

# Plungės rajono pramonės parko steigimo galimybių studija

Galutinė ataskaita

Plungės rajono savivaldybės administracija

Vilnius, 2021

# Turinys

Santrumpos ir sąvokos.....	5
Lentelių sąrašas .....	6
Paveikslų sąrašas .....	7
Įvadas.....	10
1 Plungės miesto ir priemiesčio pramonės teritorijos infrastruktūros ir apribojimų analizė .....	11
1.1 Esamos infrastruktūros analizė .....	11
1.1.1 Geografinė padėtis .....	12
1.1.2 Susisiekimas.....	12
1.1.3 Vandentiekio ir nuotekų tinklai.....	13
1.1.4 Dujotiekis.....	13
1.1.5 Elektros tinklai .....	13
1.2 Pramonės teritorijos infrastruktūros plėtros poreikio analizė.....	14
1.2.1 Susisiekimas.....	14
1.2.2 Vandentiekio ir nuotekų tinklai.....	16
1.2.3 Dujotiekis.....	16
1.2.4 Elektros tinklai .....	17
1.3 Urbanistinių apribojimų ir galimybių analizė.....	18
1.3.1 Miesto bendrasis planas .....	18
1.3.2 Sanitarinės apsaugos zonos .....	18
2 Telšių regiono ir Lietuvos gamybos ir pramonės teritorijų analizė.....	21
3 PP teritorijų parinkimas ir vertinimas .....	25
3.1 Galimų PP teritorijų nustatymas .....	25
3.1.1 Pirmasis kriterijus.....	25
3.1.2 Antrasis kriterijus .....	26
3.1.3 Trečiasis kriterijus .....	27
3.1.4 Išvados.....	31
3.2 Galimų PP teritorijų vertinimas pagal vertinimo parametrus ir optimalios teritorijos parinkimas	31
3.2.1 Teritorijos plotas.....	33
3.2.2 Sklypų nuosavybė ir įsigijimo poreikis.....	33
3.2.3 Žemės paskirtis .....	35
3.2.4 Servitutai.....	36
3.2.5 Atitiktis teritorinio planavimo dokumentams .....	37

3.2.6	Nuosavybės sutvarkymo terminai.....	38
3.2.7	Teritorijos paruošimas plyno lauko investicijoms .....	39
3.2.8	Esama ir galima inžinerinė infrastruktūra ir jos įrengimo kaštai ir laiko sąnaudos .....	42
3.2.9	Vertinimo parametrų apibendrinimas .....	49
4	PP teritorijos detalus vertinimas.....	51
4.1	Infrastruktūra teritorijos viduje.....	51
4.2	PP steigimo kaštai .....	53
4.3	PP urbanistinė vizija .....	55
4.4	Galimų PP veiklų nustatymas .....	56
5	Galimų privačių investicijų į PP vertinimas.....	59
5.1	Minimalaus ir maksimalaus investicijų dydžio nustatymas .....	59
6	Galimos paskatos investuotojams .....	61
6.1	Savivaldybės taikomos paskatos .....	61
6.2	Valstybės taikomos paskatos .....	64
7	Darbo jėgos pasiūlos vertinimas .....	67
7.1	Esama darbo jėgos pasiūla pagal išsilavinimą ir amžių.....	67
7.2	Esama darbo jėga pagal galimybę pritraukti 80 km esančią darbo jėgą.....	72
7.2.1	Susisiekimas.....	73
7.2.2	Finansinis patrauklumas .....	75
7.2.3	Laisvalaikis, pramogos.....	76
7.2.4	Socialinė aplinka .....	77
7.3	Perkvalifikavimo / apmokymo galimybės.....	78
7.4	Galimos darbuotojų pritraukimo iš kitų teritorijų motyvavimo sistemos.....	82
8	PP steigimo ir veiklos rizikų nustatymas ir rizikų mažinimo bei valdymo sprendimai .....	84
9	Socialinės ir ekonominės naudos vertinimas .....	86
9.1	Galimo investicijų poveikio Plungės rajono investiciniam patrauklumui vertinimas .....	86
9.2	Galimo poveikio Plungės miesto savivaldybės ir valstybės biudžetams bei darbo rinkai vertinimas 88	
9.2.1	Prielaidos .....	88
9.2.2	Poveikis vidutinio atlyginimo pokyčiams.....	89
9.2.3	Galimos pajamos į valstybės ir Plungės rajono savivaldybės biudžetus, galimų sukurti darbo viečių skaičius.....	90
9.3	Galimų viešųjų išlaidų patirtų vystant PP teritoriją ir teikiant paskatas ten įsikūrusiems įmonėms vertinimas.....	96
9.4	Galimo grynojo PP poveikio vertinimas ir poveikio viešiesiems finansams apibendrinimas .....	97
9.5	Galimos įtakos demografiniams pokyčiams, migracijai ir socialinės infrastruktūros panaudojimo efektyvumui vertinimas .....	98

9.5.1	Įtakos demografiniams pokyčiams ir migracijai vertinimas.....	98
9.5.2	Įtakos socialinės infrastruktūros panaudojimo efektyvumui vertinimas.....	100
9.6	Plungės pramonės parko sąnaudų naudos analizė pagal CPVA metodologiją .....	101
9.6.1	Finansinė Plungės PP analizė .....	102
9.6.2	Ataskaitinis laikotarpis .....	102
9.6.3	Finansinė diskonto norma.....	103
9.6.4	Lėšų srautai.....	103
9.6.5	Finansiniai rodikliai .....	106
9.6.6	Ekonominė Plungės PP analizė.....	107
9.6.7	Rinkos kainų pavertimas į ekonomines .....	107
9.6.8	Socialinė diskonto norma.....	108
9.6.9	Išorinio poveikio įvertinimas .....	108
9.6.10	Ekonominiai rodikliai .....	110
10	Plungės rajono PP atitiktis Pripažinimo valstybei svarbaus projekto tvarkos aprašo 3 punkte nustatytiems kriterijams vertinimas .....	112
10.1	PP steigimo eiga.....	114
11	Išvados .....	114
	Šaltinių sąrašas .....	116
	Priedai.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## Santrumpos ir sąvokos

BVP	Bendras vidaus produktas
BP	Bendras planas
CPVA	Centrinė projektų valdymo agentūra
EGDV	Ekonominė grynoji dabartinė vertė
ENIS	Ekonominis naudos ir išlaidų santykis
ESO	AB „Energijos skirstymo operatorius“
EVGN	Ekonominė vidinė gražos norma
FDN	Finansinė diskonto norma
FGDV	Finansinė grynoji dabartinė vertė
FGDV(K)	Kapitalo finansinė grynoji dabartinė vertė
FNIS	Finansinis naudos ir išlaidų santykis
FVGN	Finansinė vidinė gražos norma
FVGN(K)	Kapitalo finansinė vidinė gražos norma
Galimybių studija	Plungės rajono pramonės parko steigimo galimybių studija
GDV	Grynoji dabartinė vertė
GPM	Gyventojų pajamų mokestis
Investicijos į plyną lauką	investicijų rūšis, kai verslo tikslu investuojama į naujo statinio statybą ir įrengimą plyname lauke
Investicijų projektų rengimo metodika	Centrinės projektų valdymo agentūros parengta Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika
LEZ	Laisvoji ekonominė zona
NT	Nekilnojamas turtas
Paslaugos	Plungės rajono pramonės parko steigimo galimybių studijos parengimo paslaugos
Paslaugų gavėjas	Plungės rajono savivaldybės administracija
Paslaugų teikėjas	UAB Smart Continent LT
Plungės PP	Plungės rajono pramonės parkas
Plynas laukas	neužstatytas (nejrengtas) žemės sklypas
PP	Pramonės parkas
PVM	Pridėtinės vertės mokestis
SDN	Socialinė diskonto norma
SVV	Smulkus ir vidutinis verslas

## Lentelių sąrašas

1 lentelė. Analizuojamos pramonės teritorijos gatvių būklė.....	14
2 lentelė. Sanitarinės apsaugos zonos .....	19
3 lentelė. PP ir jų parametrai Lietuvoje.....	22
4 lentelė. Teritorijų vertinimas .....	31
5 lentelė. Teritorijų ploto ir formos vertinimas.....	33
6 lentelė. Teritorijų nuosavybės ir įsigijimo poreikio vertinimas.....	34
7 lentelė. Žemės paskirtis analizuojamose teritorijose .....	35
8 lentelė. Teritorijų žemės paskirties vertinimas .....	35
9 lentelė. Teritorijų servitutų vertinimas .....	37
10 lentelė. Teritorijų funkcinės zonos.....	37
11 lentelė. Teritorijų atitikties planavimo dokumentams vertinimas .....	38
12 lentelė. Nuolatinių gyventojų skaičius teritorijose .....	39
13 lentelė. Teritorijų nuosavybės sutvarkymo terminų vertinimas.....	39
14 lentelė. Antrosios teritorijos pastatų vertė .....	40
15 lentelė. Teritorijų paruošimo plyno lauko investicijoms vertinimas.....	42
16 lentelė. Teritorijų geležinkelių infrastruktūros vertinimas .....	42
17 lentelė. Teritorijų automobilių kelių infrastruktūros vertinimas .....	44
18 lentelė. Teritorijų elektros tinklų vertinimas.....	46
19 lentelė. Teritorijų dujų tiekimo infrastruktūros vertinimas.....	47
20 lentelė. Teritorijų vandens ir nuotekų tinklų vertinimas .....	48
21 lentelė. Teritorijų ryšių / telekomunikacijų vertinimas .....	48
22 lentelė. Teritorijų palyginimas pagal vertinimo parametrus .....	49
23 lentelė. PP teritorijos įrengimo kaštų vertinimas.....	53
24 lentelė. Lietuvos PP ir LEZ vykdomos veiklos .....	56
25 lentelė. Lietuvos LEZ investicijų ir plėtros patirtys .....	59
26 lentelė. Bedarbiai pagal išsilavinimą ir profesinę kvalifikaciją, asmenų skaičius, 2019 m. ....	69
27 lentelė. Kelionės kryptys į Plungę ir kelionių trukmė .....	74
28 lentelė. Aukštojo mokslo ir profesinio mokymo pasiūla Telšių ir aplinkiniuose regionuose .....	78
29 lentelė. PP steigimo rizikos bei jų valdymo sprendimai .....	84
30 lentelė. Galimo investicijų poveikio Plungės rajono investiciniam patrauklumui vertinimas .....	87
31 lentelė. Su darbo santykiais susijusių mokesčių tendencija .....	92
32 lentelė. Pelno mokesčio tendencija .....	93
33 lentelė. NT mokesčio tendencija.....	94
34 lentelė. Žemės mokesčio tendencija.....	95

35 lentelė. Minimalus ir maksimalus galimas PP poveikis per 30 metų .....	95
36 lentelė. Galimo PP poveikio apibendrinimas.....	96
37 lentelė. Tiesioginis poveikis per 30 m. ....	97
38 lentelė. Plungės PP steigimui preliminariai reikalingas investicijų dydis .....	104
39 lentelė. Plungės PP likutinė vertė pagal GDV .....	104
40 lentelė. Plungės PP reinvesticijos, Eur .....	105
41 lentelė. Plungės PP steigimo finansavimo šaltiniai.....	106
42 lentelė. Plungės PP steigimo FGDV, FVGN ir FNIS rodikliai .....	106
43 lentelė. Plungės PP steigimo FGDV(K) rodiklis .....	107
44 lentelė. Plungės PP steigimo finansiniai rodikliai .....	107
45 lentelė. Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė socialinės–ekonominės naudos GDV, Eur ...	109
46 lentelė. Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė prieaugio socialinės–ekonominės naudos GDV, Eur .....	110
47 lentelė. Plungės PP steigimo socialinių–ekonominių naudų GDV, Eur.....	110
48 lentelė. Plungės PP steigimo EGDV, EVGN ir ENIS rodikliai .....	111
49 lentelė. Projekto atitikimo nustatytiems kriterijams apibendrinimas .....	112

## Paveikslų sąrašas

1 paveikslas. Analizuojamos Plungės miesto ir priemiesčio pramoninės teritorijos vietovės schema .....	12
2 paveikslas. Vandentiekio ir nuotekų tinklų schema .....	13
3 paveikslas. Dujų tinklai analizuojamoje teritorijoje.....	13
4 paveikslas. Elektros tinklai analizuojamoje teritorijoje .....	14
6 paveikslas. Autobusų, krovininių ir lengvųjų automobilių ir dviračių ir pėsčiųjų eismui reikalingi gabaritai .....	16
7 paveikslas. Galimi prisijungimo prie dujotiekio taškai.....	17
8 paveikslas. Galimi prisijungimo prie elektros tinklų taškai .....	18
9 paveikslas. Plungės miesto bendrojo plano ribojimai analizuojamoje teritorijoje .....	18
10 paveikslas. Apsaugos zonos analizuojamoje teritorijoje .....	19
11 paveikslas. Pirmąjį kriterijų atitinkančios teritorijos.....	26
12 paveikslas. Antrąjį kriterijų atitinkančios teritorijos .....	27
13 paveikslas. Pagal trečiąjį kriterijų nagrinėjamos teritorijos .....	28
14 paveikslas. Pirmojoje teritorijoje esantis užstatymas .....	28
15 paveikslas. Antrojoje teritorijoje esantis užstatymas.....	29
16 paveikslas. Trečiojoje teritorijoje esantis užstatymas .....	29
17 paveikslas. Ketvirtoje teritorijoje esantis užstatymas .....	30

18 paveikslas. Penktojoje teritorijoje esantis užstatymas .....	30
19 paveikslas. Šeštojoje teritorijoje esantis užstatymas .....	31
20 paveikslas. Valstybinė žemė analizuojamose teritorijose .....	34
22 paveikslas. Lieplaukės piliakalnio apsauginė zona .....	35
23 paveikslas. Servitutai pirmojoje teritorijoje .....	36
24 paveikslas. Servitutai antrojoje teritorijoje .....	37
25 paveikslas. Teritorijų užstatymas .....	40
26 paveikslas. Melioracijos griovio (B-1) aptarnaujama teritorija (apibrėžta raudona ir geltonomis linijomis) .....	41
27 paveikslas. Geležinkelis Plungėje .....	42
28 paveikslas. Lentpjūvės gatvės geografinė padėtis.....	43
29 paveikslas. Projektinis Lentpjūvės gatvės skersinis pjūvis .....	44
30 paveikslas. Elektros tiekimo infrastruktūra .....	45
31 paveikslas. Dujų tiekimo infrastruktūra .....	47
32 paveikslas. Atrinkta PP teritorija .....	50
32 paveikslas. PP vidinės gatvės skersinis profilis .....	53
33 Paveikslas. Pagrindiniai motyvai investuoti.....	61
34 paveikslas. Bedarbių procentinė dalis nuo darbingo amžiaus žmonių, proc., 2020 m. ....	67
35 paveikslas. Bedarbiai pagal amžiaus grupes.....	68
36 paveikslas. Bedarbiai pagal išsilavinimą, proc., 2019 m. ....	69
37 paveikslas. Bedarbiai pagal darbinę veiklą, proc., 2019 m. ....	70
38 paveikslas. Paslaugų sektoriaus bedarbių pasiskirstymas pagal darbinę veiklą, proc. ....	71
39 paveikslas. Gyventojų išsilavinimas regionuose, proc.....	71
40 paveikslas. Gyventojų skaičius ir neto migracija, 2009–2019 m. ....	72
41 paveikslas. Aplink Plungę 80 km spinduliu išsidėsčiusios savivaldybės .....	73
42 paveikslas. Siūloma apytikslė viešojo transporto stotelės vieta .....	75
40 paveikslas. Bruto darbo užmokestis Lietuvos regionuose 2019 m., Eur.....	76
41 paveikslas. Traukos objektai Plungės mieste .....	76
43 paveikslas. Sveikatos priežiūros įstaigos Plungės mieste .....	78
44 paveikslas. Kriterijai, naudojami poveikiui investiciniam patrauklumui vertinti.....	86
45 paveikslas. PP poveikio valstybės ir Plungės rajono savivaldybės biudžetams ir darbo rinkai vertinimas .....	89
46 paveikslas. Prognozuojami mėnesinio bruto darbo užmokesčio pokyčiai Plungės rajone .....	90
47 paveikslas. PP sukuriama darbo vieta .....	91
48 paveikslas. Iš PP darbinių santykių surenkama GPM per 30 m. ....	91
49 paveikslas. Iš PP darbinių santykių surenkama mokesčių per 30 m. ....	92
50 paveikslas. PP įmonių pajamos per 30 m. gyvavimo laikotarpį .....	92



51 paveikslas. PP įmonių pelnas per 30 m. gyvavimo laikotarpį .....	93
52 paveikslas. Per 30 m. sumokamas pelno mokesčio palyginimas minimaliu, vidutiniu ir maksimaliu atvejais, Eur .....	93
53 paveikslas. Į Plungės rajono savivaldybės biudžetą už PP esantį NT surenkamas NT mokestis per 30 m. PP gyvavimo laikotarpį, mln. Eur.....	94
54 paveikslas. Metinis NT mokesčio vidurkis .....	94
55 paveikslas. Į Plungės rajono savivaldybės biudžetą surenkamas žemės mokestis už PP žemę per 30 m. PP gyvavimo laikotarpį, Eur .....	95
56 paveikslas. Metinis žemės mokesčio vidurkis 30 m. PP gyvavimo laikotarpiu.....	95
57 paveikslas. Viešųjų išlaidų vertinimo kriterijai.....	96
58 paveikslas. Grynasis poveikis per 30 m. ....	98
59 paveikslas. Esama gyventojų skaičiaus tendencija ir prognozė iki 2054 m. ....	99
60 paveikslas. Gyventojų skaičiaus prognozė įkūrus PP, 2054 m. ....	100
61 paveikslas. Gyventojų sudėtis pagal amžiaus grupes Plungės rajono savivaldybėje .....	101
62 paveikslas. Alternatyvų palyginimas .....	102

# Įvadas

Plungės rajono savivaldybės administracija siekia didinti į Lietuvos regionus pritraukiamų tiesioginių užsienio investicijų apimtį. Atsižvelgiant į tai, kad:

- siekiama pritraukti investuotojus į Telšių regioną ir Plungės rajoną;
- Plungės rajonas yra patogioje vietoje, nes jį kerta magistralinis kelias A11 Šiauliai – Palanga ir krašto kelias 164 Tauragė – Mažeikiai, o netoliese yra automagistralė Klaipėda – Vilnius. Taip pat rajonas nuo Klaipėdos jūrų uosto nutolęs tik apie 60 km, o per Plungės miestą driekiasi geležinkelio linija Vilnius – Klaipėda;
- dėl didesnės nei šalyje emigracijos siekiama mažinti emigraciją sukuriant patrauklias ir konkurencingas darbo vietas rajone (2019 m. Lietuvos statistikos departamento duomenimis bendrasis emigracijos rodiklis tūkstančiui gyventojų, šalyje buvo 10,5, o Plungės rajono savivaldybėje 11,0);
- Plungės rajone teikiamos viešosios paslaugos verslui, veikia mokslo įstaigos, ir netoliese esančioje Klaipėdos miesto savivaldybėje veikia aukštojo mokslo institucijos,

yra svarstoma galimybė steigti Plungės pramonės parką (toliau – Plungės PP). Plungės PP sukūrimas galėtų ženkliai prisidėti prie užsienio ir vietos investuotojų pritraukimo į Telšių regioną. Atsižvelgiant į tai, būtina įvertinti PP steigimo galimybes siekiant pritraukti kuo daugiau investicijų, todėl yra reikalinga parengti Plungės rajono pramonės parko steigimo galimybių studiją. Be to, tinkamam sprendimo priėmimui, būtina detalai išanalizuoti ir įvertinti esmines su PP steigimu susijusias rizikas.

Atsižvelgiant į aukščiau nurodytus aspektus, 2020 m. rugsėjo 28 d. Plungės rajono savivaldybės administracija kartu su UAB Smart Continent LT sudarė sutartį Nr. BT6-01-607, kurios objektas – Plungės pramonės parko steigimo galimybių studijos parengimo paslaugos. Rengiant galimybių studiją:

- atlikta Plungės rajono ir Lietuvos pramonės teritorijų esamos būklės analizė;
- įvertintos galimos pramonės teritorijos Plungės mieste ir priemiestyje;
- suformuotos alternatyvos;
- iš galimų PP teritorijų alternatyvų atrinkta 1 optimali teritorija;
- įvertintos ir pagrįstos galimos privačios investicijos į PP;
- įvertintos galimos paskatos investuotojams;
- įvertinta darbo jėgos pasiūla;
- nustatytos esminės rizikos, susijusios su PP steigimu bei veikla ir pasiūlyti sprendimai rizikų mažinimui ir valdymui;
- įvertinta socialinė ir ekonominė nauda.

Paslaugos suteiktos per 7 mėnesius.

# 1 Plungės miesto ir priemiesčio pramonės teritorijos infrastruktūros ir apribojimų analizė

Telšių apskrities ekonomikos struktūros ir raidos regioninės ekonomikos apžvalgoje<sup>1</sup> buvo identifikuota, kad Telšių regiono įmonių apyvarta 2018 m. buvo viena didžiausių Lietuvoje, nusileidusi tik didiesiems regionams, vis dėlto 2019 m. buvo sukurta vos 3,4 proc. BVP dalies Lietuvoje. Apdirbamoji gamyba, ypač rafinuotų naftos produktų gamyba, užima reikšmingą dalį Telšių regiono ekonomikoje. Tokia regiono specializacija yra susijusi su Mažeikių rajono savivaldybėje veikiančia naftos perdirbimo gamykla. Atitinkamai su tuo siejasi regiono patrauklumas užsienio investuotojams (pagal tiesiogines užsienio investicijas nusileidžia tik didiesiems Lietuvos regionams) ir eksportas. Vis dėlto pačių regiono įmonių materialinės investicijos yra santykinai nedidelės ir tai rodo nepakankamai išnaudojamas galimybes diegti technologines naujoves ir didinti konkurencingumą. Prie santykinai nedidelio Telšių regiono BVP prisideda ir tipinė verslumo struktūra, kur dominuoja labai mažos įmonės, dažniausiai veiklą vykdančios mažai našiose ekonominėse veiklose. Ne išimtis yra ir Plungės rajonas – čia vyrauja pramonės šakos, nepasižyminčios išskirtine pridėtine verte: medienos apdirbimas, maisto produktų gamyba, baldų, lininių audinių ir tekstilės gaminių, metalo dirbinių bei kombinuotųjų pašarų gamyba. Dėl silpnai išvystytų paslaugų ir žinioms bei inovacijoms neimlių sektorių regionas nėra patrauklus aukštos kvalifikacijos specialistams, kurie galėtų prisidėti prie mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros veiklos ir aukštesnės pridėtinės vertės kūrimo<sup>2</sup>. Taip pat šioje apžvalgoje identifikuojama, kad Telšių regiono pramonės produktų rinka yra per mažai diversifikuota ir orientuota į mineralinių produktų gamybą ir tai gali lemti didelę riziką pasikeitus rinkos sąlygoms. Dėl šios priežasties itin svarbu vystyti kitokių pramonės produktų gamybą ir eksportą. Plungės rajono poziciją pramonėje galėtų pagerinti tiesioginės užsienio investicijos<sup>3</sup>. Dėl šios priežasties svarbu sukurti palankias sąlygas investuotojams.

Investuotojų pritraukimas yra itin glaudžiai susijęs su infrastruktūros išvystymu. Nuo to, kaip gerai buvo paruošta teritorija, prieš ją pritaikant individualiems poreikiams, priklauso kaip greitai bus galima pradėti vykdyti pramoninę veiklą. Šiame skyriuje analizuojamos Lietuvos gamybos ir pramonės teritorijos bei Plungės miesto ir priemiesčio pramonės teritorija. Siekiant vystyti patrauklią pramonės teritoriją Plungėje, identifikuojamos Lietuvos pramonės teritorijų tendencijos, pagrindiniai pramonės veiklai reikalingi infrastruktūros parametrai ir kiti kriterijai. Taip pat, siekiant įvertinti dabartines galimybes, analizuojama esama infrastruktūra, pajėgumai ir jos plėtros poreikis bei formuojama apibendrinta teritorijos vizija.

## 1.1 Esamos infrastruktūros analizė

Plungės rajono savivaldybė nuo seno laikoma pramoniniu rajonu<sup>4</sup>. Palankias sąlygas pramonės vystymui Plungės rajone ir Telšių regione sudaro kelias Tauragė–Mažeikiai (KK164), Šiaulių–Palangos kelias (A11) bei už 30 min. nuo Plungės miesto esanti magistralė (A1) jungianti didžiuosius Lietuvos miestus – Vilnių, Kauną ir Klaipėdą, be to ši magistralė jungiasi su „Via Baltica“ keliu, kuris sujungia rytų ir vakarų Europą bei Skandinaviją. Plungės rajonas išsidėstęs palankioje vietoje ir susiekimo oro transportu atžvilgiu. 56 km nuo Plungės miesto į vakarus yra Palangos oro uostas, šiaurės rytuose už 215 km yra Rygos oro uostas, o

<sup>1</sup> Versli Lietuva, Telšių apskrities ekonomikos struktūra ir raida, 2020. Prieiga per internetą: [https://www.verslilietuva.lt/wp-content/uploads/2020/09/2020\\_Tel%C5%A1i%C5%B3-apskritis-v2.pdf](https://www.verslilietuva.lt/wp-content/uploads/2020/09/2020_Tel%C5%A1i%C5%B3-apskritis-v2.pdf)

<sup>2</sup> Telšių apskrities ekonomikos struktūra ir raida, 2020. Prieiga per internetą: [https://www.verslilietuva.lt/wp-content/uploads/2020/09/2020\\_Tel%C5%A1i%C5%B3-apskritis-v2.pdf](https://www.verslilietuva.lt/wp-content/uploads/2020/09/2020_Tel%C5%A1i%C5%B3-apskritis-v2.pdf)

<sup>3</sup> Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas, 2007 m. Prieiga per internetą: [https://www.plunge.lt/plunge/m/m\\_files/wfiles/file618.pdf](https://www.plunge.lt/plunge/m/m_files/wfiles/file618.pdf)

<sup>4</sup> Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas, 2007 m. Prieiga per internetą: [https://www.plunge.lt/plunge/m/m\\_files/wfiles/file618.pdf](https://www.plunge.lt/plunge/m/m_files/wfiles/file618.pdf)

pietryčiuose Kauno ir Vilniaus oro uostai, atitinkamai nutolę po 200 km ir 286 km. Be to, Telšių regionas turi gerą vandens susisiekimą, nes už mažiau nei valandos kelio (56 km) yra išsidėstęs neužšalantis Klaipėdos jūrų uostas.

### 1.1.1 Geografinė padėtis

Šiuo metu didžioji dalis pramonės įmonių susitelkusios Plungės miesto šiaurinėje dalyje. Šioje miesto dalyje Plungės rajono savivaldybė įvairaus lygmens planavimo dokumentuose<sup>5</sup> yra numaćiusi Plungės pramoninės teritorijos plėtrą. Svarbu pažymėti, kad Plungės rajono savivaldybės bendrajame plane įvardyta, kad taršios pramonės ir pramonės, susijusios su dideliais krovininių ir produkcijos pervežimais, objektai bus vystomi plečiant šiaurinio perimetro pramoninį rajoną. Šiaurinė miesto dalis pramonės plėtrai pasirinkta neatsitiktinai, čia vietos patrauklumą lemia šalia esanti geležinkelio atšaka, geras susisiekimas su miesto centru ir magistraliniais keliais, be to, dėl pakankamo atstumo nuo gyvenamųjų teritorijų, jaučiamas mažesnis taršos poveikis gyventojams. Plungės rajono pramonės parko steigimo Galimybių studijai rengti Paslaugų gavėjas pateikė 455 ha ploto teritoriją (žr. 1 paveikslas).



1 paveikslas. Analizuojamos Plungės miesto ir priemiesčio pramoninės teritorijos vietovės schema  
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt duomenimis

### 1.1.2 Susisiekimas

Analizuojamos Plungės miesto ir priemiesčio pramoninės teritorijos centre driekiasi geležinkelio vėžė Klaipėda – Vilnius. Ši vėžė užtikrina krovininių pervežimą iš vakarų – Klaipėdos uosto, į Vilnių, Rusiją, Baltarusiją ir tolimesnes rytų šalis. Pagal Plungės miesto ir jo prieigų transporto srautų specialųjį planą<sup>6</sup> į šiaurę nuo geležinkelio vėžės yra aptarnaujanti C kategorijos Lentpjūvės gatvė, kuri rytuose jungiasi su magistraline B kategorijos Dariaus ir Girėno gatve, o šiaurėje su C–B kategorijos Salantų gatve, kuri jungiasi su A11 keliu Šiauliai – Palanga. Į pietus nuo geležinkelio ruožo yra išsidėčiusios teritoriją su centrine miesto dalimi jungianti B kategorijos Stoties gatvė ir B kategorijos Pramonės gatvė.

<sup>5</sup> Plungės rajono savivaldybės 2021-2030 m. strateginis plėtros planas; Plungės rajono įvaidžio formavimo ir investicijų pritraukimo galimybių studija; Plungės miesto kompleksinės plėtros 2014-2020 m. galimybių studija; Plungės miesto darnaus judumo planas, 2018 m.;

Plungės miesto bendrasis planas 2007 m. Prieiga per internetą: <https://www.plunge.lt/go.php/lit/l/galalikai-planavimo-dokumentai>

<sup>6</sup> Plungės miesto ir jo prieigų transporto srautų specialųjį planas sprendiniai. Prieiga per internetą: [https://tinklarastis.plunge.lt/plunge/m/m\\_files/wfiles/file635.pdf](https://tinklarastis.plunge.lt/plunge/m/m_files/wfiles/file635.pdf)

### 1.1.3 Vandentiekio ir nuotekų tinklai

Vandentiekio ir nuotekų tinklai analizuojamoje teritorijoje yra išsidėstę visoje tankiai užstatytoje pietinėje teritorijos dalyje. Vandentiekio ir nuotekų tinklai driekiasi iki Lentpjūvės gatvės. Taigi teritorijos šiaurėje, kur vyrauja neužstatyta teritorija, vandentiekio ir nuotekų tinklų nėra ir vystant PP šioje dalyje reikėtų įvertinti naujų tinklų tiesimą (žr. 2 paveikslas).



2 paveikslas. Vandentiekio ir nuotekų tinklų schema

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis UAB Plungės vandenys duomenimis

### 1.1.4 Dujotiekis

Dalyje analizuojamos teritorijos yra sukurta dujų tinklų infrastruktūra. Dujotiekio atšakos analizuojamoje teritorijoje yra išsidėčiusios ties Birutės, Stoties gatvėmis, dalyje Pramonės prospekto ir su Pramonės prospektu besijungiančioje Salantų gatvės atkarpoje. Teritorijoje dujos tiekiamos vidutinio slėgio dujų tinklo vamzdiniais.

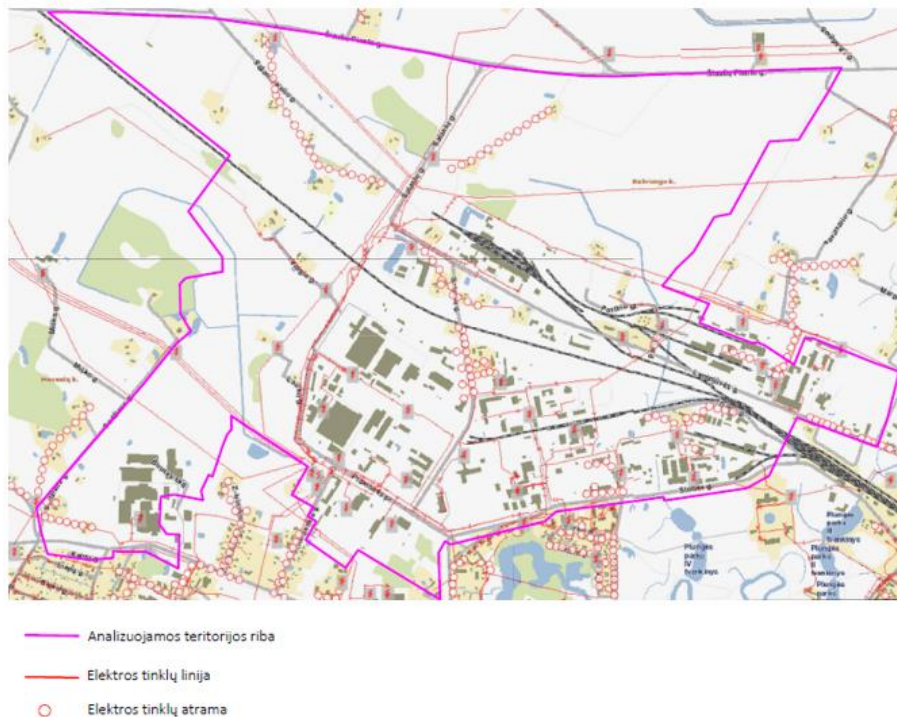


3 paveikslas. Dujų tinklai analizuojamoje teritorijoje

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis regia.lt duomenimis

### 1.1.5 Elektros tinklai

Visoje analizuojamoje teritorijoje ganėtinai tankiai yra išsidėstę elektros tinklai. Dalis elektros tiekama požeminiais tinklais, tačiau didžioji dauguma tinklų yra antžeminiai. Šiuo metu visoje analizuojamoje teritorijoje yra tiekama elektros energija (žr. 4 paveikslas). Pažymėtina, kad elektros tiekimo pajėgumai analizuojami tolimesnėse dalyse, kai yra identifikuotos galimos PP vietos.



4 paveikslas. Elektros tinklai analizuojamoje teritorijoje

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis regia.lt duomenimis

## 1.2 Pramonės teritorijos infrastruktūros plėtros poreikio analizė

Siekiant identifikuoti galimas PP steigimo vietas, svarbu numatyti, kokios infrastruktūros plėtra reikalinga. Dėl šios priežasties šiame poskyriuje pateikiama susisiekimo, vandentiekio ir nuotekų tinklų, dujotiekio ir elektros tiekimo plėtros poreikio analizė.

### 1.2.1 Susisiekimas

Analizuojamoje pramonės teritorijoje dalis gatvių yra prastos būklės ir neatitinka reikalingų techninių parametrų. Vienos iš pagrindinių teritoriją aptarnaujančių gatvių, jungiančių A11 Šiaulių–Palangos kelią su miestu, yra Salantų ir Lentpjūvės gatvės. Šiuo metu Lentpjūvės gatvės būklė prasta, joje nėra pėsčiųjų ir dviračių takų, tačiau yra numatyta šios gatvės rekonstrukcija. Tuo tarpu Salantų gatvė yra atnaujinta, joje įrengti pėsčiųjų takai ir atnaujinta apšvietimo infrastruktūra. Pažymėtina, kad įkūrus PP gali ženkliai išaugti transporto srutai ir miesto pagrindinių gatvių pralaidumas gali būti labiau apkraunamas. Tad siekiant užtikrinti pralaidumą ateityje itin svarbu bus užtikrinti esamų gatvių techninius parametrus, o esant poreikiui juos keisti.

Be to, teritorijoje esančios Paribio ir Danų gatvės yra itin prastos būklės, tačiau jos nėra svarbios jungiamojo gatvių tinklo dalys, tad jų rekonstravimas turėtų būti atliekamas tik tuo atveju, jei išrinkus tikslų PP teritorijos vietą, jos taptų aptarnaujančiomis. Taip pat, stipriai nusidėvėjusi yra ir Stoties gatvė ir jai reikalinga rekonstrukcija, tačiau šiuo metu (2021 vasario mėn.) yra rengimas Stoties gatvės rekonstrukcijos techninis projektas. Jeigu PP būtų nuspręsta vystyti vakarinėje dalyje, aktualiu taptų Pramonės prospektas. Šiuo metu prospekto danga yra prastos būklės, nėra pėsčiųjų, dviračių takų, tinkamo vandens nuvedimo, tačiau yra atnaujinta apšvietimo infrastruktūra.

