiavimų prielaidos, kurios bus naudojamos analizuojant projektų:

- Projekto analizės laikotarpis nustatytas 15 metų, šis laikotarpis atitinka Europos Komisijos rekomenduojamų analizės laikotarpį DZ
- Projekte taikoma reali diskonto norma 4% neatliekant korekcijų dėl infliacijos.
- Projekte nagrinėjamos projekto pajamos ir išlaidos, t.y. pridėtinės pajamos ir išlaidos, kurios patiriamos dėl to, kad yra DZ įgyvendinamas projektas.
- Prognozuojamos projekto pajamos ir išlaidos skaičiuojamos be pridėtinės vertės mokesčio.

Projekto pajamos ir išlaidos pradedamos skaičiuoti po projekto investicijų atlikimo t.y. antrais analizės metais.

5.2. Projekto investicijų nustatymas

Projekto investicijos į projektui įgyvendinti reikalingos išlaidos, kurios patiriamos projekto įgyvendinimo laikotarpiu. Planuojama projekto pradžia - 2015 m. lapkričio 16 d. Numatomų paimti visuomenės poreikiams žemės sklypų dalių kainos (kompensacijos sklypo savininkui) nustatytos remiantis VĮ Registrų centro skelbiamomis vidutinėmis žemės ūkio paskirties sklypų kainomis.

Numatomos tokios išlaidos projektui įgyvendinti, EUR (be PVM):

5.2. Lentelė. Išlaidos reikalingos projektui įgyvendinti

Eil. Nr.	Sklypo kadastrinis numeris	Viso, EUR
1.	8486/0008:20	814,23
2.	8435/0003:547 Girėnų k.v.	14,30
3.	8435/0003:373 Girėnų k.v.	156,59
4.	8435/0003:546 Girėnų k.v.	192,67
5.	8435/0003:528 Girėnų k.v.	150,06
6.	Žemės sklypų paėmimo visuomenės poreikiams dokumentacijos rengimas	2.500,00
7.	**Biudžeto lėšos**	**3.827,85**
8.	**Investicijos**	**3.827,85**

*Preliminarus kompensacijos dydis nustatytas remiantis VĮ Registrų centras pateikiamomis žemės sklypų vidutinėmis rinkos kainomis 2015 m.

Tokiu būdu visos investicinės išlaidos sudaro **3.827,85 EUR**.

5.3. Projekto veiklos išlaidų nustatymas

Projekto veiklos išlaidos į tai pridėtinės projekto išlaidos, kurios yra patiriamos tik dėl to, kad yra įgyvendinamas projektas. Veiklos išlaidos yra patiriamos ir analizuojamos visą projekto analizės laikotarpį t.y. 15 metų.

Visos projekto veiklos išlaidos atsiranda kartu su numatytų žemės sklypų paėmimu visuomenės poreikiams. Pirmosios veiklos išlaidos pradedamos patirti jau nuo pirmųjų projekto metų.

Patiriamos tokios veiklos išlaidos, EUR:

5.3. Lentelė. Projekto veiklos išlaidos, EUR

II. PROJEKTO VEIKLOS IŠLAIDOS	**2,309**
II.1. Projekto administravimo išlaidos	1,000
III.3. Kitos su projektu susijusios išlaidos	1,309

Skaičiavimuose daroma prielaida, kad projekto veiklos išlaidos kartojasi kiekvienais metais. Veiklos išlaidos planuojamos naudojantis panašios apimties projekto duomenimis iš praeities.

5.4. Projekto pajamų nustatymas

Vadovaujantis Europos Tarybos reglamento (EB) 1083/2006 55 straipsnio nuostatomis pajamos suprantamos kaip pinigÔsrautai, vartotojÔtiesiogiai sumokami už prekes ir (arba) paslaugas, kurias sukuria investicijÔprojektas.

Projektas generuoja pajamas, kurias tiesiogiai moka vartotojas ï tai yra privatÎ s investuotojai mokÃs žemÃs nuomos mokesį ius Savivaldybei už potencialiai paimtÔvisuomenÃs poreikiams sklypÔdalis.

ŽemÃs sklypÔnuomos mokestis vienam ha sudarys 219,53 EUR/ha (tikslÎ s mokesį iai bus nustatyti aukcionu bÎ du), kadangi projekto metu dÃl paimtos visuomenÃs poreikiams žemÃs, atsiras galimybÃ nuomininkams nuomoti apie 10,52 ha žemÃs, visÔžemÃs sklypÔnuomos mokestis bus lygus 2.309 EUR metams.

Gaunamos tokios projekto pajamos, EUR:

5.4. Lentelė. Projekto pajamos

	EUR/metai
III. PROJEKTO PAJAMOS	**2,309**
III.1. ŽemÃs nuomos pajamos	2,309

5.5. Projekto finansinių rodiklių skaičiavimas

Projekto investicijÔatsipirkimo DVertinimas atliktas diskontuojant projekto generuojamas grynÑsias pajamas.

Projekto grynosios pajamos ï tai projekto generuojamas suminis piniginis srautas.

Projekto DJvendinimo metu patiriamos išlaidos ir pajamos detalizuotos aukšį iau.

InvesticijÔ likutinÃ vertÃ apskaičiuojama DVertinant projekto grynÔjÔ pajamÔ, kurias planuojama už dirbti po ataskaitinio laikotarpio pabaigos, vertÑ ataskaitinio laikotarpio pabaigoje. Priimama prielaida, kad pasibaigus projekto ataskaitiniam laikotarpiui bus generuojamos stabilios (be augimo) grynosios pajamos iš žemÃs nuomos. TodÃl likutinÃ vertÃ lygi metiniÔgrynÔjÔpajamÔñtinei verteiò

(angl. *Terminal value*).

