

Žemės sklypų, paimamų visuomenės poreikiams, sąnaudų ir naudos analizės atlikimo paslaugos

STATINIO PROJEKTO PAVADINIMAS (PAGAL SUTARTĮ)

STATINIO
(STATINIŲ)
PAVADINIMAS Žemės sklypai Uošnos g., 2 (kadastro Nr. 6854/0003:7), Sausdravo g. 6
(kadastro Nr. 6854/0003:35) ir Alanto g. 2G (kadastro Nr. 6854/0003:8),
Plungė

STATINIO
PROJEKTO
NUMERIS 8817-00-SNA

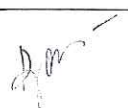
UŽSAKOVAS
(STATYTOJAS) Plungės rajono savivaldybės administracija
Vyrauto g. 12, LT-90123 Plungė

PROJEKTO
ETAPAS Sąnaudų ir naudos analizė

PROJEKTO
DALIS Konkretaus visuomenės poreikio objektyvaus egzistavimo ir konkretaus
žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams būtinumo pagrindimas

BYLOS LAIDA 0

IŠLEIDIMO DATA 2022-05

KVALIF. PATVIRT. DOK. NR.	PAREIGOS	VARDAS, PAVARDĖ	PARAŠAS
33813	PDV	Beata Riabcevē	

22KPA1400

PROJEKTO SUDĖTIES ŽINIARAŠTIS

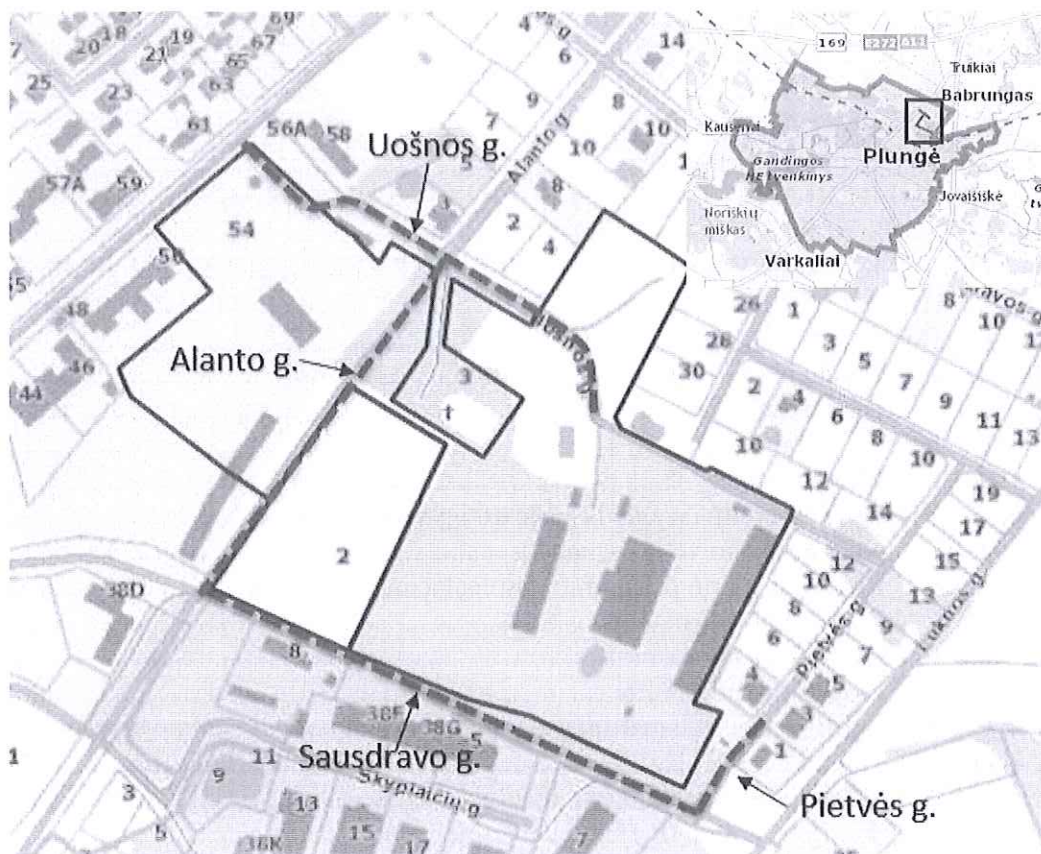
Eil. Nr.	Tomo žymuo	Pavadinimas	Pastabos
Konkretaus visuomenės poreikio objektyvaus egzistavimo ir konkretaus žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams būtinumo pagrindimas			
1.	I	Žemės sklypų, paimamų visuomenės poreikiams, sąnaudų ir naudos analizė	
1.1.		Žemės sklypas Uošnos g. 2, Plungė (kadastro Nr. 6854/0003:7)	Numatoma paimti 0,0398 ha ploto žemės sklypą
1.2.		Žemės sklypas Sausdravo g. 6, Plungė (kadastro Nr. 6854/0003:35)	Numatoma paimti 0,0145 ha žemės sklypą
1.3.		Žemės sklypas Alanto g. 2G, Plungė (kadastro Nr. 6854/0003:8)	Numatoma paimti 0,3016 ha žemės sklypą

TURINYS

IVADAS.....	4
1. VISUOMENĖS POREIKIO OBJEKTIVUS EGZISTAVIMAS	6
1.1. Esama padėtis	6
1.2. Projekto tikslai.....	6
1.3. Detaliojo plano sprendiniai	6
2. KITOS KONKREČIAM VISUOMENĖS POREIKIUI PATENKINTI REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS GALIMYBĖS ..	10
2.1. Projekto įgyvendinimo vieta	10
2.2. Siūlomas sprendinys.....	10
2.3. Alternatyvus sprendinys	11
3. REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS DALYVIAI	12
4. VISUOMENĖS POREIKIO PATENKINIMO IR ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS ĮGYVENDINIMO SĄNAUDOS IR NAUDA ..	13
4.1. Būtinės projekto įgyvendinimo išlaidos.....	13
4.1.1. Gatvių įrengimo išlaidos pagal siūlomą sprendinį	13
4.1.2. Išlaidos žemei.....	13
4.2. Išlaidos pagal alternatyvų sprendinį	14
4.2.1. Išlaidos žemei.....	14
4.3. Visuomenės gautina nauda iš projekto įgyvendinimo.....	14
4.3.1. Kelionės laiko vertės sąnaudos	14
4.3.2. Kelių transporto priemonių eksploatacinės sąnaudos	15
4.3.3. Eismo įvykių sąnaudos.....	16
4.3.4. Ekologinės sąnaudos	18
4.3.5. Projekto likutinė vertė.....	18
4.4. Tiesioginis poveikis dabartinių savininkų ir naudotojų gyvenimo sąlygoms, gamtos ištekliams	18
4.4.1. Sprendinių poveikio vertinimas	18
4.5. Projekto įgyvendinimo grynoji dabartinė vertė.....	19
4.5.1. Sąnaudų ir naudos analizės rezultatai	19
4.6. Rizikų įvertinimas ir numatomi jų valdymo veiksmai	21
4.6.1. Rizikos vertinimas ir valdymas.....	21
4.7. Projekto įgyvendinimo jautrumo analizė	22
IŠVADOS	23
LITERATŪRA.....	24
PRIEDAI.....	24

IVADAS

Plungės rajono savivaldybė planuoja išplėsti Uošnos, Alanto, Sausdravo ir Pietvės gatves Plungėje (1 pav.). Naujai suformuotos gatvės bus prijungtos prie Plungės miesto gatvių sistemos ir taip pagerins miesto inžinerinę susisiekimo sistemą su komercine ir gyvenamąją mažaaukštės paskirties planuojama plėtros teritorija. Šios gatvės bus naudojamos visų rūšių transporto ir pėsčiųjų judėjimo, inžinerinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijoms.



1 pav. Planuojamų gatvių plėtra

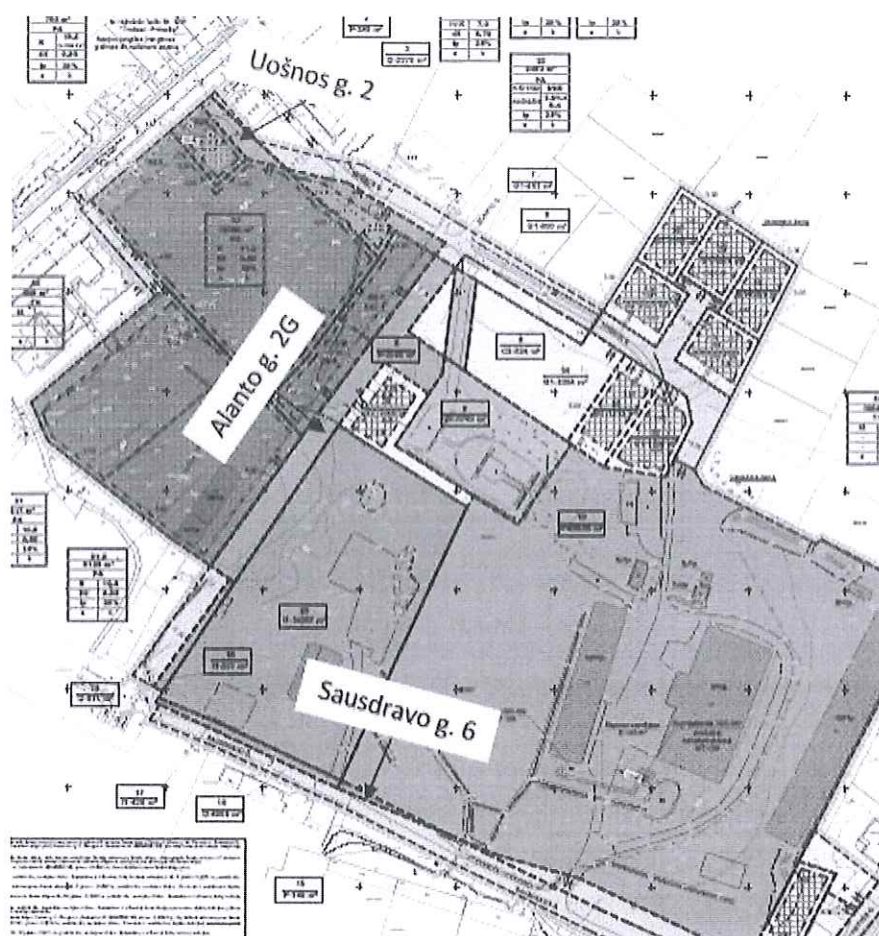
Plungės rajono savivaldybė, siekdama tenkinti viešąjį interesą, siekia įgyvendinti Uošnos, Alanto, Sausdravo ir Pietvės gatvių plėtrą, pagal „Žemės sklypo, esančio Plungės m., Dariaus ir Girėno g. (buvusių kareivinių teritorija), detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 25 d. įsakymo Nr. D-286 2 punktu, keitimo sprendinius.