1 lentelė. Analizuojamos pramonės teritorijos gatvių būklė

Gatvės pavadinimas	Kategorija	Projektinis greitis	Danga	Pastabos	Vertinimas
Lentpjūvės g.	C	50 km/h	Asfaltbetonis	Aptarnaujanti gatvė, kurios danga yra prastos būklės, nėra pėsčiųjų, dviračių	Reikalinga rekonstrukcija

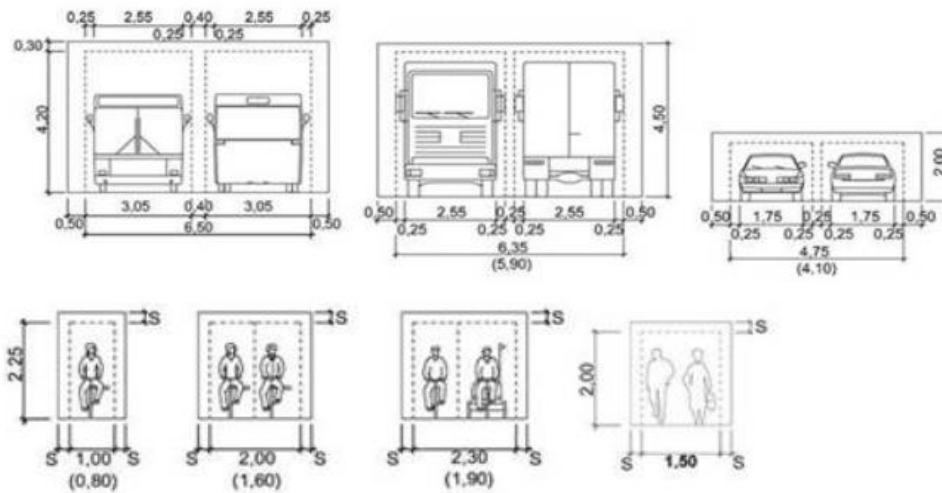
Gatvės pavadinimas	Kategorija	Projektinis greitis	Danga	Pastabos	Vertinimas
				takų, apšvietimo. Parengtas gatvės rekonstrukcijos techninis projektas.	
Dariaus ir Girėno g.	B	50 km/h	Asfaltbetonis	Aptarnaujanti gatvė. 2019 m. ties pervažą įrengtas tunelinis viadukas, gatvės būklė gera, įrengtas apšvietimas.	Būklė gera
Salantų g.	C-B	50-70 km/h	Asfaltbetonis	Aptarnaujanti gatvė, kurios danga ir apšvietimas yra atnaujinti, įrengti pėsčiųjų takai.	Būklė gera
Paribio g.	D	30 km/h	Žvyras	Pagalbinė gatvė, kurios danga yra prastos būklės, nėra pėsčiųjų, dviračių takų, tinkamo vandens nuvedimo, apšvietimo.	Reikalinga rekonstrukcija
Danų g.	D	30 km/h	Asfaltbetonis ir žvyras	Pagalbinė gatvė, kurios danga yra itin prastos būklės, nėra pėsčiųjų, dviračių takų, tinkamo vandens nuvedimo, apšvietimo.	Reikalinga rekonstrukcija
Stoties g.	B	50 km/h	Asfaltbetonis	Pagalbinė gatvė, danga yra prastos būklės, nėra pėsčiųjų, dviračių takų, tinkamo vandens nuvedimo, dalyje gatvės nėra apšvietimo. Rengiamas gatvės rekonstrukcijos techninis projektas.	Reikalinga rekonstrukcija
Pramonės pr.	B	50 km/h	Asfaltbetonis	Aptarnaujančioji gatvė, danga yra prastos būklės, nėra pėsčiųjų, dviračių takų, atnaujinta apšvietimo infrastruktūra, dalyje gatvės įrengtas pėsčiųjų takas.	Reikalinga rekonstrukcija

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Statybos techninio reglamento<sup>7</sup> ir Plungės rajono savivaldybės duomenimis

Planuojant teritoriją itin svarbu atsižvelgti į reikalingus susisiekimo infrastruktūros parametrus pagal važiuosiančias transporto priemones. Kadangi teritorijoje numatoma pramoninės veiklos plėtra, gatvės turi būti pritaikytos stambių gabaritų transportui. Pagal Statybos techninį reglamentą<sup>8</sup> minimalūs gatvės parametrai kroviniam transportui, kai nėra įrengiami pėsčiųjų ir dviračių takai yra – 6,9 m plotis, važiuojamosios dalies plotis turi būti ne mažesnis nei 2,55 m su 0,25 m skiriamąja juosta (žr. 5 paveikslas). Susisiekimo infrastruktūrą pritaikant viešajam transportui bei pėstiesiems ir dviratininkams, minimalus gatvės plotis gali siekti ir 11,4 m. Dėl to steigiant PP ir siekiant užtikrinti visų transporto priemonių pilnavertišką judėjimą, atsižvelgiant į konkrečią PP vietą, svarbu numatyti reikiamų gatvių rekonstrukciją ir jas pritaikyti techniniams reikalavimams.

<sup>7</sup> STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.413395/asr>

<sup>8</sup> STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.413395/asr>



5 paveikslas. Autobusų, krovininių ir lengvųjų automobilių ir dviračių ir pėsčiųjų eismui reikalingi gabaritai  
Šaltinis: Statybos techninis reglamentas<sup>9</sup>

Siekiant tikslesnio vertinimo, teritorijoje esančios geležinkelio atšakos plėtra analizuojama tolimesniuose skyriuose, nustačius galimas PP teritorijas.

## 1.2.2 Vandentiekio ir nuotekų tinklai

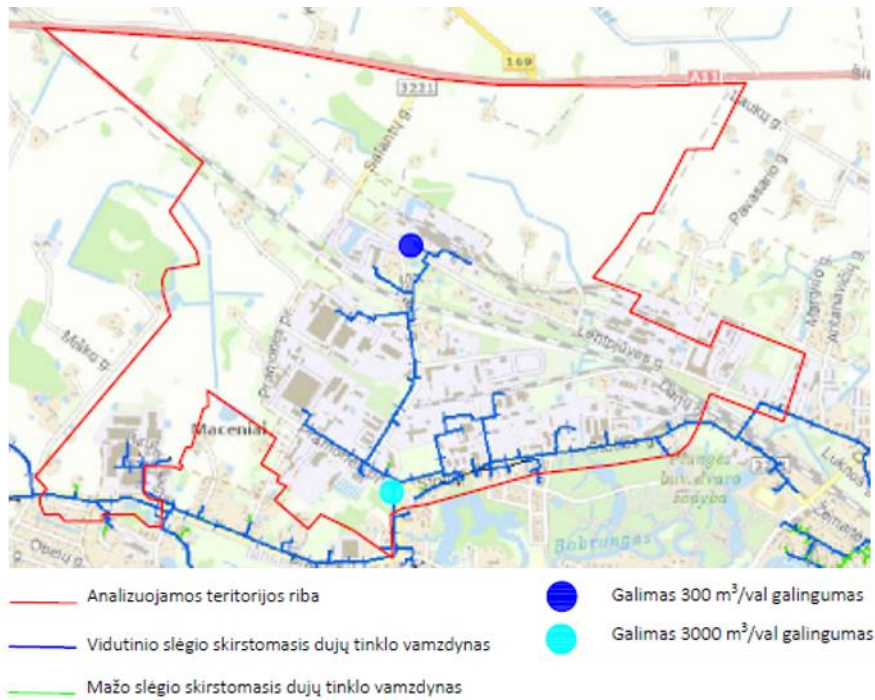
Jeigu PP bus vystomas šiaurinėje analizuojamos teritorijos dalyje – iki jos bus būtinas vandentiekio ir nuotekų tinklų atvedimas, nes šiuo metu ši dalis nėra aptarnaujama. Tokiu atveju, vandentiekio ir nuotekų tinklus reikėtų atvesti nuo Lentpjūvės gatvės iki PP teritorijos ribų. PP vystant pietinėje teritorijos dalyje, būtų galimi įvairūs prisijungimo prie tinko taškai, nes šioje dalyje vandentiekio ir nuotekų tinklai jau yra tankiai išsidėstę.

## 1.2.3 Dujotiekis

Pagrindinis kuras energijos gamybai pramonėje yra gamtinės dujos, tad plečiant pramoninę veiklą svarbu numatyti tinkamą dujotiekio infrastruktūrą. Norint plėsti gamtinių dujų tiekimo tinklą reikia numatyti galimas prisijungimo prie esamo tinklo vietas. Skirstymo operatorius AB ESO identifikuoja, kad analizuojamoje pramonės teritorijoje yra dvi galimos prisijungimo vietos, vienoje iš jų (žr. 6 paveikslas, pažymėta tamsiai mėlyna) galimas 300 m<sup>3</sup>/val. gamtinių dujų tiekimas, kitoje (pažymėta šviesiai mėlyna) – 3000 m<sup>3</sup>/val. gamtinių dujų tiekimas. Taigi, siekiant užtikrinti investuotojų poreikius ir sukurti rezervą, reikėtų dujų trasas formuoti nuo 3000 m<sup>3</sup>/val. prisijungimo vietos (pažymėta šviesiai mėlyna). Svarbu pažymėti, kad pastaruoju metu pramonės įmonės, skatinamos Europos Komisijos, vis dažniau renkasi atsinaujinančius išteklius energijos gamybai ir tradicinius anglimi ir gamtinėmis dujomis kūrenamus garo katilus keičia biokuro garo katilais, tad PP reikalingi dujų parametrai gali priklausyti nuo konkretaus investuotojo energijos šaltinio pasirinkimo.

<sup>9</sup> STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.413395/asr>





6 paveikslas. Galimi prisijungimo prie dujotiekio taškai

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis AB ESO duomenimis

## 1.2.4 Elektros tinklai

Elektros energijos tiekimo pajėgumai gali apriboti pramoninę veiklą teritorijoje, tad svarbu užtikrinti pakankamą infrastruktūrą efektyviai veiklai. Analizuojamoje pramoninėje teritorijoje galima viena prisijungimo vieta nuo esamos transformatorinės pastotės. Elektros energijos skirstymo operatorius AB ESO identifikavo, kad transformatoriuje šiuo metu<sup>10</sup> yra 4 MW laisvos galios, kuri įrengus požemines linijas iki reikiamos teritorijos, turėtų būti pakankama pramoninės veiklos vykdymui, o esant didesniems poreikiams būtų galima projektuoti papildomą elektros energijos tiekimo infrastruktūrą. Elektros energijos poreikis konkrečiai teritorijai ir infrastruktūros įrengimo kaštai detalizuojami tolimesniuose skyriuose.



<sup>10</sup> 2020 m. gruodžio mėn. ESO duomenimis

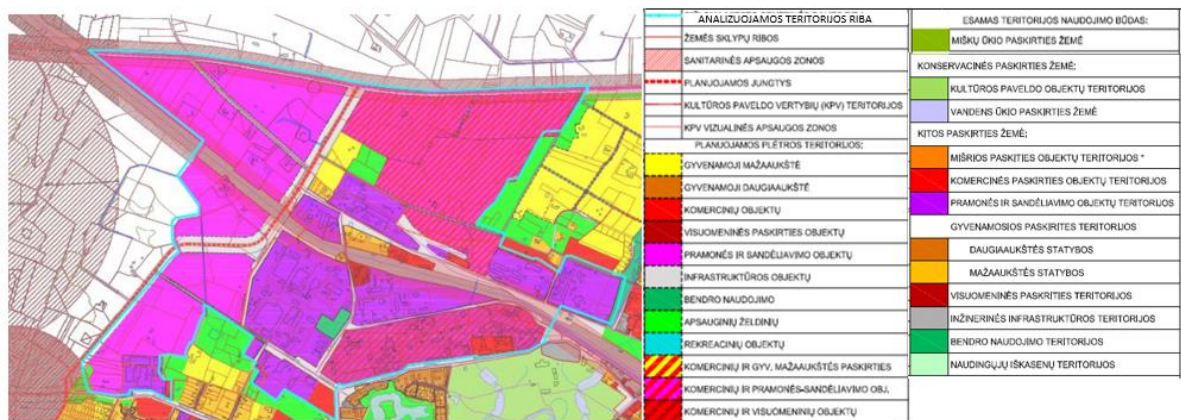
7 paveikslas. Galimi prisijungimo prie elektros tinklų taškai  
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis AB ESO duomenimis

## 1.3 Urbanistinių apribojimų ir galimybių analizė

Šiame poskyriuje apžvelgiami teritorijų planavimo dokumentai bei atliekama apsaugos zonų analizė.

### 1.3.1 Miesto bendrasis planas

Pagal Plungės miesto bendrąjį planą<sup>11</sup>, didžioji dalis analizuojamos teritorijos priklauso pramonės ir sandėliavimo objektų teritorijai (žr. 8 paveikslas). Tačiau teritorijoje ties Salantų gatve yra 3,8 ha ploto apsauginių želdinių zona bei 6,8 ha mažaukštės gyvenamosios teritorijos zona. Taip pat netoli Salantų ir Pramonės prospekto sankirtos yra įsiterpusi 2,2 ha ploto bendrojo naudojimo teritorija. Norint pakeisti numatytas zonas reikia koreguoti arba keisti miesto bendrąjį planą. Kadangi šiuo metu yra žinoma, jog yra planuojamas naujo Plungės miesto bendrojo plano rengimas, toks zonų keitimas papildomų kaštų nesudarytų.



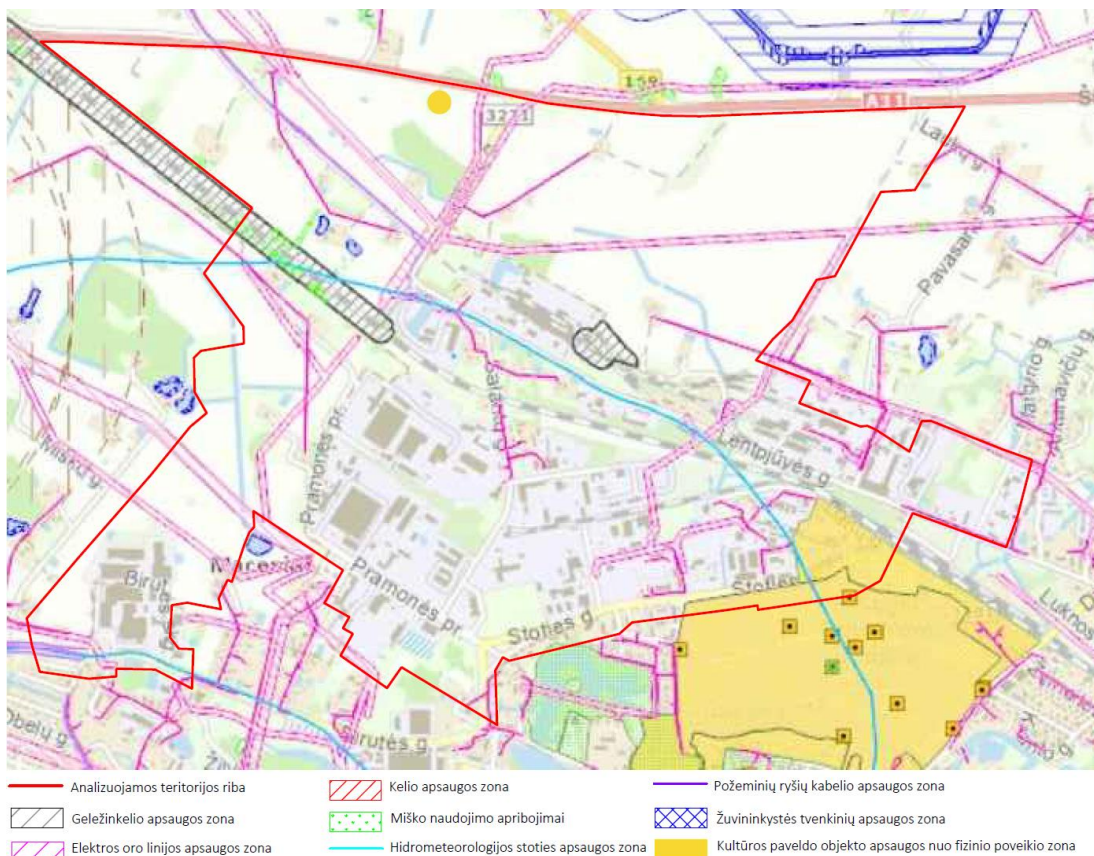
8 paveikslas. Plungės miesto bendrojo plano ribojimai analizuojamoje teritorijoje  
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Plungės miesto bendrojo plano duomenimis

### 1.3.2 Sanitarinės apsaugos zonos

Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdviųjų duomenų rinkinį (SŽNS\_DR10LT)<sup>12</sup>, teritorijoje nemaža dalis ploto yra užimama apsaugos zonų. Šiose zonose, priklausomai nuo tipo, yra taikomi įvairūs ribojimai ir draudimai galiojantys pagal Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymą.

<sup>11</sup> Plungės miesto bendrasis planas, 2008 m. Patvirtinta 2008 m. liepos 24 d. sprendimu Nr. T1-139.

<sup>12</sup> SŽNS\_DR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdviųjų duomenų rinkinys. Dokumentas nėra atnaujinamas nuo 2018 m., todėl projekte naudojamas kaip orientacinis. Prieiga per internetą: <https://www.geoportal.lt/map/>



9 paveikslas. Apsaugos zonos analizuojamoje teritorijoje

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis geoportal.lt duomenimis

2 lentelė. Sanitarinės apsaugos zonos

Apsaugos zonos pavadinimas	Reikalavimai / ribojimai
<b>Hidrometeorologinės stoties apsaugos zona<sup>13</sup></b>	<p>Draudžiama:</p> <p>sodinti medžius, įrengti drėkinimo, sausinimo sistemas, karjerus, vandens telkinius, vykdyti kasybos, sprogdinimo darbus, keisti žemės reljefą, statyti ar įrengti sąvartynus, statyti ar įrengti motokroso ar ralio trasas, hipodromus, motorinių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles, naujus kelius (išskyrus pagalbines gatves, pagrindines pėsčiųjų ir dviračių eismo gatves ir takus, pagalbinius pėsčiųjų ir dviračių eismo takus), padidinti įrengto kelio ir (ar) jo statinių išorės matmenis, naudoti statybos produktus, įrenginius ir kitas medžiagas, kurios spinduliuoja ar atspindi šviesą.</p> <p>Nustatyta tvarka negavus Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos pritarimo (derinimo) projektui, draudžiama statyti ar rekonstruoti statinius, įrengti įrenginius.</p>
<b>Elektros linijų apsaugos zonos<sup>14</sup></b>	<p>Draudžiama:</p> <p>statyti ir (ar) įrengti stadionus, sporto, žaidimų aikšteles, turgavietes, pavojingų medžiagų talpyklas ir saugyklas, sąvartynus, viešojo transporto stoteles, statyti ir (ar) įrengti visų rūšių transporto priemonių ir (ar) mechanizmų stovėjimo ir saugojimo aikšteles, sandėliuoti bet kokias medžiagas, išskyrus skirtas elektros tinklų statybos darbams vykdyti.</p> <p>Be specialaus elektros tinklų operatoriaus leidimo draudžiama:</p> <p>keisti pastato (patalpos, patalpų) ar inžinerinio statinio paskirtį, rekonstruoti, griauti statinius ar išardyti įrenginius, atlikti įvairius kasybos, dugno gilinimo, žemės kasimo (lyginimo),</p>

Šioje zonoje PP steigimas būtų galimas tik su minėtų institucijų pritarimu, kas ilginų ir komplikuočių PP steigimo procesą.

<sup>13</sup> Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. 115 str. (redakcija: 2020-11-01 - 2020-12-31). Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46c841f290cf11e98a8298567570d639/asr>

<sup>14</sup> Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. 25 str. (redakcija: 2020-11-01 - 2020-12-31). Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46c841f290cf11e98a8298567570d639/asr>

	<p>sprogdinimo, melioravimo, užtvindymo darbus, naudoti ugnį ir atlikti ugnies darbus technologiniams procesams vykdyti, dirbti smūginiais ir (ar) vibraciją sukeliančiais mechanizmais požeminių kabelių linijų apsaugos zonose, keisti žemės paviršiaus altitudes daugiau kaip 0,3 metro (kasti gruntą arba užpilti papildomą grunto sluoksnį) požeminių ir povandeninių kabelių linijų apsaugos zonose, įrengti visų rūšių transporto priemonių ir kitų mechanizmų stovėjimo aikštes požeminių kabelių linijų apsaugos zonose, įvažiuoti transporto priemonėms ir kitiems mechanizms, kurių aukštis su krovinium arba be jo yra daugiau kaip 4,5 metro nuo kelio (žemės) paviršiaus oro linijų ir oro kabelių linijų apsaugos zonoje.</p> <p>Elektros tinklų savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu 25 str. 2 dalyje nurodyti darbai pažeis elektros tinklų techninės saugos reikalavimus ir (ar) kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, jų gyvybei ar sveikatai.</p>
<p><i>Šioje zonoje PP steigimas būtų galimas, jei elektros tinklų savininkas ar valdytojas sutinka perkelti ar iškelti esamą elektros energijos tiekimo infrastruktūrą arba planuojama veikla atitinka aukščiau išvardytus kriterijus.</i></p>	
<p><b>Geležinkelio kelių ir jų įrenginių ir geležinkelio želdinių apsaugos zona<sup>15</sup></b></p>	<p>Draudžiama:</p> <p>statyti ir rekonstruoti pastatus (jeigu rekonstravimo metu didėja pastato išorės matmenys), nesusijusius su geležinkelių transporto veikla.</p> <p>Be geležinkelių infrastruktūros savininko ar valdytojo pritarimo draudžiama:</p> <p>statyti ir rekonstruoti statinius, tiesti inžinerinius tinklus, įrengti pervažas ir perėjas, atlikti įvairius kasybos, sprogdinimo, melioravimo darbus, kasti žemę giliau kaip 0,3 metro, mechanizuotai lyginti gruntą, sodinti medžius ir krūmus, kirsti medžius ir krūmus, išskyrus atvejus, kai šie medžiai ir krūmai Lietuvos Respublikos susisiekimo ministro nustatyta tvarka pripažinti keliančiais pavojų geležinkelių transporto eismo saugai.</p> <p>Geležinkelių infrastruktūros savininkas ar valdytojas nepritaria projektui ar numatomai veiklai, jeigu aukščiau nurodyti darbai trukdys numatytam geležinkelio kelių ir jų įrenginių plėtros vystymui ir priežiūrai, neužtikrins geležinkelių transporto eismo saugos reikalavimų ir kels pavojų aplinkai, žmonių turtui, gyvybei ar sveikatai.</p>
<p><i>PP teritorija turi būti pakankamai nutolusi nuo geležinkelio ir nekirsti apsaugos zonų, nes privaloma užtikrinti saugumo reikalavimus, jei visgi ši apsaugos zona bus įsiterpusi į PP teritoriją, joje negalės būti vykdoma veikla, tiesiogiai nesusijusi su geležinkeliu.</i></p>	
<p><b>Kultūros paveldo objekto, nepaskelbto saugomu, kultūros paveldo objektų nuo fizinio poveikio apsaugos zona<sup>16</sup></b></p>	<p>Kultūros paveldo objekto, nepaskelbto saugomu, teritorijoje draudžiama naikinti ar kitaip žaloti kultūros paveldo objekto ir jo aplinkos autentiškumą bei vertingąsias savybes, registruotas Kultūros vertybių registre.</p>
<p><i>Atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, PP negali būti steigiamas kultūros paveldo teritorijoje.</i></p>	

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymu

Taigi, optimali teritorija PP veiklai neturėtų turėti apsaugos zonų, priešingu atveju gali nepavykti suformuoti vientisos, pakankamo dydžio teritorijos.

<sup>15</sup> Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. 22 str. (redakcija: 2020-11-01 - 2020-12-31). Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46c841f290cf11e98a8298567570d639/asr>

<sup>16</sup> Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. 60 str. (redakcija: 2020-11-01 - 2020-12-31). Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46c841f290cf11e98a8298567570d639/asr>

## 2 Telšių regiono ir Lietuvos gamybos ir pramonės teritorijų analizė

Dėl XX amžiuje vyravusių ekonominių bei urbanistinių tendencijų daugelis didesnių Lietuvos miestų turi geriau ar prasčiau suformuotą pramoninę teritoriją. Dabar, neretai, šios teritorijos yra apleistos ir jose nevykdoma aktyvi veikla. Pramoninėse teritorijose stebimos kelios vyraujančios tendencijos. Viena iš jų – teritorijos konversija, kai pramonei skirta miesto dalis perplanuojama ir pritaikoma naujai paskirčiai. Kita, tai teritorijos infrastruktūros atnaujinimas ir pritaikymas naujai, tos pačios paskirties, veiklai. Tačiau dažnai teritorijos atnaujinimas vyksta atskiruose sklypuose, pavienių investuotojų iniciatyva. Tokiais atvejais dažnai būna stokojama investicijų į bendrąsias infrastruktūros sistemas, tokias kaip gatvių ar požeminių komunikacijų tinklus ir nuoseklų visos teritorijos vystymą. Sprendžiant šias, šiuolaikinių Lietuvos miestų problemas, buvo imtos taikyti praktikos, numatančios galimybes teritorijas planuoti holistiškai ir taip jas optimaliai išnaudoti bei pritraukti investicijų iš įvairių šaltinių. PP arba LEZ įkūrimas – viena iš plačiai taikomų teritorijų planavimo praktikų pramoniniuose miestų rajonuose.

PP Lietuvoje gali priklausyti savivaldybei, priklausyti savivaldybei kartu su privačiu savininku bei būti visiškai privatūs. Identifikuojant pramonės teritorijų techninius parametrus buvo nagrinėjami savivaldybių PP – Ramygalos, Pagėgių pramonės parkai, Vilniaus miesto inovacijų pramonės parkas, Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas, savivaldybei ir privačiam savininkui priklausantys PP – Šiaulių ir Alytaus pramonės parkai, privatūs PP – Pramonės Logistikos Parkas, Tauragės, Ukmergės ir Juragių pramonės parkai.

PP dydžiai varijuoja nuo 12,4 ha (Ramygalos pramonės parkas) iki 63,3 ha (Alytaus pramonės parkas). Vėlyvose „Investuok Lietuvoje“ duomenimis, šiuo metu investuotojai domisi teritorijomis, kurių plotas yra ne mažesnis nei 15 ha, tuo tarpu patys ieškomausi sklypai yra nuo 30 ha iki 100 ha ploto. Tačiau didžiąją dalį pasiūlos sudaro sklypai iki 5 ha ploto, o 50–100 ha ploto teritorijų, su reikalinga infrastruktūra, pasiūla Lietuvoje šiuo metu yra itin maža. Tad steigiant Plungės PP pravartu orientuotis į didelio dydžio teritorijas.

Visuose analizuojamuose PP išvystyta infrastruktūra:

- gatvių tinklas aptarnaujantis teritoriją arba bent privažiavimo keliai;
- iki teritorijos ribos įrengti vandentiekio ir nuotekų tinklai (debitas 100 m<sup>3</sup>/d);
- iki teritorijos ribos įrengti elektros inžineriniai tinklai (nuo 10 kW iki 12 MW).

Daugumoje analizuojamų PP išvystyta infrastruktūra:

- iki teritorijos ribos įrengtas vidutinio slėgio dujotiekis (debitas nuo 600 m<sup>3</sup>/val. iki 2000 m<sup>3</sup>/val.);
- iki teritorijos ribos įrengtos ryšių kabelinės linijos.

Kai kuriuose analizuojamuose PP išvystyta infrastruktūra:

- apšvietimas;
- kanalizuojami grioviai;
- sutvarkyta ir išvalyta aplinka;
- nugriauti avarinės būklės statiniai bei kiti objektai, esantys gatvių raudonose<sup>17</sup> linijose;
- ribojamas patekimas į teritoriją;
- įrengti viešųjų erdvių plotai;
- pastatytos patalpos pritaikytos ofisams, laboratorijoms, sandėliavimui, gamybai ar kitai veiklai;
- priešgaisrinė sistema;
- automobilių stovėjimo aikštelė;

<sup>17</sup> Gatvių raudonosios linijos – linijos, nužymintios žemės juostą, kuri skirta gatvės ir jos elementų tiesimui ir įrengimui.

- elektromobilių įkrovimo stotelės;
- plačiajuostis internetas;
- atlikti geodeziniai matavimai ir sudaryta topografija;
- atlikti geologiniai tyrimai;
- netoliese yra geležinkelio vėžė su krovinių iškrovimo stotimi.

Toliau esančioje lentelėje pateikiami analizuojami PP bei juose esanti infrastruktūra.

3 lentelė. PP ir jų parametrai Lietuvoje

Pavadinimas	Plotas ir savybės	Infrastruktūra
Savivaldybei priklausantys PP		
Ramygalos pramonės parkas <sup>18</sup>	12,4 ha; Teritorija padalinta į 4 sklypus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privažiavimo keliai;</li> <li>• Vandentiekis ir buitinis nuotakynas, ne mažiau 100 m<sup>3</sup>/d;</li> <li>• Paviršinių nuotekų tinklai;</li> <li>• Elektros įrenginių suminė galia 950 kW;</li> <li>• Ryšių kabelinės linijos;</li> <li>• Vidutinio slėgio dujotiekis, 2000 m<sup>3</sup>/val., slėgis galutiniame taške ne mažiau kaip 2,5 bar.;</li> <li>• Kanalizuojami grioviai.</li> </ul>
Pagėgių pramonės parkas <sup>19</sup>	23,0 ha; Teritorija padalinta į 7 sklypus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aptarnavimo kelias bei šaligatvis iki teritorijos;</li> <li>• Vandentiekis ir buitinis nuotakynas iki teritorijos;</li> <li>• Paviršinių nuotekų tinklai iki teritorijos;</li> <li>• Ryšių kabelinės linijos iki teritorijos;</li> <li>• Elektros inžineriniai tinklai iki teritorijos.</li> </ul>
Vilniaus miesto inovacijų pramonės parkas <sup>20</sup>	24,0 ha; Teritorija padalinta į 37 sklypus.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Privažiavimo ir aptarnavimo keliai;</li> <li>• Apšvietimas;</li> <li>• Vandentiekis ir buitinis nuotakynas;</li> <li>• Paviršinių nuotekų tinklai;</li> <li>• Ryšių kabelinės linijos;</li> <li>• 12 MW elektros inžineriniai tinklai iki teritorijos;</li> <li>• Vidutinio slėgio dujotiekis, 600 m<sup>3</sup>/val.;</li> <li>• Sutvarkyta ir išvalyta aplinka;</li> <li>• Nugriauti avarinės būklės statiniai bei kiti objektai, esantys gatvių raudonoje linijoje;</li> <li>• Ribojamas patekimas į teritoriją;</li> <li>• Įrengti 3,1 ha viešųjų erdvių plotai;</li> <li>• Atlikti geodeziniai matavimai ir sudaryta topografija;</li> <li>• Atlikti geologiniai tyrimai.</li> </ul>

<sup>18</sup> Ramygalos pramonės parkas Panevėžio rajone. Prieiga per internetą:

[https://www.panrs.lt/get\\_file.php?file=Wm5QRmJwbGdtHfclldHdnhKU2VrWENwbUpiQ2s1eWNhWm1ZWlpkb2NzeHVwTVNzbGFdYXhwbXBZV2ZFMdH1Vm1yQ1daSldnbnFKbnBtU21aV2llMFd0Zms2SEdrR1RKeHAIMkTcEp6S21LT2RhSnFzbDVhWG5XV2dhWmh0cpxvGJKYVZuWnFkYU1pZWJXRnh4SjJXWG5DcHhwbVpscDV2bFlhVGxKbW1iTjJhbDVPVm1aMl0wcG1wbGxqSDFaeWljSnJDb3BhZng2S1ZtWk9tbDFsdDFKcVJtcWFXbkdqRW02bGxac25WbTVSb241VndrV3ZM](https://www.panrs.lt/get_file.php?file=Wm5QRmJwbGdtHfclldHdnhKU2VrWENwbUpiQ2s1eWNhWm1ZWlpkb2NzeHVwTVNzbGFdYXhwbXBZV2ZFMdH1Vm1yQ1daSldnbnFKbnBtU21aV2llMFd0Zms2SEdrR1RKeHAIMkTcEp6S21LT2RhSnFzbDVhWG5XV2dhWmh0cpxvGJKYVZuWnFkYU1pZWJXRnh4SjJXWG5DcHhwbVpscDV2bFlhVGxKbW1iTjJhbDVPVm1aMl0wcG1wbGxqSDFaeWljSnJDb3BhZng2S1ZtWk9tbDFsdDFKcVJtcWFXbkdqRW02bGxac25WbTVSb241VndrV3ZM)

<sup>19</sup> Pagėgių pramonės parkas. Prieiga per internetą: <http://www.pagegiai.lt/index.php?3455593739>

<sup>20</sup> Įsakymas dėl Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko plėtros plano patvirtinimo. Prieiga per internetą: [https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6566a43027cb11e883caab1e5c7c4854?jfwid=-g0zrz2yfk&fbclid=IwAR1a7ctx5kk8HXzZeg1ogLDHkdLSFanK8k\\_BxrileiEsL9PwchxjRQY-Yc](https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6566a43027cb11e883caab1e5c7c4854?jfwid=-g0zrz2yfk&fbclid=IwAR1a7ctx5kk8HXzZeg1ogLDHkdLSFanK8k_BxrileiEsL9PwchxjRQY-Yc)

Pavadinimas	Plotas ir savybės	Infrastruktūra
Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas <sup>21</sup>	30,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gatvių tinklas;</li> <li>Apšvietimas;</li> <li>Inžinerinės komunikacijos;</li> <li>7000 m<sup>2</sup> patalpų pritaikytų ofisams ar laboratorijoms.</li> </ul>
Savivaldybei ir privačiam savininkui priklausantys PP		
Šiaulių pramonės parkas <sup>22</sup>	52,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>Įrengta infrastruktūra reikalinga plyno lauko; investicijoms.</li> </ul>
Alytaus pramonės parkas <sup>23</sup>	63,3 ha; Teritorija susideda iš 45 sklypų <sup>24</sup> .	Dalyje sklypų yra: <ul style="list-style-type: none"> <li>Elektros inžineriniai tinklai;</li> <li>Vidutinio slėgio dujotiekis;</li> <li>Telefono ryšys;</li> <li>Vandentiekis ir buitinis nuotakynas;</li> <li>Paviršinių nuotekų tinklai.</li> </ul>
Privatūs PP		
Pramonės logistikos parkas (Klaipėdos rajono savivaldybė) <sup>25</sup>	26,0 ha; Teritorija padalinta į 18 atskirų žemės sklypų.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Automobilių stovėjimo aikštelė;</li> <li>asfaltuotos ir apšviestos gatvės;</li> <li>Vandentiekis ir buitinis nuotakynas iki suformuotų sklypų ribų;</li> <li>Paviršinių nuotekų tinklai iki suformuotų sklypų ribų;</li> <li>Vidutinio slėgio dujotiekis;</li> <li>Elektros inžineriniai tinklai (sklypui priskirta 58 kW galia, kuri gali būti didinama pagal individualų poreikį);</li> <li>Ryšių kabelinės linijos.</li> </ul>
Tauragės pramonės parkas <sup>26</sup>	30,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>100000 m<sup>2</sup> ploto pramoninių patalpų;</li> <li>Gamybos, montavimo ir sandėliavimo patalpos;</li> <li>Biurų pastatai ir kitos paskirties patalpos (persirengimo, sanitarinės, valgyklos patalpos ir t.t.);</li> <li>Dalyje pramoninių patalpų yra tiltiniai kranai, vėdinimo ir suslėgto oro sistemos.</li> </ul>
Ukmergės pramonės parkas <sup>27</sup>	12,7 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>20000 m<sup>2</sup> ploto pramoninių patalpų;</li> <li>Katilinė;</li> <li>Vidutinio slėgio dujotiekis;</li> <li>Suslėgto oro sistemos;</li> <li>Vandentiekis ir buitinis nuotakynas;</li> <li>Paviršinių nuotekų tinklai;</li> <li>Priešgaisrinė sistema;</li> <li>Aptverta teritorija;</li> <li>Automobilių stovėjimo aikštelė;</li> <li>Elektromobilių įkrovimo stotelės;</li> </ul>

<sup>21</sup> Kauno miesto savivaldybė. Prienameuse duomenyse infrastruktūros detalizavimas nepateikiamas. Prieiga per internetą: <http://www.kaunas.lt/2020/08/naujienos/ryskeja-lietuviskojo-silicio-slenio-konturai-aleksoto-inovaciju-pramonės-parke-pats-darbu-ikarstis/>

<sup>22</sup> Šiaulių pramoninis parkas. Prienameuse duomenyse infrastruktūros detalizavimas nepateikiamas. Prieiga per internetą: <https://atviri.siauliai.lt/wp-content/uploads/2019/09/%C5%A0iauli%C5%B3-pramoninis-parkas.pdf>

<sup>23</sup> Alytaus pramonės parko internetinė svetainė. Prienameuse duomenyse infrastruktūros detalizavimas nepateikiamas. Prieiga per internetą: <http://www.alytus-industrial-park.eu/zemes-sklypai.htm>

<sup>24</sup> Žemės sklypų dydis gali būti keičiamas atsižvelgiant į konkrečius pageidavimus.