Projekto finansinėje analizėje skaičiuojami šie projekto finansiniai rodikliai:

- Finansinė investicijos grynoji dabartinė vertė (FGDVI) (angl. *Financial Net Present Value of Investment*);
- Finansinė investicijos vidinė grąžos norma (FVGNI) (angl. *Financial Internal Rate of Return of Investment*);
- Finansinė kapitalo grynoji dabartinė vertė (FGDVK) (angl. *Financial Net Present Value of Capital*);
- Finansinė kapitalo vidinė grąžos norma (FVGNK) (angl. *Financial Internal Rate of Return of Capital*).

Šių rodiklių reikšmės bei detalūs skaičiavimai pateikiami I ir II prieduose, taip pat žemiau:

5.5.1. Lentelė. Investicijų finansiniai rodikliai

Taikoma finansinė diskonto norma	**4,00%**
Grynoji dabartinė vertė (investicijų), EUR	**-3.675**
Vidinė grąžos norma (investicijų)	**n/a**

5.5.2. Lentelė. Kapitalo finansiniai rodikliai

Taikoma finansinė diskonto norma	**4,00%**
Grynoji dabartinė vertė (kapitalo), EUR	**0**
Vidinė grąžos norma (kapitalo)	**n/a**

Atlikta finansinė analizė rodo, kad numatytos investicijos finansiškai neatsiperka: finansinė investicijos bei kapitalo dabartinė grynoji vertė neigiama, vidinės grąžos normos yra neapibrėžtos.

5.6. Projekto finansinio gyvybingumo vertinimas

Projekto finansinio gyvybingumo vertinimas pateikiamas III priede.

Suminiai piniginiai srautai rodo, kad projektas yra finansiškai tvarus, t.y. nediskontuoti piniginiai srautai visą projekto laikotarpį yra teigiami. Tai rodo, kad gavus reikalingą finansavimą ir sėkmingai įgyvendinus projektą, jis nereikalaus papildomo finansavimo po projekto užbaigimo.

6. Projekto ekonominių (socialinių) rodiklių skaičiavimas

Ekonominė analizė atlikta laikantis prielaidos į visuomenės poreikio tenkinimas. Savivaldybė yra svarbi ne tik regionui, kuriame ji yra įsikūrusi, bet taip pat ir visai šaliai. Todėl vertinant Savivaldybės

socialinÑ ï ekonominÑ DŽkÑ yra skaiļ iuojama nauda Lietuvos, o ne vien Marijampolės regiono mastu.

Ekonominė projekto nauda yra dvejopa ï nauda projekto DŽgyvendinimo, t.y. investicijÔ darymo, metu ir nauda, sukuriama kaip projekto pasekmė. Projekto DŽgyvendinimo metu papildomas pajamas uģdirba projektavimo, transporto, statybos ir paslaugÔ bei kitos kompanijos, kurios DŽgalies biudģetÑ sumoka papildomus mokesļ ius, taļ iau ģalies gaunama nauda ģiame projekto etape nėra tiek reikģminga palyginti su ilgalaike nauda, gaunama iģ projekto metu sukurtÔ rezultatÔ.

Tolesniuose skaiļ iavimuose bus analizuojamos tik naudos, gaunamos iģ jau DŽgyvendinto projekto veiklÔ.

Ekonominė analizė paremta finansinėje analizėje pateiktais piniginiais srautais, kurie yra koreguojami atliekant tokius veiksmus:

1. Išorinio poveikio socialinis – ekonominis įvertinimas. Pirmiausia yra siekiama DŽvertinti tÑ poveikĮ, kuris gali bÎ ti iģreikģtas kiekybine ir pinigine iģraiģka.

Pagrindinė DŽgyvendinto projekto pasekmė ï Savivaldybės teritorijoje DŽsukurianļ ios perspektyvios DŽonės, kuriose uģdirbamas pelnas ir sukuriamos darbo vietos. Ģvelgiant plaļ iau galima analizuoti ir netiesioginĮ įtakĮ DŽ

- Netiesiogiai sukurtos darbo vietos ir pridėtinė vertė, atsiradusi dėl pramoninės teritorijos DŽrimo (suaktyvėja tiekimo, aptarnavimo ir kitos veiklos, aprÎ pinanļ ios teritorijoje veikianļ ias DŽones);
- Padidintas darbo vietÔ kÎ rimas ir pridėtinė vertė ï papildomos darbo vietos ir pridėtinė vertė sukuriama dėl dirbanļ iÔ Ô (tiesioginės ir netiesioginės darbo vietos) papildomo vartojimo ir pan.

Atliekant tyrimus projekto ĂParama plyno lauko investicijÔ plėtrai Lietuvojeñ (tyrimus 2004 metais atliko ECORYS (Nyderlandai), Business Mobility International (Belgija), VģĮ Vieģosios politikos ir vadybos instituto (Lietuva) ir UAB Lietuvos statybÔ projektavimo instituto konsorciumas) DŽgyvendinimo metu, buvo nustatyta, kad tiesioginiÔ investicijÔ projektÔ daugiklio efektas netiesioginiÔ darbo vietÔ kÎ rimui (vien tik pirmame subrangovÔ lygyje) yra nuo trijÔ iki keturiÔ (t. y. vienai tiesioginei darbo vietai pramonės parke sukuriama 3ï 4 netiesioginės darbo vietos uģ parko ribÔ).

Taļ iau tiksliau prognozuoti netiesioginĮ įtakĮ DŽ yra sudėtinga, todėl apskaiļ iuojant ģio projekto naudÑ yra vertinamos naudos tik susijÑ su tiesiogiai Savivaldybės vystomoje teritorijoje DŽsukÎ rusiose

DZonāse uģdirbamu pelnu ir sukurtomis darbo vietomis.