Visuomenės poreikiams paimtus žemės sklypus (dalis) padalinti, sujungti ir suformuoti valstybinės žemės sklypą naujoms gatvėms, nustatant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį – kita, ir naudojimo būdą – inžinerinės infrastruktūros teritorijos. Numatytas naujos gatvės darniai integruotųsi į miesto inžinerinę infrastruktūrą.

Nepaėmus žemės sklypų visuomenės poreikiams, nebūtų pagerintos Plungės miesto susisiekimo galimybės su planuojama teritorija tiek vykstantiems motorinėms transporto priemonėms tiek dviratininkams ir pėstiesiems.

Visuomenės poreikio egzistavimo pagrindimas gatvių plėtrai ir žemės paėmimui visuomenės poreikiams atliktas remiantis detaliojo plano, registruoto teritorijų planavimo dokumentų registre (TPD Nr.K-VT-68-19-658) sprendiniais. Žemė, kurią numatoma paimti visuomenės poreikiams, tenkinant viešąjį interesą, reikalinga reikmėms, numatytos Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punkte – viešosios paskirties geležinkelių infrastruktūros objektams, keliams, magistraliniams vamzdynams, aukštos įtampos elektros linijoms tiesti, taip pat jiems eksploatuoti reikalingiems

visuomenės reikmėms skirtiems inžineriniams statiniams, šiuo konkrečiu atveju – Uošnos, Alanto ir Sausdravo gatvių su inžineriniais tinklais tiesimui.



2 pav. Numatomi paimti visuomenės poreikiams sklypai

Vadovaujantis Lietuvos Respublikos Žemės įstatymo 45 straipsnio 1 dalies 4 punktu, 45 straipsnio 2 dalimi ir 46 straipsnio 1 dalimi parengtas konkretaus visuomenės poreikio objektyvaus egzistavimo ir konkretaus žemės sklypo paėmimo visuomenės poreikiams būtinumo pagrindimas sąnaudų ir naudos analizės metodu.

Pasirinkti sprendiniai priimti išsamiai išnagrinėjus aplinkines teritorijas, galiojančius teritorijų planų sprendinius, gyvenamąsias zonas, esamus inžinerinius tinklus bei esamas susisiekimo komunikacijas bei kitus faktorius. Dėl nurodytų priežasčių sprendiniai, kurių pagrindu visuomenės poreikiams bus paimama žemė iš jos savininkų ir naudotojų, yra techniškai ir ekonomiškai pagrįsti, pasirinkta alternatyva yra tinkamiausia. Visuomenės poreikiams nepaėmus visų konkrečių žemės sklypų (dalių) nebūtų galimybės nutiesti Uošnos, Alanto ir Sausdravo gatvių su inžineriniais tinklais.

Visuomenės poreikio egzistavimo pagrindimas atliktas šiais aspektais:

- išnagrinėti alternatyvūs paimamos žemės vietos ir ploto sprendiniai;
- pateikti skaičiavimai socialinės-ekonominės naudos, kurią gaus gatvės naudotojai ir visa visuomenė;
- pateikta nauda ir sąnaudos, kurias patirs suinteresuota institucija, t.y. projektą užsakiusi Plungės rajono savivaldybės administracija.

1. VISUOMENĖS POREIKIO OBJEKTYVUS EGZISTAVIMAS

1.1. Esama padėtis

Plungės miesto teritorijos aprūpintos inžinerinėmis sistemomis netolygiai. Šiuo metu esama teritorija neišvystyta ir yra buvusių kareivinių vietoje. Nagrinėjamoje teritorijoje labai jaučiamas inžinerinės infrastruktūros ir susisiekimo komunikacijų poreikis. Esamos Uošnos, Sausdravo ir Alanto gatvių atkarpos prastos būklės, neapšviestos, neturi kietos dangos ir geros jungties tarpusavyje.



3 pav. Esamų gatvių būklė

Naujos gatvės, kurios bus prijungtos prie Plungės miesto gatvių sistemos, pagerins miesto inžinerinę susisiekimo sistemą. Suformavus žemės sklypą naujų gatvių ir inžinerinių tinklų įrengimui jos bus naudojamos visų rūšių transporto ir pėsčiųjų judėjimo, inžinerinių statinių bei inžinerinių tinklų teritorijoms, pagerės estetiškas vaizdas.

1.2. Projekto tikslai

Projekto tikslai yra šie:

- Suformuoti žemės sklypą susisiekimo komunikacijai įrengti, nustatyti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą.

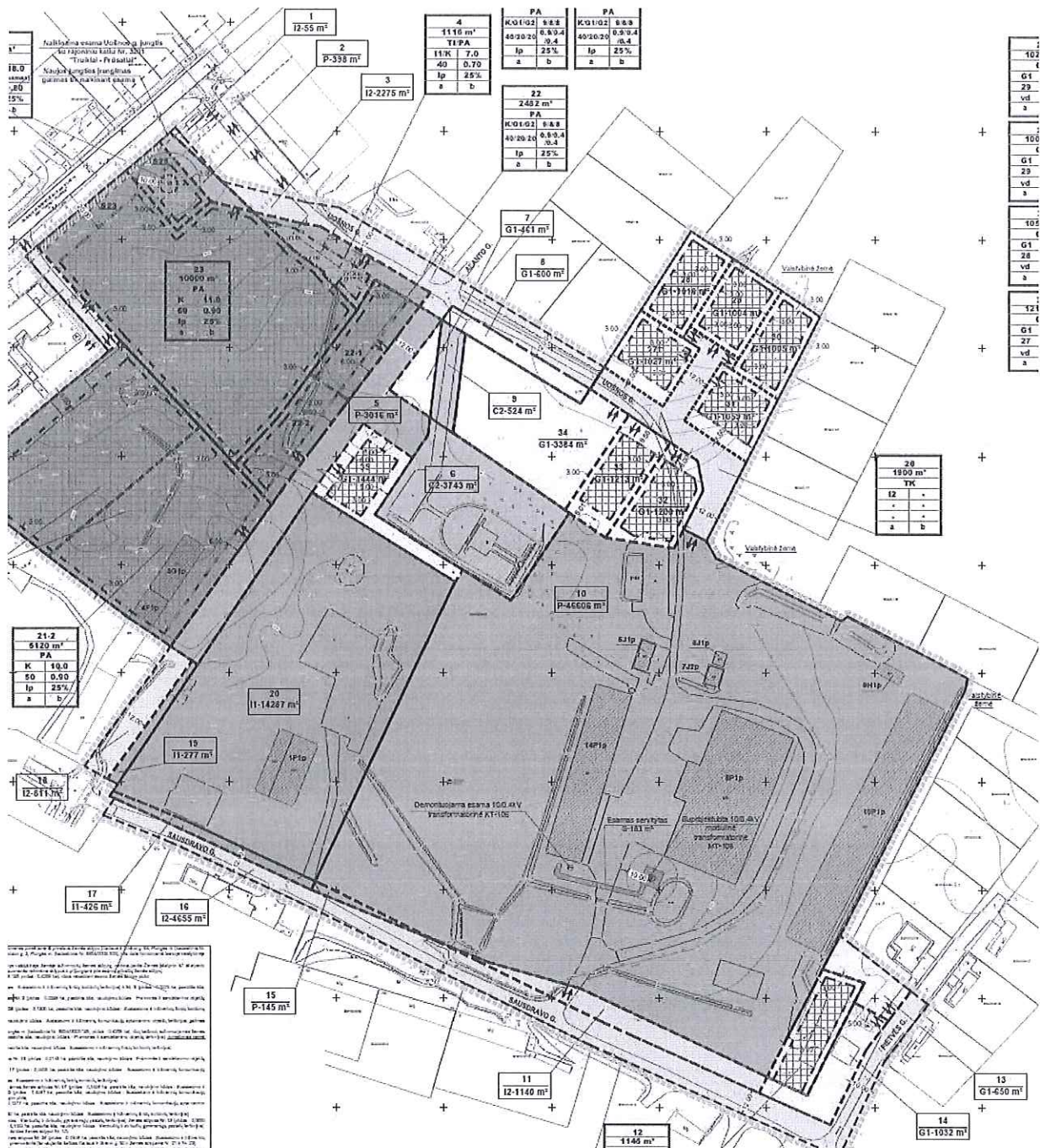
1.3. Detaliojo plano sprendiniai

Kadangi visuomenės poreikiams, gatvių plėtrai, dalis žemės sklypų paimama iš privačių žemės sklypų, dalis laisvoje valstybinėje žemėje suformuotų žemės sklypų, vadovaujantis Žemės įstatymo 47 straipsnio nuostatomis, paskaičiavus paimtų visuomenės poreikiams žemės sklypų vertę, gali būti skirti kompensavimui už paimtus visuomenės reikmėms sklypus ir prijungiami prie esamų privačių žemės sklypų. Pagal patvirtintus detaliojo plano sprendinius suplanuoti sklypai, kurie kaip kompensacija buvo numatoma prijungti prie kitų žemės sklypų.