<sup>25</sup> Pramonės Logistikos Parkas. Prieiga per internetą: <https://www.kleta.lt/pletojami-projektai/plp>

<sup>26</sup> Tauragės industrinis parkas. Prieiga per internetą: <http://www.tip.lt/lt>

<sup>27</sup> Ukmergės pramonės parkas. Prieiga per internetą: <https://www.stansefabrikken.com/ukmerg-s-pramon-s-parkas/category1213.html>

Pavadinimas	Plotas ir savybės	Infrastruktūra
Juragių pramonės parkas <sup>28</sup> (Kauno rajono savivaldybė)	52,0 ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plačiajuostis internetas.</li> <li>• Įvažiavimai/ išvažiavimai į/iš teritorijos;</li> <li>• Teritorija ribojasi su geležinkelio atšaka, iki krovinių stoties 2,6 km;</li> <li>• 10 kW elektros linija teritorijoje;</li> <li>• Vidutinio slėgio dujotiekis esantis 2,9 km nuo teritorijos;</li> <li>• Vietiniai gręžiniai;</li> <li>• Lietaus vandens išleidimas į besiribojantį su teritorija drenažinį kanalą;</li> <li>• Buitinių nuotekų valymo įrenginiai.</li> </ul>

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Atsižvelgiant į kitų PP pavyzdžius bei procesus reikalingus pradėti veiklą teritorijoje, identifikuojama, kad norint patenkinti minimalius investuotojų poreikius svarbu užtikrinti:

- privažiavimą iki teritorijos;
- bent 10 kW elektros liniją iki teritorijos;
- bent 100 m<sup>3</sup>/d. vandens ir nuotekų tinklus;
- bent 600 m<sup>3</sup>/val. vidutinio slėgio dujotiekį iki teritorijos.

Pažymėtina, kad siekiant pagreitinti įmonių įsikūrimo procesą teritorijoje būtų pravartu atlikti kadastrinius (geodezinius) matavimus, nes prieš investuotojui pradėdant vykdyti veiklą teritorijoje šie darbai privalo būti atlikti, tad taip būtų sutrumpinamas investuotojo įsikūrimo laikotarpis.

<sup>28</sup> Juragių pramonės parkas. Prieiga per internetą: <http://www.e-pro.lt/lt/projektas/parduodami-zemes-sklypai-juragiu-pramones-logistikos-parkas>



## 3 PP teritorijų parinkimas ir vertinimas

Šiame skyriuje parenkamos ir analizuojamos galimos Plungės rajono PP steigimo teritorijos. Teritorijos vertinamos tarpusavyje pagal nustatytus kriterijus ir parenkama optimali teritorija.

### 3.1 Galimų PP teritorijų nustatymas

Remiantis kitais veikiančiais PP bei PP veiklą reglamentuojančiais teisės aktais, galimos teritorijos Plungės PP steigimui parenkamos remiantis toliau pateiktais kriterijais:

- pirmasis kriterijus: vertinamas funkcinų zonų teritorijų naudojimo būdas, parenkamos teritorijos, kurios yra priskiriamos pramonės ir sandėliavimo zonos, paslaugų zonos, inžinerinės infrastruktūros zonos arba specializuotų kompleksų zonos<sup>29</sup>. Šis kriterijus aktualus siekiant išvengti potencialaus žemės paskirties keitimo, taip pat galimų apribojimų dėl saugomų teritorijų, gyvenamųjų vietovių ir kitų zonų apribojimų (toliau – Pirmasis kriterijus);
- antrasis kriterijus: vertinamas reikalingas teritorijos plotas PP veiklos vystymui. Potencialiai reikalingas teritorijos plotas nustatomas pagal kitų Lietuvoje veikiančių PP teritorijų dydžius, VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ pateiktą informaciją dėl investuotojų ieškomų plotų ir veiklos specifiką (toliau – Antrasis kriterijus);
- trečiasis kriterijus: vertinama galimybė vykdyti plyno lauko investicijas<sup>30</sup>. Šis kriterijus aktualus siekiant sukurti investuotojams galimybes pritaikyti teritoriją pagal jų poreikius. Teritorijos, kuriose galimos plyno lauko investicijos, yra patrauklesnės vertinant laiko bei kaštų aspektus, kadangi nėra poreikio griauti esamos infrastruktūros, nereikia spręsti teritorijoje veiklą vykdančių subjektų perkėlimo kitur ir pan. (toliau – Trečiasis kriterijus).

Nurodyti kriterijai (pirmasis – trečiasis) taikomi vienas po kito, t. y., pradžioje teritorijos įvertinamos pagal pirmąjį kriterijų, vėliau vertinamos pagal antrąjį ir pagal trečiąjį.

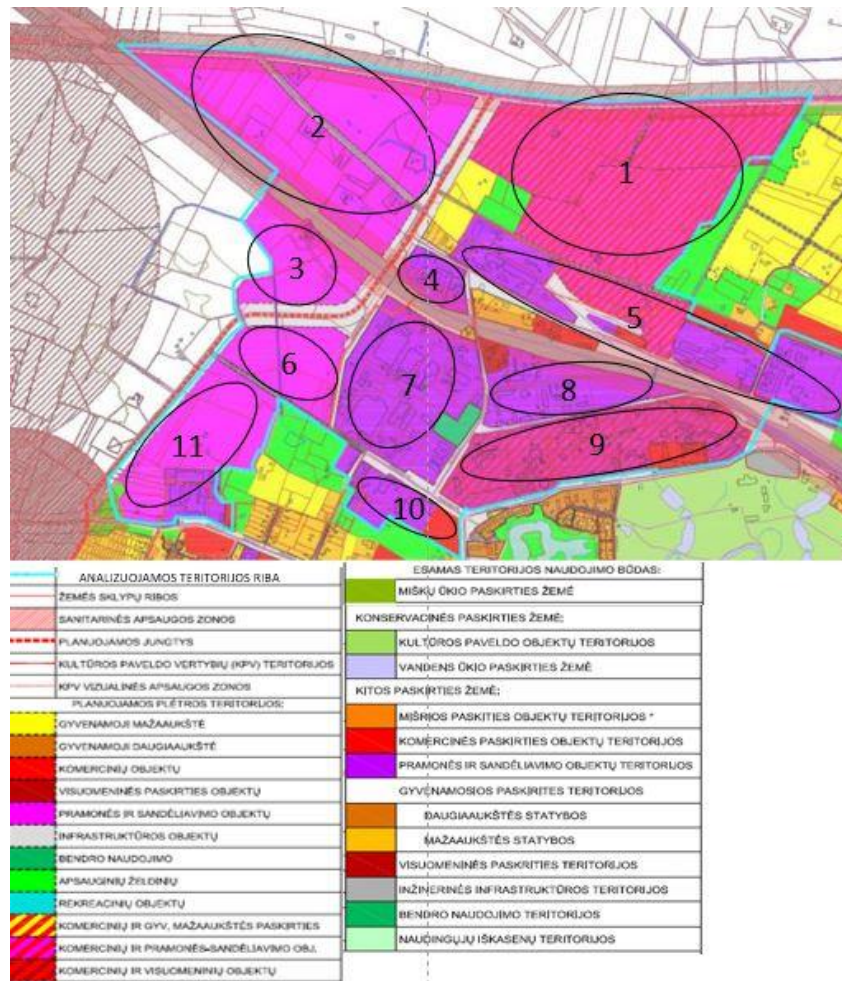
#### 3.1.1 Pirmasis kriterijus

Toliau esančiame paveiksle, remiantis Plungės miesto bendruoju planu, analizuojamoje teritorijoje pažymėtos pirmąjį kriterijų atitinkančios teritorijos.

---

<sup>29</sup> Kriterijus nustatytas remiantis Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. D1-7 dėl Teritorijų planavimo normų patvirtinimo, 1 lentelė, suvestinė redakcija nuo 2016-01-01, prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/f2b240507a7411e38df3da592f4236cc/asr>

<sup>30</sup> Investicijos į plyną lauką – investicijų rūšis, kai verslo tikslu investuojama į naujo statinio statybą ir įrengimą plyname lauke. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas, 2 str. 13 p., galiojanti suvestinė redakcija nuo 2018-03-01, prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.84573/asr>.



10 paveikslas. Pirmąjį kriterijų atitinkančios teritorijos

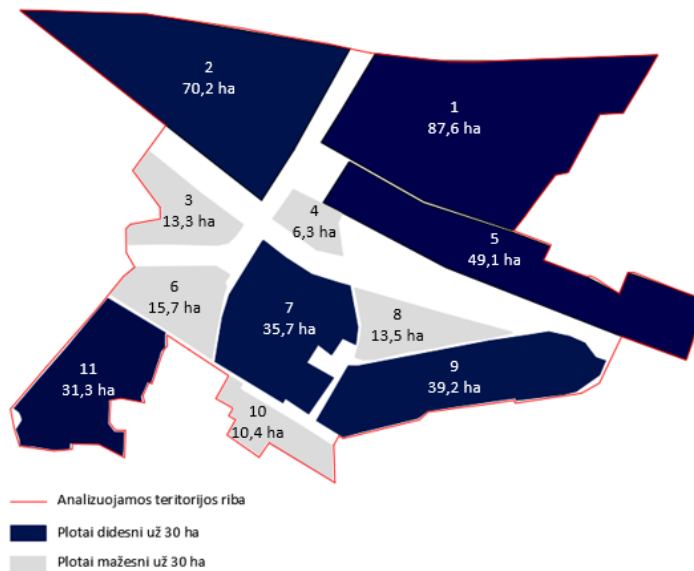
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Plungės miesto bendruoju planu

Kaip matyti iš pateikto paveikslas, analizuojamoje teritorijoje atrinkta 11 vientisų plotų, kurie priskiriami pramonės ir sandėliavimo arba komercinės paskirties zonoms.

### 3.1.2 Antrasis kriterijus

Antrasis kriterijus, pagal kurį parenkamos potencialios teritorijos Plungės PP plėtojimui – reikalingas teritorijos plotas. Galimas teritorijos plotas nustatomas remiantis prognozuojamu teritorijų poreikiu investuotojams pastaruoju laikotarpiu ir ateityje bei remiantis esamų laisvų teritorijų pasiūla. VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ identifikuoja, jog investuotojai itin domisi didelėmis nuo 30 ha iki 100 ha ploto teritorijomis. Būtent tokių teritorijų pasiūla Lietuvoje šiuo metu yra mažiausia, tad Plungės rajone tikslinga vystyti didelę teritoriją, kuri, vien dėl dydžio, jau įgytų pranašumą prieš kitas rinkoje esančias teritorijas.

Pagal pirmą kriterijų 11-os atrinktų plotų dydžiai varijuoja nuo 6,3 ha iki 87,6 ha. Mažesnių nei 30 ha teritorijų yra 5, o antrąjį kriterijų atitinkančių – 6 (žr. toliau esantį paveikslą).



11 paveikslas. Antrąjį kriterijų atitinkančios teritorijos

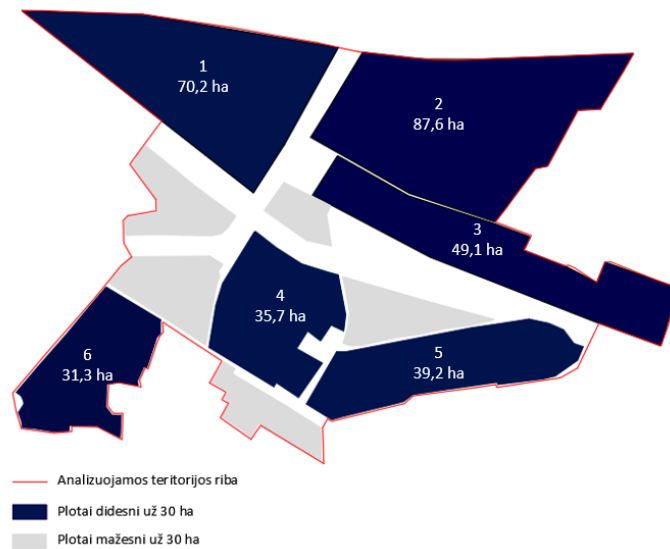
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 3.1.3 Trečiasis kriterijus

Pritaikant trečiąjį kriterijų siekiama nustatyti plyno lauko investicijų galimybę atitinkamoje teritorijoje. Teritorijos patrauklumas plyno lauko investicijoms vertinamas blogai, vidutiniškai arba gerai:

- blogai – teritorija yra tankiai apstatyta ir dėl to netinkama plyno lauko investicijoms ir tolimesnė jos analizė nėra atliekama;
- vidutiniškai – teritorijoje yra šiuo metu eksploatuojamų pastatų, dėl to yra iš dalies patraukli plyno lauko investicijoms ir tolimesnė jos analizė yra svarstoma;
- gerai – teritorija neužstatyta, dėl to yra patraukli plyno lauko investicijoms ir atliekama tolimesnė jos analizė.

Tolimesnėje analizėje teritorijos aprašomos pagal paveiksle pateikiamą numeravimą (žr. 12 paveikslas).

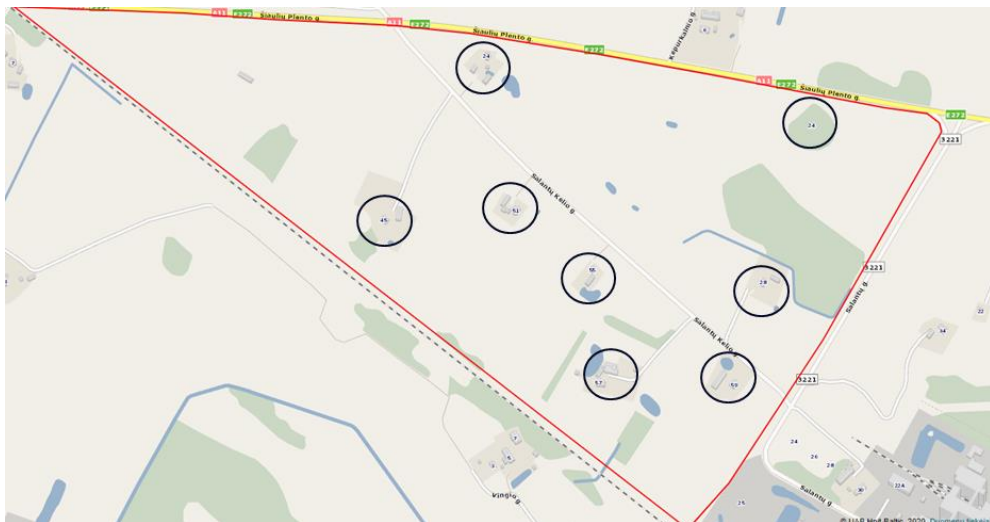


12 paveikslas. Pagal trečiąjį kriterijų nagrinėjamos teritorijos

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### Pirmoji teritorija

Pirmosios teritorijos plotas yra 70,2 ha. Teritorijoje yra išsidėstę 7 privačios nuosavybės pastatų kompleksai ir kultūros paveldo objektas – Lieplaukalės piliakalnis (žr. 13 paveikslas). Be to, teritorijoje yra keletas vandens telkinių, kurie mažina teritorijos patrauklumą. Plyno lauko investicijos šioje teritorijoje gali būti vykdomos išperkant privačią nuosavybę ir nugriaunant esamus pastatus. Pažymėtina, jog teritorijos dalyje, kurioje yra kultūros paveldo objektas plyno lauko investicijos negali būti vykdomos, nes objektas privalo būti išsaugotas.



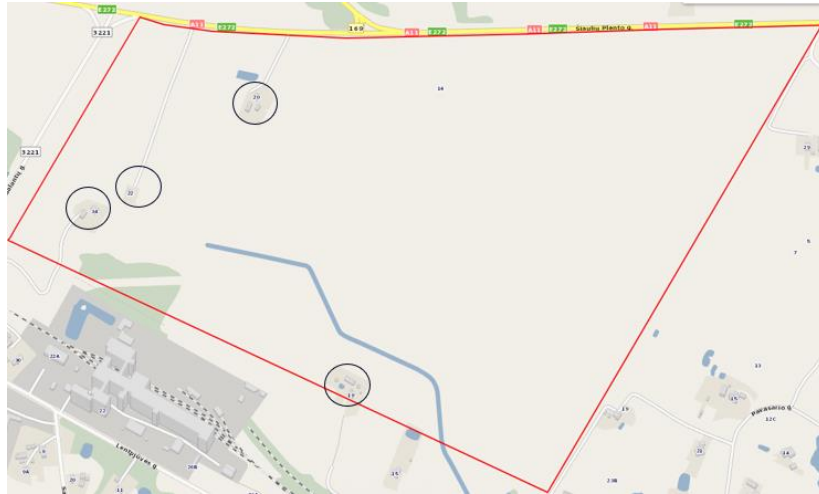
13 paveikslas. Pirmojoje teritorijoje esantis užstatymas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt duomenimis

Atsižvelgiant į teritorijos užstatymą ir į tai, kad privačios nuosavybės išpirkimas, kurioje yra pastatų kompleksų, yra itin jautrus visuomenei klausimas, teritorijos patrauklumą plyno lauko investicijoms vertinamas vidutiniškai.

### Antroji teritorija

Antrosios teritorijos plotas yra 87,6 ha. Didžioji dalis teritorijos yra neužstatyta. Teritorijoje yra išsidėstę 4 privačios nuosavybės pastatų kompleksai (žr. 14 paveikslas).



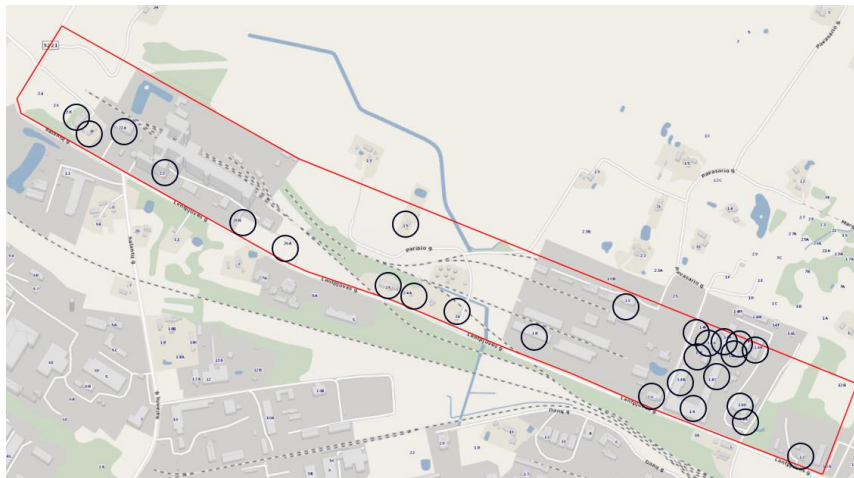
14 paveikslas. Antrojoje teritorijoje esantis užstatymas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt duomenimis

Atsižvelgiant į teritorijos užstatymą, teritorijos patrauklumas plyno lauko investicijoms vertinamas gerai.

### Trečioji teritorija

Trečiosios teritorijos plotas yra 49,1 ha. Šioje teritorijoje yra nedidelių laisvų plotų, tačiau didžioji dalis teritorijos yra tankiai užstatyta. Teritorijoje yra išsidėstę 26 privačios nuosavybės pastatų kompleksai, kuriose yra įsikūrusios įvairios įmonės, dažniausiai vykdančios pramoninę ir komercinę veiklą (žr. 15 paveikslas).



15 paveikslas. Trečiojoje teritorijoje esantis užstatymas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt duomenimis

Atsižvelgiant į teritorijos užstatymą, teritorijos patrauklumas plyno lauko investicijoms vertinamas blogai.

### Ketvirtoji teritorija

Ketvirtosios teritorijos plotas yra 35,7 ha. Šioje teritorijoje yra nedidelių laisvų plotų, tačiau didžioji dalis teritorijos yra tankiai užstatyta. Teritorijoje yra išsidėstę 28 privačios nuosavybės pastatų kompleksai, kuriose yra įsikūrusios įvairios įmonės, dažniausiai vykdančios pramoninę ir komercinę veiklą (žr. 16 paveikslas).



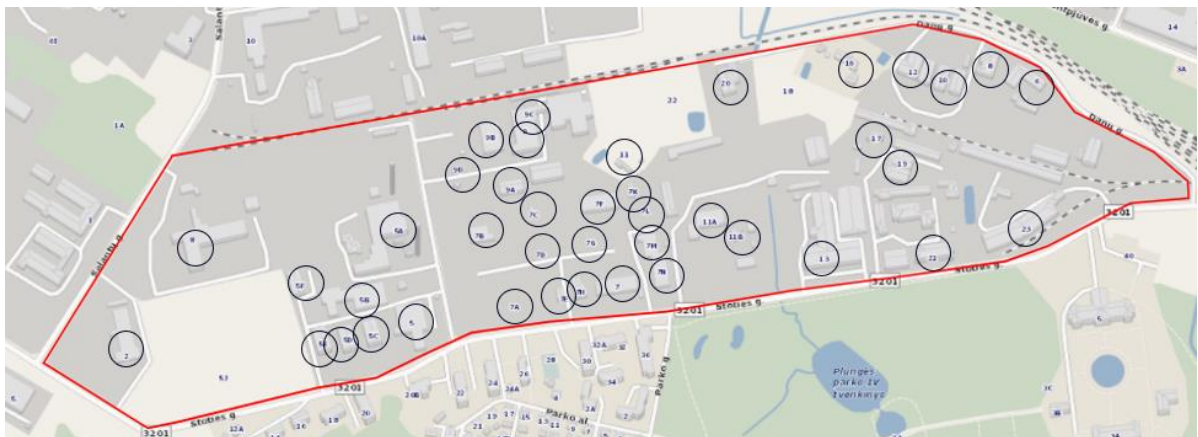
16 paveikslas. Ketvirtoje teritorijoje esantis užstatymas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt duomenimis

Atsižvelgiant į teritorijos užstatymą, teritorijos patrauklumas plyno lauko investicijoms vertinamas blogai.

#### Penktoji teritorija

Penktosios teritorijos plotas yra 39,2 ha. Šioje teritorijoje yra nedidelių laisvų plotų, tačiau didžioji dalis teritorijos yra tankiai užstatyta. Teritorijoje yra išsidėstę 39 privačios nuosavybės pastatų kompleksai, kuriose yra įsikūrusios įvairios įmonės, dažniausiai vykdančios pramoninę ir komercinę veiklą (žr. 17 paveikslas).



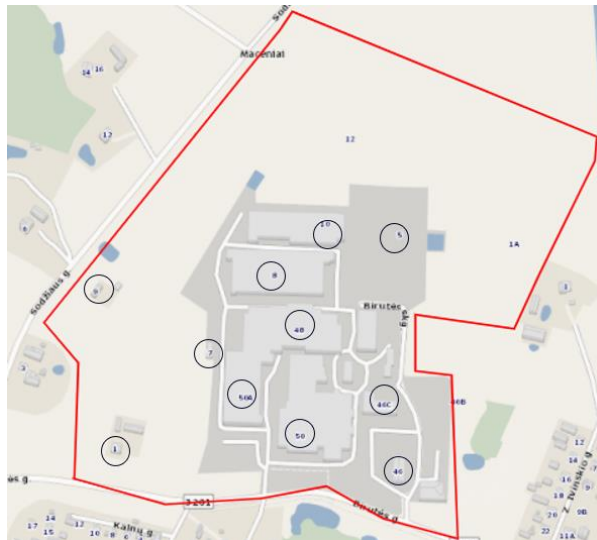
17 paveikslas. Penktojoje teritorijoje esantis užstatymas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt duomenimis

Atsižvelgiant į teritorijos užstatymą, teritorijos patrauklumas plyno lauko investicijoms vertinamas blogai.

#### Šeštoji teritorija

Šeštosios teritorijos plotas yra 31,3 ha. Didžioji dalis teritorijos yra užstatyta ir čia yra išsidėstę 11 privačios nuosavybės pastatų kompleksų (žr. 18 paveikslas). Šioje teritorijoje yra laisvų plotų, tačiau juose numatyta teritorijoje esančių įmonių plėtra (UAB „Plungės kooperatinė prekyba“, UAB „Vičiūnai ir partneriai“, UAB „Baltic food partners“ ir kt.).



18 paveikslas. Šeštojoje teritorijoje esantis užstatymas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt duomenimis

Atsižvelgiant į teritorijos užstatymą ir joje numatytą plėtrą, teritorijos patrauklumas plyno lauko investicijoms vertinamas blogai.

### 3.1.4 Išvados

Šiame poskyryje buvo atrinktos galimos teritorijos PP vystymui Plungės rajono savivaldybėje. Atrenkant teritorijas buvo taikomi trys kriterijai, apimantys teritorijos funkcinę zoną, plotą, galimybę teritorijoje vykdyti plyno lauko investicijas. Pritaikius šiuos kriterijus atrinktos 2 galimos teritorijos – pirmoji ir antroji. Pirmoji teritorija vertinama vidutiniškai, o antroji vertinama gerai (žr. toliau esančią lentelę).

4 lentelė. Teritorijų vertinimas

Teritorija	Teritorijos patrauklumo vertinimas
Pirmoji teritorija	Vidutiniškai
Antroji teritorija	Gerai
Trečioji teritorija	Blogai
Ketvirtoji teritorija	Blogai
Penktoji teritorija	Blogai
Šeštoji teritorija	Blogai

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Atrinktos teritorijos bus vertinamos 3.2 poskyryje, siekiant parinkti kaštų atžvilgiu optimalią teritoriją.

## 3.2 Galimų PP teritorijų vertinimas pagal vertinimo parametrus ir optimalios teritorijos parinkimas

3.1 poskyryje nustatytos galimos Plungės PP plėtojimo teritorijos vertinamos ir lyginamos pagal šiuos vertinimo parametrus:

- **teritorijos plotas ir forma** – kriterijus svarbus siekiant sudaryti galimybes teritorijoje veiklą vykdyti stambiams investuotojams, kuriems reikalingas didelis plotas<sup>31</sup>;

<sup>31</sup> Pavyzdžiui, Kauno LEZ ir Marijampolės LEZ įsikūrė / artimiausiu metu planuoja įsikurti pasaulyje žinomos tarptautinės įmonės ir Lietuvos kapitalo įmonės, kurių veiklai reikalingas didesnis laisvos žemės plotas

- **sklypų nuosavybė ir įsigijimo poreikis** – šis kriterijus itin svarbus svarstant potencialius žemės paėmimo visuomenės reikmėms bei išpirkimo klausimus;
- **žemės paskirtis** – žemės paskirtis privalo neprieštarauti šiems žemės panaudojimo būdams. Jei žemės paskirtis nesuderinama su norima vykdyti veikla, paskirtį būtina keisti, o tai reikalauja papildomų laiko ir finansų resursų;
- **servitutai** – svarbu įvertinti, ar nėra numatytų servitutų, kurie apsunkintų plyno lauko investicijų plėtojimą pasirinktoje teritorijoje;
- **atitiktis teritorinio planavimo dokumentams** – vertinant šį kriterijų svarbiausias aspektas – kokiai funkcinėi zonai priklauso analizuojama teritorija, kadangi funkcinės zonos priskyrimas teritorijai nustato, kokios veiklos planuojamos ir leidžiamos vykdyti toje teritorijoje;
- **nuosavybės sutvarkymo terminai** – nuosavybės perdavimo / keitimo procesas reikalauja papildomų laiko sąnaudų, dėl kurių teritorijos paruošimo ir perdavimo potencialiems investuotojams terminas prailgsta ir mažėja teritorijos investicinis patrauklumas;
- **teritorijos paruošimas plyno lauko investicijoms** – PP specifikai tinkamiausia yra plyno lauko investicijų forma, nes ji neapriboja investuotojų galimybių. Teritorijos paruošimas plyno lauko investicijoms gali reikalauti papildomų laiko sąnaudų (dėl esamų pastatų, infrastruktūros ardymo ir kt.), dėl kurių mažėja teritorijos investicinis patrauklumas;
- esama ir galima inžinerinė infrastruktūra ir jos įrengimo kaštai ir laiko sąnaudos:
  - **geležinkelis** – prekių transportavimas geležinkeliu Europos Komisijos Baltojoje knygoje išreiškiamas kaip svarbus transportavimo būdas. Vadovaujantis pirmos ir paskutinės mylios samprata, geležinkeliais efektyviausia naudotis, kai siekiama krovinius gabenti daugiau nei 300 km visame maršrute, o iki 300 km efektyvūs vežimai gali būti atliekami ir kroviniu kelių transportu<sup>32</sup>. Tuo remiantis nustatoma, jog geležinkelio nutiesimas iki konkrečios PP teritorijos nėra būtinas sėkmingam krovinių gabenimui su sąlyga, kad geležinkelio prieiga yra ne toliau nei 150 km nuo analizuojamos teritorijos;
  - **automobilių keliai ir gatvės** – kaip minėta anksčiau, didžioji dalis krovinių Lietuvoje vežama kelių transportu<sup>33</sup>. Atsižvelgiant į šį faktą, teritorijos pasiekiamumas automobilių keliais yra labai svarbus kriterijus vertinant teritorijos patrauklumą. Gerai išvystyti keliai į kitus miestus padidina ir teritorijos patrauklumą potencialiam investuotojui. Vertinant kelius svarbu atsižvelgti, ar jie eina per miesto centrą ar pakraštį, kuria kryptimi kelias veda, ar juo patogų būtų judėti tarp miestiniame kroviniame transportui;
  - **elektros tinklai** – svarstant, kiek laiko užtruks PP įsteigimas ir investuotojų įsikūrimas, būtina įvertinti elektros tiekimą į teritoriją. Pritraukus investuotoją, kuriam reiktų daug elektros galios, būtina įvertinti ir elektros transformatoriaus pastotės ir transformatorinės poziciją teritorijoje, o jei tokių nėra – jų įrengimo kaštus ir trukmę, kadangi elektros tiekimas itin svarbus investuotojų pritraukimui į konkrečią teritoriją;
  - **dujų perdavimo linijos ir tinklai** – dujų tiekimas svarbus techniniams įmonių procesams, kaip patalpų šildymas ar energijos gavyba. Jei dujotiekis neatvestas, svarbu įvertinti, kiek

<sup>32</sup> Europos Komisija. Baltoji knyga. Bendros Europos transporto erdvės kūrimo planas. Konkurencingos efektyviu išteklių naudojimu grindžiamos transporto sistemos kūrimas. Briuselis, 2011.3.28, KOM/2011/0144 galutinis. Prieiga per internetą: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/?uri=CELEX%3A52011DC0144>

<sup>33</sup> Susisiekimo ministerija. Transporto rinkos statistinių rodiklių apžvalga 2018 m. sausio – gruodžio mėn. Prieiga per internetą: [https://sumin.lrv.lt/uploads/sumin/documents/files/2018%20m\\_%20sausio-gruod%20m%C4%97n\\_%20Transporto%20rinkos%20SVETAINAI.pdf](https://sumin.lrv.lt/uploads/sumin/documents/files/2018%20m_%20sausio-gruod%20m%C4%97n_%20Transporto%20rinkos%20SVETAINAI.pdf)



truktų jį atvesti ir kokie to kaštai, kadangi nuo dujotiekio gali priklausyti ir teritorijos patrauklumas būsimam investuotojui;

- **vandens ir nuotekų tinklai** – kriterijus svarbus tiek vertinant šiuo metu esamą, tiek planuojamą vandens ir nuotekų infrastruktūrą. Norint vykdyti veiklą PP, būtina atitikti higienos normas, kurios apima ir vandens tiekimą bei nuotekų tvarkymą;
- **ryšių / telekomunikacijų tinklai** – norint užtikrinti sėkmingą įsikūrusių įmonių veikimą, labai svarbu investuotojams pasiūlyti kuo geresnes telekomunikacijų ir ryšių paslaugas. Dėl šios priežasties svarbu įvertinti, ar teritorijose atvesti minėti tinklai ir ar sudarytos galimybės vartotojams prie jų prisijungti.

Šioje dalyje atrinktų teritorijų esama ir galima infrastruktūra vertinama pagal jos buvimą ar nebuvimą iki siūlomoms PP teritorijoms ribų. Vertinant galimą infrastruktūrą remiamasi šiuo metu galiojančiais planavimo dokumentais ir juose numatytais infrastruktūros plėtros planais. Taip pat įvertinama ir galima situacija, kuomet neužtenka tik vieno infrastruktūros priedimo taško, kad būtų aprūpinama visa teritorija.

Vertinant teritorijas pagal minėtus parametrus bei esamą ir galimą infrastruktūrą, naudojama spalvinė skalė, kurios reikšmės pateikiamos toliau:

Geriausias variantas	Vidutinis variantas	Blogiausias variantas
----------------------	---------------------	-----------------------

Šios skalės įvertinimai pateikiami kiekvieno kriterijaus aprašymo pabaigoje esančiose lentelėse.

Toliau tekste pateikiamas atrinktų dviejų teritorijų palyginimas pagal aukščiau išvardintus vertinimo parametrus.

### 3.2.1 Teritorijos plotas

Pagal 2.2 skyriuje pritaikytus kriterijus, atrinktų teritorijų plotai sudaro:

- pirmoji teritorija – 70,2 ha;
- antroji teritorija – 87,6 ha.

Atsižvelgiant į tai, jog abi teritorijos yra didesnės nei 30 ha, teritorijos vertinamos kaip tinkamos PP steigimui. Tačiau pirmoji teritorija yra trikampio formos ir ties smailiu kampu jos vakaruose yra ribotos užstatymo galimybės. Atsižvelgiant į tai, kad pramonės veiklai statomi dideli pastatai ir jų kompleksai, daroma prielaida, kad pirmoji teritorija būtų mažiau patraukli nei antroji teritorija.

5 lentelė. Teritorijų ploto ir formos vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Teritorijos plotas ir forma	70,2 ha, trikampio forma	87,6 ha, lygiagretainio forma

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 3.2.2 Sklypų nuosavybė ir įsigijimo poreikis

Sklypų nuosavybė ir įsigijimo poreikis vertinamas tiek pagal bendrą sklypų, esančių teritorijose ir priklausančių privatiems asmenims, skaičių, tiek pagal kitų PP bei LEZ steigimo atvejus, kurių metu buvo reikalinga išpirkti žemę iš privačių asmenų. Vertinant potencialią žemės sklypų įsigijimo kainą remiamasi ne tik Registrų centro pateikiamais žemės vertės duomenimis, bet ir Plungės miesto ir priemiesčio žemės rinkos kainomis. Svarbu pažymėti, kad išaugus paklausai, privatūs žemės sklypų savininkai gali padidinti žemės kainą (kaip tai nutiko Kauno LEZ steigimo atveju<sup>34</sup>). Savininkams atsisakius parduoti žemės sklypus,

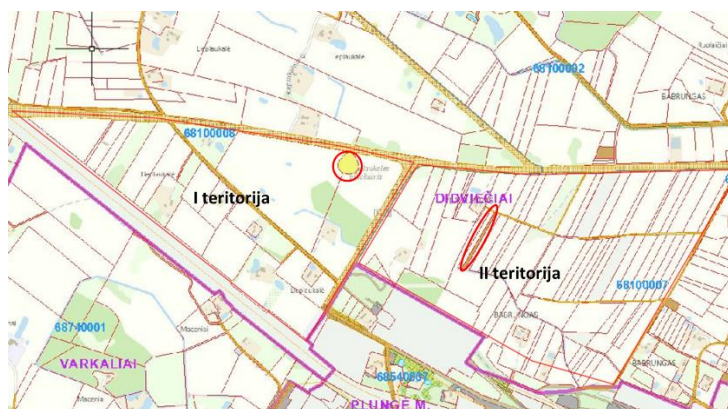
<sup>34</sup> Vakarų Ekspresas. Kauno LEZ – amžiaus afera. Prieiga per internetą: <https://www.ve.lt/naujienos/ekonomika/ekonomikos-naujienos/kauno-lez---amziaus-afera/>

remiantis LR Vyriausybės nutarimu „Dėl Žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“<sup>35</sup>, žemės sklypai gali būti paimami valstybės reikmėms savininkams teisingai už juos atlyginant. Dėl šios priežasties vertinant potencialią žemės sklypų įsigijimo kainą remiamasi ir kitų PP ir LEZ steigimo atvejais bei Plungės miesto ir priemiesčio žemės kainų vidurkiu.