Su projekto DZgyvendinimu susijusi nauda, kuriŃ galima DZvertinti pinigine iġraiġka:

- Mokesļiai, susijň su darbo uģmokesļiu: gyventojÔ pajamÔ mokestis (GPM), DZmokos DZ GarantinDZfondŃ, privalomo sveikatos draudimo DZmokos, socialinio draudimo DZmokos;
- Socialinio draudimo DZmokos yra DZtaukiamos DZekonominās naudos skaiļiavimŃ, nes ġiÔ DZmokÔ pagrindu yra iġmokamos pensijos ir kitos socialinās iġmokos, o pensijÔ kaupimo dalis yra palyginti maģa (ir tebemaģinama) ir nesudaro reikġmingos sumos lyginant su bendra socialiniÔ iġmokÔ suma;
- ǰmoniÔ sumokamas pelno mokestis;
- Maģiau iġmokama nedarbo draudimo iġmokÔ. Savivaldybās teritorijoje kuriamos naujos darbo vietos, kurias uģims esami arba potencialÎ s bedarbiai, todāl bus iġmokama maģiau nedarbo draudimo iġmokÔ.

2. Perėjimas nuo rinkos prie skaičiuojamųjų kainų. Atliekant analizň yra laikomasi prielaidos, kad konversijos faktorius lygus 1.

6.1. Projekto ekonominių rodiklių skaičiavimas

Projekto ekonomināje (socialināje) analizāje skaiļiuojami ġie projekto ekonominiai rodikliai:

- Ekonominā investicijÔ grynoji dabartinā vertā (EGDVI) (angl. *Economic Net Present Value of Investment*);
- Ekonominā investicijÔ vidinDZrŃģos norma (EVGN[I]) (angl. *Economic Internal Rate of Return of Investment*).

ĠiÔ rodikliÔ reikġmās bei detalÎ s skaiļiavimai pateikiami ļia ir IV priede:

6.1. Lentelė. Ekonominiai finansiniai rodikliai

Taikoma ekonominė diskonto norma	**5,00%**
Ekonominė grynoji dabartinė vertė (investicijų), EUR	**2.363.102**
Ekonominė vidinė grąžos norma (investicijų)	**585,40%**

Tai DZrodo, kad socialiniai-ekonominiai efektai projektŃ daro finansiġkai patraukliu ir atsiperkanļiu.

6.2. Projekto ekonominių rodiklių skaičiavimo prielaidos

Apskaiļiuojant ekonominius (socialinius) rodiklius remiamasi tokiomis analogiġkÔ pramoniniÔ parkÔ teritorijoje DZgyvendintÔ projektÔ prielaidomis:

- antraisiais projekto DZgyvendinimo metais bus sukurtos 4 naujos darbo vietos, treļiaisiais ï

dar 4 naujos darbo vietos (viso 8 darbo vietos), ketvirtaisiais - dar 11 naujÔ darbo vietÔ (viso 19 darbo vietÔ), penktaisiais ï dar 19 naujÔ darbo vietÔ (viso 38 darbo vietos) ir ģeģtaisiais ï dar 37 naujos darbo vietos (viso 75 darbo vietos);

- vidutinis naujai sukurtÔ darbo vietÔ *bruto* darbo uģmokestis sudarys 701,30 EUR/mÃn. (vidutinis darbo uģmokestis ģalyje 2015 m. II ketv.);
- prognozuojama vidutinÃ metinÃ DZoniÔ, DZKÎ rusiÔ visuomenÃs poreikiams paimamuose ģemÃs sklypuose, apyvarta antrais projekto DZ ģyvendinimo metais sudarys 70.000 EUR, vÃlesniais metais kasmet augs po 5%;
- prognozuojamas vidutinis metinis DZoniÔ DZ pastinÃs veiklos pelningumas sudarys 10%;
- taikomas pelno mokestis sudarys 15%.

ĢiÔ rodikliÔ reikģmÃs bei detalÎ s skaiļiavimai pateikiami poskyrio IV priede.

Atlikta ekonominÃ analizÃ rodo, kad projekto per 15 metÔ sukurta ekonominÃ nauda atsiperka: EGDV reikģmÃ yra ģenkliai didesnÃ uģ 0, o EGN reikģmÃ ģenkliai virģija socialinň diskonto normÑ. Ģie rodikliai gauti DZ vertinus tik tiesioginň projekto naudÑ.

SocialinÃ-ekonominÃ nauda ģaliai (Savivaldybės vystomoje teritorijoje DZKÎ rusiose DZonÃse dirbanļiÔ darbuotojÔ sumokami mokesļiai bei DZokos, susijň su darbo uģmokesļiu, nuo DZonÃse uģdirbto pelno sumokami pelno mokesļiai, sumaģÃjňs poreikis nedarbo draudimo iģmokoms) per I ï XV projekto DZ ģyvendinimo metus sudaro daugiau nei 3,8 mln. EUR (nediskontuota suma).

7. Rizikos ir jautrumo analizė

Projekto DZ ģyvendinimo ir tolesnÃs LEZ veiklos rizika investicijÔ projekte apibrÃģiama kaip vidinÃ laisvosios ekonominÃs zonos rizika ir rinkos bei aplinkos veiksniÔ poveikis, atsirandantis dÃl aplinkos veiksniÔ neapibrÃģtumo.