I etape (žr. 4 pav.):

- Laisvoje valstybinėje žemėje tarp žemės sklypo Nr. 18 ir Nr. 20 suformuojamas žemės sklypas Nr. 19 (plotas – 0,0277 ha, paskirtis kita, naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos) su tikslu sekančiame etape prijungti prie žemės sklypo Sausdravo g. 2, Plungės m;
- Laisvoje valstybinėje žemėje tarp žemės sklypo Nr. 10 ir Nr. 16 suformuojamas žemės sklypas Nr. 11 (plotas – 0,1140 ha, paskirtis kita, naudojimo būdas - Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos);
- Laisvoje valstybinėje žemėje suformuojamas žemės sklypas Nr. 8 (plotas – 0,0600 ha, paskirtis kita, naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos), žemės sklypas Nr. 13 (plotas – 0,0650 ha, paskirtis kita, naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos) ir žemės sklypas Nr. 14 (plotas – 0,1032 ha,

paskirtis kita, naudojimo būdas - Vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos). Žemės sklype Nr. 14 nustatomas kelio servitutas (203. Kelio servitutas - teisė važiuoti transporto priemonėmis (tarnaujantis daiktas žemės sklypui Nr. 12).



4 pav. Iškarpa iš Žemės sklypo, esančio Plungės m., Dariaus ir Girėno g. (buvusių kareivinių teritorija), detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 25 d. įsakymo Nr. D-286 2 punktu, keitimo sprendinių brėžinio I ETAPU

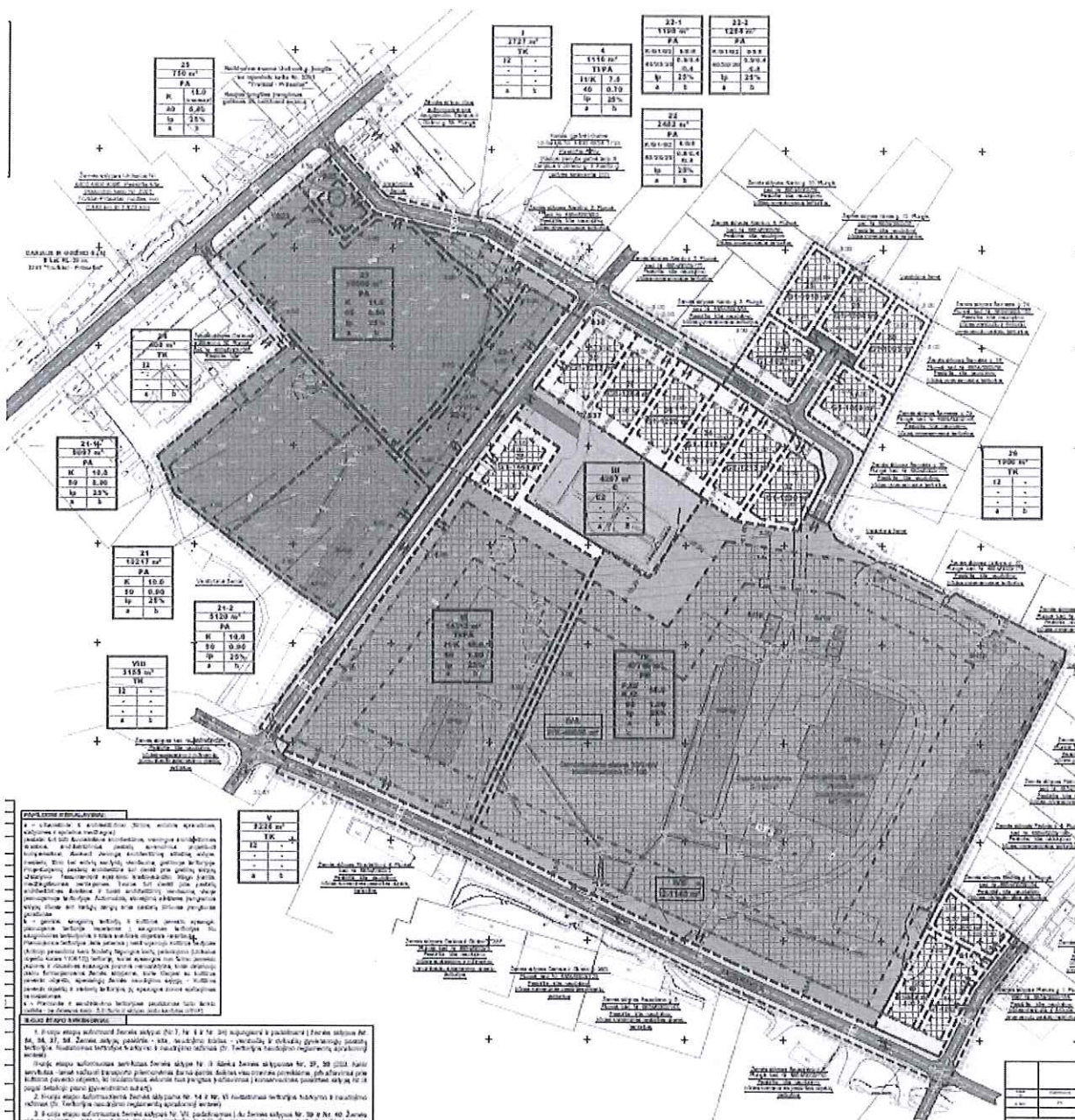
II etape (žr. 5 pav.):

- I-uoju etapu suformuotam žemės sklypui Nr. 9 keičiama paskirtis iš konservacinės paskirties žemės į kitos paskirties žemę, nustatomas naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos. Žemės sklypas Nr. 9 sujungiamas su žemės sklypu Nr. 8 ir taip suformuojamas žemės sklypas Nr. II, plotas – 0,1124 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos;

- Žemės sklypas Nr. 19, 20 ir Nr. 5-2 sujungiami į vieną žemės sklypą ir taip suformuojamas žemės sklypas Nr. VI, plotas – 1,4712 ha, paskirtis – kita, nustatomas naudojimo būdas – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų teritorijos ir galimas naudojimo būdas – komercinės paskirties objektų teritorijos;
- I-uoju etapu suformuoti žemės sklypai (Nr. 10, 11) sujungiami į vieną žemės sklypą Nr. IV, plotas – 4,7746 ha. Žemės sklypui nustatomi du naudojimo būdai - pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijos (4,6606 ha) / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (0,1140 ha) ir galimi naudojimo būdai -komercinės paskirties objektų teritorijos / susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos;
- Pirmuoju etapu suformuoti žemės sklypai Nr. 12 ir 13 sujungiami į vieną žemės sklypas Nr. VII, plotas – 0,1796 ha, paskirtis – kita, naudojimo būdas - vienuobių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos ir nustatomas teritorijos tvarkymo ir naudojimo režimas.



5 pav. Iškarpa iš Žemės sklypo, esančio Plungės m., Dariaus ir Girėno g. (buvusių kareivinių teritorija), detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 25 d. įsakymo Nr. D-286 2 punktu, keitimo sprendinių brėžinio II ETAPO



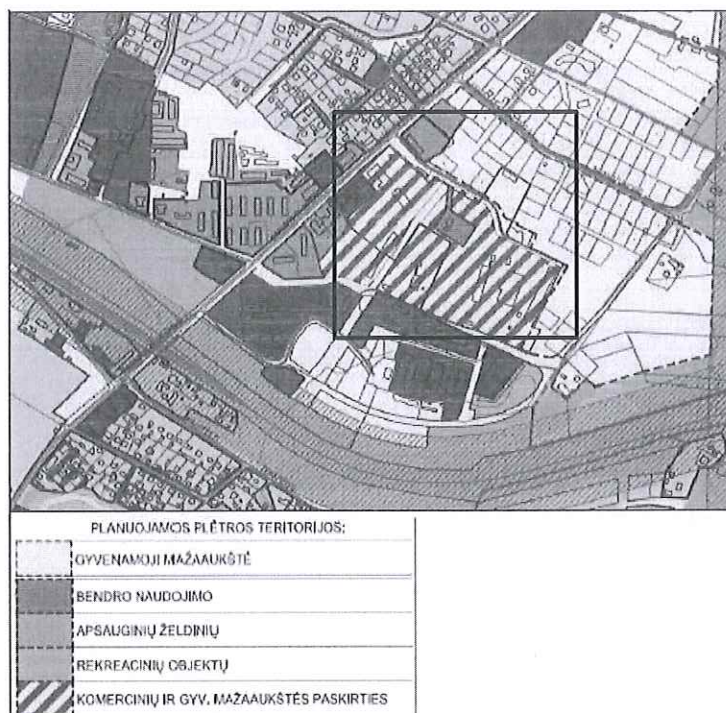
6 pav. Iškarpa iš Žemės sklypo, esančio Plungės m., Dariaus ir Girėno g. (buvusių kareivinių teritorija), detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 25 d. įsakymo Nr. D-286 2 punktu, keitimo sprendinių brėžinio III ETAPŲ

Planuojama teritorija būtų integruota į Plungės miesto susisiekimo tinklą. Pateikimas į planuojamą teritoriją galimas iš Dariaus ir Girėno g., Uošnos, Sausdravo, Pietvės gatvių.