Registrų centro duomenimis pirmoji ir antroji teritorijos yra sudarytos iš žemės ūkio paskirties sklypų. 2019 m. žemės ūkio žemės grupės verčių žemėlapiu duomenimis, vidutinis vieneto vertės vidurkis Plungės mieste ir priemiestyje buvo 8501–15000 Eur/ha<sup>36</sup>. Šią vertę atspindi ir netoliese analizuojamų teritorijų esančių sklypų rinkos kaina, pateikiama internetiniame puslapyje „Aruodas.lt“<sup>37</sup>, 2020 m. lapkričio mėn. skelbimų duomenimis, 1 ha kaina vidutiniškai yra 11 tūkst. Eur.

Atsižvelgiant į vidutinę Registrų centro nustatytą ir rinkos žemės kainą bei teritorijų dydžius, pirmosios teritorijos išpirkimas apytiksliai gali kainuoti apie 772 tūkst. Eur, o antrosios apie 964 tūkst. Eur.

Taip pat, numatant žemės išpirkimo proceso žingsnius, svarbu įvertinti teritorijų nuosavybės pasiskirstymą tarp savininkų. Registrų centro duomenimis, pirmoji teritorija priklauso 18 fizinių asmenų ir 1 sklypas priklauso valstybei (jame yra kultūros paveldas – piliakalnis). Tuo tarpu antrosios teritorijos nuosavybė pasiskirsčius tarp 56 fizinių, 1 juridinio asmens ir 1 sklypas priklauso valstybei. Taigi pirmoji teritorija, žemės nuosavybės pasiskirstymo aspektu yra pranašesnė už antrąją (žr. 19 paveikslas).



19 paveikslas. Valstybinė žemė analizuojamose teritorijose

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis geoportal.lt duomenimis

6 lentelė. Teritorijų nuosavybės ir įsigijimo poreikio vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Sklypų nuosavybė ir įsigijimo poreikis	19 skirtingų savininkų. <b>Investicijų poreikis:</b> 772 tūkst. Eur	58 skirtingi savininkai. <b>Investicijų poreikis:</b> 964 tūkst. Eur.
Laiko sąnaudos	Nuo 2 m.	Nuo 2 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

<sup>35</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 924 „Dėl Žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“, patvirtintas 2005 m. rugpjūčio 25 d., galiojanti suvestinė redakcija. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.260987/asr>

<sup>36</sup> Registrų centro lyginamieji verčių žemėlapiai. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/p/524>

<sup>37</sup> Remiamasi 2020 m. lapkričio mėn. Skelbimų kainomis. Prieiga per internetą: [https://m.aruodas.lt/sklypai-pardavimui/plungeje/?change\\_region=1&FOfferType=1&FIntendance=farm](https://m.aruodas.lt/sklypai-pardavimui/plungeje/?change_region=1&FOfferType=1&FIntendance=farm)

### 3.2.3 Žemės paskirtis

Atsižvelgiant į tai, jog PP norimos vykdyti veiklos, privalo tenkinti žemės paskirtimi nusakomus reikalavimus, būtina įvertinti, kokia žemės naudojimo paskirtis yra šiuo metu. Siekiant užtikrinti, jog PP galėtų veikti be trukdžių, įvertinta žemės paskirtis remiantis Registru centro duomenimis (žr. 7 lentelė).

7 lentelė. Žemės paskirtis analizuojamose teritorijose

Teritorija	Žemės paskirtis
Pirmoji teritorija	Kitos paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė
Antroji teritorija	Kitos paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Pirmojoje teritorijoje yra saugomas kultūros paveldo objektas – Lieplaukės piliakalnis (unikalus objekto kodas – 5460)<sup>38</sup>, kuris yra konservacinės paskirties žemėje ir užima 0,6 ha užimantį plotą. Be to Kultūros paveldo departamento duomenimis, aplink piliakalnį negalima vykdyti veiklos ir toks plotas, kuriame taikomi ribojimai, užimtų 3,7 ha.



20 paveikslas. Lieplaukės piliakalnio apsauginė zona

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo remiantis Kultūros vertybių registro duomenimis

Be to, piliakalnio teritorijoje ir zonoje aplik, prieš vykdant statybos ar kitokius žemėtvarkos darbus, pirmiausiai reikėtų atlikti žvalgomouosius archeologinius tyrimus. Remiantis SISTELA kainų metodika, tokių darbų kaina galėtų būti apie 20 tūkst. Eur. Pažymėtina, jog tokie darbai galėtų būti vykdomi tik gavus Kultūros paveldo departamento leidimą atlikti archeologinius tyrimus. Remiantis praktika, tokie tyrimai galėtų trukti iki 2 mėn., dėl šios priežasties pailgėtų laiko tarpas, per kurį būtų įsigijami sklypai ir pakeičiama žemės paskirtis, todėl teritorija taptų mažiau patraukli teritorijos paruošimo greičio atžvilgiu. Kiti sklypai esantys šioje teritorijoje yra žemės ūkio arba kitos paskirties žemės (gyvenamosios teritorijos – 1,13 ha), tad jų paskirtis turėtų būti keičiama.

Antrojoje teritorijoje esantys sklypai yra žemės ūkio arba kitos paskirties žemės (vienbučių ir dvibučių gyvenamųjų pastatų teritorijos – 0,65 ha, gyvenamosios teritorijos – 1,1 ha, komercinės paskirties objektų teritorijos – 4,8 ha). Taigi, kaip ir pirmosios teritorijos atveju, čia žemės paskirtis turėtų būti keičiama.

Įvertinus žemės paskirtį, PP įkūrimui palankiau vertinama antroji teritorija (žr. 8 lentelė).

8 lentelė. Teritorijų žemės paskirties vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Žemės paskirtis	Kitos paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė <b>Investicijų poreikis:</b> 20 tūkst. Eur	Kitos paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė

<sup>38</sup> Kultūros vertybių registras. Prieiga per internetą: <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>

Laiko sąnaudos

6 mėn.

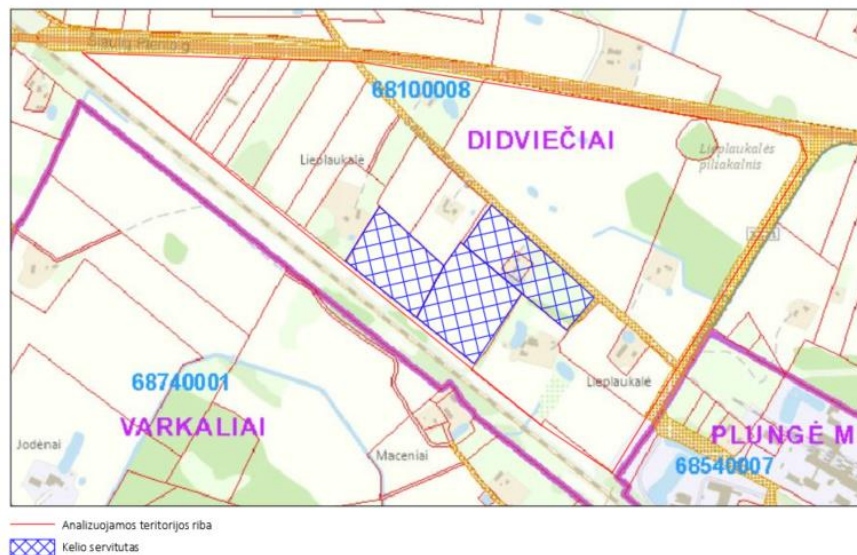
4 mėn.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 3.2.4 Servitutai

Norint įvertinti galimos PP reikmėms naudoti teritorijos tikrąjį plotą, būtina įvertinti servitutus, kurie numatyti sklypams. Jei teritorijoje sklypai su servitutais išsidėstę tankiai ar išbarstyti po visą teritoriją, gali kilti problemų siekiant suformuoti vieną didesnio ploto sklypą didelio investuotojo atėjimui, kadangi tektų sudaryti sąlygas viešpatuojančiojo objekto savininkams ar naudotojams naudotis sklypais<sup>39</sup>.

Pirmojoje teritorijoje servitutai galioja 4 sklypams. Visose sklypuose yra nustatyti kelio servitutai su teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus. Šie sklypai užima 9,1 ha plotą (žr. 21 paveikslas).

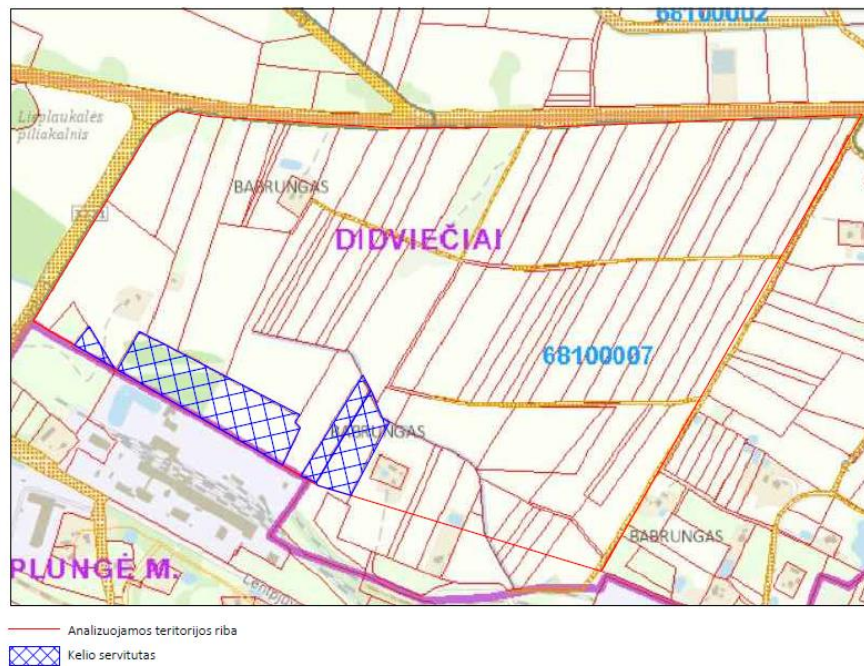


21 paveikslas. Servitutai pirmojoje teritorijoje

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis geoportal.lt ir Registrų centro duomenimis

Antrojoje teritorijoje servitutai galioja taip pat 4 sklypams. Visuose sklypuose yra nustatyti kelio servitutai, 2 iš jų yra su teise važiuoti transporto priemonėmis, naudotis pėsčiųjų taku, varyti galvijus ir 2 tiesiog kelio servitutai. Šie sklypai užima 5,4 ha plotą (žr. 22 paveikslas).

<sup>39</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864, galiojanti suvestinė redakcija, 4.111 straipsnis. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>



22 paveikslas. Servitutai antrojoje teritorijoje

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis geoportal.lt ir Registrų centro duomenimis

Svarbu pažymėti, kad Lietuvos Respublikos Civiliniame kodekse numatyta<sup>40</sup>, kad servitutui praradus būtinumą jis gali būti panaikintas. Tad teritoriją planuojant ir pritaikant PP vystymui, servitutai esantys tiek pirmojoje, tiek antrojoje teritorijoje galėtų būti panaikinami. Visgi, jeigu dėl nenumatytų priežasčių to padaryti nepavyktų, palankiau vertinama antroji teritorija, nes joje esantys servitutai užima mažesnę plotą.

9 lentelė. Teritorijų servitūtų vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Servitutai	4 sklypams, 9,1 ha	4 sklypams, 5,4 ha
Laiko sąnaudos	6 mėn. (servitūtų panaikinimas)	6 mėn. (servitūtų panaikinimas)

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 3.2.5 Atitiktis teritorinio planavimo dokumentams

Siekiant nustatyti, ar teritorijoje planuojama vykdyti veikla neprieštaraus jokiems teritorinio planavimo dokumentams, svarbiausia įvertinti bendruosiuose planuose nustatytas funkcines zonas, kurios nustato teritorijos naudojimo tipą.

10 lentelė. Teritorijų funkcinės zonos

Teritorija	Funkcinės zonos
Pirmoji teritorija	Pramonės ir sandėliavimo objektų zona
Antroji teritorija	Komercinių ir pramonės ir sandėliavimo objektų, gyvenamosios mažaukštės ir apsauginių želdinių zonos

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Pirmosios teritorijos funkcinė zona neprieštaraus PP veiklai, tačiau svarbu pažymėti, kad Plungės miesto Bendrasis planas yra ne visiškai tikslus, nes jame nėra pažymėta teritorijoje esanti konservacinė piliakalnio zona.

<sup>40</sup> Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII-1864, galiojanti suvestinė redakcija, 4.135 straipsnis. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>

Antrojoje teritorijoje didžioji dalis ploto atitinka funkcinę zoną, tačiau ties Salantų gatve yra 3,8 ha ploto apsauginių želdinių zona bei 6,8 ha mažaaukštės gyvenamosios teritorijos zona. Šis teritorijos trūkumas gali būti išspręstas rengiant naują miesto bendrąjį planą ir šiose vietose pakeičiant funkcinę zoną į pramonės ir sandėliavimo objektų zoną.

Įvertinus atitikimą teritorijų planavimo dokumentams, PP įkūrimui palankiau vertinama antroji teritorija (žr. 11 lentelė).

11 lentelė. Teritorijų atitikties planavimo dokumentams vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams	Visa teritorija priklauso pramonės ir sandėliavimo zonai, tačiau Bendrajame plane nepažymėta konservacinės paskirties žemė (piliakalnis).	Didžioji dalis teritorijos priklauso komercinių ir pramonės ir sandėliavimo objektų zonai, o esantys gyvenamosios mažaaukštės ir apsauginių želdinių zonų intarpai (6,8 ha) gali būti pakeisti rengiant naują bendrąjį planą.
Laiko sąnaudos	Papildomos laiko sąnaudos nenumatomas nes yra numatomas BP keitimas	Papildomos laiko sąnaudos nenumatomas nes yra numatomas BP keitimas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 3.2.6 Nuosavybės sutvarkymo terminai

Norint įsteigti patrauklų PP, aktualu, jog sklypai investuotojams būtų pasiūlomi kuo greičiau, taigi nuosavybės sutvarkymo terminai teritorijoje turėtų būti kuo trumpesni. Ribojantys veiksniai galėtų būti žemės paskirties keitimas (jei žemės paskirtis neleidžia vykdyti pramonės ar gamybos veiklos ir reikia keisti pagrindinę žemės paskirtį), teritorijos neatitikimas teritorinio planavimo dokumentams (jei teritorijoje pagal planavimo dokumentus neleidžiama pramonės, gamybos veikla ir plėtra, ir tai numatyti galima tik keičiant viso miesto ar rajono bendrąjį planą), privačios žemės paėmimo visuomenės poreikiams ar išpirkimo poreikis (jei teritorijoje daug privačių žemės sklypų ir juos reikia išpirkti iš privačių savininkų, kurie ne visada gali sutikti su siūloma kaina arba išvis atsisakyti parduoti savo žemę, o paėmus žemę visuomenės poreikiams tokį sprendimą gali apskųsti teisme (Kauno LEZ atveju gyventojai sprendimus apskundė teisme<sup>41</sup>, Alytaus PP atveju gyventojai nesutiko parduoti privačios žemės<sup>42</sup>)). Taigi, kiekvienos teritorijos atveju, nuosavybės sutvarkymo terminai priklausys nuo sklypų nuosavybės, teritorijos atitikimo teritorinio planavimo dokumentams ir žemės paskirties.

Pirmoji teritorija atitinka teritorijų planavimo dokumentus, tačiau juos reikėtų keisti dėl šiuo metu esančių netikslumų (nepažymėta konservacinė zona), o tai sudarytų papildomas finansines ir laiko sąnaudas. Be to, reikėtų keisti žemės paskirtį ir teritorijoje yra ganėtinai daug (19) skirtingiems asmenims priklausančių sklypų, todėl žemės išpirkimas arba paėmimas valstybės poreikiams iš privačių savininkų procesą galėtų pailginti. Taip pat, vertinama, kad teritorijoje yra gyvenamųjų pastatų, kuriuose gali būti nuolatinųjų gyventojų, tad jų iškėlimas gali užtrukti itin ilgai.

Antroji teritorija iš dalies atitinka planavimo dokumentus, o tam kad atitiktų visa teritorija dokumentus reikėtų keisti, o tai sudarytų papildomas finansines ir laiko sąnaudas. Svarbu tai, kad teritorijoje yra itin daug (58) skirtingiems asmenims priklausančių sklypų, todėl žemės išpirkimo arba paėmimo valstybės poreikiams

<sup>41</sup> Delfi. Kauno LEZ žemė tapo auksinė. Prieiga per internetą: <https://www.delfi.lt/verslas/verslas/kauno-lez-zeme-tapoauksine.d?id=13388695>

<sup>42</sup> Verslo žinios. Alytaus pramonės parko plėtrą stabdo žemės savininkai. Prieiga per internetą: <https://www.vz.lt/pramone/2018/12/12/alytaus-pramones-parko-pletra-stabdo-zemes-savininkai>

procesas gali būti itin ilgas. Be to, reikėtų keisti ir žemės paskirtį, nes šiuo metu teritorijoje vyrauja žemės ūkio paskirties sklypai.

Taip pat, vertinama, kad teritorijose yra gyvenamųjų pastatų, kuriuose įsikūrę nuolatiniai gyventojai, tad jų iškėlimas gali užtrukti itin ilgai. Plungės rajono savivaldybės duomenimis, šiuo metu<sup>43</sup> pirmojoje teritorijoje įsikūrę 11 gyventojų, antrojoje – 16 gyventojų.

12 lentelė. Nuolatinių gyventojų skaičius teritorijose

Adresas	Nuolatinių gyventojų skaičius
<b>Pirmoji teritorija</b>	
Lieplaukalės k., Salantų Kelio g. 24	5
Lieplaukalės k., Salantų Kelio g. 51	2
Lieplaukalės k., Salantų Kelio g. 55	1
Lieplaukalės k., Salantų Kelio g. 57	2
Lieplaukalės k., Salantų Kelio g. 28	3
Lieplaukalės k., Salantų Kelio g. 59	3
<b>Antroji teritorija</b>	
Babrungo k., Šiaulių Plento g. 20	2
Babrungo k., Paribio g. 19	6
Babrungo k., Paribio g. 15	3

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo remiantis Plungės rajono savivaldybės duomenimis

Taigi apibendrinant, abiejų teritorijų nuosavybės sutvarkymo terminai būtų ilgi ir jos šiuo aspektu vertinamos vienodai blogai.

13 lentelė. Teritorijų nuosavybės sutvarkymo terminų vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Nuosavybės sutvarkymo terminų vertinimas	Ilgas (reikalingi archeologiniai tyrimai, žemės paskirties ir teritorijų planavimo dokumentų keitimas, 16 nuolatinių gyventojų).	Ilgas (itin daug turto savininkų, reikalingas žemės paskirties ir teritorijų planavimo dokumentų keitimas, 11 nuolatinių gyventojų).
Laiko sąnaudos	Nuo 2 m.	Nuo 2 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 3.2.7 Teritorijos paruošimas plyno lauko investicijoms

Teritorijose esantys pastatai sukelia papildomas finansines sąnaudas, norint žemės sklypą paruošti plyno lauko investicijoms ir sukurti galimybę ateiti dideliam investuotojui.

Pirmoje teritorijoje yra išsidėstę 6 privačios nuosavybės pastatų kompleksai ir kultūros paveldo objektas – Lieplaukalės piliakalnis (žr. 23 paveikslas). Be to, teritorijoje yra keletas vandens telkinių, kurie mažina teritorijos patrauklumą. Plyno lauko investicijos šioje teritorijoje gali būti vykdomos išperkant privačią nuosavybę ir nugriaunant esamus pastatus. Pažymėtina, jog teritorijos dalyje, kurioje yra kultūros paveldo objektas plyno lauko investicijos negali būti vykdomos, nes objektas privalo būti išsaugotas. Taip pat, siekiant išvengti pastatų išpirkimo ir griovimo, teritorija gali būti vystoma be užstatytų sklypų, tačiau, tokiu atveju itin sumažėtų teritorijos plotas – nuo 70,2 ha iki 46 ha ir jos forma taptų itin nepatraukli bei neišvengiamai tektų susidurti su užstatytų sklypų savininkų nepasitenkinimu.

Antrojoje teritorijoje didžioji dalis ploto yra neužstatyta. Teritorijoje yra išsidėstę 4 privačios nuosavybės pastatų kompleksai. Plyno lauko investicijos šioje teritorijoje gali būti vykdomos išperkant privačią nuosavybę ir nugriaunant esamus pastatus arba vystant teritoriją be užstatytų sklypų. Pastaruoju atveju teritorijos plotas sumažėtų nuo 87,6 ha iki 79 ha ir jo patrauklumas dėl esamo pastatų išsidėstymo nukentėtų mažiau nei pirmosios teritorijos atveju.

<sup>43</sup> 2021 m. vasario mėn. duomenys.



23 paveikslas. Teritorijų užstatymas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis maps.lt

Antrojoje teritorijoje yra 4 gyvenamieji pastatai ir 15 pagalbinių pastatų. Šių pastatų vertė pagal Registrų centro vidutinius rinkos vertės duomenis yra 41439 Eur<sup>44</sup> (žr. 14 lentelė).

14 lentelė. Antrosios teritorijos pastatų vertė

Adresas	Paskirtis	Unikalus objekto nr.	Vertė
<b>Antroji teritorija</b>			
Babrungo k., Šiaulių Plento g. 20	Gyvenamas pastatas	6893-5006-6019	8990
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6024	175
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6038	421
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6040	66
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6051	117
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6062	184
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6073	81
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6084	26
	Pagalbinis pastatas	6893-5006-6095	29
Babrungo k., Paribio g. 19	Gyvenamas pastatas	6898-9017-6014	28900
	Pagalbinis pastatas	4400-1536-4451	568
	Pagalbinis pastatas	4400-1536-4495	461
	Pagalbinis pastatas	4400-1536-4540	450
	Pagalbinis pastatas	4400-1536-4573	178
	Pagalbinis pastatas	4400-1536-4608	469
Babrungo k., Paribio g. 15	Gyvenamas pastatas	4400-1586-8794	18600
Babrungo k., Salantų g. 34	Gyvenamas pastatas	6893-6000-6012	9130
	Pagalbinis pastatas	4400-0910-8712	210
	Pagalbinis pastatas	4400-0910-8801	829
Viso:			41439

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo remiantis Registrų centro nustatyta vidutine rinkos verte

Antrojoje teritorijoje esantys gyvenamieji pastatai apytiksliai sudaro 2685 m<sup>3</sup>, pagalbinių pastatai – 2505 m<sup>3</sup><sup>45</sup>. Kadangi jie dėl esamos paskirties negalėtų būti pritaikyti PP veiklai, juos optimaliausia nugriauti. Pagal SISTELA įkainius, vidutiniškai gyvenamųjų pastatų griovimas įkainotas 32,81 Eur / m<sup>3</sup> (kai pastatai yra plytų mūro / mišrių konstrukcijų / rąstų / mediniai su karkasu), o pagalbinių pastatų griovimas įkainotas 14,40 Eur / m<sup>3</sup>. Tad vertinama, kad pastatų griovimas antrojoje teritorijoje apytiksliai kainuotų 124166 Eur.

Tuo tarpu pirmojoje teritorijoje esančių pastatų vertės neįmanoma nustatyti pagal Registrų centru duomenis, nes nėra šių pastatų adreso registro duomenų. Dėl šios priežasties vertė vertinama pagal antrosios teritorijos nustatytas vertes. Pritaikius šias prielaidas, preliminari pastatų vertė pirmojoje teritorijoje yra 72518 Eur. Pirmojoje teritorijoje esantys gyvenamieji pastatai apytiksliai sudaro 4885 m<sup>3</sup>,

<sup>44</sup> Registrų centro vidutinės vertės duomenų bazė. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/masvert/paieska-obj>

<sup>45</sup> Nustatyta remiantis maps.lt erdviniais duomenimis.



pagalbiniai pastatai – 5325 m<sup>3</sup> <sup>46</sup>. Šių pastatų griovimas pagal SISTELA įkainius vertinamas 236956 Eur (vidutiniškai gyvenamųjų pastatų griovimas įkainotas 32,81 Eur / m<sup>3</sup> (kai pastatai yra plytų mūro / mišrių konstrukcijų / rąstų / mediniai su karkasu), o pagalbinių pastatų griovimas įkainotas 14,40 Eur / m<sup>3</sup>).

Svarbu atsižvelgti į tai, jog antrojoje teritorijoje išsidėstęs melioracijos magistralinis griovys (B-1), kuris nuosavybės teise priklauso valstybei, o patikėjimo teise jį valdo Savivaldybė. Teritorija melioruota 1976 m. pagal buv. Truikių kolūkio melioracijos projektą Nr.6 ir ši melioracijos sistema priima vandenį iš 127,1 ha ploto. Šiuo metu sistema yra stipriai nusidėvėjusi ir jos būklė yra itin prasta.

Urbanizuojant antrąją teritoriją melioracijos sistema taptų nebereikalinga ir turėtų būti nurašoma, nes, priešingu atveju, būtų ribojamas galimas užstatymas. Kadangi melioracijos griovys aptarnauja ne tik sklypus esančius antroje teritorijoje, vykdant melioracijos sistemos nurašymą turėtų būti gauti visų sklypų savininkų, kuriuos aptarnauja ši sistema, sutikimai. Siekiant tiksliai įvertinti kokią įtaką gretimoms teritorijoms turės šio griovio nurašymas, svarbu atlikti melioracijos sistemos tyrinėjimo darbus. Šiuo metu turimi duomenys gali būti netikslūs (nebuvo atnaujinti nuo 1976 m.), tad tik juos atnaujinus būtų galima parengti alternatyvas ir konkrečius sprendinius. Atlikus tyrimus gali paaiškėti, jog turėtų būti įrengiama nauja melioracijos sistema, turinti aptarnauti tuos sklypus, kurie po melioracijos griovio (B-1) nurašymo taptų nebeaptarnaujami. Visi darbai susiję su šiuo melioracijos grioviu gali trukti apie 2 m.<sup>47</sup> ir apytiksliai pareikalauti iki 50 tūkst. Eur. Šis vertinimas yra preliminarus, nes be tyrimų ir projektavimo darbų nėra žinomi konkretūs galimi sprendiniai. Į apytikslį investicijų poreikį įskaitomi tyrinėjimai ir projektavimo darbai, naujos melioracijos įrengimas reikiamiems sklypams, senos sistemos pašalinimas iš teritorijos ir su tuo susiję kiti darbai.



24 paveikslas. Melioracijos griovio (B-1) aptarnaujama teritorija (apibrėžta raudona ir geltonomis linijomis)  
Šaltinis: Plungės rajono savivaldybės administracijos Žemės ūkio skyrius

<sup>46</sup> Nustatyta remiantis maps.lt erdviniais duomenimis.

<sup>47</sup> Vertinimas preliminarus, nes melioracijos sistemos duomenys nėra atnaujinti nuo 1976 m.

Apibendrinant, dėl esamo užstatymo antroji teritorija yra labiau patraukli plyno lauko investicijoms, tačiau juos paruošimą apsunkina melioracijos griovys. Visgi, pirmojoje teritorijoje esantis Lieplaukės piliakalnis teritorijos paruošimą plyno lauko investicijoms ribotu labiau, nei antrojoje teritorijoje esantis melioracijos griovys. Melioracijos griovys atlikus tinkamus paruošiamuosius darbus, gali būti iškeltas, tačiau dėl Lieplaukės piliakalnio ir jo apsaugos zonos sumažėtų vystymui tinkamas teritorijos plotas. (žr. 15 lentelė).

15 lentelė. Teritorijų paruošimo plyno lauko investicijoms vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Teritorijos paruošimas plyno lauko investicijoms	Gausus ir padrikas užstatymo išdėstymas ir kultūros paveldo objektas, nepalankus plyno lauko investicijoms <b>Investicijų poreikis: 310 tūkst. Eur</b>	Retas užstatymas ties teritorijos ribomis ganėtinai nestipriai riboja plyno lauko investicijas, tačiau paruošimo trukmė ilgėja dėl esančio melioracijos griovio <b>Investicijų poreikis: 216 tūkst. Eur</b>
Laiko sąnaudos (pastatų griovimui ir kitiems paruošiamiesiems darbams, nuosavybės sutvarkymo terminai vertinami 13 lentelėje)	Nuo 1 m.	Apie 2 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 3.2.8 Esama ir galima inžinerinė infrastruktūra ir jos įrengimo kaštai ir laiko sąnaudos

Vertinant galimos infrastruktūros įrengimo kaštus, remiamasi SISTELA sustambintais statybos darbų kainų apskaičiavimais bei komunikacijų tiekėjų vertinimais.

#### Geležinkelis

Netoliese abiejų teritorijų driekiasi geležinkelio linija, kuri sujungia Klaipėdos uostą su rytų valstybėmis bei yra įrengta Plungės geležinkelio stotis. Lietuvos geležinkelių duomenimis, stotyje yra 4 keliai skirti krovinių vežimui, kuriuose telpa 79 vagonai, o vienu metu gali būti pakraunami 38 vagonai. Be to, dviejuose keliuose yra įrengtos aukštos rampos, trijuose yra aikštelės, kurios gali būti naudojamos krovoms darbams bei dviejuose keliuose yra sandėliai, kuriuose gali būti saugomi 6 vagonai. Šiuo metu Plungės geležinkelio stotis turi pakankamus pajėgumus priimti ir pakrauti pramoninius krovinius ir PP nereikia atskiros geležinkelio atšakos. Visgi, jei toks poreikis ateityje iškiltų, Lietuvos geležinkelių duomenimis, naujos geležinkelio atšakos įrengiamas iki pirmosios teritorijos kainuotų apie 3 mln. Eur, o iki antrosios teritorijos – 2,4 mln. Eur bei tokio projekto parengimas ir įgyvendinimas truktų apie 3 m.



25 paveikslas. Geležinkelis Plungėje

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos geležinkelių duomenimis

Toliau pateikiamas geležinkelių infrastruktūros vertinimas.

16 lentelė. Teritorijų geležinkelių infrastruktūros vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Geležinkelis	Esant poreikiui, geležinkelio atšakos kaina – 3 mln. Eur	Esant poreikiui, geležinkelio atšakos kaina – 2,4 mln. Eur

Įrengimo ir projektavimo trukmė

Nuo 3 m.

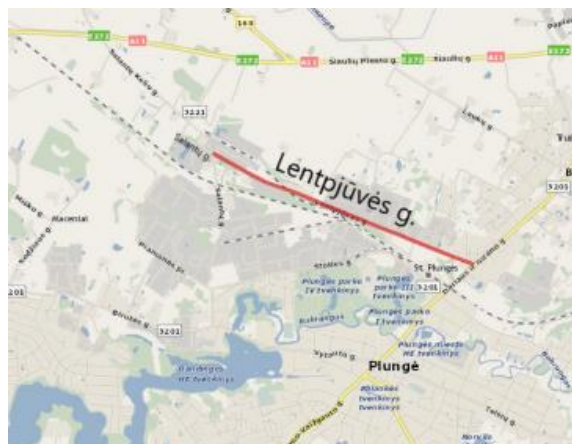
Nuo 3 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## Automobilių keliai ir gatvės

Pirmoji ir antroji teritorijos yra išsidėsčiusios greta viena kitos, dėl šios priežasties aptarnavimui reikalingu automobilių kelių situacija yra panaši. Vystant PP vienoje iš šių teritorijų pagrindinė susisiekimo arterija su rajonu ir kitomis savivaldybėmis taptų A11 Šiaulių–Palangos kelias, besiribojantis su teritorijų šiaurinėmis ribomis, šio kelio būklė šiuo metu yra gera. Atsižvelgiant į planuojamos teritorijos dydį, norint užtikrinti pakankamą pasiekiamumą, reikėtų formuoti du įvažiavimus. Vienas iš įvažiavimų į teritoriją tiek pirmos, tiek antros teritorijos vystymo atveju, turėtų būti formuojamas iš Salantų gatvės. Tokiu būdu būtų užtikrinamas patogus patekimas į teritoriją tiek atvažiuojant A11 Šiaulių–Palangos keliu, tiek atvažiuojant iš kitų miesto pusių. Salantų gatvės būklė šiuo metu yra patenkinama, jai atliktas dangos atnaujinimas. Vystant pirmą teritoriją antrąjį įvažiavimą reikėtų formuoti per Salantų kelio g., o vystant antrą teritoriją, antrasis įvažiavimas turėtų būti formuojamas į A11 Šiaulių–Palangos kelią ties sankryža su Tėviškės g. (kelias 169). Pagal SISTELA įkainius vertinama, kad įvažiavimai į teritoriją apytiksliai kainuotų 1,5 mln. Eur<sup>48</sup>.

Vis dėlto, ne visa infrastruktūra yra pritaikyta PP steigimui ir vystant PP vienoje iš teritorijų reikėtų rekonstruoti Lentpjūvės gatvę. Lentpjūvės gatvė yra C kategorijos, 5,7–10,5 m pločio, 2257 m ilgio, 2 eismo juostų su asfaltbetonio danga važiuojamojoje dalyje, vakaruose jungiasi su Salantų gatve, rytuose įsijungia į žiedinę sankryžą Dariaus ir Girėno gatvėje (žr. 26 paveikslas).

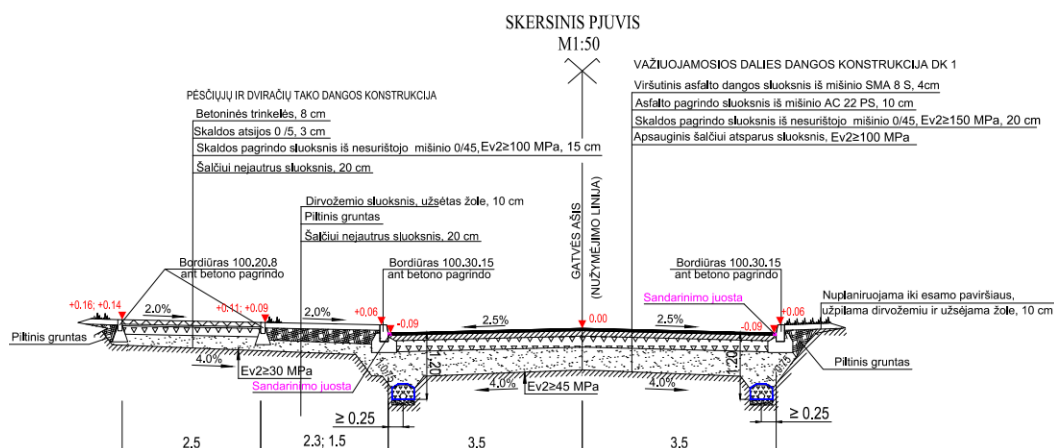


26 paveikslas. Lentpjūvės gatvės geografinė padėtis

Šaltinis: Plungės miesto Lentpjūvės gatvės rekonstravimo techninis projektas, projektiniai pasiūlymai

Gatvė daugumoje atkarpų yra be bordiūrų, su žole apžėlusiais kelkraščiais. Šiuo metu yra rengiamas Plungės miesto Lentpjūvės gatvės rekonstravimo techninis projektas. Projekto projektiniuose pasiūlomose numatytas 7,0 m pločio važiuojamosios dalies plotis, suprojektuotas bendras 2,5 m pločio pėsčiųjų ir dviračių takas (žr. 27 paveikslas). Apytiksliais skaičiavimais pagal SISTELA įkainius, šios gatvės rekonstrukcijos kaina siektų apie 1,75 mln. Eur, o parengus techninį projektą, rekonstravimo darbai truktų apie pusę metų.