7.1 Labiausiai tikėtini rizikos veiksniai ir rizikos mažinimo priemonės

Galimi pagrindiniai projekto rizikos veiksniai:

7.1 lentelė. Projekto rizika ir rizikos mažinimo priemonės

Rizika, rizikos poveikis projektui	Rizikos mažinimo priemonės
Ilgesnis nei numatytas projekto DZ ģyvendinimo laikotarpis (dÃl uģsitňsusiÔ ģemÃs paÃmimo visuomenÃs poreikiams procedÎ rÔ, techniniÔ projektÔ patvirtinimo, infrastruktÎ ros DZengimo darbÔ terminÔ ir	Atlikti parengiamieji darbai: baigiamos procedÎ ros ir priimti sprendimai dÃl iģ savininkÔ paimamos privaļios ģemÃs, siekiama greiļiau pradÃti ģemÃs paÃmimo visuomenÃs poreikiams procedÎ rÑ, parengti

pan.).	techniniÔ projektÔ metmenys, parengta sÑmaudÔ ir naudos analizÃ.
EkonominÃ rizika ï Lietuvos ir kitÔ ģaliÔ ekonomikÔ augimo lÃtÃjimas, nuosmukis ar krizÃs, galintys sumaģinti potencialiÔ investuotojÔ skaiļ iÔ bei naujai kuriamÔ darbo vietÔ skaiļ iÔ Savivaldybės teritorijoje.	Sudaryta profesionali ir atitinkamÑ patirtDZ turinti projekto valdymo komanda, galinti uģtikrinti efektyvÔ projekto valdymÑ. Siekiant uģtikrinti tinkamÑ techninñ darbÔ prieģiÎ rÑ, numatoma samdyti iģorinius specialistus. Parengtas detalusis planas, suplanuotos techninÃs sÑlygos, pasirengta techninio projekto parengimui, siekiant DžÑngti reikalingas susisiekimo komunikacijas ir inģinerinius tinklus ñplyno laukoò investicijoms Savivaldybės vystomoje teritorijoje.

Projekto veiklos neapibrāģtumas yra minimalus, tikimybÃ, kad Savivaldybė sugebės valdyti projektÑ ir organizuoti darbÑ taip, kad bÎ tÔ gauti numatyti rezultatai - pakankamai didelÃ.

7.2. Jautrumo analizė

Atsiģvelgiant DžaukļiauiģvardintasTikÃtinas rizikas, galima iģskirti veiksnius, daranļius didģiausiÑ DžkÑ projekto rezultatams. Jautriausi veiksniai, galintys pakeisti tiek finansinius, tiek ekonominius Savivaldybės veiklos rezultatus:

- sklypÔ DžsavinimoirjÔ nuomos investuotojams grafikai, t.y. naujÔ darbo vietÔ sukÎ rimo laikas;
- DžoniÔ sukuriamÔ naujÔ darbo vietÔ skaiļius.

Siekiant DžertintigalimÑ neigiamÑ aukļiauiģvardintÔ veiksniÔ DžkÑ ekonominei projekto naudai, parengta grynosios esamosios vertÃs (NPV) ir vidinÃs pelno normos (IRR) jautrumo analizÃ sukuriamÔ darbo vietÔ skaiļiui.

7.2 lentelė. Ekonominės veiklos atsipirkimo rodiklių jautrumo sukuriamų darbo vietų skaičiui analizė

Naujų darbo vietų skaičiaus pokytis	Sukurtos naujos darbo vietos, vnt.	EGDV, EUR	EGDV, %
-99%	1	29.917	44,8%
-20%	60	2.747.976	626,5%

-10%	68	3.083.554	690,9%
-5%	71	3.251.344	723,0%
100% (projektinis)	**75**	**2.363.102**	**585,4%**
5%	79	3.586.922	787,3%
10%	83	3.754.711	819,5%
20%	90	4.090.289	883,8%

Lentelãje pateikti duomenys rodo, kad, pasitvirtinus veiklos ekonominio modelio prielaidoms, prognozuojama 15 veiklos metÔ ekonominã grynoji esamoji vertã (EGDV) tampa artima nuliui, o ekonominã grÑ¡os norma (EGN) tampa beveik lygi socialinei diskonto normai (5,0%), net kai sukuriama vos viena nauja darbo vieta, papildomai darant prielaidÑ, kad DŽ nãs neu¡dirbs pelno).

Taigi, jei naujos investicijos leistÔ pritraukti investuotojÔ, sukursianį iÔ bent 1 naujÑ darbo vietÑ Savivaldybãs vystomoje teritorijoje, projektas jau bÎ tÔ ekonomi¡kai naudingas.

8. Išvada

Detaliai i¡nagrinãjus galimas alternatyvas konkreį iam visuomenãs poreikiui tenkinti reikalingÔ ¡emãs sklypÔ daliÔ paãmimo visuomenãs poreikiams galimybes, nurodį¡ius konkreį iam visuomenãs poreikiui tenkinti reikalingo projekto dalyvius, jÔ naudas bei nuostolius, apskaiį iavus identifikuotÔ alternatyvÔ sÑnaudas bei naudÑ, grynÑjÑ esamÑjÑ vertÑ, DŽ vertinus galimas projekto rizikas bei numaį ius jÔ valdymo veiksmus, atlikus projekto D¡ vendinimo jautrumo analizÑ, daroma i¡vada, kad anksį iau DŽ rdintÔ sklypÔ dalys yra tinkami projektui D¡ vendinti, todãl turi bÎ ti paimti visuomenãs poreikiams tenkinti. Kitos alternatyvos negalimos.