2. KITOS KONKREČIAM VISUOMENĖS POREIKIUI PATENKINTI REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS GALIMYBĖS

2.1. Projekto įgyvendinimo vieta

Administracinio požiūriu planuojama išplėsti teritorija yra Plungės rajono savivaldybės teritorijoje, Plungės miesto kadastro vietovėje.



7 pav. Projekto įgyvendinimo vieta (ištrauka iš Plungės miesto bendrojo plano)

Susisiekimui su komercine ir gyvenamąją mažaaukštės paskirties planuojama plėtros teritorija numatyta Uošnos, Alanto, Sausdravo gatvių plėtra. Tam tikslui bus paimami visuomenės poreikiams žemės sklypai (jų dalis).

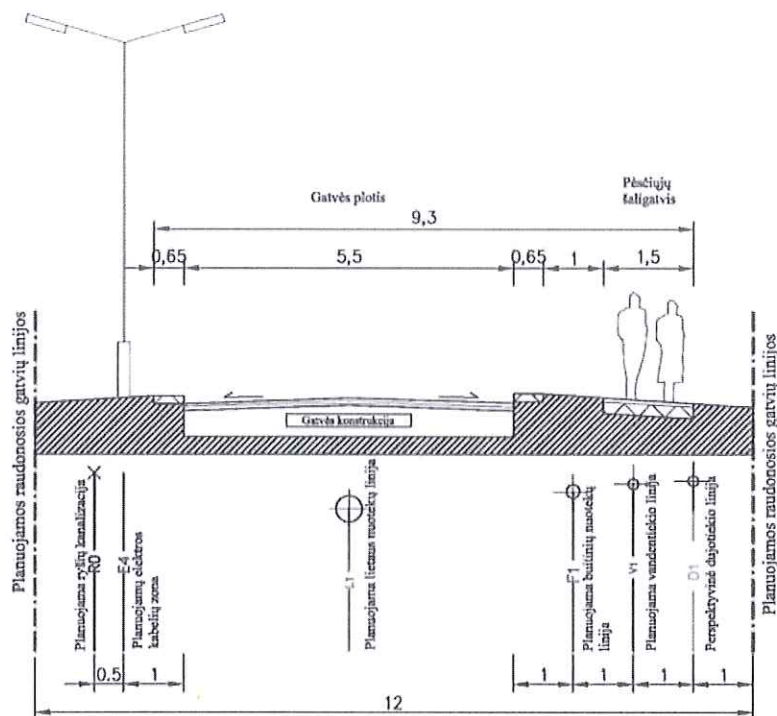
1 lentelė. Planuojamų paimti visuomenės poreikiams žemės sklypų vieta

<p>Identifikuota:</p> <p>Registruoti sklypai</p> <p>6854/3:7</p> <p>Daugiau info</p> <p>Parodyti visa</p>	<p>Identifikuota:</p> <p>Registruoti sklypai</p> <p>6854/3:8</p> <p>Daugiau info</p> <p>Parodyti visa</p>	<p>Identifikuota:</p> <p>Registruoti sklypai</p> <p>6854/3:35</p> <p>Daugiau info</p> <p>Parodyti visa</p>
Žemės sklypas Uošnos g. 2, Plungė (kadastro Nr. 6854/0003:7)	Žemės sklypas Alanto g. 2G, Plungė (kadastro Nr. 6854/0003:8)	Žemės sklypas Sausdravo g. 6, Plungė (kadastro Nr. 6854/0003:35)

2.2. Siūlomas sprendinys

Pagal siūlomą sprendinį Uošnos g. - D kat., RL-12 m, Sausdravo g. - D kat., RL-12 m, Alanto g. - D kat., RL-12 m. Patekimas į naujai formuojamus žemės sklypus numatytas iš esamų gatvių.

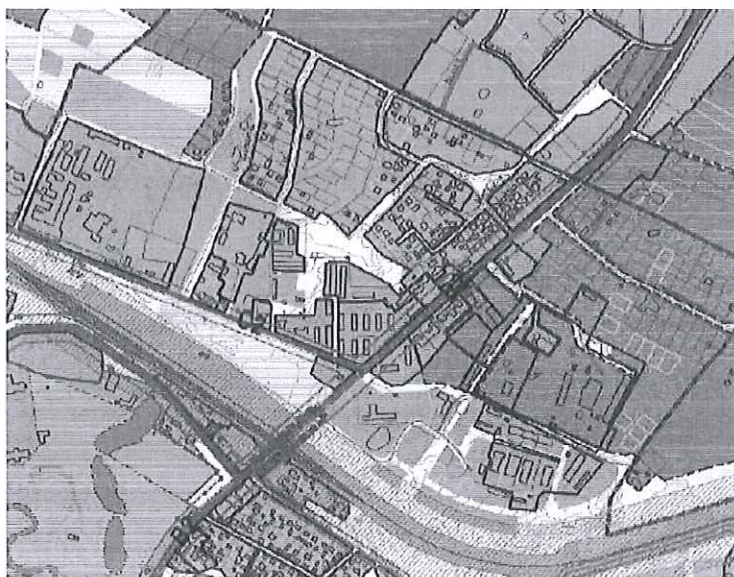
Siekiant įgyvendinti sprendinius, siūlomas D kategorijos gatvės įrengimas. Įvertinus numatomų plėtoti tinklų išsidėstymą raudonųjų gatvių linijų (inžinerinių komunikacijų koridorių) ribose, siūloma D kategorijos gatvių raudonąsias linijas nustatyti 12 m pločio.



8 pav. Principinis D kategorijos gatvės skersinis pjūvis

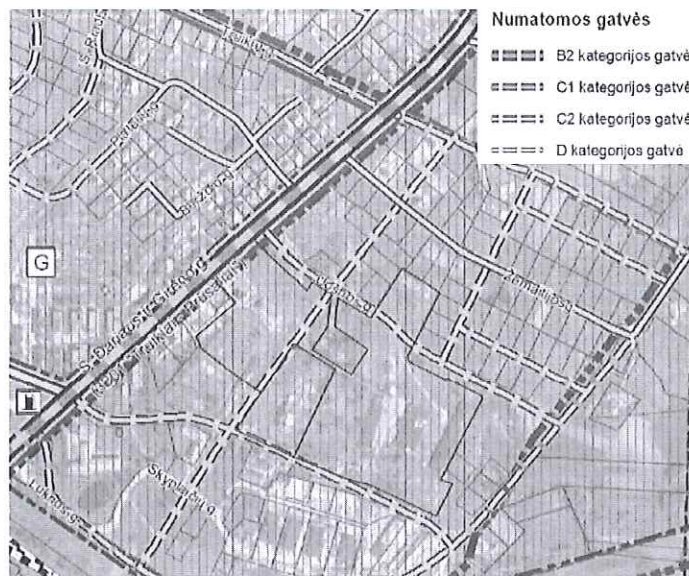
2.3. Alternatyvus sprendinys

Planuojama plėtros teritorija numatyta Plungės miesto teritorijos bendrajame plane. Pagal Plungės miesto teritorijos bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendinius planuojama teritorija yra integruota į Plungės miesto susisiekimo tinklą. Patekimas į planuojamą teritoriją galimas iš Dariaus ir Girėno g., Uošnos ir Sausdravo gatvių.



9 pav. Ištrauka iš Plungės miesto bendrojo plano susisiekimo sistemos brėžinio

Plungės miesto ir jo prieigų transporto srautų ir infrastruktūros specialiajame plane numatytos D kategorijos Uošnos ir Sausdravo gatvės bei planuojamos teritorijos viduje numatyta Alanto gatvė, gali būti tikslinamos detaliuoju planu.



10 pav. Ištrauka iš Plungės miesto ir jo prieigų transporto srautų ir infrastruktūros specialiojo plano brėžinio

Igyvendinus siūlomus sprendinius, būtų nukrauti transporto srautai nuo tranzitinės Dariaus ir Girėno gatvės (kelio 3201), užtikrinta inžinerinės infrastruktūros plėtra planuojamoje teritorijoje. Dviračių ir pėsčiųjų eismui numatyti takai pagerintų gyvenimo kokybę.

Kaip alternatyva nagrinėjamas variantas nevykdyti numatytų gatvių tiesimo su inžineriniais tinklais įrengimo.

Neplanuojant teritorijos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtros, nebūtų galima užtikrinti darnaus jos vystymosi, nes teritorijoje nevyktų subalansuota plėtra.

3. REIKALINGO KONKRETAUS ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS DALYVIAI

Uošnos, Sausdravo ir Alanto gatvių įrengimui su inžineriniais tinklais reikalingi visuomenės poreikiams paimti žemės sklypai pateikti 2 lentelėje.

2 lentelė. Informacija apie nekilnojamąjį turtą ir paėmimo tikslą

Nr.	Nuosavybė	Kadastrų Nr. / unikalus daikto Nr.	Bendras plotas, ha	Numatoma paimti visuomenės poreikiams žemės sklypo dalis, ha	Žemės sklypo paskirtis	Vidutinė rinkos vertė, Eur	Numatomos paimti visuomenės poreikiams žemės sklypo dalies vidutinė vertė, Eur
Plungė, Uošnos g. 2							
1	UAB „Ugnies takas“	6854/0003:7 4400-5500-2267	0,0398	0,0398	Kita	2660	2660
Plungė, Sausdravo g. 6							
2	UAB „Ugnies takas“	6854/0003:35 4400-5501-6230	0,0145	0,0145	Kita	916	916
Plungė, Alanto g. 2G							
3	UAB „Ugnies takas“	6854/0003:8 4400-5501-3450	0,3016	0,3016	Kita	18900	18900
				0,3559 ha			22476 eurų

Žymuo 8817-00-SNA

Žemės sklypų, paimamų visuomenės poreikiams, sąnaudų ir naudos analizė. 2022 m.