<sup>48</sup> Skaičiavimai atliekami parinkus 2 sluoksnių asfalto dangą, kai 1000 m<sup>2</sup> kaina yra 773720 Eur. Dėl sudėtingos įvažiavimo konstrukcijos (prisijungimo į magistralinį kelią) reikalingos dangos kiekis gali siekti iki 20 tūkst. m<sup>2</sup>.



27 paveikslas. Projektinis Lentpjūvės gatvės skersinis pjūvis

Šaltinis: Plungės miesto Lentpjūvės gatvės rekonstravimo techninis projektas, projektiniai pasiūlymai

Pažymėtina, kad įkūrus PP gali ženkliai išaugti transporto srautai ir miesto pagrindinių gatvių pralaidumas gali tapti nepakankamas. Siekiant suformuoti didesnio pralaidumo arteriją, aktualiu taps vakarinis Plungės miesto aplinkkelis, kurio preliminarinė trasa numatyta Plungės miesto ir jo prieigų transporto srautų ir infrastruktūros specialiajame plane<sup>49</sup>. Tačiau atsižvelgiant į tai, kad PP steigimas yra ilgas procesas, galintis trukti net kelis penkmečius (itin priklauso nuo žemės išpirkimo / paėmimo visuomenės poreikiams), šiuo metu aplinkkelio įrengimo svarstyti nerekomenduojama, nes tai itin daug investicijų reikalaujantis projektas, kurio įgyvendinimas turėtų būti detaliau planuojamas išaugus poreikiui.

Taip pat vertinama, kad siekiant užtikrinti teritorijos pasiekiamumą viešuoju transportu, reikės įrengti autobusų sustojimą (abejomis kryptimis) Salantų gatvėje (pasiekiamumo vertinimas ir tiksli sustojimo vieta pateikiama tolimesniuose skyriuose). Dviejų sustojimų įrengimo kaina, pagal SISTELA įkainius yra 9,5 tūkst. Eur.

Taigi abi teritorijos pagal automobilių kelių infrastruktūros vertinimą yra lygiavertės ir jose vystant PP reikės rekonstruoti Lentpjūvės gatvę bei įrengti įvažiavimą. Toliau pateikiamas kelių infrastruktūros vertinimas.

17 lentelė. Teritorijų automobilių kelių infrastruktūros vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Automobilių keliai	Lentpjūvės gatvės rekonstrukcija ir įvažiavimų įrengimas, viešojo transporto stotelės. <b>Investicijų poreikis:</b> 3,24 mln. Eur	Lentpjūvės gatvės rekonstrukcija ir įvažiavimų įrengimas, viešojo transporto stotelės. <b>Investicijų poreikis:</b> 3,24 mln. Eur
Įrengimo trukmė (po techninio projekto parengimo)	Nuo 1 m.	Nuo 1 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## Elektros tinklai

Remiantis AB ESO duomenimis, Plungės mieste yra viena transformatorių pastotė patogioje prisijungimui vietoje, turinti laisvų pajėgumų. Tai Pramonės prospekto ir J. Kučinsko gatvės sankirtoje esantis „Odos“ transformatorius<sup>50</sup> (žr. 28 paveikslas). Šiame transformatoriuje šiuo metu<sup>51</sup> yra 4 MW laisvos galios.

<sup>49</sup> Plungės miesto ir jo prieigų transporto srautų ir infrastruktūros specialusis planas sprendiniai. Prieiga per internetą: [https://tinklarastis.plunge.lt/plunge/m/m\\_files/wfiles/file635.pdf](https://tinklarastis.plunge.lt/plunge/m/m_files/wfiles/file635.pdf)

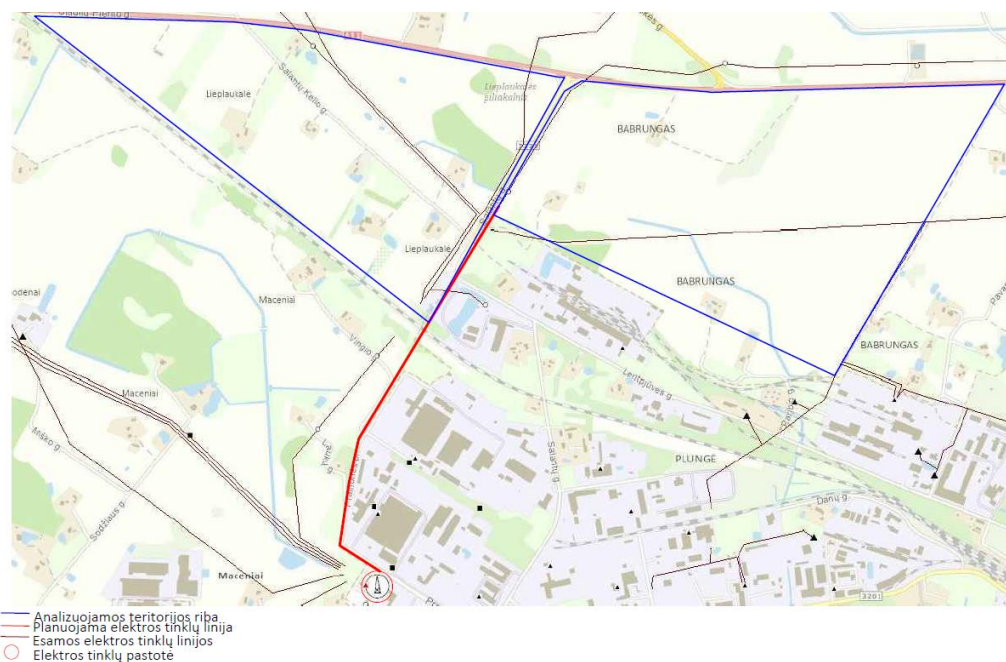
<sup>50</sup> Transformatorių pastočių laisvų galių žemėlapis. [https://www.eso.lt/lt/verslui/elektra\\_99/elektros-gamintojams/elektros-prijungimas-gamintojams/transformatoriu-pastociu-laisvu-galiu-zemelapis.html](https://www.eso.lt/lt/verslui/elektra_99/elektros-gamintojams/elektros-prijungimas-gamintojams/transformatoriu-pastociu-laisvu-galiu-zemelapis.html)

<sup>51</sup> 2020 m. gruodžio mėn. ESO duomenimis

Vertinama, kad tokios galios gali nepakakti PP įsikursiančiam investuotojui, nes remiantis kitų PP teritorijose naudojama galia, panašaus dydžio teritorijoje gali būti naudojama apie 9–10<sup>52</sup> MW ir daugiau, priklausomai nuo vykdomos veiklos.

Tam, kad Plungės PP būtų galima pasiūlyti daugiau laisvos galios, reikėtų atlikti „Odos“ transformatoriaus rekonstrukciją. AB ESO vertinimu, tokia rekonstrukcija truktų 1 m. ir nesant investuotojui, paraiškos teikėjas (savivaldybė) turėtų padengti 100 proc. išlaidų<sup>53</sup>. Tuo tarpu, jei paraišką teiktų konkretus investuotojas, būtų taikoma 10–90 proc. taisyklė, kai 10 proc. padengia paraiškos teikėjas (Savivaldybė), o 90 proc. elektros tinklų valdytojas (AB ESO)<sup>54</sup>.

„Odos“ transformatoriuje sukūrus pakankamai laisvos galios, turėtų būti klojami kabeliai iki PP teritorijos (žr. 28 paveikslas). Tačiau, kol nėra žinomi reikalingi parametrai investuotojui, elektros tinklų valdytojas negali nuspręsti kokie elektros infrastruktūros elementai turi būti parinkti. Dėl to valdytojas negali garantuoti, kad atsiradus investuotojui, iš anksto sukurta infrastruktūra bus tinkama ir nebus reikalinga jos pakeisti.



28 paveikslas. Elektros tiekimo infrastruktūra

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo remiantis geoportal.lt duomenimis

Be to, laisva galia transformatoriuje nuolat kinta. Savivaldybės lėšomis ją padidinus iki 9–10 MW po kelerių metų (jei investuotojas neatsiranda iš karto) laisvos galios gali būti nepakankamai (pvz., 2 MW), nes elektros tinklų valdytojas laisvos galios nerezervuoja.

Preliminarios reikalingos investicijos (projektavimo darbai, „Odos“ transformatoriaus rekonstrukcija ir kabelių tiesimas iki teritorijos) siekia 2,5 mln. Eur ir šie darbai truktų nuo 1 m. Be to, elektros naudotojui (investuotojui) prisijungimui reikės įrengti reikiamo dydžio ir kiekio transformatorines pastotes (kaina priklausys nuo dydžio ir kiekio, dabar nevertinama) ir šis prisijungimas truks apie 0,5 m.

<sup>52</sup> Dėl technologinių savybių, efektyviau pasiekti 9 MW laisvos galios, nes vienu kabeliu perduodama 4,5 MW galios.

<sup>53</sup> Vadovaujamosi – tinklų įrengimo statytojų (užsakovų) prašymu nenumačius vartotojų (rengiant teritorijos infrastruktūrą būsimai plėtrai) kainodara, Elektros energetikos įstatymas 67 str. 72, 9 d. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.106350?jfwid=32wf6fbo>

Taigi, norinti sukurti elektros tiekimo infrastruktūrą iki įsikuriant investuotojui, atsiranda rizika, jog nežinant konkrečių parametru, bus atliekamas perteklinis darbas, nes ateityje bus reikalingi kitokie parametrai. Dėl šios priežasties, kitų PP ir LEZ steigimo atvejais Lietuvoje, išankstiniai darbai prieš įsikuriant investuotojui nebuvo atliekami. Be to, tai finansiškai rizikinga, nes ruošiant infrastruktūrą iš anksto, savivaldybė įsipareigoję padengti 100 proc. investicijų. Tik konkrečiam elektros energijos naudotojui pateikus paraišką elektros tinklų valdytojas taikytų 90 proc. finansavimą, o 10 proc. turėtų padengti naudotojas (Savivaldybė). Vis dėl to, siekiant pagreitinti investuotojų įsikūrimą Savivaldybė gali pradėti rengti projektinius darbus ir svarstyti 100 proc. kaštų dengimą.

Toliau pateikiamas elektros tinklų vertinimas.

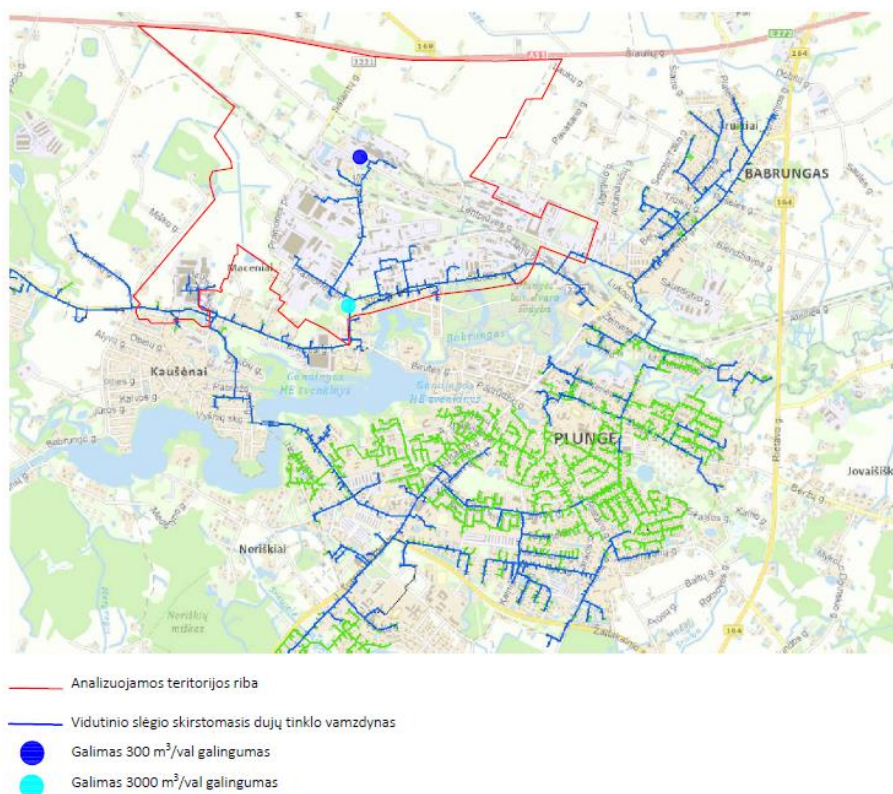
18 lentelė. Teritorijų elektros tinklų vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Elektros tinklai	Projektavimo darbai, „Odos“ transformatoriaus rekonstrukcija ir kabelių iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 2,5 mln. Eur, taikant 10–90 proc., 250 tūkst. Eur. padengia Savivaldybė, 2,25 mln. Eur – AB ESO.	Projektavimo darbai, „Odos“ transformatoriaus rekonstrukcija ir kabelių iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 2,5 mln. Eur, taikant 10–90 proc., 250 tūkst. Eur. padengia Savivaldybė, 2,25 mln. Eur – AB ESO.
Įrengimo trukmė	1,5 m. (įskaitant investuotojo prisijungimą)	1,5 m. (įskaitant investuotojo prisijungimą)

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## Dujų tiekimo infrastruktūra

Dujų tiekimo infrastruktūrai reikalingos investicijos priklauso nuo metinio sunaudojamo dujų kiekio bei prisijungimo prie tinklo vietos. Prisijungimo punktas, kuriame galimas 3000 m<sup>3</sup>/val. tiekimas, nutolęs apie 2 km nuo teritorijų (teritorijos yra šalia, todėl vertinimas abejais atvejais vienodas, žr. 29 paveikslas). AB ESO duomenimis, esant šiam atstumui infrastruktūra tiesiama iš dujų tiekėjo lėšų, jei metinis dujų suvartojimas yra apie 1000 MWh/m., sunaudojant mažiau investicijos siektų apie 100 tūkst. Eur. Nežinant konkrečių parametru ir nesant vartotojui, dujų tiekėjas AB ESO, infrastruktūros neįrengia. Atsiradus investuotojui, reikiamų parametru dujotiekio infrastruktūra galėtų būti sukurta per 0,5–1 m.



29 paveikslas. Dujų tiekimo infrastruktūra

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo remiantis geoportal.lt duomenimis

Toliau pateikiamas dujų tiekimo infrastruktūros vertinimas.

19 lentelė. Teritorijų dujų tiekimo infrastruktūros vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Dujų tiekimo infrastruktūra	Dujotiekio iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 50 tūkst. Eur, jei bus sunaudojama mažiau nei 1000 MWh per metus.	Dujotiekio iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 50 tūkst. Eur, jei bus sunaudojama mažiau nei 1000 MWh per metus.
Įrengimo trukmė	0,5–1 m.	0,5–1 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## Vandens ir nuotekų tinklai

Šiuo metu, vandens ir nuotekų tinklai išvystyti tik tose teritorijose, kuriose yra pastatų, tačiau didžiausia teritorijos dalis, kuri tiktų plyno lauko investicijoms, neturi nei buitinių, nei paviršinių nuotekų, nei geriamojo vandens tinklą. Taigi pirmoje ir antroje teritorijose vandens ir nuotekų tinklų nėra. Įrengiant vandens ir buitinių nuotekų tinklus iki teritorijų, juos reikėtų tiesti nuo Lentpūvės gatvėje esančių komunikacijų. Tiek pirmosios, tiek antrosios teritorijų vystymo atvejais, susidarytų apie 100 m atstumas. Pagal SISTELA įkainius, įrengti tranšėją ir nutiesti 100 m vandentiekio tinklų kainuotų apie 22,8 tūkst. Eur, buitinių nuotekų tinklą – 16,7 tūkst. Eur.

Atsižvelgiant į pramonės įmonių vandens ir nuotekų sunaudojimo pavyzdžius<sup>55</sup>, teritorijose prognozuojamas preliminarus vandens poreikis yra apie 400 tūkst.m<sup>3</sup>/mėn., o buitinių nuotekų – 360 tūkst.m<sup>3</sup>/ mėn. Tad, svarbu įvertinti ir esamos vandentiekio ir buitinių nuotekų infrastruktūros pajėgumus. UAB „Plungės vandenys“ identifikuoja, jog šiuo metu yra pakankami pajėgumai ir bus galima užtikrinti vandens tiekimo poreikius, tačiau siekiant užtikrinti buitinių nuotekų šalinimą reikalinga Plungės miesto

<sup>55</sup> Remiamasi UAB "Plungės kooperatinė prekyba" duomenimis. Esant apie 39000 m<sup>2</sup> gamylinio ploto vidutiniškai sunaudojama apie 58 tūkst.m<sup>3</sup>/ mėn. vandens, apie 52 tūkst. m<sup>3</sup>/mėn. susidaro nuotekų.

komunalinių nuotekų valymo įrenginių (NVĮ) plėtra ir dviejų nuotekų siurblių rekonstrukcija (siurblinės – NSII Sinagogų 2A, Plungė ir NSI Birutės 28A, Plungė). UAB “Plungės vandenų” preliminarium vertinimu siurblių rekonstrukcija kainuotų apie 400 tūkst. Eur. Tuo tarpu valymo įrenginių plėtrai reikalingos investicijos nėra žinomos, nes šiuo metu<sup>56</sup> rengiamas valymo įrenginių plėtros projektinių pasiūlymų etapas. Tačiau apytiksliai vertinama, kad valymo įrenginių plėtrai gali būti reikalingos iki 5 mln. Eur investicijos.

Pagal vandentiekio ir nuotekų tinklų valdytojo nuostatus, visas reikalingas investicijas dengia vartotojas. Tad iš anksto įrengtų komunikacijų iki teritorijos ribų investicijas dengtų Savivaldybė. Svarbu pažymėti, kad nuotekų valymo įrenginių plėtra ir rekonstrukcija reikalinga ne tik dėl PP vystymo, tačiau ir dėl esamo įrenginių nusidėvėjimo. Be to, šių įrenginių atnaujinimui ir plėtrai galima tikėtis finansavimo iš ES fondų<sup>57</sup>. Vienas iš Europos žaliojo kurso tikslų yra siekiamybė apsaugoti, išsaugoti ir sustiprinti ES gamtinį kapitalą bei atkurti natūralias požeminio ir paviršinio vandens funkcijas. Darnus geriamojo vandens tiekimas ir nuotekų tvarkymas reikšmingai prisideda prie šių siekių įgyvendinimo.

Toliau pateikiamas vandens ir nuotekų tinklų vertinimas.

20 lentelė. Teritorijų vandens ir nuotekų tinklų vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Vandens ir nuotekų tinklai	Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų tiesimas iki teritorijos, nuotekų valymo įrenginiai, nuotekų siurblių rekonstrukcija. <b>Investicijų poreikis:</b> 5,44 mln. Eur.	Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų tiesimas iki teritorijos, nuotekų valymo įrenginiai, nuotekų siurblių rekonstrukcija. <b>Investicijų poreikis:</b> 5,44 mln. Eur.
Įrengimo trukmė	2 m.	2 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## Ryšų / telekomunikacijų tinklai

Abiejose analizuojamose teritorijose pagrindiniai Lietuvos telekomunikacijų operatoriai siūlo interneto ir ryšio paslaugas. Abiejų teritorijų ryšio ir interneto pasiekiamumas yra vienodai tankus ir telekomunikacijų operatorių vertinamas kaip stiprus ryšys. Teritorijose galimi 2G (balso skambučiai, trumposios SMS žinutės, el. paštas.), 3G (mobilusis internetas, balso skambučiai, trumposios SMS žinutės.) ir 4G (spartusis mobilusis internetas) ryšiai<sup>58</sup>. Šiuo atveju nei viena iš teritorijų neišsiskiria ryšių ar telekomunikacijų atžvilgiu.

21 lentelė. Teritorijų ryšių / telekomunikacijų vertinimas

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Telekomunikacijos	Prieinama (2G, 3G, 4G)	Prieinama (2G, 3G, 4G)

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

<sup>56</sup> 2021 m. kovas

<sup>57</sup> Praeitame 2014 – 2020 m. periode buvo skiriamos investicijos pagal ES 5 prioritetą „Aplinkosauga, gamtos išteklių darnus naudojimas ir prisitaikymas prie klimato kaitos“

<sup>58</sup> Informacija pateikta remiantis telekomunikacijų operatorių duomenimis. Prieiga per internetą:

<https://www.telia.lt/privatiems/rysio-zemelapis>

<https://www.bite.lt/apie/bites-rysys>

<https://tele2.lt/privatiems/4g-rysio-zemelapis>



### 3.2.9 Vertinimo parametrų apibendrinimas

Atlikus teritorijų analizę pagal vertinimo parametrus, sudaryta vertinimo matrica (žr. 22 lentelė).

22 lentelė. Teritorijų palyginimas pagal vertinimo parametrus

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Teritorijos plotas ir forma	70,2 ha, trikampio forma	87,6 ha, lygiagretainio forma
Sklypų nuosavybė ir įsigijimo poreikis	19 skirtingų savininkų. <b>Investicijų poreikis:</b> 772 tūkst. Eur	58 skirtingi savininkai. <b>Investicijų poreikis:</b> 964 tūkst. Eur.
Žemės paskirtis	Kitos paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė, konservacinės paskirties žemė <b>Investicijų poreikis:</b> 20 tūkst. Eur	Kitos paskirties žemė, žemės ūkio paskirties žemė
Servitutai	4 sklypams, 9,1 ha.	4 sklypams, 5,4 ha.
Atitiktis teritorijų planavimo dokumentams	Visa teritorija priklauso pramonės ir sandėliavimo zoni, tačiau Bendrajame plane nepažymėta konservacinės paskirties žemė (piliakalnis).	Didžioji dalis teritorijos priklauso komercinių ir pramonės ir sandėliavimo objektų zoni, o esantys gyvenamosios mažaaukštės ir apsauginių želdinių zonų tarpai gali būti pakeisti rengiant naują bendrąjį planą.
Nuosavybės sutvarkymo terminų vertinimas	Ilgas (reikalingi archeologiniai tyrimai, žemės paskirties ir teritorijų planavimo dokumentų keitimas, 16 nuolatinių gyventojų).	Ilgas (itin daug turto savininkų, reikalingas žemės paskirties ir teritorijų planavimo dokumentų keitimas, 11 nuolatinių gyventojų).
Teritorijos paruošimas plyno lauko investicijoms	Gausus ir padrikas užstatymo išdėstymas ir kultūros paveldo objektas, nepalankus plyno lauko investicijoms <b>Investicijų poreikis:</b> 310 tūkst. Eur	Retas užstatymas ties teritorijos ribomis ganėtinai nestipriai riboja plyno lauko investicijas, tačiau paruošimo trukmė ilgėja dėl esančio melioracijos griovio <b>Investicijų poreikis:</b> 216 tūkst. Eur
Geležinkelis	Esant poreikiui, geležinkelio atšakos kaina – 3,0 mln. Eur	Esant poreikiui, geležinkelio atšakos kaina – 2,4 mln. Eur
Susisiekimo infrastruktūra	Lentpjūvės gatvės rekonstrukcija ir įvažiavimų įrengimas, viešojo transporto stotelės. <b>Investicijų poreikis:</b> 3,24 mln. Eur	Lentpjūvės gatvės rekonstrukcija ir įvažiavimų įrengimas, viešojo transporto stotelės. <b>Investicijų poreikis:</b> 3,24 mln. Eur
Elektros tinklai	Projektavimo darbai, „Odos“ transformatoriaus rekonstrukcija ir kabelių iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 2,5 mln. Eur, taikant 10–90 proc., 250 tūkst. Eur. padengia investuotojas, 2,25 mln. Eur – AB ESO.	Projektavimo darbai, „Odos“ transformatoriaus rekonstrukcija ir kabelių iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 2,5 mln. Eur, taikant 10–90 proc., 250 tūkst. Eur. padengia investuotojas, 2,25 mln. Eur – AB ESO.
Dujų tiekimo infrastruktūra	Dujotiekio iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 50 tūkst. Eur, jei bus sunaudojama mažiau nei 1000 MWh per metus.	Dujotiekio iki teritorijos tiesimas. <b>Investicijų poreikis:</b> 50 tūkst. Eur, jei bus sunaudojama mažiau nei 1000 MWh per metus.
Vandens ir nuotekų tinklai	Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų tiesimas iki teritorijos, nuotekų valymo įrenginiai, nuotekų siurblių rekonstrukcija. <b>Investicijų poreikis:</b> 5,44 mln. Eur.	Vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų tiesimas iki teritorijos, nuotekų valymo įrenginiai, nuotekų siurblių rekonstrukcija. <b>Investicijų poreikis:</b> 5,44 mln. Eur.
Telekomunikacijos	Prieinama (2G, 3G, 4G)	Prieinama (2G, 3G, 4G)
Infrastruktūros įrengimo trukmė	Nuo 1,5 m.	Nuo 1,5 m.

Vertinimo parametras	Pirmoji teritorija	Antroji teritorija
Trukmė iki greičiausios galimos veiklos pradžios (projektavimo darbai ir dokumentų rengimas)	Nuo 2 m.	Nuo 2 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Taigi, pirmoji teritorija pranašesnė tik sklypų nuosavybės ir įsigijimo aspektu, nes joje yra 19 skirtingų savininkų, tuo tarpu antroje net 58 skirtingi savininkai. Apibendrinant, antroji teritorija (žr. 30 paveikslas) daugeliu aspektų yra prašesnė už pirmąją teritoriją, dėl to vertinama, kad PP tikslinga vystyti antroje teritorijoje.



30 paveikslas. Atrinkta PP teritorija

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## 4 PP teritorijos detalus vertinimas

Šiame skyriuje pateikiamas detalus PP teritorijos vertinimas pagal teritorijos plotą, sklypų nuosavybę ir įsigijimą, teritorijų planavimo dokumentus, žemės paskirtį, servitutus, teritorijos paruošimą plyno lauko investicijoms, geležinkelį, automobilių kelius, elektros tinklus, dujų tiekimo infrastruktūrą, vandens ir nuotekų tinklus ir telekomunikacijas. Identifikuojamos PP teritorijos savybės, reikalingos investicijos planuojami darbai bei laiko sąnaudos (žr. 23 lentelė). Be to vertinami galimi kaštai infrastruktūrai teritorijos viduje.

### 4.1 Infrastruktūra teritorijos viduje

#### Lietaus nuotekų tinklai

Analizuojama teritorija išsidėsčiusi vakarinės žemaičių aukštumos plynaukštės šlaituose, todėl kritulių kiekis bene didžiausias šalyje ir Lietuvos hidrometeorologijos tarnybos duomenimis siekia apie 788 mm. Faktinis metinis paviršinių nuotekų kiekis ( $W_f$ ) apskaičiuojamas pagal Mokesčio už aplinkos teršimą iš stacionarių taršos šaltinių apskaičiavimo ir mokėjimo tvarkos aprašo, patvirtinto Lietuvos Respublikos Aplinkos ministro ir Lietuvos Respublikos Finansų ministro 2008 m. liepos 9 d. įsakymu Nr. D1-370/1K-230 (Žin., 2008, Nr. 79-3140; 2010, Nr.49-2411) nustatytą tvarką:

$$W_f = 10 \times H_f \times p_s \times F \times K, \text{ m}^3 \text{ per metus}$$

čia:

$W_f$  - faktinis paviršinių nuotekų kiekis ( $\text{m}^3$  per metus).

$H_f$  - faktinis metinis kritulių kiekis (mm);

$p_s$  - paviršinio nuotėkio koeficientas, kuomet teritorija yra planuojama  $p_s=0,8$

$F$  - kanaluoto baseino plotas (teritorijos plotas) (ha);

$K$  - paviršinio nuotėkio koeficientas, įvertinantis sniego išvežimą. Jei sniegas išvežamas,  $K = 0,85$ , jei neišvežamas ( $K = 1$ ).

Pritaikius aukščiau aprašytą formulę (darant prielaidą, kad sniegas neišvežamas) gaunama, kad faktinis paviršinių nuotekų kiekis yra  $552230 \text{ m}^3$  per metus.

Atsižvelgiant į esamą teritorijos reljefą rekomenduojama teritorijoje susidarantį lietaus vandenį kaupti dvejuose lietaus nuotekų rezervuaruose (atvirose tvenkiniuose) (rezervuarų išsidėstymas pažymėtas koncepcijos brėžinyje). Toks lietaus nuotekų tvarkymo būdas leis ne tik atitinkamai eksploatuoti teritoriją, bet ir sukurs rekreacines erdves PP teritorijoje, be to, susikaupęs lietaus nuotekų vanduo užtikrins ir priešgaisrinius teritorijos poreikius.

Pagal SISTELA įkainius šis lietaus nuotekų tvarkymo būdas, kai įrengiamos dvi iškasos iki  $10000 \text{ m}^3$  kainuos 462 tūkst. Eur.

Svarbu pažymėti, kad lietaus nuotekų tvarkymo sprendiniai turi būti tikslinami ir detalizuojami techninio projekto rengimo metu.

#### Elektros tinklai

Šiuo metu iš vakarų į rytus per teritoriją eina 1,4 km. 6 – 10 kV elektros tinklų linija. Statyba inžinerinių tinklų apsaugos zonose galima tik šiuos tinklus perkėlus ar panaikinus. Siekiant panaikinti užstatymo ribojimą ši linija turėtų būti rekonstruojama – pritaikoma PP veiklai – perkeliama į naujai formuojamą inžinerinių tinklų

koridorių. Be anksčiau numatytų transformatorių pastotės pritaikymo ir elektros atvedimui į teritoriją ir elektros perdavimo kabelių linijų kaštų (2,5 mln.), šios linijos rekonstrukcija pagal SISTELA vertinama 43,7 tūkst. Eur. Svarbu pažymėti, kad konkreti perkėlimo vieta gali būti nustatyta tik techninio projekto metu, o apsaugos zona nustatoma atliekant geodezinius matavimus. Be to, teritorijoje yra išsidėčiusios dvi 0,4 kV elektros tinklų linijos, kurios sudaro 970 m. Vystant PP šios linijos turėtų būti panaikinamos, nes, priešingu atveju, ribotų galimą užstatymą. Be to šių linijų funkcija bus nebereikalinga, nes šiuo metu jos skirtos tiekti elektros energija į teritorijoje esančius gyvenamuosius pastatus. Šių linijų panaikinimas pagal SISTELA vertinamas 24,4 tūkst. Eur.

### Želdynai

Pramonės ir sandėliavimo objektų sklypuose, skirtuose sandėlių statiniams, želdynams turi būti skirta ne mažiau kaip 10% sklypo ploto, o komercinės paskirties objektų teritorijų sklypuose, skirtuose administracinės paskirties pastatams – ne mažiau kaip 15% sklypo ploto (įskaitant vejas ir gėlynus)<sup>59</sup>. Želdynams teritorijoje skiriamas 11–13 proc. plotas ir jų įrengimas pagal SISTELA įkainius vertinamas 581 tūkst. Eur. Sklype saugotinių želdinių, augančių ne miško paskirties žemėje, įregistruota nėra.

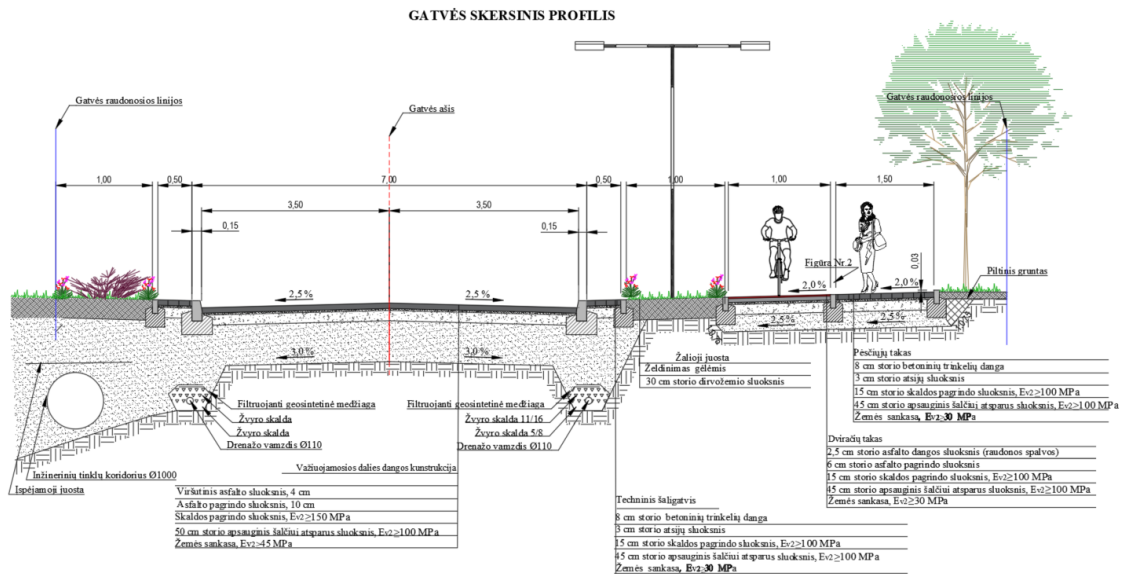
Remiantis Statybos techninio reglamentu gamybos, pramonės ir sandėliavimo sklypų tvarkymui<sup>60</sup> teritorijai apželdinti turi būti naudojamos vietinėms klimato sąlygoms atsparios medžių ir krūmų veislės, atsižvelgiant į jų sanitarines ir apsaugines, dekoratyvines savybes ir atsparumą pavojingoms medžiagoms, kurių gali būti teritorijoje. Maisto pramonės gamybos statinių, tikslų gamybos procesų cechų, taip pat orapūčių, kompresorių ir variklių bandymo stočių išdėstymo zonose draudžiama sodinti medžius ir krūmus, kurie gausiai išskiria žiedadulkes, žiedynais, vaisių sėklomis ar kitaip teršia aplinką.

### Susisiekimo infrastruktūra

Teritorijoje planuojama susisiekimo sistema, kuri esant daugiau nei vienam investuotojui būtų lanksti ir neapribotų galimo užstatymo ar investuotojų skaičiaus. Susisiekimas formuojamas nuo įvažiavimų į PP teritoriją, kurie išsidėstę iš Salantų gatvės ir kelio A11 Šiauliai – Palanga. Teritorijoje susisiekimas gali būti vystomas etapais – pirmiausiai sudarant jungtis su įvažiavimais, o esant poreikiui arterijas pratęsiant į rytus. Šiaurės rytuose planuojama arterija taip pat perspektyvoje gali tapti miesto gyvenamųjų kvartalų jungtis su A11 keliu, dėl to ji planuojama ties teritorijos riba. Susisiekimo arterijos aptarnaujančios teritoriją (viduje) išviso sudarys apie 4,88 km. Pagal SISTELA įkainius pilnai suformuoti susisiekimo arterijas ir įvažiavimus teritorijoje kainuos 5,8 mln. Eur. Į šią sumą įskaičiuotas teritorijos viduje formuojamų gatvių tinklo važiuojamosios dalies, pėsčiųjų ir dviračių takų bei apšvietimo įrengimas. Planuojamų gatvių techniniai parametrai parinkti atsižvelgiant į didžiagabaričio transporto poreikius ir yra detalizuojami skersiniame profilyje (žr. 31 paveikslas). Pažymėtina, kad tai yra preliminari projekcija ir ji turi būti detalizuojama techninio projekto rengimo metu.

<sup>59</sup> Vadovaujantis LR Aplinkos ministro įsakymu Nr. D1-694 "Atskirųjų rekreacinės paskirties želdynų plotų normų ir priklausomųjų želdynų normų (plotų) nustatymo tvarkos aprašas"

<sup>60</sup> STR 2.03.02:2005 "Gamybos, pramonės ir sandėliavimo statinių sklypų tvarkymas" Galiojanti suvestinė redakcija: 2017-08-25. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.258968/asr>



31 paveikslas. PP vidinės gatvės skersinis profilis

Taip pat teritorijoje planuojamos automobilių stovėjimo aikštelės. Atsižvelgiant į teritorijos užstatymą automobilių stovėjimui skiriamas 9000 m<sup>2</sup> plotas, kuriame galima įrengti iki 550 automobilių vietų. Tai bendram naudojimui skirtos automobilių statymo vietos, numatoma, kad papildomas stovėjimo vietas įsirengs investuotojai priklausomai nuo užstatymo išdėstymo ir poreikio. Šio automobilio stovėjimo įrengimas pagal SISTELA įkainius vertinamas apie 663 tūkst. Eur.