Priedas 1. Išlaidų projektui įgyvendinti skaičiavimas

Pavadinimas	Metai														
	I metai	II metai	III metai	IV metai	V metai	VI metai	VII metai	VIII metai	IX metai	X metai	XI metai	XII metai	XIII metai	XIV metai	XV metai
I. IŠLAIDOS PROJEKTUI ĮGYVENDINTI	**3.828**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
I.1. Išlaidos projektui įgyvendinti	**3.828**														
II. PROJEKTO VEIKLOS IŠLAIDOS	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**
II.1. Projekto administravimo iğlaidos	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
III.3. Kitos su projektu susijusios iğlaidos	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309
III. PROJEKTO PAJAMOS	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**
III.1. Çemās nuomos pajamos	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309
IV. GRYNASIS PINIGŲ SRAUTAS (be paramos)	**-3.827**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Finansinių rodiklių skaičiavimas:

Taikoma finansinė diskonto norma	**4%**
Grynoji dabartinė vertė (investicijų)	**-3.675**
Vidinė grąžos norma (investicijų)	**n/a**

Priedas 2. Kapitalo rodiklių skaičiavimas

Pavadinimas	Metai														
	I metai	II metai	III metai	IV metai	V metai	VI metai	VII metai	VIII metai	IX metai	X metai	XI metai	XII metai	XIII metai	XIV metai	XV metai
I. IŠLAIDOS PROJEKTUI ĮGYVENDINTI	**3.828**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
I.1. Išlaidos projektui įgyvendinti	**3.828**														
II. PROJEKTO VEIKLOS IŠLAIDOS	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**
II.1. Projekto administravimo išlaidos	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
III.3. Kitos su projektu susijusios išlaidos	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309
III. PROJEKTO PAJAMOS	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**
III.1. Įgemās nuomos pajamos	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309
IV. SAVIVALDYBĖS BIUDŽETO LĖŠOS	**3.828**														
V. GRYNASIS PINIGŲ SRAUTAS (su parama)	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

Finansinių rodiklių skaičiavimas

Taikoma finansinė diskonto norma	**4%**
Grynoji dabartinė vertė (kapitalo)	**0**
Vidinė grąžos norma (kapitalo)	**n/a**

Priedas 3. Projekto finansinis gyvybingumas

Pavadinimas	Metai														
	I metai	II metai	III metai	IV metai	V metai	VI metai	VII metai	VIII metai	IX metai	X metai	XI metai	XII metai	XIII metai	XIV metai	XV metai
I. IŠLAIDOS PROJEKTUI ĮGYVENDINTI	**3.828**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
I.1. Išlaidos projektui įgyvendinti	**3.828**														
II. PROJEKTO VEIKLOS IŠLAIDOS	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**
II.1. Projekto administravimo išlaidos	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
III.3. Kitos su projektu susijusios išlaidos	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309
III. PROJEKTO PAJAMOS	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**
III.1. Įgemās nuomos pajamos	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309
IV. SAVIVALDYBĖS BIUDŽETO LĖŠOS	**3.828**														
V. NUOSAVOS LĖŠOS	**0**														
VI. GRYNASIS PINIGŲ SRAUTAS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
VII. AKUMULIUOTAS PINIGŲ SRAUTAS	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

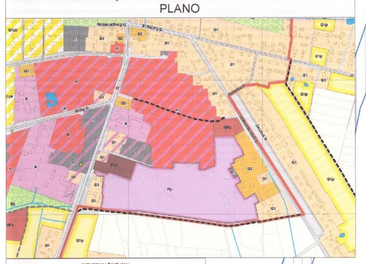
Priedas 4. Ekonominė (socialinė) analizė

Pavadinimas	Metai														
	I metai	II metai	III metai	IV metai	V metai	VI metai	VII metai	VIII metai	IX metai	X metai	XI metai	XII metai	XIII metai	XIV metai	XV metai
I. IŠLAIDOS PROJEKTUI ĮGYVENDINTI	**3.828**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
I.1. Išlaidos projektui įgyvendinti	**3.828**														
II. PROJEKTO VEIKLOS IŠLAIDOS	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**	**2.309**
II.1. Projekto administravimo iģlaidos	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
III.3. Kitos su projektu susijusios iģlaidos	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309	1.309
III. PROJEKTO PAJAMOS	**2.309**	**20.717**	**38.126**	**90.253**	**177.097**	**350.729**	**350.793**	**350.860**	**350.930**	**351.004**	**351.082**	**351.163**	**351.249**	**351.339**	**351.433**
III.1. Ģemās nuomos pajamos	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309	2.309
III.2. Ekonominiai (socialiniai) efektai:		18.407	35.817	87.944	174.787	348.420	348.484	348.551	348.621	348.695	348.772	348.854	348.939	349.029	349.123
III.2.1. Į valstybās biudģetŃsumokamas pelno mokestis. EUR		1.050	1.103	1.158	1.216	1.276	1.340	1.407	1.477	1.551	1.629	1.710	1.796	1.886	1.980
III.2.1.1. Prognozuojama vidutinā metinā DzoniÔapyvarta, EUR		70.000	73.500	77.175	81.034	85.085	89.340	93.807	98.497	103.422	108.593	114.023	119.724	125.710	131.995
III.2.1.2. Prognozuojamas vidutinis metinis DzoniÔIpzastinās veiklos pelningumas		10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
III.2.1.3. Taikomas pelno mokestis		15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
III.2.2. Į Sodros biudģetŃsumokami mokesļiai, EUR		12.623	25.247	63.117	126.234	252.468	252.468	252.468	252.468	252.468	252.468	252.468	252.468	252.468	252.468
III.2.3. Į valstybās biudģetŃsumokamas GPM, GPM		4.734	9.468	23.669	47.338	94.676	94.676	94.676	94.676	94.676	94.676	94.676	94.676	94.676	94.676
III.2.3.1. Vidutinis bruto atlyginimas naujai sukurtose darbo vietose, EUR		701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701	701
III.2.3.2. Naujai sukurtÔdarbo vietÔskaiļius		4	8	19	38	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
IV. GRYNASIS PINIGŲ SRAUTAS (be paramos)	**-3.827**	**18.408**	**35.817**	**87.944**	**174.788**	**348.420**	**348.484**	**348.551**	**348.621**	**348.695**	**348.773**	**348.854**	**348.940**	**349.030**	**349.124**