Suplanuotos teritorijos žemės naudojimo būdas – inžinerinės infrastruktūros teritorijos, naudojimo pobūdis – susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai. Gatvių įrengimui detaliojo plano sprendiniais visuomenės poreikiams Plungės rajono savivaldybės ribose numatyta rezervuoti ir paimti 0,3559 ha žemės, pakeičiant jos naudojimo būdą ir pobūdį į: inžinerinės infrastruktūros teritorijos, susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriai.

Žemės įstatymo 47 straipsnyje reglamentuota, jog už visuomenės poreikiams paimamą žemę savininkui turi būti teisingai atlyginta dviem būdais: pinigais rinkos kaina arba suteikiant lygiavertį laisvos valstybinės žemės sklypą tos pačios apskrities teritorijoje. Taip pat žemės savininkui atlyginama paimamoje visuomenės poreikiams žemėje esančių sodinių, miško ir medynų turto, negauto derliaus bei įdėtų lėšų žemės ūkio produkcijos ir miško auginimui vertė. Visuomenės poreikiams paimamos žemės ir kitų išvardytų nuostolių vertė bus nustatoma vadovaujantis Lietuvos Respublikos turto ir verslo vertinimo pagrindų įstatymu (Žin., 1999, Nr. 52-1672).

4. VISUOMENĖS POREIKIO PATENKINIMO IR ŽEMĖS SKLYPO PAĖMIMO VISUOMENĖS POREIKIAMS PROCEDŪROS ĮGYVENDINIMO SĄNAUDOS IR NAUDA

4.1. Būtinų projekto įgyvendinimo išlaidos

4.1.1. Gatvių įrengimo išlaidos pagal siūlomą sprendinį

Gatvių įrengimo su inžineriniais tinklais išlaidos apskaičiuotos remiantis detaliojo plano sprendiniais pagal 2021 m. spalio mėn. UAB „Sistela“ leidinio „Statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji ekonominiai rodikliai“ įkainius.

Įrengus naują infrastruktūrą bus patiriamos papildomos priežiūros išlaidos.

Priežiūros kainą sudaro:

- nuolatinės priežiūros darbai;
- paprastųjų ir kapitalinių remontų darbai.

Priežiūros sąnaudos buvo apskaičiuotos pagal LAKD patvirtintą „Automobilių kelių investicijų vadovą“ [3].

Planuojamų nutiesti gatvių įrengimo ir eksploatavimo orientacinės išlaidos per 30 metų be pridėtinės vertės mokesčio (PVM) pateiktos 3 lentelėje.

3 lentelė. Ekonominė įrengimo ir priežiūros kaina, tūkst. eurų.

Darbo rūšis	Preliminari kaina
Alanto g. statybos darbai	585
Uošnos g. statybos darbai	724
Sausdravo g. statybos darbai	994
Alanto g. priežiūra ir remontai per 30 metų	392
Uošnos g. priežiūra ir remontai per 30 metų	485
Sausdravo g. priežiūra ir remontai per 30 metų	665
Iš viso	3845

Iš 3 lentelės matome, kad įgyvendinus projektą, suinteresuota institucija – Plungės rajono savivaldybės administracija - pajamų negaus, o patirs papildomas sąnaudas, kurios per 30 metų iš viso sudaro apie 4 mln. eurų.

4.1.2. Išlaidos žemei

Žemės ar kito nekilnojamojo turto vertė pagal vidutinę rinkos vertę apskaičiuota VĮ Registrų centro tinklalapyje www.registrucentras.lt, pateiktą nekilnojamojo turto vertinimo valstybės reikmėms vertinimą pagal unikalų numerį ir sudaro apie 22,5 tūkst. eurų.

4.2. Išlaidos pagal alternatyvų sprendinį

4.2.1. Išlaidos žemei

Pagal alternatyvų sprendinį išlaidos žemei ar kitam nekilnojamajam turtui nebūtų patirtos.

4.3. Visuomenės gautina nauda iš projekto įgyvendinimo

Socialinės-ekonominės naudos skaičiavimai atlikti kaštų-naudos analizės metodu. Analizės laikotarpis – 30 metų. Skaičiavimuose taikytas leidinyje „Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika“ [2] konversijos faktorius transporto projektams, lygus 0,92.

Socialinę-ekonominę naudą gaus visuomenė dėl:

- sumažėjusio gyventojų kelionės laiko;
- sumažėjusių kelių transporto priemonių eksploatacinių išlaidų;
- padidėjusio eismo saugumo, geresnės gyvenamosios aplinkos kokybės.

Skaičiavimuose priimta, kad augant Lietuvos ekonomikai, įkainiai didės 4% per metus.

4.3.1. Kelionės laiko vertės sąnaudos

Kelionės laiko sąnaudos apskaičiuotos taikant [2] metodikos įkainius: kelionės laiko vertės įkainiai 2022 m. kainomis pateikti 4 lentelėje.

4 lentelė. Laiko vertė

Lengvasis automobilis		Krovininis
Darbo reikalais vykstančio keleivio, Eur/val.	Ne darbo reikalais vykstančio keleivio, Eur/val.	1 tonai/per val.
11,08	4,43	4,55

Pagal Plungės miesto teritorijos bendrojo plano susisiekimo sistemos sprendinius, planuojama teritorija yra šalia valstybinės reikšmės rajoninio kelio Nr. 3201 Truikiai–Prūsaliai (Dariaus ir Girėno g.). Vidutinio metinio faktinio (2015-2021 m.) paros eismo intensyvumo (VMPEI) augimas kelyje sudaro 3 proc.

Prognozuojama, jog išplėtus teritoriją ir įgyvendinus gatvių įrengimo sprendinius, Alanto, Uošnos ir Sausdravo gatvėmis važiuos apie 470 aut./parą, iš jų apie 80 aut./parą sudarys sunkiasvariai, vidutinis greitis D kategorijos gatvėse – 30 km/h.

Šiuo metu teritorija neišvystyta, esamos prastos būklės gatvės mažai naudojamos. Išplėtus teritoriją, bet nenumatant gatvių, dėl prastos infrastruktūros greitis būtų apie 10 km/h mažesnis nei projektinis.

Kelionės laiko vertės santaupos pateiktos 5 lentelėje.

5 lentelė. Kelionės laiko vertės santaupos

Metai	Laiko sąnaudos, aut./val.		Laiko santaupos, tūkst. Eur
	NEDAROME	DAROME	
2025	0,055	0,036	75,93
2026	0,055	0,036	79,82
2027	0,055	0,036	84,35
2028	0,055	0,036	89,11
2029	0,055	0,036	94,06
2030	0,055	0,036	99,16
2031	0,055	0,036	104,56

Metai	Laiko sąnaudos, aut./val.		Laiko santaupos, tūkst. Eur
	NEDAROME	DAROME	
2032	0,055	0,036	110,21
2033	0,055	0,036	116,08
2034	0,055	0,036	122,22
2035	0,055	0,036	128,59
2036	0,055	0,036	135,24
2037	0,055	0,036	142,15
2038	0,055	0,036	149,34
2039	0,055	0,036	156,90
2040	0,055	0,036	162,04
2041	0,055	0,036	167,33
2042	0,055	0,036	172,85
2043	0,055	0,036	178,51
2044	0,055	0,036	184,32
2045	0,055	0,036	190,44
2046	0,055	0,036	196,73
2047	0,055	0,036	203,07
2048	0,055	0,036	209,73
2049	0,055	0,036	216,57
2050	0,055	0,036	223,66
2051	0,055	0,036	230,99
2052	0,055	0,036	238,58
2053	0,055	0,036	246,43
2054	0,055	0,036	254,42
VISO			4763

Iš lentelės matome, kad per 30 metų būtų gauta apie 4,8 mln. eurų kelionės laiko santaupų.

4.3.2. *Kelių transporto priemonių eksploatacinės sąnaudos*

Kelių transporto priemonių eksploatacinės sąnaudos (KTPES) apskaičiuotos pagal [2] metodikos 5-6 priedo „Konversijos koeficientų ir įverčių lentelės“ įkainius. Viena lengvoji transporto priemonė vidutiniškai patiria 0,25 eurų transporto sąnaudų vienam nuvažiuotam kilometrui, sunkaus krovinio (3 ir daugiau ašių) – 0,98 Eur. KTPES pateiktos 6 lentelėje.