### Inžinerinių tinklų koridorius

Teritorijoje turi būti projektuojama inžinerinių tinklų vieninga sistema, išdėstant juos techninėse juostose (koridoriuose), užtikrinant tinkamą ryšį su inžineriniais statiniais ir pastatais. Siekiant neapibrėžti investuotojų skaičiaus ir nepadalinti teritorijos nekintamomis ribomis, PP teritorijoje planuojamas lankstus inžinerinių tinklų koridorius. Koridoriuje drieksis dujotiekio, elektros, nuotekų ir vandentiekio komunikacijos. Koridorius planuojamas greta PP teritorijos susisiekimo sistemos. Tokiu būdu užtikrinamas geras komunikacijų pasiekiamumas ir išsaugoma daugiausiai teritorijos ploto. Koridoriaus vieta pažymėta koncepcijos brėžinyje. Svarbu pažymėti, kad Rengiant inžinerinių tinklų ir statinių techninius projektus turi būti gautos techninės prisijungimo sąlygos iš tinklus eksploatuojančių organizacijų. Nutiesus tinklus ir įrengus inžinerinius įrenginius į sklypo registro dokumentus turi būti įrašyti apribojimai nuo jų. Apribojimų plotai nustatomi geodezinių matavimų metu. Numatomi kaštai įrengiant visas komunikacijas detalizuojami 23 lentelėje.

## 4.2 PP steigimo kaštai

Toliau detalizuojamos PP steigimo kaštai.

23 lentelė. PP teritorijos įrengimo kaštų vertinimas

Vertinimo parametras	Savybės	Investicijos	Laiko sąnaudos ir pastabos
Pastatų griovimas	Teritorijoje esančių pastatų griovimas	124 tūkst. Eur	6 mėn.
Geležinkelis	Geležinkelio atšakos įrengimas rekomenduojamas tik esant konkrečiam investuotojo poreikiui	Esant poreikiui, geležinkelio atšakos kaina – 2,4 mln. Eur	1 m.
Susisiekimas	2,3 km Lentpjūvės gatvės rekonstrukcija	1,8 mln. Eur	1 m.

Vertinimo parametras	Savybės	Investicijos	Laiko sąnaudos ir pastabos
	Ivažiavimų įrengimas	1,47 mln. Eur	6 mėn.
	4,88 km gatvių tinklo teritorijoje įrengimas	4,35 mln. Eur	6 mėn.
	Automobilių stovėjimo aikštelės įrengimas	663 tūkst. Eur	6 mėn.
	Viešojo transporto stotelių įrengimas	10 tūkst. Eur	3 mėn.
	Automobilių stovėjimo aikštelės įrengimas	663 tūkst. Eur	6 mėn.
Želdynai	Teritorijos apželdinimas ir poilsio zonų įrengimas	581 tūkst. Eur	3 mėn.
Elektros tinklai	„Odos“ transformatoriaus rekonstrukcija ir kabelių iki teritorijos tiesimas	2,5 mln. Eur, taikant 10–90 proc., 250 tūkst. Eur. padengia investuotojas, 2,25 mln. Eur – AB ESO.	1,5 m. (įskaitant investuotojo prisijungimą)
	Elektros infrastruktūros teritorijoje įrengimas	68 tūkst. Eur.	6 mėn.
Dujų tiekimo infrastruktūra	Dujotiekio iki teritorijos ir teritorijoje įrengimas	298 tūkst. Eur.	6 mėn.
Vandens ir nuotekų tinklai	100 m vandentiekio, buitinių nuotekų ir lietaus nuotekų tinklų tiesimas iki teritorijos ir teritorijoje	1,97 mln. Eur	6 mėn.
	Nuotekų siurblių rekonstrukcija	400 tūkst. Eur	1 m.
	Nuotekų valymo įrenginių plėtra ir rekonstrukcija	5 mln. Eur	2 m.
Melioracija	Melioracijos griovio panaikinimas ir drenažo atkūrimas gretimose teritorijose	50 tūkst. Eur	1 m.
Viso:		22,13 mln. Eur <sup>61</sup>	Nuo 2 m. <sup>62</sup>
Sklypų nuosavybė ir įsigijimas	Žemės išpirkimas / vertės atlyginimas	964 tūkst. Eur.	Žemės išpirkimo arba paėmimo visuomenės poreikiams trukmė yra neprognazuojama, pagal kitų PP ir LEZ patirtį gali trukti <b>nuo 2 iki 25 m.</b>
Pastatų išpirkimas	Teritorijoje esančių pastatų išpirkimas / vertės atlyginimas	41 tūkst. Eur.	
Veiklos išlaidos	Veiklos išlaidos per 1 m.	221 tūkst. Eur.	
<b>Viso:</b>		<b>23,36 mln. Eur</b>	<b>Nuo 2 m.</b>

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

<sup>61</sup> Preliminarūs skaičiavimai. Skaičiavimai pateikiami prieduose.

<sup>62</sup> Tiksliai PP steigimo trukmė negali būti nustatyta dėl neprognazuojamos žemės išpirkimo arba paėmimo visuomenės poreikiams trukmės.

### 4.3 PP urbanistinė vizija

Atliekant Plungės rajono pramonės parko steigimo galimybių studiją be reikiamos infrastruktūros poreikio, investicijų ir kitų parametru nustatymo, taip pat yra vertinama galima teritorijos urbanistinė vizija.

Svarbu pažymėti, jog PP teritorijos vystymasis itin stipriai priklausys nuo joje įsikuriančių investuotojų, jų vykdomų veiklų pobūdžio ir jų skaičiaus.

Formuojama 87,6 ha teritorija yra išsidėsčiusi Plungės miesto šiaurėje ir pagal bendrąjį planą priklauso pramonės ir sandėliavimo zonai. Be to, į pietus nuo teritorijos jau yra vystoma pramoninė veikla, tad PP teritorijos numatoma funkcija dera su esama miesto dalies kompozicija. Teritorijos pasiekiamumas (įvažiavimai) formuojami per kelią A11 ir Salantų g. Taip nekeičiant nusistovėjusių miesto susisiekimo jungčių, bus užtikrinama teritorijos integracija į miesto susiekimo tinklą. Siekiant sumažinti teritorijos poveikį aplinkai, teritorijos rytinėje dalyje išsaugomi ir pritaikomi Bendrajame plane numatyti želdynai. Šie želdynai atlieka vizualinės ir fizinės taršos apsaugos paskirtį – skiria PP teritoriją nuo gyvenamosios zonos rytuose. Ties teritorijos vakarine dalimi, kitoje Salantų gatvės pusėje, yra kultūros paveldo objektas – Lieplaukės piliakalnis. Siekiant nesukurti kontrasto tarp pramonės veiklos ir kultūros paveldo objekto, teritorijos vakaruose formuojama reprezentatyvinė zona, kurioje numatomas perimetrinis užstatymas su gausiais želdynais bei vieša paslaugų ir rekreacijos zona. Šioje pramonės parko teritorijos dalyje gali būti planuojamos atviros komercinės paslaugos (kavinės, parduotuvės, bankomatai ir kt). Reprezentatyvinėje zonoje esančiuose želdynuose planuojama rekreacinė infrastruktūra atvira tiek PP darbuotojams tiek gyventojams. Be to čia numatomas tvenkinys, kuris atlieka ne tik vizualinio pasigerėjimo funkciją, tačiau į jį bus surenkamas ir lietaus nuotekų vanduo. Tvenkinys taip pat atliks priešgaisrinio rezervuaro funkciją.

Teritorijos viduje formuojamas susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius, kuris dėl savo pozicijos gali būti plečiamas etapais, taip neribodamas galimų investuotojų skaičiaus (konceptijos brėžinyje punktyrine linija pažymėtas galimas investuotojų išsidėstymas teritorijoje, šios ribos gali būti apjungiamos arba skaidomos). Susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridorius užtikrina visas komunikacijas visoms PP numatytoms zonoms. Teritorijoje numatytos 4 funkcinės zonos – paslaugų zona, pramonės ir sandėliavimo zona, inžinerinės infrastruktūros (geležinkelio) zona bei želdynų zona. Paslaugų zonoje, be viešai prieinamų paslaugų, numatoma automobilių stovėjimo aikštelė, be to, čia gali būti planuojamos PP įmonių administracinės patalpos. Teritorijoje išdėstomos 3 pramonės ir sandėliavimo zonos, kurios atskiriamos susisiekimo ir inžinerinių tinklų koridoriais ir želdynais (tačiau esant poreikiui, gali būti vientisa zona). Iš jų išskirtinė yra labiausiai į pietus nutolusi pramonės ir sandėliavimo zona, nes joje, esant poreikiui, gali būti formuojama geležinkelio atšaka. Teritorijoje taip pat numatoma inžinerinės infrastruktūros (geležinkelio) zona. Čia planuojama geležinkelio vežė su sandėliavimo ir krovos statiniais. Be to, teritorijos centre formuojama želdynų zona, kurios centre, atsižvelgus į teritorijos reljefą, numatomas telkinys, kuriame bus surenkamas lietaus nuotekų vanduo, kuris atliks ir priešgaisrinę funkciją. Šioje želdynų zonoje, priešingai nei esančioje vakaruose, numatomas ribotas patekimas – zona skirta darbuotojų poilsiui ir laisvalaikiui.

Svarbu pažymėti, kad ribos brėžinyje yra preliminaros ir turi būti koreguojamas pagal investuotojų poreikius ir prioritetus. Funkcinių ir užstatymo zonų, inžinerinių tinklų bei įrenginių vietos parodytos sąlyginai ir turi būti tikslinamos (koreguojamos) techninių projektų rengimo metu, išlaikant normatyvinius atstumus. Taip pat, rengiant teritorijos detalų planą svarbu nustatyti teritorijos naudojimo privalomuosius reikalavimus ir teritorijos naudojimo reglamentus, numatyti inžinerinių komunikacijų koridorių apsaugos zonas, nustatyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas, reikalingus servitutus.

## 4.4 Galimų PP veiklų nustatymas

Šiuo metu, Plungės rajone yra išsidėstę 10 didelių įmonių (turinčių daugiau nei 40 darbuotojų). Tai maisto pramonės įmonės – UAB „Vičiūnai ir partneriai“, kur dirba 622 darbuotojai, UAB „Baltic food partners“, kur dirba 347 darbuotojai, UAB „Plungės šaltis“, kur dirba 229 darbuotojai, UAB „Plungės duonos kepiniai“, kur dirba 105 darbuotojai, KB „Rido kiaušiniai“, kur dirba 137 darbuotojai, UAB „LIT EGG“, kur dirba 95 darbuotojai, UAB „Orka foods“, kur dirba 75 darbuotojai. Taip pat tai metalo apdirbimo įmonė UAB „Litnaglis“ su 181 darbuotoju, medienos apdirbimo ir baldų gamybos įmonė UAB „LHM House“ su 68 darbuotojais, miškininkystės ir biokuro ruošos įmonė UAB „Platelių šilas“ su 43 darbuotojais<sup>63</sup>.

Norint įvertinti, kokias veiklas galėtų vykdyti PP, vertinamos kitų Lietuvos PP ir LEZ veiklos. Veiklų analizė pateikta žemiau esančioje lentelėje (žr. 24 lentelė).

24 lentelė. Lietuvos PP ir LEZ vykdomos veiklos

Pavadinimas	Vykdomos / numatytos veiklos
Vilniaus miesto inovacijų pramonės parkas <sup>64</sup>	Numatomas inovacijų, technologijų vystymas, mokslinė veikla ir kita aukštą pridėtinę vertę kurianti veikla.
Kauno Aleksoto inovacijų pramonės parkas <sup>65</sup>	Numatomas inovacijų, technologijų vystymas, mokslinė veikla ir kita aukštą pridėtinę vertę kurianti veikla.
Šiaulių pramonės parkas <sup>66</sup>	Kartono gaminių gamyba ir prekyba, metalo apdirbimas, žvejybinių tinklų ir žuvų auginimo įrangos gamyba, sandėliavimas ir logistika, maitinimo paslaugos, pramoninių dulkių ištraukimas ir ventiliacija, trąšų gamyba, žemės ūkio ir statybinių puspriekabių ir priekabių gamyba, statybos projektai, robotinių sistemų gamyba, energiją taupančių polimerinių langų ir durų gamyba, medienos apdirbimo robotų surinkimas, testavimas, linijų komplektacija, medinių langų ir durų gamyba, aliuminio langų, durų, fasadų gamyba, metalo, plastiko apdirbimas, dviračių, dviračių dalių ir aksesuarų gamyba ir prekyba.
Alytaus pramonės parkas <sup>67</sup>	Mašinų ir įrenginių gamyba, medienos apdorojimas ir baldų gamyba, chemijos pramonė, maisto ir gėrimų gamyba, siuvimo pramonė, stiklo pramonė
Tauragės pramonės parkas <sup>68</sup>	Apsauginių drabužių gamyba, standartiniai sandarinimo produktai statybos ir pramonės sektoriams, stiklo pluošto detalių vėjo jėgainėms ir kitų produktų iš stiklo pluošto gamyba, įrangos, skirtos žvejybos ir žuvų fermų pramonei, gamyba, perdirbimo ir utilizavimo įrangos, skirtos žvejybos ir žuvų pramonės įrangai perdirbti, kūrimas.
Ukmergės pramonės parkas <sup>69</sup>	Šiaurietiško ėjimo įrangos gamyba, metalo apdirbimas, automobilių dalių gamyba, audito ir apskaitos paslaugos.
Kauno LEZ <sup>70</sup>	Garažo vartų gamyba, automobilių elektronikos komponentų gamyba, medienos apdorojimas ir baldų gamyba.

<sup>63</sup> Remiamasi Rekvizitai.lt 2020 m. duomenimis. Prieiga per internetą: <https://rekvizitai.vz.lt/imones/1/>

<sup>64</sup> Įsakymas dėl Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko plėtros plano patvirtinimo. Prieiga per internetą: [https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6566a43027cb11e883caab1e5c7c4854?jfwid=-g0zrz2yfk&fbclid=IwAR1a7ctx5kk8HXxZZeg1ogLDHkdLSFanK8k\\_BxriIeiEsL9PwchxjRQY-Yc](https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6566a43027cb11e883caab1e5c7c4854?jfwid=-g0zrz2yfk&fbclid=IwAR1a7ctx5kk8HXxZZeg1ogLDHkdLSFanK8k_BxriIeiEsL9PwchxjRQY-Yc)

<sup>65</sup> Kauno miesto savivaldybė. Prieinamuose duomenyse infrastruktūros detalizavimas nepateikiamas. Prieiga per internetą: <http://www.kaunas.lt/2020/08/naujienos/ryskeja-lietuviskojo-silicio-slenio-konturai-aleksoto-inovaciju-pramones-parke-pats-darbu-ikarstis/>

<sup>66</sup> Šiaulių pramoninis parkas. Prieinamuose duomenyse infrastruktūros detalizavimas nepateikiamas. Prieiga per internetą: <https://atviri.siauliai.lt/wp-content/uploads/2019/09/%C5%A0iauli%C5%B3-pramoninis-parkas.pdf>  
<https://www.siauliai.lt/index.php?3520215021>

<sup>67</sup> Alytaus pramonės parko internetinė svetainė. Prieinamuose duomenyse infrastruktūros detalizavimas nepateikiamas. Prieiga per internetą: <http://www.alytus-industrial-park.eu/zemes-sklypai.htm>

<sup>68</sup> Tauragės industrinis parkas. Prieiga per internetą: <http://www.tip.lt/lt>

<sup>69</sup> Ukmergės pramonės parkas. Prieiga per internetą: <https://www.stansefabrikken.com/ukmerg-s-pramon-s-parkas/category1213.html>

<sup>70</sup> Kauno laisvoji ekonominė zona. Prieiga per internetą: <https://ftz.lt/>



Pavadinimas	Vykdomos / numatytos veiklos
Klaipėdos LEZ <sup>71</sup>	Plastiko gamyba, chemijos pramonė, elektra varomų transporto priemonių ir jų komponentų gamyba, didelių gabaritų metalo konstrukcijų gamyba, maisto perdirbimas, maisto pramonės įrenginių gamyba, logistika, laivyba.
Šiaulių LEZ <sup>72</sup>	Reklamos produktų gamyba, odontologinių produktų gamyba, krovinių liftų gamyba, langų ir durų gamyba.
Kėdainių LEZ <sup>73</sup>	Šlapio kačių ir šunų maisto gamyba, skystųjų trąšų kūrimas ir gaminimas, kanapių pluošto perdirbimas, oro skaidymo dujų gamyba.
Akmenės LEZ <sup>74</sup>	Medienos drožlių plokščių gamyba.
Marijampolės LEZ <sup>75</sup>	Langų ir lauko durų gamyba.
Panevėžio LEZ <sup>76</sup>	Baldų gamyba, šaldomojo transporto, puspriekabių, laidų sistemų, elektromechaninių produktų ir auto kompresorių gamyba, energijos paskirstymo ir elektros valdymo sistemų, elektrinės šildymo įrangos gamyba, metalo apdirbimas ir inžinerija, plastiko apdirbimas.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Išanalizavus kitų Lietuvos PP ir LEZ veiklas, nustatyta, kad dominuojančios veiklos sritys yra šios:

- Gamyba;
- Prekyba;
- Logistika;
- Paslaugų teikimas.

Tuo tarpu dažniausiai pasitaikančios veiklos yra:

- Medienos apdirbimo ir baldų gamybos pramonė;
- Metalo apdirbimo pramonė;
- Automobilių / mašinų pramonė;
- Elektros įrengimų pramonė;
- Tekstilės pramonė;
- Maisto pramonė.

Įvertinus Lietuvos PP ir LEZ patirtis manoma, kad dėl Lietuvoje jau išvystytos ir pritaikytos infrastruktūros šioms sferoms yra galimybė, jog Plungės PP bus patraukliausias investuotojui plėtojančiam šias veiklas.

Apibendrinant, vertėtų atkreipti dėmesį į tai, kaip PP specializacija vertinama pasaulinėje praktikoje. Pirmiausia vyrauja nuostata, kad PP specializacija pageidaujama ir prasminga tik tuo atveju, jeigu yra pasiekama didelė susijusių įmonių koncentracija, gerokai patobulinamas šalies pramonės reglamentavimas bei PP valdymo principai konkrečioje srityje. Dėl Lietuvos kertinės savybės – mažo šalies ir rinkos dydžio, PP specializacija yra mažai tikslinga. Be to, iš pasaulinės praktikos taip pat matyti, kad ne Vyriausybė, ir ne PP valdytojai ar plėtotojai lemia, kokios ekonominės veiklos bus vykdomos jame. Pastarasis sprendimas turėtų visiškai priklausyti nuo PP ketinančių įsikurti ar į jį atsikelti pramonės ir paslaugų įmonių. Todėl TUI

<sup>71</sup>Klaipėdos laisvoji ekonominė zona. Prieiga per internetą: <https://www.feز.lt/lt/musu-bendruomene/#members>

<sup>72</sup>Šiaulių laisvoji ekonominė zona. Prieiga per internetą: <https://www.investmentpartner.lt/lt/>

<sup>73</sup>Kėdainių laisvoji ekonominė zona. Prieiga per internetą: <https://www.investmentpartner.lt/lt/>

<sup>74</sup> Akmenės laisvojoje ekonominiėje zonoje vykdoma veikla. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>75</sup> Marijampolės laisvojoje ekonominiėje zonoje vykdoma veikla. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>76</sup> Panevėžio laisvoji ekonominė zona. Prieiga per internetą: <https://www.pfez.lt/> <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

pritraukimas turi būti grindžiamas ne galimos specializacijos nustatymu, o potencialių klientų poreikių analize ir profesionaliu šių poreikių tenkinimu. Taigi, PP veikla turėtų būti kiek įmanoma labiau orientuota į potencialų investuotoją ir jo poreikius.<sup>77</sup>

---

<sup>77</sup> Informacija pateikta remiantis Pramoninių parkų plėtros galimybių įvertinimo studija. Prieiga per internetą: [http://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/imported/lt/veikla/veiklos\\_sritys/investicijos/studijos/santrauka%20\(pram-park-strat\).doc](http://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/imported/lt/veikla/veiklos_sritys/investicijos/studijos/santrauka%20(pram-park-strat).doc)

## 5 Galimų privačių investicijų į PP vertinimas

Šiame skyriuje analizuojamos galimos privačios investicijos į Plungės PP.

### 5.1 Minimalaus ir maksimalaus investicijų dydžio nustatymas

Analizuojant galimas privačias įmonių investicijas, svarbiausia yra atsižvelgti į kitų Lietuvoje veikiančių PP ir LEZ patirtį ir kiek investicijų buvo sulaukta. Vertinant pritrauktas investicijas vertinama balansinė ilgalaikio turto vertė 2019 m., kadangi tai pačiai įmonei investuojant į įrangos atnaujinimą nėra vykdoma plėtra, tačiau yra investuojama į turtą. Kadangi PP stebėsena nėra vykdoma, privačios investicijos pateikiamos pagal LEZ patirtis. Atsižvelgiant į tai, jog Šiaulių, Kėdainių, Akmenės, Marijampolės ir Panevėžio LEZ yra nedaug įmonių ir jas būtų nesudėtinga identifikuoti, šioms LEZ pateikiami agreguoti duomenys (žr. 25 lentelė).

25 lentelė. Lietuvos LEZ investicijų ir plėtros patirtys

LEZ	Balansinė ilgalaikio turto vertė	Plotas	Įmonių sk.	Balansinė turto vertė, tenkanti 1 ha	Įmonių per 100 ha
Kauno	454 mln. Eur.	534 ha	31	0,85 mln. Eur	5
Klaipėdos	372 mln. Eur	412 ha	36	0,90 mln. Eur	8
Šiaulių	97 mln. Eur.	488 ha	10	0,20 mln. Eur	2
Kėdainių					
Akmenės					
Marijampolės					
Panevėžio					

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis 2019 metų laisvųjų ekonominių zonų stebėsenos ataskaitos duomenimis<sup>78</sup>

Atsižvelgiant į tai, jog Plungės PP planuojamas dydis – 87,6 ha bei darant prielaidą, jog jame bus užpildoma tiek pat investuotojams pasiūlyto ploto, kiek Lietuvos LEZ (Lietuvos LEZ investuotojai vidutiniškai užpildo 62 proc.<sup>79</sup> esamo LEZ ploto, daroma prielaida, jog Plungės PP įsikursiančios įmonės mažiausiai užims 54,3 ha), mažiausiai galima tikėtis 10,86 mln. Eur<sup>80</sup>, o daugiausiai – 78,84 mln. Eur<sup>81</sup> investicijų, vertinamų per ilgalaikio turto vertę.

Pažymėtina, jog PP operatorius (privatus arba savivaldybė) PP vystymui gali pritraukti lėšas iš ES fondų. 2014–2020 m. laikotarpiu daugiausiai finansavimo sulaukta iš ES priemonės „SmartParkas LT“<sup>82</sup>. Dažniausiai investicijos iš ES fondų skiriamos infrastruktūros vystymui, o ne tiesiogiai įmonėms investuoti į jų turtą. Priemonė finansavo investicijas į kuriamo ir plėtojamo PP ar LEZ, kuriose užsienio įmonės vykdys MTEPI veiklas, inžinerinius tinklus ir susisiekimo komunikacijas (taip pat į jų nutiesimą, kapitalinį remontą arba rekonstravimą iki PP ar LEZ teritorijos) bei finansavo PP ar LEZ rinkodaros veiklas, papildančias investicinį projektą. Kadangi dar nėra patvirtintų ES fondų 2021–2027 m. priemonių, pagal kurias būtų finansuojami

<sup>78</sup> 2019 metų laisvųjų ekonominių zonų stebėsenos ataskaita. Prieiga per internetą:

[https://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/Investicijos/IL/LEZ\\_stebesena\\_2019.pdf](https://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/Investicijos/IL/LEZ_stebesena_2019.pdf)

<sup>79</sup> Užpildymas koreliuoja su LEZ gyvavimo trukme, šiuo metu LEZ Lietuvoje yra ganėtinai nauji. Akmenės LEZ tik 2018 m. gruodžio 31 d. atrinktas operatorius, taigi iki 2019 m. negalėjo kurtis investuotojai. Kauno LEZ labai reikšminga teritorijos dalis kol kas nepaimta visuomenės poreikiams ir negali būti subnuojama. Klaipėdoje didžioji dalis įstatyme numatyto ploto yra neišvystyta teritorija, 118 ha teritorijos nenustatytos ribos – jos subnuomoti nėra galimybės. Taigi toks teritorijos užpildymo procentas vertinamas kaip minimalus galimas užpildymas Plungės PP atveju, nes tikimasi, kad Plungės PP steigimo procesas, dėl daromo pasiruošimo, vyks sklandžiau.

<sup>80</sup> Mažiausias privačių investicijų dydis apskaičiuojamas darant prielaidą, kad bus užpildoma tik 62 proc. ploto ir balanso turto vertė 1 ha bus 0,2 mln. Eur (kaip šiuo metu yra Šiaulių, Kėdainių, Akmenės, Marijampolės ir Panevėžio LEZ).

<sup>81</sup> Didžiausias privačių investicijų dydis apskaičiuojamas darant prielaidą, kad bus užpildomas visas plotas ir balanso turto vertė 1 ha bus 0,9 mln. Eur (kaip šiuo metu yra Klaipėdos LEZ).

<sup>82</sup> ES priemonė „SmartParkas LT“. Prieiga per internetą:

[https://www.esinvesticijos.lt/lt//finansavimas/patvirtintos\\_priemones/smartparkas-lt](https://www.esinvesticijos.lt/lt//finansavimas/patvirtintos_priemones/smartparkas-lt)

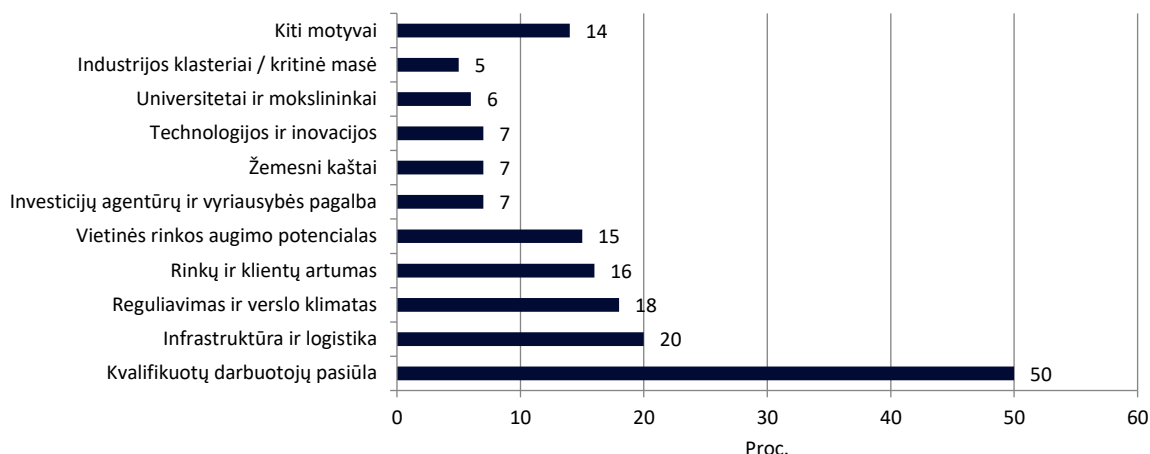
projektai ateinančiame finansavimo periode, sudėtinga numatyti, konkrečias finansavimo galimybes ateityje.

## 6 Galimos paskatos investuotojams

Paskatos investuotojams gali būti teikiamos savivaldybės ir valstybės lygmeniu. Šiame skyriuje analizuojamos jau teikiamos paskatos bei paskatos, kurios potencialiai galėtų būti teikiamos investuotojams.

### 6.1 Savivaldybės taikomos paskatos

Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ pateikiamais duomenimis, pagrindiniai motyvai investuoti yra šie<sup>83</sup>:



32 Paveikslas. Pagrindiniai motyvai investuoti

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis

Remiantis aukščiau pateiktu paveikslu, pažymėtina, jog pati svarbiausia sąlyga investuotojui – kvalifikuotų darbuotojų pasiūla, o investicijų agentūrų ir vyriausybės pagalba svarbi pasirodė tik 7 proc. respondentų. Tačiau labai svarbi yra ir infrastruktūra bei logistika, taip pat verslo klimatas ir reguliavimas valstybėje.

Nors agentūrų pagalba respondentams nėra pagrindinis motyvas investuoti, tačiau Lietuvoje yra pavyzdžių, kai tokios agentūros veikia sėkmingai. Kauno miesto savivaldybės įkurta VŠĮ „Kaunas IN“ atsakinga už turizmo plėtrą, tarptautinę rinkodarą ir miesto verslo plėtrą<sup>84</sup>. Agentūra pristato miestą potencialiems investuotojams, organizuoja ekskursijas, rezervuoja viešbučius, teikia informaciją apie turistinius išteklius. Klaipėdoje miesto investicinio patrauklumo didinimui ir įvaidžio kūrimui įsteigta agentūra „Klaipėda ID“, kuri pristato verslo sąlygas mieste, teikia konsultacijas verslui, viešina aktualią informaciją ir vykdo kt. rinkodarinius uždavinius<sup>85</sup>. Vilniuje investuotojus informuoja ir pritraukia agentūra „Go Vilnius“, taip pat agentūra suteikia informaciją apie miesto pramogas, padeda pasirinkti būstą, darželį, paaiškina sveikatos apsaugos, migracijos sistemą ir pan.<sup>86</sup> Remiantis šiais kitų Lietuvos miestų komunikacijos ir verslo skatinimo pavyzdžiais, siūloma įsteigti bent jau papildomą etatą savivaldybėje, kuris būtų atsakingas už investuotojų pritraukimą, komunikavimą su jais, konsultacijas ir Plungės matomumą Lietuvoje ir pasaulyje.

Savivaldybė investuotojams taip pat gali teikti finansines lengvatas. Pateikiamos gerosios kitų savivaldybių praktikos:

<sup>83</sup> VŠĮ „Investuok Lietuvoje“. Tiesioginių užsienio investicijų (TUI) projektų 2017 m. apžvalga. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2018/05/Tiesioginiu-uzsienio-investiciju-projektu-apzvalga-2017.pdf>

<sup>84</sup> Kaunas IN. Prieiga per internetą: <http://visit.kaunas.lt/apie-mus/>

<sup>85</sup> Viešosios įstaigos „Klaipėda ID“ įstatai. Prieiga per internetą: [https://www.klaipedaid.lt/file/repository/Klaipeda\\_ID\\_istatai.pdf](https://www.klaipedaid.lt/file/repository/Klaipeda_ID_istatai.pdf)

<sup>86</sup> Go Vilnius. Prieiga per internetą: <http://www.govilnius.lt/lt/about-us/>

- Žemės sklypus PP ir žemės sklypus, priklausančius savivaldybei nuosavybės teise, išnuomoja ne aukciono būdu;
- Valstybinės žemės sklypo metinis nuomos mokestis įmonei yra 1,1 proc.<sup>87</sup> žemės sklypo vertės;
- Nekilnojamojo turto mokestis įmonėms, atitinkančioms tam tikrus reikalavimus, taikomas sumažintas nekilnojamojo turto mokestinės vertės tarifas: vidutinėms įmonėms – 0,9 proc., mažoms įmonėms - 0,65 proc., fiziniams asmenims, vykdančioms ūkinę–komercinę veiklą, turint verslo liudijimą ar individualios veiklos pažymą, ir labai mažoms įmonėms – 0,5 proc.;
- Įmonė, pasirašiusi investicijų sutartį su savivaldybe ir įsipareigojusi į pastatų statybą ir įrengimą investuoti ne mažiau kaip 724 tūkst. Eur/ha, du mokestinius laikotarpius atleidžiama nuo žemės sklypo mokesčio. Kai įmonės įsipareigojimai įvykdomi, tris mokestinius laikotarpius įmonė atleidžiama ne tik nuo žemės mokesčio, bet ir nuo sukurto nekilnojamojo turto mokesčio. Kitus 5 mokestinius laikotarpius šie mokesčiai sumažinami per pusę;
- Jau veikiančioms ir verslą plečiančioms smulkiojo ir vidutinio verslo įmonėms taikomos lengvatos: labai mažos įmonės, investavusios į ilgalaikį turtą ir verslo plėtrą ne mažiau kaip 28 tūkst. Eur, mažos įmonės – ne mažiau kaip 144,8 tūkst. Eur ir vidutinės įmonės – ne mažiau kaip 724 tūkst. Eur/ha, vieną mokestinį laikotarpį atleidžiamos nuo žemės mokesčio ar žemės nuomos mokesčio už tą žemės sklypą, kuriame padaryta investicija, ir nuo nekilnojamojo turto mokesčio už nekilnojamąjį turtą tame sklype, o kitus tris mokestinius laikotarpius joms šie mokesčiai sumažinami 50 proc.

Plungės rajono savivaldybė teikia paramą smulkiam ir vidutiniam verslui skatinti (toliau – SVV)<sup>88</sup>. Konkrečios finansuojamos sritys yra šios<sup>89</sup>:

- Dokumentais pagrįstų pradinių įmonės įregistravimo išlaidų kompensavimui iki 100 proc.;
- Reklamos priemonių išlaidų daliniam kompensavimui iki 50 proc., bet ne daugiau 500 Eur;
- Įmonės interneto svetainės kūrimo ir (ar) atnaujinimo išlaidų daliniam kompensavimui iki 50 proc., bet ne daugiau 500 Eur;
- Verslo parodų, mugių ir kitų renginių išlaidų daliniam kompensavimui iki 50 proc., bet ne daugiau 1 000 Eur;
- SVV įmonės vadovų ir (ar) darbuotojų kvalifikacijos kėlimo kursų, mokymų, seminarų išlaidų daliniam kompensavimui iki 50 proc., bet ne daugiau 500 Eur;
- SVV subjektams, pateikusiems paraiškas teritorinei darbo biržai pagal Vietinio užimtumo iniciatyvų (VUI) programas ir jas įgyvendinantiems Plungės rajono savivaldybės teritorijoje skiriama 100 Eur.

SVV subjektai, steigiantys naujas darbo vietas, gali gauti rėmimo lėšas šioms veikloms:

---

<sup>87</sup> Valstybinės žemės nuomos kaina nustatoma pagal Plungės rajono savivaldybės 2020 m. gegužės 28 tarybos sprendimą nr. T1-113 Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/1f4a6f90a17c11ea9515f752ff221ec9>

<sup>88</sup> Maža įmonė – įmonė, kurioje dirba iki 50 darbuotojų, o metinės šio įmonės pajamos neviršija 10 milijonų eurų arba jos balansinė turto vertė ne didesnė nei 10 milijonai eurų; Vidutinė įmonė – įmonė, kurioje dirba iki 250 darbuotojų, o jos metinės pajamos neviršija 50 milijonų eurų arba turto balansinė vertė yra iki 43 milijonų eurų. Invega. SVV subjekto statuso deklaracija. Prieiga per internetą: <https://invega.lt/lt/duk/svv-subjekto-deklaracija/>

<sup>89</sup> Versli Lietuva. Savivaldybių parama. Prieiga per internetą: <https://www.verslilietuva.lt/verslauk/finansavimo-saltiniai/savivaldybiu-parama/>

- Įrangos ir darbo priemonių įsigijimo išlaidų daliniam kompensavimui – iki 50 proc., bet ne daugiau kaip 2 000 eurų už vieną įsteigtą darbo vietą, ir sukūrus daugiau kaip vieną darbo vietą – ne daugiau kaip 4 000 eurų;
- Nekilnojamojo turto nuomos išlaidų daliniam kompensavimui (pradedantiems verslininkams) – iki 50 proc., bet ne daugiau kaip 1 000 Eur pirmais veiklos metais; antrais veiklos metais – ne daugiau kaip 600 Eur.
- Patalpų pritaikymo verslo plėtrai išlaidų daliniam kompensavimui, kai įmonėje sukuriama nauja darbo vieta – iki 50 proc., be ne daugiau kaip 1 000 Eur.