Finansinių rodiklių skaičiavimas:

Taikoma ekonominė diskonto norma	**5,0%**
Ekonominė grynoji dabartinė vertė (investicijų)	**2.363.102**
Ekonominė vidinė grąžos norma (investicijų)	**585,4%**

IŠTRAUKA IŠ ŠAKIŲ MIESTO SU PRIEMIESČIAIS BENDROJO PLANO



1	6089996.13	439638.33
2	6089977.52	439649.30
3	6089969.97	439597.68
4	6089966.40	439573.22
5	6089961.51	439548.76
6	6089949.47	439488.42
7	6089953.57	439405.87
8	6089955.30	439371.10
9	6089957.38	439355.90
10	6089957.96	439351.68
11	6089980.06	439190.31
12	6089989.29	439123.26
13	6090000.00	439044.74
14	6090030.54	438821.80
15	6090049.83	438828.29
16	6090048.36	438839.07
17	6090038.76	438836.96
18	6090027.70	438896.03
19	6090040.18	438898.77
20	6090039.75	438901.86
21	6089992.49	439246.93
22	6089975.24	439372.89
23	6089970.91	439459.83
24	6089976.85	439485.40
25	6089969.57	439486.93
26	6089981.02	439544.27
27	6089985.85	439568.47
28	6089989.57	439593.77

SPRENDINIAI:

1. PLANUOJAMA TERITORIJA - ŠAKIŲ MIESTO TERITORIJOS DALIS TARP KĘSTUČIO IR GRIŠKABŪDŽIO GATVĖS LAISVOJE VALSTYBINĖJE ŽEMĖJE, SUFORMUOJAMŲ SKLYPŲ BENDRAS PLOTAS YRA APIE 11,56 HA.

DETALIOJO PLANAVIMO TIKSLAS:

1. SUFORMUOTI 3 ŽEMĖS SKLYPUS (DU SKLYPUS PRAMONĖS TERITORIJAI IR VIENĄ APLINKKELIO DETALIUOSIUS PLANUS);
   - NUSTATYTI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMĄ;
   - REGLAMENTUOTI PAGRINDINĘ TIKSLINĘ ŽEMĖS NAUDOJIMO PASKIRTĮ, BŪDĄ IR POBŪDĮ
   - TRANSPORTO JUDĖJIMO SRAUTUS.
2. DETALIUOJU LANU FORMUOJAMI 3 ŽEMĖS SKLYPAI. SKLYPAS NR.1, SUFORMUOJAMAS SU DVIEM SKIRTINGO REŽIMO ŽONOMIS. ŽEMĖS SKLYPŲ PASKIRTYS - KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ; NAUDOJIMO BŪDAI: PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS (P), KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS (K); INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS (I); NAUDOJIMO POBŪDŽIAI: PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ĮMONIŲ STATYBOS (P1), PREKYBOS PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS (K1), SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS (I2).

SKLYPUI NR.1 - NUSTATOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI: MAKSIMALUS PASTATŲ AUKŠTIS 11,5 M, PLANUOJAMAM ŽEMĖS SKLYPUI NUSTATOMA KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, SKLYPAS PADALINAMAS Į DVI ZONAS ATSKIRTAS SKIRTINGO REŽIMO RIBA, KURIUOSE SKIRIASI NAUDOJIMO BŪDAI IR POBŪDŽIAI. ZONOJE A (PLOTAS 43707 KV.M) NUSTATOMAS NAUDOJIMO BŪDAS - PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS(P), NAUDOJIMO POBŪDIS - PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ĮMONIŲ STATYBOS (P1). UŽSTATYMO TANKUMO INDEKSAS - 0,47, O INTENSIVUMO INDEKSAS - 0,94. ZONOJE B (PLOTAS 5485 KV.M) NUSTATOMAS NAUDOJIMO BŪDAS - KOMERCINĖS PASKIRTIES OBJEKTŲ TERITORIJOS (K), NAUDOJIMO POBŪDIS - PREKYBOS PASLAUGŲ IR PRAMOGŲ OBJEKTŲ STATYBOS (K1). UŽSTATYMO TANKUMO INDEKSAS - 0,06, O INTENSIVUMO INDEKSAS - 0,20. PASTABA: SKLYPE INDEKSAI SKAIČIUOJAMI NUO BENDRO SKLYPO PLOTO SKLYPUI NR.2 - NUSTATOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI: MAKSIMALUS PASTATŲ AUKŠTIS 11,5 M. UŽSTATYMO TANKUMO INDEKSAS - 0,81, O INTENSIVUMO INDEKSAS - 1,62. PLANUOJAMAM ŽEMĖS SKLYPUI NUSTATOMA KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, NAUDOJIMO BŪDAS - PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO OBJEKTŲ TERITORIJOS; NAUDOJIMO POBŪDIS - PRAMONĖS IR SANDĖLIAVIMO ĮMONIŲ STATYBOS.

SKLYPUI NR.3 - NUSTATOMI TERITORIJOS TVARKYMO IR NAUDOJIMO REŽIMO REIKALAVIMAI: PLANUOJAMAM ŽEMĖS SKLYPUI NUSTATOMA KITOS PASKIRTIES ŽEMĖ, NAUDOJIMO BŪDAS - INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS TERITORIJOS (I); NAUDOJIMO POBŪDIS - SUSISIEKIMO IR INŽINERINIŲ TINKLŲ KORIDORIAMS (I2). TERITORIJOS TANKUMO, INTENSYVIMO IR UŽSTATYMO AUKŠTINGUMAS NENUSTATOMAS, KADANGI INŽINERINIŲ TINKLŲ KOMUNIKACINIAI KORIDORIAI NEFORMUOJA UŽSTATYMO.