6 lentelė. *KTPES santaupos*

Metai	KTPES, tūkst. Eur		KTPES santaupos, tūkst. Eur
	NEDAROME	DAROME	
2025	165,75	130,65	35,10
2026	170,26	134,49	35,77
2027	174,77	120,08	54,69
2028	179,28	123,68	55,60
2029	183,78	127,30	56,48
2030	188,29	131,20	57,10
2031	192,80	135,15	57,65
2032	197,31	139,41	57,90

Metai	KTPES, tūkst. Eur		KTPES santaupos, tūkst. Eur
	NEDAROME	DAROME	
2033	201,81	144,02	57,80
2034	206,32	149,40	56,92
2035	210,83	154,89	55,94
2036	215,34	160,91	54,43
2037	219,84	166,42	53,42
2038	224,35	171,70	52,65
2039	228,86	157,90	70,96
2040	230,23	159,21	71,02
2041	231,61	160,53	71,08
2042	232,01	161,48	70,53
2043	232,42	162,74	69,68
2044	232,83	164,03	68,80
2045	233,23	165,63	67,60
2046	233,64	167,91	65,73
2047	234,04	170,17	63,88
2048	234,45	172,95	61,51
2049	234,86	175,71	59,15
2050	235,26	178,31	56,95
2051	235,67	180,60	55,07
2052	236,08	182,86	53,22
2053	236,48	185,02	51,47
2054	236,89	158,86	78,03
VISO			1,776

Iš lentelės matome, kad per 30 metų būtų gauta apie 1,8 mln. eurų KTPES santaupų.

4.3.3. Eismo įvykių sąnaudos

Pagal eismo įvykių informacinės sistemos (IRD) atvirus duomenis, nuo 2014 m. sausio 1 d. iki 2022 m. sausio 1 d. analizuojamoje aplinkoje užfiksuoti 4 eismo įvykiai, kurių metu 1 eismo dalyvis žuvo ir 1 buvo sužeistas.

7 lentelė. Eismo įvykių duomenys

Rūšis	Data ir laikas	Vieta	Žuvo	Sužeista
Susidūrimas su stovinčia transporto priemone	2015-02-21 11:31	Dariaus ir Girėno g. 40	0	0
Susidūrimas su stovinčia transporto priemone	2018-07-29 12:09	Dariaus ir Girėno g. 42	0	0
Užvažiavimas ant pėsčiojo	2020-01-01 00:13	Uošnos g. 58	0	1
Užvažiavimas ant pėsčiojo	2020-12-29 16:35	Dariaus ir Girėno g. 46	1	0

Atliekant avaringumo skaičiavimus, daroma prielaida, kad nepagerinus Plungės miesto su plėtojama teritorija pasiekiamumo bei neužtikrinant saugaus pėsčiųjų ir dviračių judėjimo, avaringumas nagrinėjamoje teritorijoje nemažės.

Avaringumo įkainiai sudaryti pagal „Konversijos koeficientų bei socialinės – ekonominės naudos (žalos) komponentų įverčių reikšmės“ [2] įkainius ir pateikti 8 lentelėje.

8 lentelė. Avaringumo įkainių prognozė, Eur

Metai	Žūties kaina	Sunkiai sužeisto kaina	Lengvai sužeisto kaina
2025	648 823,01	92 886,46	6 243,81
2026	664 264,79	95 097,13	6 392,41
2027	684 171,50	97 947,01	6 583,98
2028	704 674,77	100 882,29	6 781,29
2029	725 792,49	103 905,53	6 984,51
2030	747 543,06	107 019,37	7 193,82
2031	769 945,46	110 226,53	7 409,40
2032	793 019,21	113 529,81	7 631,45
2033	816 784,44	116 932,07	7 860,15
2034	841 261,86	120 436,30	8 095,70
2035	866 472,82	124 045,54	8 338,31
2036	892 439,31	127 762,94	8 588,20
2037	919 183,96	131 591,74	8 845,57
2038	946 730,09	135 535,29	9 110,65
2039	975 101,73	139 597,01	9 383,68
2040	1 004 323,61	143 780,46	9 664,89
2041	1 034 421,22	148 089,28	9 954,53
2042	1 065 420,79	152 527,22	10 252,85
2043	1 097 349,35	157 098,16	10 560,11
2044	1 130 234,75	161 806,08	10 876,57
2045	1 164 105,66	166 655,09	11 202,52
2046	1 198 991,62	171 649,42	11 538,24
2047	1 234 923,04	176 793,42	11 884,02
2048	1 271 931,26	182 091,57	12 240,16
2049	1 310 048,53	187 548,49	12 606,97
2050	1 349 308,11	193 168,95	12 984,78
2051	1 389 744,22	198 957,85	13 373,90
2052	1 431 392,12	204 920,22	13 774,69
2053	1 474 288,13	211 061,28	14 187,49
2054	1 518 469,64	217 386,37	14 612,67

Remiantis esama avaringumo situacija ir „Automobilių kelių investicijų vadovo“ bei ES Baltosios knygos nuostatomis¹, sudaryta avaringumo prognozė.

9 lentelė. Avaringumo santaupų prognozė

Metai	NEDAROME sužeistųjų	DAROME sužeistųjų	NEDAROME žuvusiųjų	DAROME žuvusiųjų	Santaupos, tūkst. Eur
2025	0,13	0,07	0,13	0,07	43,58
2026	0,13	0,07	0,13	0,07	44,61
2027	0,13	0,07	0,13	0,07	45,95
2028	0,13	0,07	0,13	0,07	47,33
2029	0,13	0,07	0,13	0,07	48,75
2030	0,13	0,07	0,13	0,07	50,21
2031	0,13	0,07	0,13	0,07	51,71
2032	0,13	0,07	0,13	0,07	53,26
2033	0,13	0,07	0,13	0,07	54,86
2034	0,13	0,07	0,13	0,07	56,50
2035	0,13	0,07	0,13	0,07	58,19
2036	0,13	0,07	0,13	0,07	59,94

¹ Europos komisijos Baltoji knyga - iki 2050 m. užtikrinti beveik visišką kelių saugą

Metai	NEDAROME sužeistųjų	DAROME sužeistųjų	NEDAROME žuvusiųjų	DAROME žuvusiųjų	Suntaupos, tūkst. Eur
2037	0,13	0,07	0,13	0,07	61,73
2038	0,13	0,07	0,13	0,07	63,58
2039	0,13	0,07	0,13	0,07	65,49
2040	0,13	0,07	0,13	0,07	67,45
2041	0,13	0,07	0,13	0,07	69,47
2042	0,13	0,07	0,13	0,07	71,55
2043	0,13	0,07	0,13	0,07	73,70
2044	0,13	0,07	0,13	0,07	75,91
2045	0,13	0,07	0,13	0,07	78,18
2046	0,13	0,07	0,13	0,07	80,53
2047	0,13	0,07	0,13	0,07	82,94
2048	0,13	0,07	0,13	0,07	85,42
2049	0,13	0,07	0,13	0,07	87,98
2050	0,13	0,00	0,13	0,00	192,81
2051	0,13	0,00	0,13	0,00	198,59
2052	0,13	0,00	0,13	0,00	204,54
2053	0,13	0,00	0,13	0,00	210,67
2054	0,13	0,00	0,13	0,00	216,98
Iš viso	4	2	4	2	2602

Iš lentelės matome, kad per 30 metų būtų gauta apie 2,6 mln. eurų avaringumo santaupų.

4.3.4. Ekologinės sąnaudos

Dviračių ir pėsčiųjų eismui numatyti šaligatviai pagerintų gyvenimo kokybę.

Įrengtais šaligatviais važiuojantys dviratininkai ar einantys pėstieji atneš papildomą ekologinę naudą, kuri šiuose skaičiavimuose neįvertinta.

4.3.5. Projekto likutinė vertė

Likutinė vertė apskaičiuota pagal [5] šaltinio nuostatas ir sudaro apie 55 tūkst. eurų.

4.4. Tiesioginis poveikis dabartinių savininkų ir naudotojų gyvenimo sąlygoms, gamtos ištekliais

4.4.1. Sprendinių poveikio vertinimas

I. Poveikis teritorijos vystymo darnai ir (ar) planuojamai veiklos sričiai

Įrengus gatves su inžineriniais tinklais, būtų įgyvendinti Plungės miesto teritorijos bendrojo plano sprendiniai, suformuojant žemės sklypą susisiekimo komunikacijoms įrengti, nustatant pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį, naudojimo būdą ir pobūdį, bei žemės sklypo naudojimo režimą.

Detaliuoju planu siekiama suformuoti sklypą D kategorijos gatvėms. Gatvių įrengimas paspartintų kokybišką Plungės miesto teritorijos plėtrą.

Įgyvendinus specialiojo plano sprendinius tikimasi teigiamo ilgalaikio efekto: būtų sudarytos prielaidos darniai numatytos teritorijos vystymosi plėtrai, aprūpinimas inžinerinėmis komunikacijoms ir pagerintas pasiekiamumas.

II. Poveikis ekonominei aplinkai

Poveikis ekonominei aplinkai numatomas teigiamas ilgalaikis. Sprendinių įgyvendinimas užtikrins efektyvų inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų įrengimą ir naudojimą.

III. Poveikis socialinei aplinkai

Vykdoma ūkinė veikla trečiųjų asmenų gyvenimo ir veiklos sąlygų nepablogins. Neigiamo poveikio gyvenamajai aplinkai ir gyventojų sveikatai, gyventojų saugai, susisiekimui, nelaimingų atsitikimų rizikai, sveikatos priežiūrai ir socialinių paslaugų prieinamumui, gyventojų ir darbuotojų elgsenos ir gyvenamosios veiklos, vandens ir maisto kokybei neturės. Gerinama aplinka - planuojama veikla sudarys ilgalaikį teigiamą poveikį estetiniam vaizdai. Numatomas apželdinimas, kietųjų dangų ir šaligatvių įrengimas, teritorijos apšvietimas. Naujai statomi namai neturės neigiamos įtakos gretimuose sklypuose esančių statinių insoliacijai - detalizajame plane išlaikomi norminiai atstumai tarp statinių ir sklypo ribų.

Pagerėjus susisiekimui galimybėms, teritorija taps patrauklesnė gyventi ir dirbti, o tai įtakos vietos bendruomenės pagausėjimą.