Rėmimo lėšos skiriamos įrangos ir darbo priemonių įsigijimo, nekilnojamo turto nuomos ir patalpų pritaikymo verslo plėtrai išlaidų daliniam kompensavimui, jei:

- Visu etatu įdarbinamas asmuo ir sukurta darbo vieta bus išlaikyta ne trumpiau kaip 24 mėnesius ir per šį laikotarpį darbuotojų skaičius įmonėje nesumažės;
- Darbo vieta įsteigta ir išlaidos patirtos ne anksčiau kaip 12 mėn. iki prašymo pateikimo datos.

Pažymėtina, jog šios paskatos galėtų būti taikomos visoms įmonėms, atitinkančioms kriterijus ir įsikuriančioms Plungės PP.

Įvertinus esamą situaciją, papildomos savivaldybės taikomos paskatos galėtų būti šios:

- Mokymai bedarbiams ar norintiems keisti profesiją. Siekiant geriau atitikti investuotojų poreikius, Plungės rajono savivaldybė gali inicijuoti mokymus šiuo metu darbo neturintiems ar norintiems keisti profesiją asmenims. Atsižvelgiant į Plungėje veikiančių įmonių pasiskirstymą, galima būtų siūlyti mokymus, susijusius su medienos apdirbimu, baldų gamyba, tekstilės gaminių gamyba, metalo apdirbimu, maisto produktų gamyba, mašinų ir įrangos gamyba. Šiose srityse Telšių regionas specializuojasi, taigi apmokant darbo neturinčius asmenis ir paruošiant juos darbo rinkai galima pritraukti investuotojus, kuriems reikia kvalifikuotos darbo jėgos. Tokie investuotojai, tikėtina, sukurtų didesnę pridėtinę vertę nei tie, kurie siekia įdarbinti tik nekvalifikuotus darbuotojus.
- Konsultacijos. Savivaldybė galėtų teikti neatlygintinas konsultacijas dėl verslo sąlygų Plungės rajone.
- Papildomo etato įsteigimas konsultacijoms ir komunikacijai. Papildant šiuo metu savivaldybės administracijos organizuojamas neatlygintinas konsultacijas verslui, galima įsteigti atskirą etatą savivaldybėje, atsakingą už komunikaciją su potencialiais ir esamais investuotojais. Ši pareigybė apimtų komunikaciją lietuvių ir užsienio (anglų, rusų ar kt.) kalbomis, informacijos platinimą tiek savivaldybės internetiniame puslapyje, tiek socialiniuose tinkluose, esant poreikiui galima sukurti atskirą tinklalapį Plungės PP, kuriame būtų vykdoma komunikacija ir talpinama informacija, aktuali investuotojams.
- Paslaugų investuotojams teikimas „vieno langelio“ principu. Norint pritraukti investuotoją, labai svarbu jam pasiūlyti paprastas ir aiškias paslaugas, susijusias su įsikūrimu mieste ir veiklos vykdymu. Dėl šios priežasties, siekiant kuo labiau supaprastinti investuotojų atėjimą į rinką, savivaldybė galėtų siūlyti „vieno langelio principu“ veikiančias paslaugas dokumentų ir leidimų sutvarkymui. Tokiu būdu investuotojui nereikėtų gaišti laiko dėl ilgai užsitęsiančio biurokratinio mechanizmo, savivaldybės darbuotojai paprastai ir aiškiai suteiktų visą reikiamą informaciją ir priimtų bei išduotų visus reikiamus dokumentus, o investuotojui liktų tik rūpintis pačiu verslu.

Atsižvelgiant į tai, jog pagrindinis įmonių motyvas investuoti yra kvalifikuotų darbuotojų pasiūla, savivaldybei siūloma taikyti paskatas, susijusias su esamos darbo jėgos perkvalifikavimu, apmokymu ir

kvalifikacijos kėlimu. Rekomenduojama pritaikyti „vieno langelio“ principu veikiančias paslaugas visų įsikūrimui PP būtinų dokumentų išdavimui ir taip pat taikyti lengvatas, paremtas kitų savivaldybių praktika.

Be to, siūloma taikyti taisyklę, kai įmonė, pasirašiusi investicijų sutartį su savivaldybe ir įsipareigojusi į pastatų statybą ir įrengimą investuoti ne mažiau kaip 724 tūkst. Eur/ha, du mokestinius laikotarpius atleidžiama nuo žemės sklypo mokesčio. Kai įmonės įsipareigojimai įvykdomi, tris mokestinius laikotarpius įmonė atleidžiama ne tik nuo žemės mokesčio, bet ir nuo sukurto nekilnojamojo turto mokesčio. Kitus 5 mokestinius laikotarpius šie mokesčiai sumažinami per pusę.

## 6.2 Valstybės taikomos paskatos

Priešingai nei LEZ, PP išskirtinių valstybės paskatų nėra numatyta. Tačiau, PP gavus valstybinės reikšmės statusą atsiranda galimybė žemę įsigyti ne sandorių būdu, o taikyti žemės paėmimą visuomenės poreikiams tvarką<sup>90</sup>. Be to, net ir negavus valstybinės reikšmės statuso, dėl kuriamos vertės Lietuvai ir regionui, PP gali būti traktuojamas kaip svarbus, visuotinę naudą teikiantis projektas ir gali sėkmingai konkuruoti su kitomis paraiškomis infrastruktūros ir kitų komponentų finansavimui.

Remiantis Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymu „Dėl infrastruktūros iki investuotojui suteikto sklypo ribų įrengimo ir (ar) sutvarkymo valstybės lėšomis tvarkos aprašo patvirtinimo“<sup>91</sup>, valstybė gali sutvarkyti infrastruktūrą iki konkretaus investuotojui aktualaus sklypo valstybės lėšomis. Dėl šios paramos, į Ekonomikos ir inovacijų ministeriją gali kreiptis savivaldybių vykdomosios institucijos arba VŠĮ „Investuok Lietuvoje“. Infrastruktūra gali būti įrengiama ir (ar) sutvarkoma, jei yra tenkinamos bent dvi iš toliau išvardytų sąlygų:

- Yra potencialus investuotojas, kurio sprendimą investuoti konkrečioje teritorijoje lemia infrastruktūros įrengimas ir (ar) sutvarkymas einamaisiais kalendoriniais metais skaičiuojant nuo paraiškos padavimo Ekonomikos ir inovacijų ministerijai momento;
- Potencialus investuotojas ketina investuoti į problemines teritorijas (valstybės teritorijos dalis, kuriose yra specifinių socialinių ir ekonominių problemų, atitinkančių Vyriausybės nustatytus probleminių teritorijų kriterijus) arba į LEZ, mokslo ir technologijų parkus, PP arba teritoriją, kurioje investavus būtų sumažinami ekonominiai ar socialiniai skirtumai tarp atskirų valstybės regionų;
- Potencialus investuotojas ketina investuoti ne mažiau kaip 1,4481 mln. Eur vertės privačių investicijų įgyvendindamas investicijų projektą ir įsipareigoja įsteigti naujų ne trumpiau kaip trejus metus išlaikomų darbo vietų, kuriose įdarbintų ne mažiau kaip 20 asmenų, kurių atitinkamų metų vidutinis mėnesinis darbo užmokestis bus ne mažesnis kaip Lietuvos statistikos departamento skelbiamas savivaldybės, kurioje investuojama, vidutinis mėnesinis darbo užmokestis;
- Valstybės lėšomis būtų apmokamos tik vienkartinio prisijungimo prie inžinerinių tinklų (dujotiekio, elektros, šilumos tinklų) ir (ar) susisiekimo komunikacijų išlaidos.

Šias sąlygas turėtų atitikti visos įmonės, ketinančios investuoti į Plungės PP. Remiantis šiuo aprašu galima daryti prielaidą, jog yra tikimybė jog valstybė įrengtų ir sutvarkytų būtiną infrastruktūrą iki konkrečių sklypų, siūlomų investuotojams. Dėl šios priežasties vystant PP infrastruktūrą užtektų ją atvesti iki teritorijos ribos. Apraše patvirtintos finansuojamos veiklos taip pat apima ir sklypų sutvarkymą investuotojui bei esamos

<sup>90</sup> Žemės paėmimas visuomenės poreikiams. Prieiga per internetą: <http://nzt.lt/go.php/lit/Zemes-paemimas-visuomenes-poreikiamas>

<sup>91</sup> Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymas Nr. 4-429 „Dėl infrastruktūros iki investuotojui suteikto sklypo ribų įrengimo ir (ar) sutvarkymo valstybės lėšomis tvarkos aprašo patvirtinimo“, patvirtintas 2017 m. liepos 21 d. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/2d39f12170ab11e7aefae747e4b63286?ifwid=5sjolfu74>



infrastruktūros kapitalinį remontą ar rekonstravimą. Tačiau, nėra garantijos jog šios sąlygos Plungės PP tikrai bus pritaikytos, dėl to skaičiuojant kaštus, daroma prielaida, kad visas lėšas dengs savivaldybė.

Taip pat valstybė vykdo darbuotojų mokymus PP ir LEZ įsikuriančiose įmonėse naudojantis pameistryste. Taip darbuotojai įgauna labai konkrečios patirties, kuri tinka būtent toje įmonėje, kurioje darbuotojai atliko pameistrystės praktiką ir gali iškart įsilieti į darbo rinką įsidarbinant įmonėje, kurioje ir mokėsi. Šiuo metu mokymus bedarbiams arba užimtiems asmenims valstybės lygiu vykdo Užimtumo tarnyba, vienas iš mokymo būdų – pameistrystės mokymas darbo vietoje. Darbdaviams, įdarbinusiems pameistrį, kompensuojama iki 40 proc. darbuotojo darbo užmokesčio ir mokesčių dalis nuo šios sumos, o darbuotojui mokama mokymo stipendija, siekianti 0,47 MMA (nuo 2020–01–01 tai sudaro apie 285 Eur) ir nemokamai teikiamos mokymo paslaugos<sup>92</sup>. Pasirašius trišalę sutartį, Užimtumo tarnyba garantuoja nemokamą mokymą, darbdavys įsipareigoja bent 6 mėn. laikotarpiui po mokymo pabaigos įdarbinti darbuotoją, o darbuotojas – bent 6 mėn. laikotarpiui po mokymo pabaigos dirbti pas darbdavį pagal įgytą kvalifikaciją. Sudarant dvišalę sutartį, darbuotojas įsipareigoja dirbti bent 6 mėn. pagal įgytą kvalifikaciją savo pasirinktoje arba Užimtumo tarnybos pasiūlytoje darbovietėje, arba vykdyti savarankišką veiklą.

Užimtumo tarnyba vykdo ir profesinį mokymą tiek bedarbiams, tiek užimtiems asmenims. Profesinio mokymo sąlygos – tokios pat kaip ir pameistrystės atveju – darbuotojas įsipareigoja išdirbti bent 6 mėn. darbovietėje, o darbdavys – įdarbinti darbuotoją bent 6 mėn.<sup>93</sup>

Profesinio mokymo atveju, darbdaviui nemokamos jokios kompensacijos, kadangi jis nepatiria jokių išlaidų, susijusių su darbuotojų mokymu. Darbą turintiems, tačiau persikvalifikuoti norintiems asmenims, kurie turi susiradę naują darbdavį, finansuojama tai tikslinei vietai reikalinga kvalifikacija ar kompetencija. Kitu atveju, užimtiems asmenims finansuojamas persikvalifikavimas į Lietuvos nacionalines prioritetines profesijas. Bedarbiams profesinis mokymas finansuojamas bet kokiai profesijai, prioritetą teikiant nacionaliniu ar regioniniu lygiu paklausioms profesijoms.

Įdarbinant vietinius gyventojus, įmonės gali pasinaudoti Užimtumo tarnybos subsidijomis, skiriamomis už tam tikrų grupių įdarbinimą. Subsidija skiriama įdarbinus Užimtumo tarnyboje registruotus asmenis, kurie atitinka šias sąlygas:

- Darbingo amžiaus neįgalieji, kuriems nustatytas iki 25 proc. darbingumo lygis arba sunkus neįgalumo lygis;
- Bedarbiai darbingo amžiaus neįgalieji, kuriems nustatytas 30–40 proc. darbingumo lygis arba vidutinis neįgalumo lygis;
- Bedarbiai darbingo amžiaus neįgalieji, kuriems nustatytas 45–55 proc. darbingumo lygis arba lengvas neįgalumo lygis;
- Nekvalifikuoti bedarbiai;
- Ilgalaikiai bedarbiai iki 25 metų, kurių nedarbo trukmė ilgesnė kaip 6 mėnesiai, ir ilgalaikiai bedarbiai nuo 25 metų, kurių nedarbo trukmė ilgesnė kaip 12 mėnesių, skaičiuojant nuo įsiregistravimo teritorinėje Užimtumo tarnyboje dienos;
- Vyresni nei 50 m. bedarbiai;
- Asmenys, turintys teisę į papildomas užimtumo garantijas pagal Lietuvos Respublikos valstybės įmonės Ignalinos atominės elektrinės darbuotojų papildomų užimtumo ir socialinių garantijų įstatymą;

<sup>92</sup> Užimtumo tarnyba. Pameistrystė. Prieiga per internetą: <https://uzt.lt/darbdaviui/profesinis-mokymas/pameistryste/>

<sup>93</sup> Užimtumo tarnyba. Profesinis mokymas. Prieiga per internetą: [https://uzt.lt/prof\\_mokymas/profesinis-mokymas/](https://uzt.lt/prof_mokymas/profesinis-mokymas/)

- Bedarbiai iki 29 m.;
- Pirmą kartą pagal įgytą kvalifikaciją ar kompetenciją darbo veiklą pradedantys bedarbiai;
- Asmenys, kuriems suteiktas pabėgėlio statusas arba papildoma ar laikinoji apsauga.

Naudojantis šiomis lengvatomis, Plungės PP įsikuriančios įmonės galėtų įdarbinti jaunos asmenis, įgijusius išsilavinimą, tačiau dar neturinčius praktinės darbo patirties, arba išsilavinimą ir darbo patirtį turinčius vyresnio amžiaus asmenis. Subsidijos dydis priklauso nuo įdarbinamų asmenų: 50 proc., kai įdarbinami 3-9 punktuose nurodyti asmenys; 60 proc., kai įdarbinami 2 punkte nurodyti asmenys; 75 proc., kai įdarbinami 1 ir 10 punktuose nurodyti asmenys. Pažymėtina, jog subsidija negali viršyti 2 minimalios algos dydžių. Įdarbinimo subsidijuojant trukmė gali būti iki 6 mėnesių (asmenims, nurodytiems 3-9 punktuose), iki 24 mėnesių (asmenims, nurodytiems 2 ir 10 punktuose) arba neterminuotai per visą darbo laikotarpį (asmenims, nurodytiems 1 punkte). Pasinaudojant šia subsidija įsikuriančios įmonės suteiktų darbo vietas bedarbiams asmenims Plungės ir aplinkiniuose rajonuose, o ne pritrauktų jau dirbančius asmenis, keičiančius darbą, taigi taip būtų efektyviai mažinamas nedarbo lygis Plungės ir aplinkiniuose rajonuose.

## 7 Darbo jėgos pasiūlos vertinimas

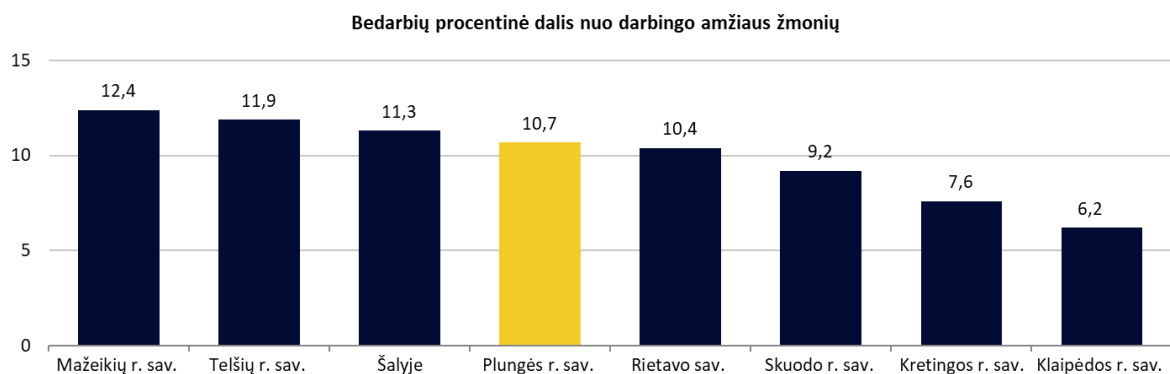
Šioje dalyje atliekama Plungės miesto ir Telšių regiono darbo jėgos analizė, įvertinamos galimybės pritraukti darbo jėgą, esančią 80 km atstumu nuo Plungės, apžvelgiamos perkvalifikavimo ir darbuotojų apmokymo galimybės, taip pat siūlomi sprendimai darbuotojų pritraukimui iš kitų teritorijų.

### 7.1 Esama darbo jėgos pasiūla pagal išsilavinimą ir amžių

Viena iš aktualiausių problemų Lietuvos savivaldybėse, atliekant gyventojų tyrimus – nerenkami tikslūs duomenys apie miestų savivaldybėse registruotų asmenų darbo vietą. Dėl minėto duomenų trūkumo negalima įvertinti, kiek Lietuvos gyventojų į darbą keliauja iš rajono į miestus, tokie gyventojai nėra tiksliai apskaitomi – žinoma tik dirbančiųjų dalis pagal gyvenamą vietą, tačiau, pavyzdžiui, ne visi dirbantieji Plungėje gyvena mieste, kaip ir ne visi gyventojai iš Plungės yra deklaravę gyvenamąją vietą tuose miestuose, kuriuose nuolat dirba.

Norint atsižvelgti į šį faktą, tikslinga papildomai analizuoti ne vien Plungės rajoną, bet ir aplinkines savivaldybes.

Bedarbių skaičius aplink Plungės rajoną yra gan įvairus ir varijuoja nuo 6,2 proc. iki 12,4 proc. (žr. toliau esantį paveikslą). Plungės rajono savivaldybėje 2020 m. buvo 10,7 proc. bedarbių (lyginant su darbingo amžiaus gyventojais). Mažiausias nedarbas yra Klaipėdos ir Kretingos rajonų savivaldybėse, atitinkamai po 6,2 ir 7,6 proc. Daugiausiai bedarbių ir tuo pačiu, daugiausiai galinčių potencialiai dirbti planuojamame Plungės PP, yra Mažeikių ir Telšių rajonų savivaldybėse – atitinkamai po 12,4 ir 11,9 proc.<sup>94</sup>

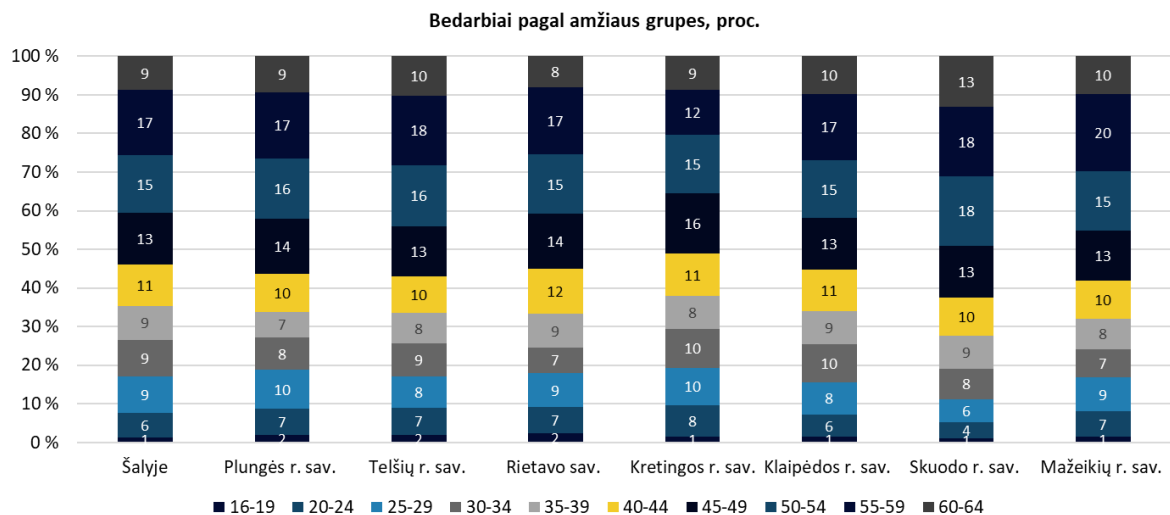


33 paveikslas. Bedarbių procentinė dalis nuo darbingo amžiaus žmonių, proc., 2020 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Užimtumo tarnybos duomenimis

Vertinant, kokio amžiaus yra darbo neturintys asmenys Plungės ir gretimuose rajonuose, didžiausią dalį sudaro 50–59 m. asmenys ir 50–54 m. asmenys, kitų amžiaus grupių pasiskirstymas šalyje ir gretimuose rajonuose taip pat yra labai panašus. Plungės rajono savivaldybėje mažiausiai bedarbių yra 16–19 m. grupėje, 20–24 m. grupėje yra 7 proc. bedarbių, 25–29 m. – 10 proc., 30–34 m. – 8 proc., 35–39 m. – 7 proc., 40–44 m. – 10 proc., 45–49 m. – 13 proc., 60–64 m. – 9 proc. Toks bedarbių gyventojų pasiskirstymas rodo, jog yra potenciali galimybė pritraukti įvairaus amžiaus darbuotojus, tiek jaunus, dar neturinčius daug patirties, bet greit besimokančius, tiek vyresnius, jau patyrusius savo srityje (žr. 34 paveikslas).

<sup>94</sup> Lietuvos statistikos departamento duomenys. Prieiga per internetą <https://uzt.lt/darbo-rinka/statistiniai-rodikliai/>



34 paveikslas. Bedarbiai pagal amžiaus grupes

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Užimtumo tarnybos duomenimis<sup>95</sup>

Remiantis Užimtumo tarnybos duomenimis, darbdaviams labiausiai aktualios šios kompetencijos: užsienio kalbų žinios (anglų, rusų), darbo kompiuteriu įgūdžiai, darbo saugos išmanymas, vairuotojo pažymėjimas ir kt.<sup>96</sup>. Atsižvelgiant į PP ir LEZ Lietuvoje veiklų analizę (žr. 4.4 poskyryje), galima daryti prielaidą, jog Plungės PP kursis inžinerinės pramonės įmonės, dėl šios priežasties darbdaviams turėtų būti aktualiausi inžineriniai įgūdžiai. Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ nurodomu kritinių inžinerinės pramonės darbuotojų kompetencijų krepšeliu<sup>97</sup>, penkerių metų perspektyvoje svarbiausios inžinierių kompetencijos bus šios: elektronikos ir automatizavimo žinios, kūrybiškumas, matematinis samprotavimas, užsienio kalbų (anglų, vokiečių) žinios, IT gebėjimai. Tikėtina, jog investuotojas bus linkęs įdarbinti jaunesnio amžiaus darbuotojus, nes dėl vyresnių žmonių skurdesnių kompiuterinio raštingumo kompetencijų, jiems gali kilti sunkumų persikvalifikuojant, taip pat vyresniems žmonėms gali kilti sunkumų prisitaikant prie greitai kintančių mechanikos ir robotikos įrenginių, išmokti užsienio kalbą. Dėl šios priežasties Plungės rajono savivaldybei yra itin svarbu vykdyti tikslingą demografinę politiką ir siekti pritraukti ir išsaugoti kuo daugiau jaunų gyventojų.

Norint išanalizuoti esamą darbo jėgą nepakanka atsižvelgti vien į bedarbių skaičių rajone ir aplinkinėse savivaldybėse, būtina įvertinti ir kiek išsilavinę yra šie gyventojai. 2019 m. Užimtumo tarnybos duomenimis, Plungėje iš viso buvo 1651 bedarbiai, iš jų 91 turėjo aukštąjį išsilavinimą, 277 aukštąjį neuniversitetinį, 865 vidurinį, 347 pagrindinį, 71 pradinį. Situacija gretimuose rajonuose pateikiama lentelėje (žr. 26 lentelė).

<sup>95</sup> Užimtumo Tarnyba. Darbo rinka skaičiais 2018. Prieiga per internetą: <https://uzt.lt/wp-content/uploads/2019/03/Lietuvos-darbo-rinka-skaiciai.pdf>

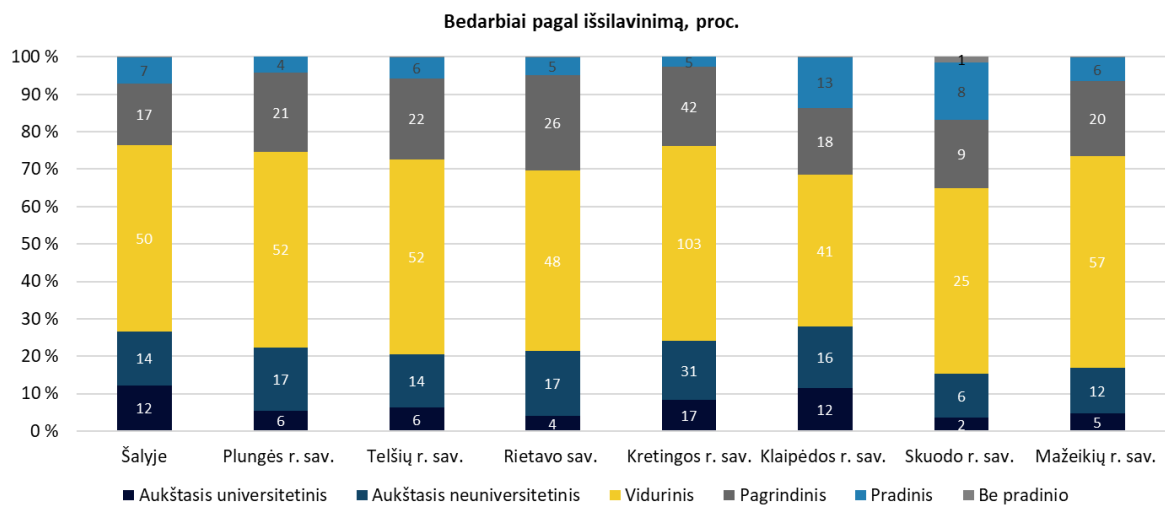
<sup>97</sup> VŠĮ „Investuok Lietuvoje“. Inžinerinės pramonės specialistai Lietuvoje. Prieiga per internetą: [https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/03/In%C5%BEinerin%C4%97s-pramon%C4%97s-specialistai-Lietuvoje\\_web.pdf](https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/03/In%C5%BEinerin%C4%97s-pramon%C4%97s-specialistai-Lietuvoje_web.pdf)

26 lentelė. Bedarbiai pagal išsilavinimą ir profesinę kvalifikaciją, asmenų skaičius, 2019 m.

	Iš viso:	Aukštasis universitetinis	Aukštasis neuniversitetinis	Vidurinis	Pagrindinis	Pradinis	Be pradinio
Šalyje	154430	18902	22299	76849	25528	10579	273
Plungės r. sav.	1651	91	277	865	347	71	0
Telšių r. sav.	2052	128	295	1068	442	118	1
Rietavo sav.	394	16	68	190	101	18	1
Kretingos r. sav.	660	109	205	681	277	34	0
Klaipėdos r. sav.	2093	241	343	848	377	282	2
Skuodo r. sav.	1306	24	77	328	120	101	10
Mažeikių r. sav.	3807	179	463	2159	759	238	9

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Užimtumo tarnybos duomenimis

Pagal Užimtumo tarnybos 2019 m. duomenis, analizuojant procentinį bedarbių pasiskirstymą pagal išsilavinimą, matoma, kad didžioji dalis turi vidurinį išsilavinimą<sup>98</sup>, o Plungėje šis išsilavinimas sudaro 52 proc. Antra didžiausia grupė, visuose gretimuose rajonuose ir šalyje, yra pagrindinį išsilavinimą turintys bedarbiai (žr. 35 paveikslas). Aukštąjį universitetinį išsilavinimą turi ganėtinai nedaug bedarbių, vertinama, kad taip yra dėl to, nes šį išsilavinimą įgiję gyventojai turi didesnį potencialą įsidarbinti. Dėl šios priežasties svarbu apžvelgti ir dirbančiųjų gyventojų išsilavinimo pasiskirstymą (apžvelgiama tolimesnėje skyriaus dalyje).



35 paveikslas. Bedarbiai pagal išsilavinimą, proc., 2019 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Užimtumo tarnybos duomenimis

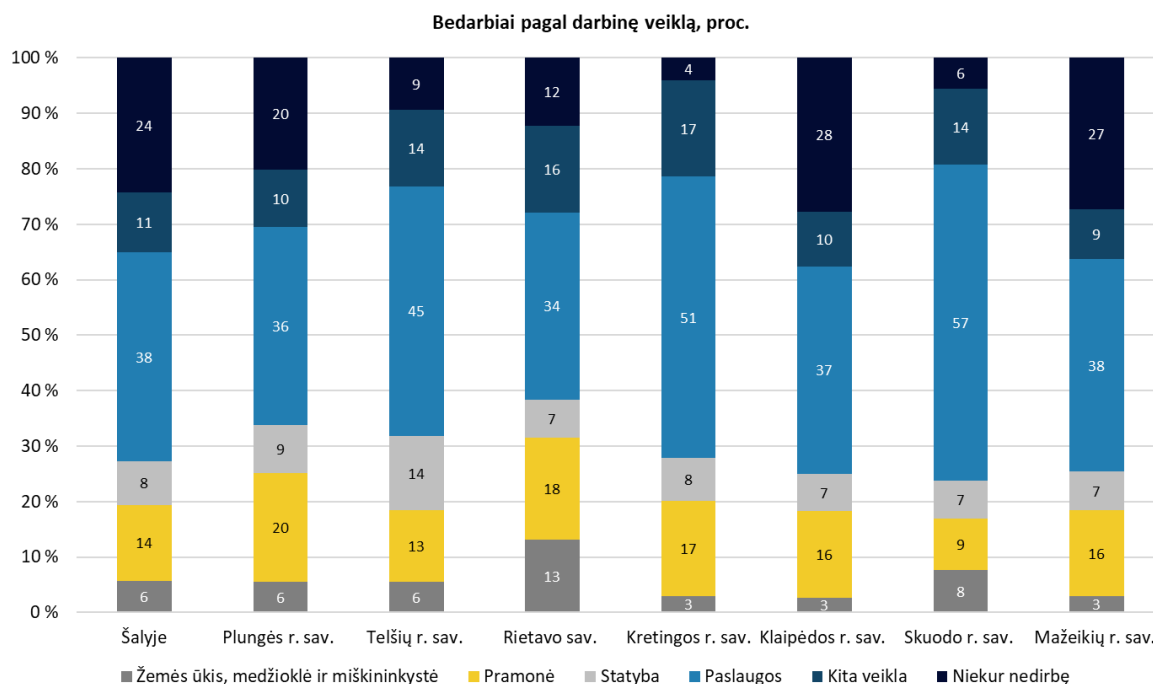
Iš vidurinį išsilavinimą įgijusių bedarbių gyventojų nemaža dalis turi profesinį išsilavinimą, Plungės rajono savivaldybėje 60,5 proc. gyventojų turintys vidurinį išsilavinimą turi profesinę pakraipą, Telšių rajono savivaldybėje – 54,7 proc., Rietavo – 57,9 proc., Kretingos 69,6 proc., Klaipėdos – 54,9 proc., Skuodo – 85,4 proc., Mažeikių – 57,7 proc.<sup>99</sup>

<sup>98</sup> Daroma prielaida, kad Kretingos rajono duomenys, dėl Užimtumo tarnybos neteisingai pateikiamų duomenų, nėra tikslūs ir teisingi.

<sup>99</sup> Užimtumo Tarnyba. Darbo rinka skaičiais 2019. Prieiga per internetą: <https://uzt.lt/wp-content/uploads/2019/03/Lietuvos-darbo-rinka-skai%C4%8Diais.pdf>

Taigi, nemaža dalis gyventojų, turinčių vidurinį išsilavinimą su profesine kvalifikacija yra pasiruošę įsilieti į darbo rinką ir turi specifinių žinių, kurios praverčia dirbant tam tikrą konkretų darbą. Taip pat atsižvelgiant į esamą Lietuvos profesinio mokymo situaciją, prireikus galima greitai persikvalifikuoti ir įgyti naują profesiją – Užimtumo tarnyba siūlo rinktis profesinį mokymą siekiant persikvalifikuoti asmenims, kurių turima kvalifikacija nebeatitinka esamos darbo rinkos paklausos<sup>100</sup>. Bedarbiams apmokama mokymosi kaina, mokama stipendija (0,47 minimalios mėnesinės algos dydžio), kelionės ir gyvenimo išlaidos (jei mokymosi įstaiga yra kitoje gyvenvietėje nei gyvena asmuo). Pasirašius trišalę sutartį darbdavys įsipareigoja įdarbinti baigusį profesinius mokslus darbuotoją bent 6 mėn.

Analizuojant bedarbių pasiskirstymą pagal darbinę veiklą, Plungės rajono ir gretimose savivaldybėse 2019 m. daugiausiai bedarbių buvo paslaugų sektoriuje (36 proc.), o gretimose savivaldybėse ir šalyje šis rodiklis buvo didesnis nei 30 proc.<sup>101</sup> Kita didžiausia bedarbių pagal darbinę veiklą grupė buvo niekur nedirbė asmenys, Plungės rajono savivaldybėje tokie gyventojai sudarė 20 proc. Panašiai bedarbių yra ir pramonės veiklos grupėje. Palyginti su šalies vidurkiu ir gretimomis savivaldybėmis, Plungės rajono savivaldybėje šioje veikloje buvo daugiausia bedarbių – 20 proc. Mažiausiai bedarbių yra iš žemės ūkio, medžioklės ir miškininkystės sričių – daugelyje teritorijų ši dalis nesiekia 10 proc., o Plungės rajono savivaldybėje sudaro 6 proc. Taigi darbo rinkos pasiūla yra ganėtinai palanki PP veiklai (žr. 36 paveikslas).



36 paveikslas. Bedarbiai pagal darbinę veiklą, proc., 2019 m.

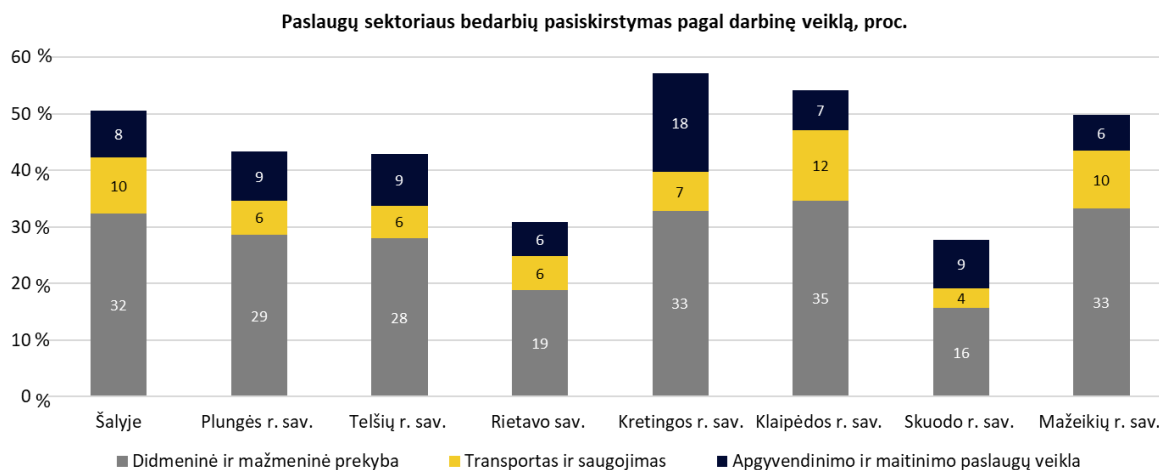
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Užimtumo tarnybos duomenimis

Kadangi paslaugų srities veikloje esančių bedarbių skaičius didžiausias, aktualu panagrinėti šios veiklos dedamąsias. Ši sritis skirstoma į didmeninę ir mažmeninę prekybą, transportą ir saugojimą bei apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veiklas. Apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla sudaro mažiausią procentinę paslaugų srities veiklos dalį, tikėtina, jog ši sritis ir bus mažiausiai aktuali PP veiklai. Tuo tarpu, didmeninė ir mažmeninė prekyba ir transporto ir saugojimo sritys gali būti aktualios PP veiklai. Iš paslaugų srities veiklos, daugiausiai bedarbių yra didmeninės ir mažmeninės prekybos srityje, Plungės rajono savivaldybėje 29 proc., Klaipėdos rajono savivaldybėje 35 proc., Kretingos ir Mažeikių rajonų

<sup>100</sup> Renkuosi Lietuva. Profesinis mokymas per Užimtumo tarnybą. Prieiga per internetą: <https://www.renkuosilietuva.lt/lt/profesinis-mokymas-per-uzimtumo-tarnyba/>

<sup>101</sup> Užimtumo tarnyba. Darbo rinka skaičiais 2018. Prieiga per internetą: <https://uzt.lt/wp-content/uploads/2019/03/Lietuvos-darbo-rinka-skai%C4%8Diais.pdf>

savivaldybėse po 33 proc. Paslaugų sektoriaus veikloje patirties turintys bedarbiai taip pat yra potencialūs PP darbuotojai (žr. 37 paveikslas).