GRETIMO ŽEMĖS SKLYPO (KAD. NR.8486/0009:15) RIBOSE PASTATYTŲ PASTATŲ DALYS PATENKA Į LAISVĄ VALSTYBINĘ ŽEMĘ, KURIOJE ŠIUO METU YRA RENGIAMAS DETALUSIS PLANAS, TODĖL SKLYPO RIBA SUFORMUOTA ĮVERTINUS ESAMŲ PASTATŲ EKSPLOATACIJĄ IR NAUDOJAMĄ FAKTINĮ PRIVAŽIAVIMĄ PRIE SKLYPO. PALIKTĄ LAISVĄ VALSTYBINĖ ŽEMĖS PLOTĄ, TEISĖS AKTŲ NUSTATYTA TVARKA SIŪLOMA PRISIJUNGTI SKLYPUI KAD. NR. 8486/0008:15.

3. INŽINERINĖ INFRASTRUKTŪRA: PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE NUMATOMA JUNGTIS PRIE CENTRALIZUOTŲ TINKLŲ. PASTABA: TIKSLUS INŽINERINIŲ TINKLŲ PRIJUNGIMAS, PRIE ESAMŲ KOMUNIKACIJŲ, BUS SPRENDŽIAMAS TECHNINIU (-AIS) PROJEKTU(-AIS).DETALIUOJU PLANU IŠNAGRINĖTI GALIMI PLANUOJAMO SKLYPO APRŪPINIMO INŽINERINIAIS TINKLAIS BŪDAI. RENGIANT INŽINERINIŲ TINKLŲ TECHNINĮ (-IUS) PROJEKTĄ(-US) ĮVERTINTI ESAMĄ SITUACIJĄ, AR NĖRA EKONOMINIU IR TECHNINIU POŽIŪRIU TIKSLINGESNIŲ APRŪPINIMO BŪDŲ.

VANDENS TIEKIMAS, NUOTEKŲ ŠALINIMAS, BEI ELEKTROS ENERGIJA - VANDENS TIEKIMAS IR BUITINIŲ NUOTEKŲ ŠALINIMAS NUMATYTAS CENTRALIZUOTAS. FORMUOJAMAME 1 SKLYPE PRAEINA CENTRALIZUOTI BUITINIŲ NUOTEKŲ IR VANDENTIEKIO TINKLAI į KURIUOS IR NUMATYTAS PAJUNGIMAS FORMUOJAMIEMS SKLYPAMS.

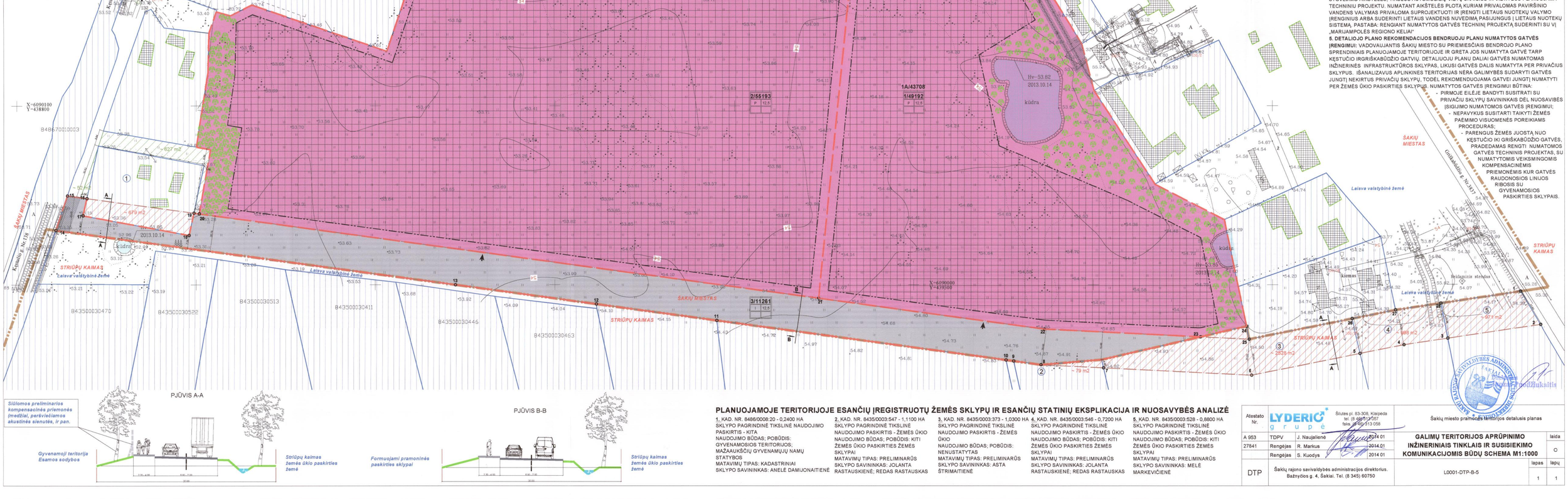
ŠILDYMAS - JEI REIKALINGAS PASTATŲ ŠILDYMAS REKOMENDUOJAMAS PRISIJUNGTI PRIE CENTRALIZUOTŲ ŠILUMOS TINKLŲ, TAIP PAT PALIEKAMA GALIMYBĖ TECHNINIŲ PROJEKTŲ ETAPE PARINKTI IR KITOKĮ ŠILDYMO BŪDĄ.