Bus sudarytos palankios sąlygos vystant miesto bendruoju planu numatytas plėtros teritorijas užtikrinti sveiką ir netaisytą aplinką – šiam tikslui numatomos teritorijos susisiekimui ir inžinerinių komunikacijų įrengimui.

IV. Poveikis gamtinei aplinkai ir kraštovaizdžiui

Įgyvendinus planuojamus sprendinius aplinkos kokybė pagerės. Aplinkosauginiu požiūriu bus pagerinta inžinerinės infrastruktūros naudojimo tvarka. Pateikti sprendiniai atitinka galiojančias higienos normas ir reikalavimus. Planuojamoje teritorijoje numatoma vykdyti ūkinę veiklą aplinkos biologinės taršos aspektu planuojamoje teritorijoje nėra aktuali, čia nėra potencialių biologinės taršos objektų, planuojama naujai išvystyti inžinerinę infrastruktūrą. Pagerės estetiškas vaizdas, kultūros paveldo objekto lankomumas.

Pagal Plungės miesto teritorijos bendrojo plano, kraštovaizdžio tvarkymas, sprendinius planuojama teritorija patenka į teritoriją, kurioje nustatoma priklausomųjų želdynų norma 25 proc.

Planuojamoje teritorijoje augs pavieniai krūmai ir medžiai, kurie nėra priskiriami saugotiniams. Medžius patenkančius į statinių statybos zoną numatoma kirsti ir atsodinti lygiaverčiais.

V. Poveikis krašto apsaugai ir kitoms sritims, susijusioms su nacionaliniu saugumu

Sprendiniai įtakos krašto apsaugai ir kitoms sritims, susijusioms su nacionaliniu saugumu, neturės.

Išvada:

Detaliojo plano sprendiniai atitinka planuojamoje teritorijoje parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinius ir neigiamo poveikio aplinkai nedarys. Būtų užtikrinti iki šiol parengtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių įgyvendinimai (tąsa), jiems neprieštarautų, nepažeistų teritorijoje galiojančių veiklos apribojimų, užtikrintų patogų transporto susisiekimą bei inžinerinių tinklų pasiekiamumą. Taip pat išvysčius naujas gatves, šaligatvius ar pėsčiųjų ir dviračių takų sistemas ir inžinerinius tinklus būtų didinama vietos gyventojų gyvenamosios aplinkos kokybė ir gerovė.

4.5. Projekto įgyvendinimo grynosi dabartinė vertė

4.5.1. Sąnaudų ir naudos analizės rezultatai

Projekto sąnaudų ir naudos analizė atlikta taikant Europos Komisijos leidinyje „Investicinių projektų sąnaudų-naudos analizės vadovas“ [6] rekomendacijas:

- taikoma 5% diskonto norma;
- infliacija nevertinama.

Skaičiavimų rezultatai pateikti 10-11 lentelėse.

10 lentelė. Sėnauų ir naudos analizės rezultatai, tūkst. eurų

Metai	Gatvių įgyvendinimas	Žemės kaina	Priežiūra ir remontai	Iš viso	Iš viso diskontuota	Kelionės laiko vertės santaupos	KTPES santaupos	Eismo įvykių santaupos	Likutinė vertė	Esamų gatvių priežiūros santaupos	Iš viso santaupos, nediskontuotos	Santaupos, diskontuotos	Pinigų srautai, nediskontuoti	Pinigų srautai, diskontuoti
2024	2687,95	22,48		2 710,43	2 581,0								-2 710,4	-2 581
2025			2,84	2,84	3,0	75,93	35,10	43,58		2,15	156,76	142,19	153,9	140
2026			2,94	2,94	3,0	79,82	35,77	44,61		2,23	162,43	140,31	159,5	138
2027			3,04	3,04	3,0	84,35	54,69	45,95		2,30	187,29	154,09	184,3	152
2028			3,14	3,14	2,0	89,11	55,60	47,33		2,37	194,41	152,32	191,3	150
2029			3,24	3,24	2,0	94,06	56,48	48,75		2,45	201,73	150,54	198,5	148
2030			3,34	3,34	2,0	99,16	57,10	50,21		2,52	208,99	148,52	205,6	146
2031			3,43	3,43	2,0	104,56	57,65	51,71		2,60	216,51	146,54	213,1	144
2032			3,53	3,53	2,0	110,21	57,90	53,26		2,67	224,04	144,42	220,5	142
2033			3,63	3,63	2,0	116,08	57,80	54,86		2,75	231,48	142,11	227,8	140
2034			3,73	3,73	2,0	122,22	56,92	56,50		2,82	238,46	139,43	234,7	137
2035			3,83	3,83	2,0	128,59	55,94	58,19		2,89	245,62	136,77	241,8	135
2036			3,92	3,92	2,0	135,24	54,43	59,94		2,97	252,57	133,95	248,7	132
2037			4,02	4,02	2,0	142,15	53,42	61,73		3,04	260,34	131,49	256,3	129
2038			4,12	4,12	2,0	149,34	52,65	63,58		3,12	268,69	129,24	264,6	127
2039			127,66	127,66	58,0	156,90	70,96	65,49		3,19	296,54	135,85	168,9	77
2040			4,32	4,32	2,0	162,04	71,02	67,45		3,26	303,78	132,54	299,5	131
2041			4,41	4,41	2,0	167,33	71,08	69,47		3,34	311,22	129,32	306,8	127
2042			4,51	4,51	2,0	172,85	70,53	71,55		3,41	318,35	125,98	313,8	124
2043			4,61	4,61	2,0	178,51	69,68	73,70		3,49	325,38	122,63	320,8	121
2044			4,71	4,71	2,0	184,32	68,80	75,91		3,56	332,59	119,38	327,9	118
2045			4,81	4,81	2,0	190,44	67,60	78,18		3,64	339,86	116,18	335,1	115
2046			4,90	4,90	2,0	196,73	65,73	80,53		3,71	346,70	112,87	341,8	111
2047			5,00	5,00	2,0	203,07	63,88	82,94		3,78	353,67	109,66	348,7	108
2048			5,10	5,10	2,0	209,73	61,51	85,42		3,86	360,52	106,46	355,4	105
2049			5,20	5,20	1,0	216,57	59,15	87,98		3,93	367,64	103,39	362,4	102
2050			5,30	5,30	1,0	223,66	56,95	192,81		4,01	477,42	127,88	472,1	126
2051			5,40	5,40	1,0	230,99	55,07	198,59		4,08	488,74	124,67	483,3	123
2052			5,49	5,49	1,0	238,58	53,22	204,54		4,16	500,49	121,59	495,0	120
2053			5,59	5,59	1,0	246,43	51,47	210,67		4,23	512,79	118,65	507,2	117
2054			1 178,28	1 178,28	260,0	254,42	78,03	216,98	55,00	4,30	608,73	134,14	-569,5	-126
Proc.	65,0%	0,5%	34,4%	100,0%		51,3%	19,1%	28,0%	0,6%	1,0%	100,0%			
VISO	2688	22	1 424	4 134	2 953	4 763	1 776	2 602	55	97	9 294	3 933	5 159	979

11 lentelė. Projekto ekonominiai rodikliai

Rodiklis	Matavimo vnt.	Rezultatai
diskontuoti išlaidų srautai	tūkst. eurų	2 953
diskontuoti pajamų srautai	tūkst. eurų	3 933
Grynoji dabartinė vertė (GDV)	tūkst. eurų	980
Vidinė grąžos norma (VGN)	%	7,65%
Naudos ir sąnaudų santykis (N/S)		1,33

Sąnaudų ir naudos skaičiavimų rezultatai rodo, kad Alanto, Uošnos ir Sausdravo gatvių įrengimas su inžineriniais tinklais yra naudingas visuomenei: lyginant su alternatyviu sprendiniu (neįgyvendinant projekto) grynoji dabartinė vertė sudaro 980 tūkst. eurų.

4.6. Rizikų įvertinimas ir numatomi jų valdymo veiksmai

Rizikos įvertinimas, tai procesas, kuriame pripažįstamas tam tikras rizikos pasekmių buvimas ir galimybė tai įvertinti, atsižvelgiant į visus rizikos veiksnius, paveiktinumo galimybes, aplinkos būseną ir kt.

Projekto rizika - tai neapibrėžtumas, susijęs su nenumatytų situacijų galimybe įgyvendinant projektą.

4.6.1. Rizikos vertinimas ir valdymas

Atliekant rizikos vertinimą ir valdymą reikia nustatyti pavojus, įvertinti jų keliamą riziką ir pasiūlyti šios rizikos valdymo priemones.

Rizikos vertinimas gali būti kokybinis arba kiekybinis:

- kokybinis – tikimybės ir pasekmės vertinamos naudojant vertinimo skalę nuo „labai maža“ iki „labai didelė“;
- kiekybinis – tikimybė ir vertinimas per metus pasikartojusių atvejų skaičiumi ir pasekmės vertinimais specifinių nuostolių skaičiais.

Rizikos vertinimas yra prognozavimo metodas, todėl rizikos vertinimuose visada yra tam tikras netikslumo laipsnis.

Rizikos valdymas tai procesas, kurio metu siekiama sumažinti galimą neigiamą poveikį projektui.

Šiame projekte yra kelios projekto fazės, kuriose būtina įvertinti riziką (žmonėms ir aplinkai):

1. Rizika, kuri gali atsirasti dėl viso projekto įgyvendinimo:

- laiku neparengti teritorijų planai – rizika minimali, nes teritorijos detalusis planas parengtas ir patvirtintas;
- lėšų stoka žemės paėmimui ir infrastruktūros įrengimui – rizika sumažinta. Plungės rajono savivaldybės administracija numato skirti lėšas projekto įgyvendinimui ir eksploatacijai.