ATLIEKOS - ŪKIO IR BUITINIŲ ATLIEKOS BUS KOMPLEKTUOJAMOS Į KONTEINERIUS IR IŠVEŽAMOS | BUITINIŲ ATLIEKŲ SĄVARTYNĄ BEI ANTRINIŲ ŽALIAVŲ SURINKIMO PUNKTUS PAGAL ATSKIRĄ SUTARTĮ SU SPECIALIZUOTOMIS ĮMONĖMIS.

SUSISIEKIMAS, TRANSPORTO EISMO INTENSYVUMAS, AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO VIETOS. DETALIUOJU PLANU FORMUOJAMI 3 SKLYPAI, KUR VIENAS IŠ JŲ (SKLYPAS Nr. 3) FORMUOJAMAS DALIAI BENDRAJAME PLANE NUMATYTOS GATVĖS. VADOVAUJANTIS VĮ „MARIAMPOLĖS REGIONO KELIAI" SĄLYGOMIS DETALIOJUJU PLANU NEPLANUOJAMOS NAUJOS NUOVAŽOS, IKI KOL BUS SUPROJEKTUOTA IR ĮRENGTA NUMATYTA GATVĖ, PRIVAŽIAVIMAMS PRIE OBJEKTŲ BUS NAUDOJAMOS ESAMOS NUOVAŽOS. PATEKIMAS | FORMUOJAMĄ SKLYPĄ Nr. 1 NUMATOMAS IŠ GRIŠKABŪDŽIO GATVĖS PER ESAMĄ NUOVAŽĄ KURIA ĮVAŽIUOJAMA | UAB „MARIJAMPOLĖS TECHNINĖS APŽIŪROS CENTRAS" IR UAB „DAIMEKSA". PATEKIMAS | FORMUOJAMĄ ŠKLYPĄ Nr. 2 NUMATOMAS IŠ KĘSTUČIO GATVĖS PER ESAMĄ NUOVAŽĄ KURIA ĮVAŽIUOJAMA | GARAŽŲ TERITORIJĄ KURI RIBOJASI SU PLANUOJAMU SKLYPU IR GALIMĄ LENGVAI | JĮ ĮVAŽIUOTI. AUTOMOBILIŲ PARKAVIMAS NUMATOMAS TIK FORMUOJAMŲ SKLYPŲ RIBOSE. FORMUOJAMUOSE SKLYPUOSE PRELIMINARIAI NUMATOMOS AUTOMOBILIŲ STOVĖJIMO AIKŠTELĖS, TIKSLUS AUTOMOBILIŲ VIETŲ SKAIČIUS IR VIETA BUS PLANUOJAMA TECHNINIU PROJEKTU. NUMATANT AIKŠTELĖS PLOTĄ KURIAM PRIVALOMAS PAVIRŠINIO VANDENS VALYMAS PRIVALOMA SUPROJEKTUOTI IR ĮRENGTI LIETAUS NUOTEKŲ VALYMO ĮRENGINIUS ARBA SUDERINTI LIETAUS VANDENS NUVEDIMĄ PASIJUNGUS Į LIETAUS NUOTEKŲ SISTEMĄ, PASTABA: RENGIANT NUMATYTOS GATVĖS TECHNINĮ PROJEKTĄ SUDERINTI SU VĮ „MARIJAMPOLĖS REGIONO KELIAI"

5. DETALIOJO PLANO REKOMENDACIJOS BENDRUOJU PLANU NUMATYTOS GATVĖS ĮRENGIMUI: VADOVAUJANTIS ŠAKIŲ MIESTO SU PRIEMIESČIAIS BENDROJO PLANO SPRENDINIAIS PLANUOJAMOJE TERITORIJOJE IR GRETA JOS NUMATYTA GATVĖ TARP KĘSTUČIO ĮGRIŠKABŪDŽIO GATVIŲ. DETALIUOJU PLANU DALIAI GATVĖS NUMATOMAS INŽINERINĖS INFRASTRUKTŪROS SKLYPAS, LIKUSI GATVĖS DALIS NUMATYTA PER PRIVAČIUS SKLYPUS. IŠANALIZAVUS APLINKINES TERITORIJAS NĖRA GALIMYBĖS SUDARYTI GATVĖS JUNGTĮ NEKIRTUS PRIVAČIŲ SKLYPŲ, TODĖL REKOMENDUOJAMA GATVEI JUNGTĮ NUMATYTI PER ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES SKLYPUS. NUMATYTOS GATVĖS ĮRENGIMUI BŪTINA:

- PIRMOJE EILĖJE BANDYTI SUSITRATI SU PRIVAČIU SKLYPŲ SAVININKAIS DĖL NUOSAVYBĖS ĮSIGIJIMO NUMATOMOS GATVĖS ĮRENGIMUI;
- NEPAVYKUS SUSITARTI TAIKYTI ŽEMĖS PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪRAS;
- PARENGTI ŽEMĖS JUOSTĄ NUO KĘSTUČIO IKI GRIŠKABŪDŽIO GATVĖS, PRADEDAMAS RENGTI NUMATOMOS GATVĖS TECHNINIS PROJEKTAS, SU NUMATYTOMIS VEIKSMINGOMIS KOMPENSACINĖMIS PRIEMONĖMIS KUR GATVĖS RAUDONOSIOS LINIJOS RIBOSIS SU GYVENAMOSIOS PASKIRTIES SKLYPAIS.


1B/8485
1A/43708
1/49192
2/55193
3/11261
Hv=53.82
2013.10.14
kūdra
Hv=51.95
2013.10.14
X=6090200
Y=439100
X=6090100
Y=438800
X=6090000
Y=439300
Beržtvų šaltinis
Kęstučio g. Nr.138
Griškabūdžio g. Nr.1A/37
ŠAKIŲ MIESTAS
STRIŪPŲ KAIMAS
Laisva valstybinė žemė
Laisva valstybinė žemė
Laisva valstybinė žemė