2. Rizika, kuri gali atsirasti įrengimo bei eksploatavimo metu:

- Aplinkos tarša – rizikos išvengiama, nes techniniame projekte bus numatytos aplinkosauginės priemonės pagal teisės aktų reikalavimus įskaitant paviršinio vandens nuvedimą, apželdinimą ir kt.;
- Didesnė eismo įvykių tikimybė – rizikos išvengiama, nes techniniame projekte bus numatytos eismo saugos priemonės, bus atliktas saugaus eismo auditas;
- projekto įgyvendinimo metu gretimų teritorijų gyventojai negalės privažiuoti prie gyvenamųjų namų – rizika sumažinama, techniniame projekte bus numatyta darbus organizuoti taip, kad būtų užtikrintas privažiavimas;

- projekto įgyvendinimo metu bus keliamas triukšmas, vibracijos – rizika sumažinama, techniniame projekte numatant statybos darbų vykdymo draudimą vakare ar nakties metu;
- rizika dėl įrengtos infrastruktūros susidėvėjimo – rizika sumažinama naudojant sertifikuotus statybos produktus.

4.7. Projekto įgyvendinimo jautrumo analizė

Atliekant projekto ekonominį vertinimą, naudojamos įvairios prognozės ir prielaidos. Visada yra rizika, kad prognozės gali būti netikslios, o prielaidos – neteisingos. Siekiant patikrinti tam tikrų veiksnių pasikeitimo poveikį projektui, atliekama jo jautrumo analizė.

Šio projekto jautrumo analizė atlikta, varijuojant gatvių įrengimo sąnaudas (žemės paėmimo visuomenės poreikiams sąnaudas bei statybos darbų sąnaudas) ir gatvių naudojimo prognozę. Projekto įgyvendinimo kainos pokyčių įtaka ekonominiams rodikliams pateikta 12 lentelėje.

12 lentelė. Projekto įgyvendinimo kainos įtaka projekto ekonominiams rodikliams

Įrengimo sąnaudos	VGN, %	GDV, tūkst. Eur	N/S	Atsipirkimo laikotarpis
10 % mažesnės	9,76	1 496	1,61	16
5 % mažesnės	8,62	1 238	1,46	18
1 % mažesnės	7,74	1 005	1,34	20
bazinės	7,65	980	1,33	20
1 % didesnės	7,57	954	1,32	20
10 % didesnės	6,83	722	1,22	22
38 % didesnės	5,00	-	1,00	30

Gatvių tęsinio naudojimo (eismo intensyvumo) įtaka projekto ekonominiams rodikliams pateikta 13 lentelėje.

13 lentelė. Gatvių tęsinio naudojimo įtaka projekto ekonominiams rodikliams

Gatvės naudojimas	VGN, %	GDV, tūkst. Eur	N/S	Atsipirkimo laikotarpis
25 % mažesnis	5,00	-	1,00	30
10 % mažesnis	6,67	592	1,20	22
1 % mažesnis	7,56	941	1,32	20
bazinis	7,65	980	1,33	20
1 % didesnis	7,75	1 019	1,35	20
10 % didesnis	8,57	1 368	1,46	18
20 % didesnis	9,44	1 756	1,59	16

Iš rezultatų matome, kad augant gatvių su inžineriniais tinklais įrengimo kainai (įskaitant paėmamos žemės visuomenės poreikiams kainą), projekto ekonominiai rodikliai mažėja. Ribinis dydis, esant kuriam projekto grynoji dabartinė vertė išlieka teigiama, yra 38 proc. didesnė įgyvendinimo kaina. Gatvių naudojimui mažėjant, projekto ekonominiai rodikliai mažėja. Ribinis dydis, esant kuriam projekto grynoji dabartinė vertė išlieka teigiama, yra 25 proc. mažesnis gatvių naudojimas. Projekto jautrumo analizės rezultatai rodo, kad projektas yra jautrus sąnaudų išaugimui ir gatvių naudojimo sumažėjimui.

IŠVADOS

1. Plungės rajono savivaldybė, siekdama tenkinti viešąjį interesą, siekia įgyvendinti Uošnos, Alanto, Sausdravo ir Pietvės gatvių plėtrą, pagal „Žemės sklypo, esančio Plungės m., Dariaus ir Girėno g. (buvusių kareivinių teritorija), detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 25 d. įsakymo Nr. D-286 2 punktu, keitimo sprendinius.
2. Gatvių tiesimui su inžineriniais tinklais turi būti paimti visuomenės poreikiams žemės sklypai (jų dalys), paimamo žemės plotas Uošnos g. – 0,0398 ha, Sausdravo g. – 0,0145 ha, Alanto g. – 0,3016 ha.
3. Detaliuoju planu numatoma įgyvendinti Plungės miesto bendrojo plano sprendinius: planuojama teritorija yra integruota į Plungės miesto susisiekimo tinklą. Naujai projektuojamos gatvės nukraus transporto srautus nuo tranzitinės Dariaus ir Girėno gatvės (kelio 3201), užtikrins inžinerinės infrastruktūros plėtrą planuojamoje teritorijoje. Dviračių ir pėsčiųjų eismui numatyti takai pagerins gyvenimo kokybę.
4. Teritorijoje planuojamos D kategorijų gatvės, kurios turėtų 2 eismo juostas, atstumas tarp raudonųjų gatvės linijų 12 metrų.
5. Alternatyvus sprendinys – nevykdyti detalajame plane numatytų Alanto, Uošnos ir Sausdravo gatvių įrengimo. Tokiu atveju esamos situacija išliktų nepakitusi, neplanuojant koordinuotos teritorijų susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtros, teritorijose nebūtų galima užtikrinti darnaus jų vystymosi, nes teritorijose nevyktų subalansuota plėtra.
6. Siūlomo sprendinio analizė parodė, kad, įrengus Alanto, Uošnos ir Sausdravo gatves, sumažės kelionės laiko sąnaudos, kelių transporto priemonių eksploatacinės sąnaudos, avaringumas lyginant su alternatyviu sprendiniu.
7. Analizė parodė, kad suinteresuota institucija – Plungės rajono savivaldybės administracija naudos negaus, atvirkščiai, bus patirtos sąnaudos paimant žemę visuomenės poreikiams, vykdant statybos darbus. Bendros suinteresuotos institucijos ekonominės sąnaudos per 30 metų sudarys apie 4 mln. eurų.
8. Alanto, Uošnos ir Sausdravo gatvių įrengimas atneš socialinę-ekonominę naudą visai visuomenei. Taikant Europos Komisijos rekomenduojamą metodiką nustatyta, kad:
 - vidinė grąžos norma sudaro – 7,65 %;
 - grynoji dabartinė vertė (esant 5,0 % diskonto normai) sudaro – 980 tūkst. eurų.;
 - naudos/sąnaudų santykis sudaro – 1,33.
9. Projekto sprendinių poveikio vertinimas parodė, kad visais atžvilgiais projektas turės teigiamas pasekmes. Vienintelis neigiamas poveikis susijęs su žemės paėmimu visuomenės poreikiams.
10. Jautrumo analizė parodė, kad projektas yra jautrus sąnaudų išaugimui ir gatvių naudojimo sumažėjimui.
11. Atlikus rizikos vertinimą buvo nustatyti pavojai, įvertinta jų keliama rizika, priimtose rizikos valdymo priemonės, sumažinančios ar panaikinančios galimas nenumatytas aplinkybes.
12. Parodyta, kad visuomenės poreikiams nepaėmus visų konkrečių žemės sklypų ar kito nekilnojamojo turto, nebūtų galimybių nutiesti Alanto, Uošnos ir Sausdravo gatvių su inžineriniais tinklais pagal priimtus sprendinius.
13. Parodyta, kad egzistuoja visuomenės poreikis įrengti Alanto, Uošnos ir Sausdravo gatves su inžineriniais tinklais ir, kad šis poreikis negalės būti patenkintas, jeigu nebus paimti konkretūs privataus nekilnojamojo turto objektai.

LITERATŪRA

1. Žemės sklypo, esančio Plungės m., Dariaus ir Girėno g. (buvusių kareivinių teritorija), detaliojo plano, patvirtinto Plungės rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2004 m. birželio 25 d. įsakymo Nr. D-286 2 punktu, keitimas TPDRIS Nr. K-VT-68-19-658.
2. Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika. <https://www.ppplietuva.lt/lt/metodikos-ir-leidiniai>
3. Automobilių kelių investicijų vadovas. <https://eseimas.lrs.lt/rs/lasupplement/TAD/d6eb55a0948011e59c9a8f8c9980906b/834745a094f611e59c9a8f8c9980906b/>
4. Update of the Handbook on External Costs of Transport. <https://op.europa.eu/lt/publication-detail/-/publication/9781f65f-8448-11ea-bf12-01aa75ed71a1>
5. Valstybinės reikšmės kelių vertės, jos kitimo skaičiavimo ir kelių užimamos žemės vertės apskaitos tvarkos aprašas TA KVS(ŽV) 18. <https://eseimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/760f3672fc9311e796a2c6c63add27e9?jfwid=-fa58hez8>
6. Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects. Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020. http://ec.europa.eu/regional_policy/sources/docgener/studies/pdf/cba_guide.pdf
7. Plungės miesto teritorijos bendrasis planas, 2019.
8. Statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji ekonominiai rodikliai. 2021 m. spalio mėn. UAB „Sistela“ leidinys.

PRIEDAI

1. Nekilnojamojo turto registro duomenų bazės išrašai.