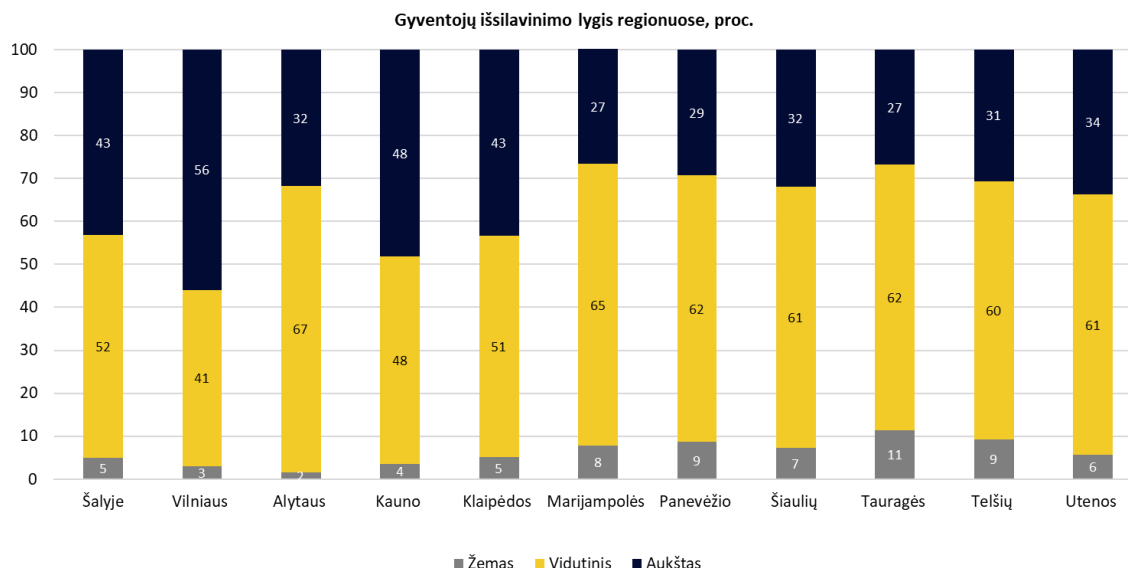
37 paveikslas. Paslaugų sektoriaus bedarbių pasiskirstymas pagal darbinę veiklą, proc.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Užimtumo tarnybos duomenimis

Bendras gyventojų (tiek dirbančių, tiek bedarbių) išsilavinimas Lietuvos statistikos departamente pateikiamas tik regionų dydžiu ir yra vertinami 25–64 m. gyventojai.

Pagal 2019 m. duomenis, Telšių regione didžiausia dalis gyventojų turi vidutinį išsilavinimą<sup>102</sup> – 60 proc., aukštą išsilavinimą turi 31 proc. gyventojų, žemą – 9 proc. gyventojų. Pagal gyventojų išsilavinimo lygį Telšių regionas turi potencialo kvalifikuotų darbo vietų sukūrimui ir investuotojams turėtų būti patrauklus.

Kituose regionuose išsilavinimo lygio pasiskirstymas yra ganėtinai panašus kaip ir Telšių regione. Visur (išskyrus Vilniaus regioną, kur 56 proc. gyventojų turi aukštą išsilavinimo lygį) didžioji dalis gyventojų turi vidutinį išsilavinimą (51–67 proc.) (žr. 38 paveikslas).



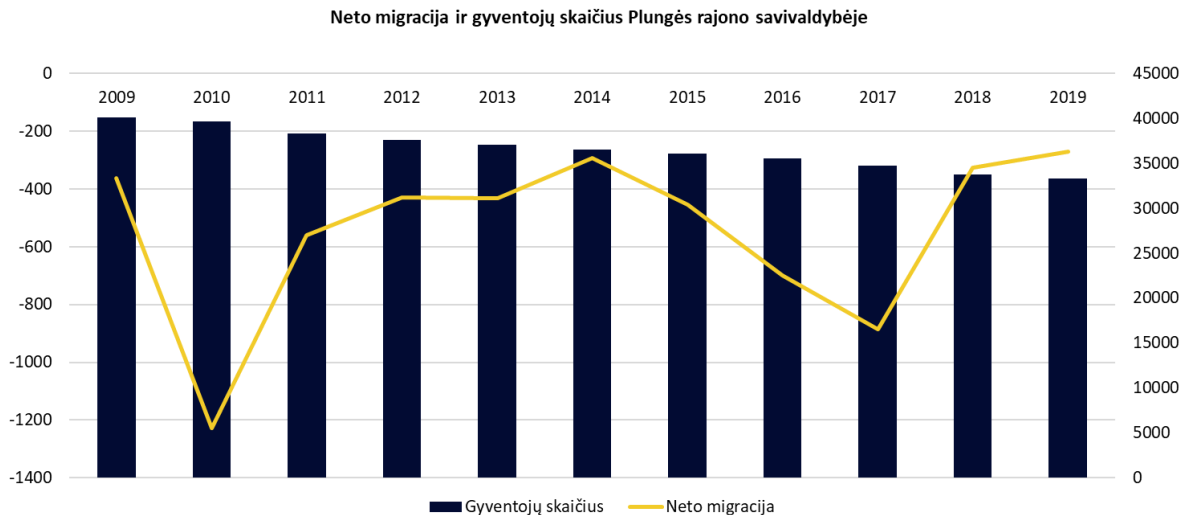
38 paveikslas. Gyventojų išsilavinimas regionuose, proc.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis<sup>103</sup>

<sup>102</sup> Žemas išsilavinimas – ISCED 0-3 lygiai (pradinis, pagrindinis, pradinis su profesine kvalifikacija), vidutinis išsilavinimas – ISCED 3 ir 4 lygiai (vidurinis su profesine kvalifikacija, vidurinis, pagrindinis su profesine kvalifikacija, specialus vidurinis, po vidurinis), aukštas išsilavinimas – ISCED 5-8 lygiai (aukštasis, aukštesnysis).

<sup>103</sup> Prieiga per internet: <https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=e93223f1-9a38-4c54-8a61-ee4d80d24a75#/>

Viena iš didesnių problemų, su kuria susiduria beveik visos Lietuvos savivaldybės, įskaitant ir Plungės rajono savivaldybę, yra gyventojų emigracija ir gyventojų skaičiaus mažėjimas. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, vidutiniškai 2009–2019 m. laikotarpiu iš Plungės rajono savivaldybės per metus emigravo po 540 gyventojų ir iš viso per šį laikotarpį gyventojų skaičius sumažėjo 6811 gyventojais, tai yra net 17 proc. (žr. 39 paveikslas).



39 paveikslas. Gyventojų skaičius ir neto migracija, 2009–2019 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis

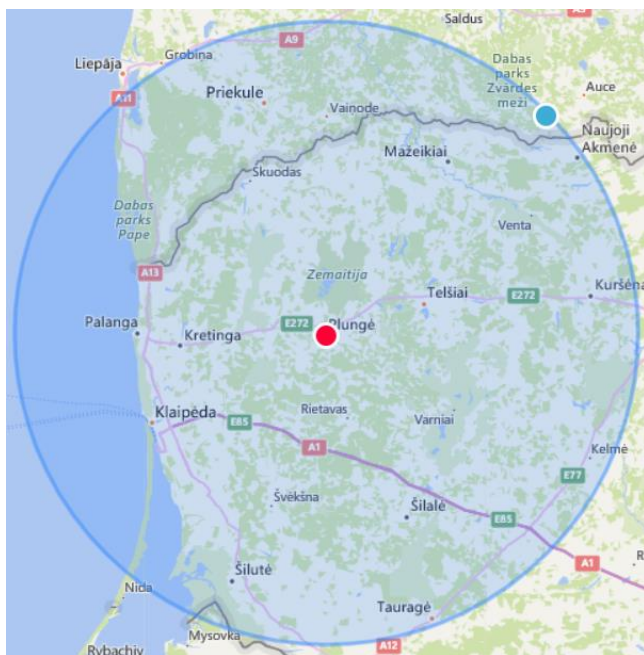
Tuo tarpu aplinkinėse savivaldybėse taip pat buvo stebimas gyventojų mažėjimas (išskyrus Klaipėdos rajono savivaldybę). Kretingos rajono savivaldybėje gyventojų sumažėjo 15 proc., Telšių ir Rietavo sumažėjo po 25 proc., Mažeikių 19 proc., o Skuodo rajono savivaldybėje net 33 proc. Toks žymus gyventojų mažėjimas neigiamai veikia Plungės ir aplinkinių rajonų perspektyvas ateityje. Vertinama, kad PP įsteigimas galėtų teigiamai paveikti gyventojų skaičiaus mažėjimą ir emigracijos rodiklius, nes sukūrus darbo vietas įvairios kvalifikacijos gyventojams sumažėtų poreikis emigruoti. Tačiau tam, kad investuotojas pasirinktų Plungės rajono savivaldybę, jau dabar svarbu aktyviai taikyti priemones, mažinančias emigraciją rajone.

Atsižvelgiant į bendrą dabartinę potencialios darbo jėgos situaciją Plungės rajono savivaldybėje ir gretimose savivaldybėse galima daryti prielaidą, jog PP įsikursiančios įmonės galėtų sulaukti pakankamai dirbančiųjų, kurie patenkintų kvalifikuotos darbo jėgos poreikį.

## 7.2 Esama darbo jėga pagal galimybę pritraukti 80 km esančią darbo jėgą

Aplink Plungę 80 km spinduliu esančios savivaldybės nurodytos toliau esančiame paveiksle: Rietavo savivaldybė, Telšių rajono savivaldybė, Mažeikių rajono savivaldybė, Skuodo rajono savivaldybė, Kretingos rajono savivaldybė, Klaipėdos miesto savivaldybė, Klaipėdos rajono savivaldybė, Šilutės rajono savivaldybė, Šilalės rajono savivaldybė, Palangos miesto savivaldybė, Tauragės rajono savivaldybė, Kelmės rajono savivaldybė, Akmenės rajono savivaldybė, Šiaulių rajono savivaldybė.





40 paveikslas. Aplink Plungę 80 km spinduliu išsidėsčiusios savivaldybės

Šaltinis: Sudaryta Paslaugų teikėjo remiantis CalcMaps<sup>104</sup> duomenimis

Bedarbių dalis darbingo amžiaus gyventojų grupėje visose savivaldybėse esančiose 80 km spinduliu nuo Plungės rajono savivaldybės panaši ir varijuoja nuo 6 proc. (Klaipėdos miesto savivaldybėje) iki 13 proc. (Mažeikių rajono savivaldybėje). Didžioji dalis visų savivaldybių bedarbių yra 50–59 m. asmenys, turintys vidurinį išsilavinimą su profesine kvalifikacija, taigi situacija panaši kaip ir Plungės rajone. Tad esant darbuotojų trūkumui Plungės rajone, būtų galima pritraukti darbuotojus iš netoliese esančių savivaldybių. Pažymėtina, jog arčiau nei 80 km nuo Plungės yra nutolusi Klaipėda. Šiame mieste išvystyta infrastruktūra, daug aukštą<sup>105</sup> išsilavinimą turinčių darbingo amžiaus gyventojų, mieste veikia du universitetai, dvi aukštosios mokyklos, viena kolegija, du kitų šalies universitetų padaliniai. Kadangi šie miestai vienas nuo kito nėra labai nutolę, yra galimybė prisitraukti darbuotojus iš Klaipėdos į Plungę.

## 7.2.1 Susisiekimas

Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ atlikta Lietuvos gamybos sektoriaus apžvalga<sup>106</sup>, gamybinių įmonių darbuotojai 2019 m. vidutiniškai į darbą keliavo 36 km (trumpiausias kelias atstumas buvo 3 km, tolimiausias – 80 km), taigi galima daryti prielaidą, jog gamybinių įmonių darbuotojai būtų pasiruošę atvykti į darbą iš tolimesnių miestų nei tik iš Plungės rajono.

Vertinant, kaip patogiu yra atvykti į Plungę iš aplinkinių miestų, analizuotas kelionės į Plungę laikas asmeniniu lengvuju automobiliu, autobusu ir traukiniu. Analizuojant daroma prielaida, jog darbo PP įmonėje pradžia – 8h, o pabaiga – 17 h. Kelionių trukmė pagal transporto priemonę pateikiama toliau esančioje lentelėje. Vertinama, kad galimybė atvykti į Plungę turi būti iki 7.50 val. ir, kad galimybė išvykti negali būti vėliau nei 18.30 val.

<sup>104</sup> CalcMamps. Prieiga per internetą: <https://www.calcmaps.com/>

<sup>105</sup> ISCED 5-8 lygio (aukštesnysis, aukštasis) išsilavinimą turintys žmonės

<sup>106</sup> VŠĮ „Investuok Lietuvoje“. Lietuvos gamybos sektoriaus apžvalga 2019 m. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/mfg-report-2019/>

27 lentelė. Kelionės kryptys į Plungę ir kelionių trukmė

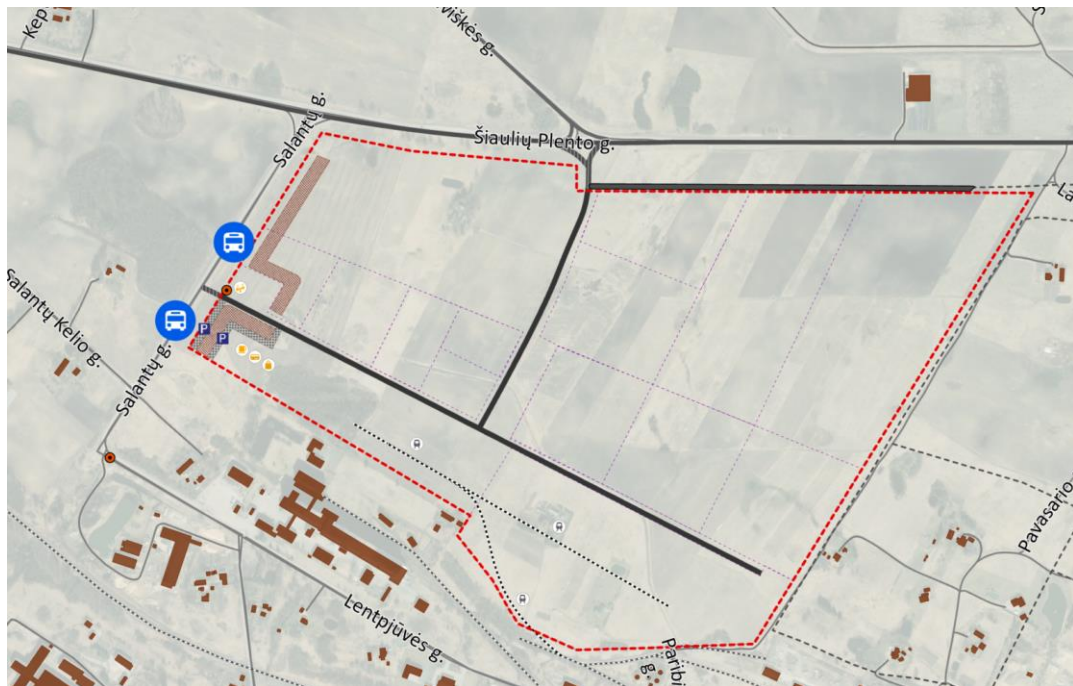
Kryptis	Kelionės laikas automobiliu	Kelionės laikas autobusu (jei yra - traukiniu)	Galimybė su autobusu (jei yra - traukiniu) grįžti po darbo
Mažeikiai–Plungė	47–56 min	1 val. 15 min	Taip
Telšiai–Plungė	38–47 min	30 min (yra galimybė atvykti traukiniu, trukmė – 29 min)	Taip (nėra galimybės grįžti traukiniu)
Venta–Plungė	55 min–1 val. 20 min	Nėra galimybės	Ne
Kuršėnai–Plungė	50 min–1 val. 20 min	Nėra galimybės	Ne
Varniai–Plungė	45–50 min	Nėra galimybės	Ne
Kelmė–Plungė	1 val. 10 min–1 val. 30 min	Nėra galimybės	Ne
Šilalė–Plungė	45–55 min	Nėra galimybės	Ne
Rietavas–Plungė	20–25 min	Nėra galimybės	Ne
Tauragė–Plungė	1 val. 5 min–1 val. 30 min	Nėra galimybės	Ne
Šilutė–Plungė	1 val. 5 min–1 val. 20 min	Nėra galimybės	Ne
Gargždai–Plungė	35–50 min	Nėra galimybės	Ne
Klaipėda–Plungė	45–55 min	Nėra galimybės nuvykti autobusu, (yra galimybė atvykti traukiniu, trukmė – 45 min, tačiau atvykimas į Plungę yra 6:09)	Taip, parvykimas autobusu trunka 1 val. 30 min, parvykimas traukiniu trunka 1 val. 10 min.
Palanga–Plungė	45–55 min	Nėra galimybės	Ne
Skuodas–Plungė	40–50 min	Nėra galimybės	Ne
Kretinga–Plungė	45–56 min	45 min. (yra galimybė atvykti traukiniu, trukmė – 30 min)	Ne (autobusas išvyksta 18:45, tokiu atveju kelionės trukmė – 45 min.)

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis autobusobilietai.lt, visimarsrutai.lt, traukiniobilietai.lt duomenimis<sup>107</sup>

Kaip matyti iš aukščiau pateiktos lentelės, realios galimybės važiuoti į darbą viešuoju transportu ir po darbo grįžti į miestą, iš kurio darbuotojas atvyko, sudarytos tik gyvenantiems Mažeikiuose arba Telšiuose ir iš dalies Kretingoje. Iš kitų miestų atvykti viešuoju transportu nėra galimybės arba nepatogus laikas. Būtina paminėti, jog bet kokiame atveju, vykstant iš kito miesto į Plungę autobusu, dar tektų nuvykti nuo Plungės autobusų stoties iki PP teritorijoje esančios darbo vietos viešuoju transportu, kas sukeltų papildomas laiko sąnaudas.

Svarbu pažymėti, jog Plungės rajone vietinis susisiekimas yra ne tik gerai išvystytas, tačiau ir nemokamas. Plungės miesto stotelių pasiekiamumo spindulys (600 metrų) dengia daugiau nei 90 proc. miesto gyvenamųjų teritorijų. Šiuo spinduliu nepasiekiamos neužstatytos teritorijos mieste. Šiuo metu ties planuojama PP teritorija arčiausiai yra „Žemaitijos grūdų“ ir „Vingio g.“ sustojimai, tačiau jie yra nutolę apie 700 m. nuo teritorijos. Dėl šios priežasties siekiant užtikrinti tinkamą PP pasiekiamumą viešuoju transportu reiktų įrengti naują stotelę Salantų gatvėje ir pritaikyti bent vieną viešojo transporto maršrutą.

<sup>107</sup> Prieiga per internetą: <http://www.visimarsrutai.lt/>, <https://www.autobusobilietai.lt/>, <https://www.google.lt/maps> <https://www.traukiniobilietai.lt/>



41 paveikslas. Siūloma apytikslė viešojo transporto stotelės vieta

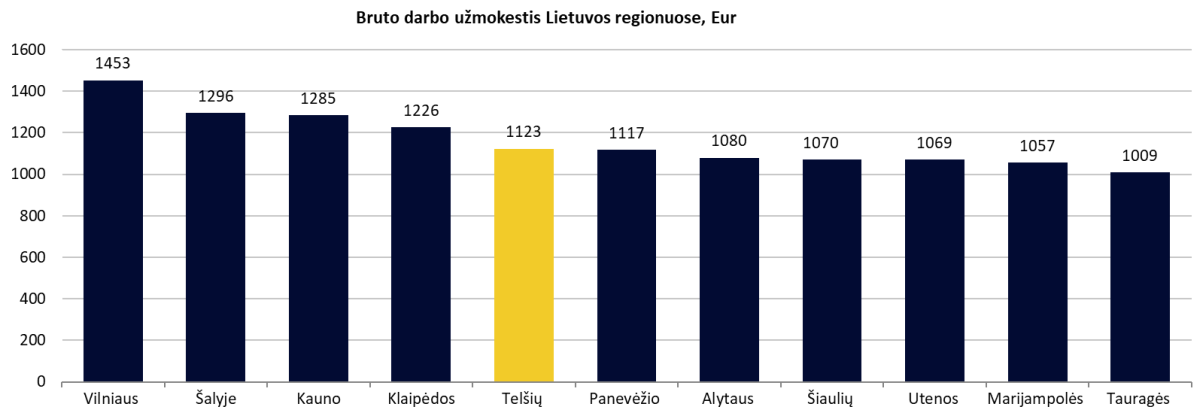
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Įvertinus esamą situaciją, daroma išvada, jog kelionės tarp miestų autobusais vertinant laiko atžvilgiu, nėra patogios ir geriausia alternatyva dabartinėmis sąlygomis darbuotojams būtų rinktis kelionę lengvuju automobiliu, jei yra galimybė, važiuojant kartu su kolegomis. Siekiant pagerinti esamą viešojo transporto situaciją ir geriau pritaikyti ją darbuotojų poreikiams, Plungės rajono ir gretimos savivaldybės galėtų suderinti savo viešojo transporto sistemas, sukuriant autobusų grafiką, palankų PP darbuotojams. Pavyzdžiui, būtų galima tarp savivaldybių suderinti po vieną autobusą iš kiekvieno miesto, iš kitų miestų į Plungę atvykstantį ryte (PP darbuotojams patogiu laiku) bei iš Plungės į tą miestą išvykstantį vakare. Tokia suderinta sistema ne tik suteiktų galimybes PP įsidarbinti asmenims, neturintiems galimybių naudotis asmeniniu automobiliu, tačiau prisidėtų prie darnaus judumo tikslų regione, kadangi viešuoju transportu besinaudojantys asmenys papildomai neterštų oro asmeniniais automobiliais. Kita alternatyva gali būti PP operatoriaus ar investuotojo organizuojamas transportas darbuotojams, kai būtų taikomas principas ryte surenkant, o vakare išvežiojant darbuotojus iki namų ar suderintų sustojimo vietų.

## 7.2.2 Finansinis patrauklumas

Vertinant finansinį Plungės rajono savivaldybės patrauklumą, būtina atsižvelgti į Telšių ir kitus Lietuvos regionus. Telšių regiono patrauklumas atlyginimų atžvilgiu 10 proc. mažesnis nei šalies vidurkis, tačiau pažymėtina, jog Lietuvos vidurkj viršija tik Vilniaus regionas<sup>108</sup> (žr. 42 paveikslas). Telšių regionas pirmauja palyginus su Panevėžio, Alytaus, Šiaulių, Utenos, Marijampolės ir Tauragės regionais. Įvertinant ir Plungės rajono geografinę padėtį Lietuvoje, manoma, kad didžiausia galimybė pritraukti darbuotojus yra iš Tauragės regiono, nes jie, galimai, bus labiausiai suinteresuoti dėl didesnio atlyginimo.

<sup>108</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Darbo užmokestis regionuose, apskrityse ir savivaldybėse. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/informaciniai-pranesimai?articleId=6603396>



42 paveikslas. Bruto darbo užmokestis Lietuvos regionuose 2019 m., Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis

Atsižvelgiant į šiuos duomenis, galima orientuotis į darbuotojų pritraukimą būtent iš Tauragės regiono, kuriame darbo užmokestis mažesnis nei Telšių regione, o darbo jėgos charakteristikos gana artimos. Taip pat, tikėtina, jog įsteigus PP ir pradėjus kurti didesnės įmonės, vidutinis darbo užmokestis Telšių regione galėtų išaugti ir priartėti prie šalies vidurkio. Iš šalia esančio Klaipėdos regiono pritraukti darbuotojus remiantis vien darbo užmokesčio skirtumais mažai tikėtina, kadangi minėtame regione darbo užmokestis yra didesnis. Dėl šios priežasties, Plungės rajono savivaldybei svarbu kurti ir taikyti daugiau privilegijų aukštos kvalifikacijos darbuotojams, gyvenantiems ar planuojantiems persikelti į Plungės rajoną.

### 7.2.3 Laisvalaikis, pramonės

Norint pritraukti žmones dirbti į Plungės miestą ar rajoną, reikia atsižvelgti ir į vietovės kultūrinį patrauklumą, nes tik pasiūlant visapusišką gyvenimą galima tikėtis pritraukti pridėtinę vertę kuriančius darbuotojus. Centrinėje Plungės miesto dalyje yra traukos objektų: kavinių, bibliotekų, paminklų, skulptūrų ir kt. (žr. 43 paveikslas).



43 paveikslas. Traukos objektai Plungės mieste

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Regia.lt

Plungės turizmo informacijos centro duomenimis, Plungės mieste yra 10 lankytinų vietų<sup>109</sup>. Savivaldybėje veikia Plungės dvaro sodyba / Žemaičių dailės muziejus, Laikrodinė oranžerija, taip pat yra M. K. Čiurlionio namas, keletas paminklų, meninių instaliacijų, bažnyčia ir koplyčia. Plungės turizmo informacijos centras Plungės apylinkėse siūlo 39 skirtingas veiklas (pramogos, ekskursijos, maršrutai ir kt.), ir 12 maitinimo įstaigų (tiek pačiame Plungės mieste, tiek už jo ribų).

Norint užtikrinti tiek maitinimo įstaigų, tiek lankytinų objektų ar darbo vietos pasiekiamumą, svarbu užtikrinti gerą susisiekimą viešuoju transportu, todėl tai bus analizuojama toliau.

## 7.2.4 Socialinė aplinka

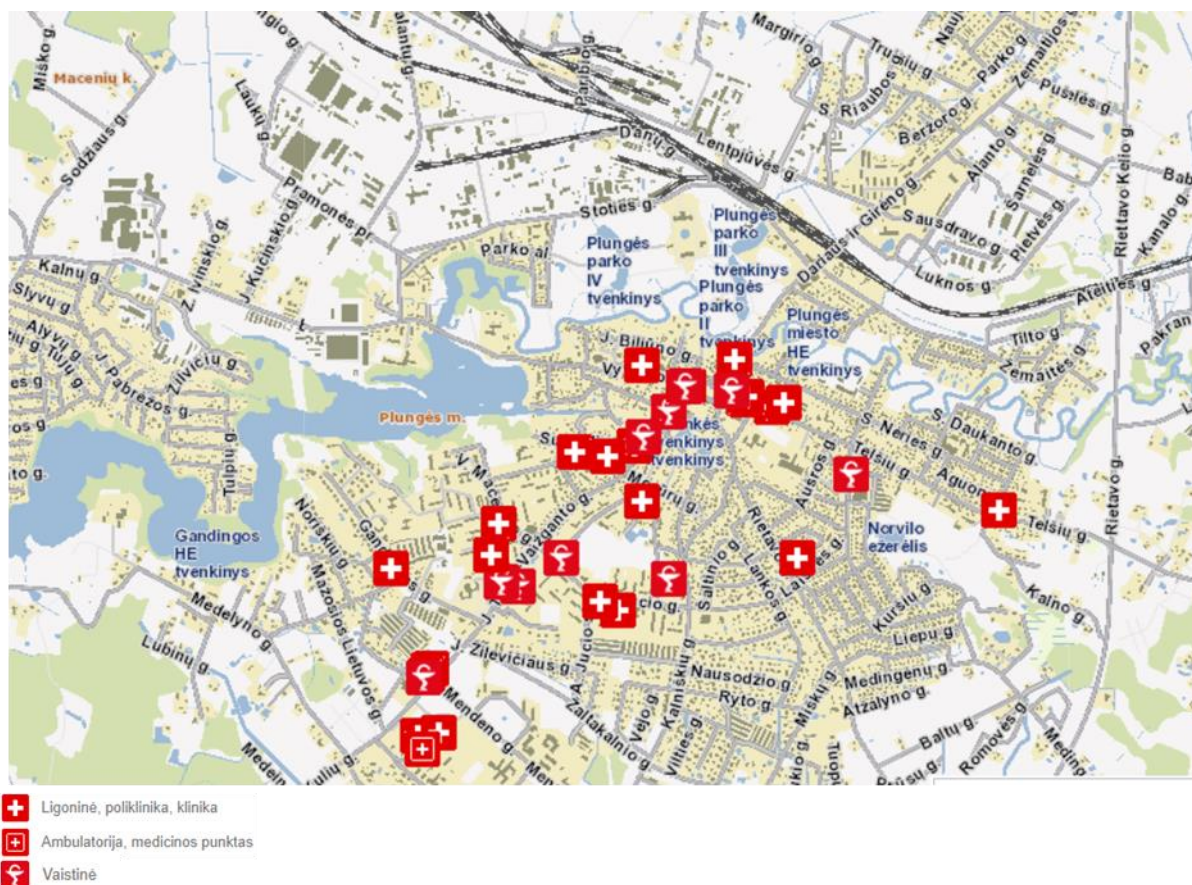
Pritraukiant darbuotojus iš kitų miestų svarbu atsižvelgti ne tik į paties darbuotojo, tačiau ir į jo šeimos padėtį. Remiantis Plungės rajono savivaldybės 2021–2030 m. strateginiu plėtros planu, Plungės rajone per pastarąjį dešimtmetį gyventojų sumažėjo 17 proc. Be to, 2011–2019 m. medianinis gyventojų amžius padidėjo 5 metais – nuo 40 metų iki 45 metų. Tad PP įkūrimas yra itin svarbus Plungės rajono ateičiai, nes sukūrus konkurencingas darbo vietas būtų stabdoma emigracija ir į rajoną būtų pritraukiami jaunesni gyventojai.

Tačiau siekiant pritraukti naujus gyventojus svarbu įvertinti, ar yra galimybės jiems ir jų šeimoms teikti visas būtinąsias paslaugas. Plungės rajono savivaldybės duomenimis, Plungės rajone veikia 26 ugdymo įstaigos: 5 gimnazijos, 1 paslaugų ir švietimo pagalbos centras, 3 pagrindinės mokyklos, 2 progimnazijos, 1 specialiojo ugdymo centras, 7 ikimokyklinio ugdymo įstaigos, 3 daugiafunkciai centrai, 1 mokykla–darželis, 1 pradinė mokykla, 2 meno mokyklos. Be to, Plungės mieste yra ir Plungės technologijų ir verslo mokykla, kurioje rengiami PP besikursiančioms įmonėms galimai aktualūs specialistai – apdailininkai, automechanikai, technikos priežiūros darbuotojai, suvirintojai, kompiuterinės įrangos derintojai, elektrikai, apskaitininkai ir kt. Visgi, siekiant pritraukti jaunus darbuotojus, svarbu sukurti galimybes ikimokyklinio ugdymo įstaigų plėtrai, nes mažamečių vaikų priežiūros galimybės ir kokybė yra vienas iš svarbiausių kriterijų tėvams, besirenkantiems gyvenamąją ir darbo vietą.

Atsižvelgiant į tai, jog labai svarbu ne tik gyventojų išsilavinimas, tačiau ir sveikata, analizuojamos ir mieste esančios sveikatos priežiūros įstaigos. Plungės rajone yra 13 asmens sveikatos priežiūros įstaigų, 6 ambulatorijos, 8 medicinos punktai, Plungės rajono savivaldybės visuomenės sveikatos biuras, 17 odontologijos kabinetų, 16 vaistinių (žr. 44 paveikslas).

---

<sup>109</sup> Plungės turizmo ir informacijos centras. Prieiga per internetą: [https://www.visitplunge.lt/lankytinos-vietos/?module=tourism&action=ajax\\_get\\_map\\_markers\\_list&type=1&mapc=55.8956;21.8192;55.9248;21.8809](https://www.visitplunge.lt/lankytinos-vietos/?module=tourism&action=ajax_get_map_markers_list&type=1&mapc=55.8956;21.8192;55.9248;21.8809)



44 paveikslas. Sveikatos priežiūros įstaigos Plungės mieste

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Regia.lt

Pagal tai, kaip yra išsidėsčiusios sveikatos priežiūros įstaigos Plungėje, jos yra lengvai pasiekiamos ir įstaigų aptarnauti visiems Plungės miesto gyventojams pakanka.

### 7.3 Perkvalifikavimo / apmokymo galimybės

Norint įvertinti ne tik kokia darbo jėga šiuo metu yra prieinama, tačiau ir kokius darbuotojus galima apmokyti ateityje, būtina įvertinti aukštojo mokslo ir profesinio mokymo pasiūlą aplink planuojamą PP teritoriją. Plungės rajone ir aplink jį veikiančios (aktualios PP) aukštojo ir profesinio mokymo įstaigos ruošiančios aktualius PP specialistus pateikiamos žemiau esančioje lentelėje (žr. 28 lentelė).

28 lentelė. Aukštojo mokslo ir profesinio mokymo pasiūla Telšių ir aplinkiniuose regionuose

Mokslo įstaigos pavadinimas	PP aktualios specialybės
Plungės technologijų ir verslo mokykla	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apdailininko (statybininko) modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Automobilių mechaniko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Technikos priežiūros verslo darbuotojo modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Finansinių Paslaugų teikėjo modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Suvirintojo modulinė profesinio mokymo programa.</li> </ul>
Telšių regioninis profesinio mokymo centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apdailininko (statybininko) modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Kompiuterinio projektavimo operatoriaus modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Interjero apipavidalintojo modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Automobilių mechaniko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Automobilių kėbulo remontininko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Apskaitininko ir kasinininko modulinė profesinio mokymo programa.</li> </ul>
Mažeikių politechninė mokykla	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apdailininko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Stalio modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Aplinkos apsaugos darbuotojo modulinė profesinio mokymo programa;</li> </ul>

Mokslų įstaigos pavadinimas	PP aktualios specialybės
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Automatinių sistemų eksploatavimo mechatroniko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Elektriko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Naftos produktų operatoriaus modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Suvirintojo modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Interjero apipavidalintojo modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Vizualinės reklamos gamintojo modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Technikos priežiūros verslo darbuotojo modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Šaltkalvio modulinė profesinio mokymo programa.</li> </ul>
Lietuvos verslo kolegija (Klaipėdoje)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Išmanioji vadyba (galimos specializacijos – Skaitmeninė marketingo vadyba / Tvari projektų vadyba);</li> <li>• Įstaigų ir įmonių administravimas (galimos specializacijos – Verslo įmonių administravimas / Valstybinių ir viešųjų įstaigų administravimas);</li> <li>• Pardavimų ir logistikos vadyba (galimos specializacijos – Jūrų transporto logistika / Prekių paskirstymo logistika / Pardavimų vadyba);</li> <li>• Statybos verslo vadyba (galimos specializacijos – Nekilnojamojo turto vadyba / Statybinių medžiagų vadyba);</li> <li>• Teisė ir teisėsaugos institucijos (galimos specializacijos – Teisminės institucijos / Ikitėisminės institucijos);</li> <li>• Teisė (galimos specializacijos – Verslo įmonių teisinis reguliavimas / Teisinės institucijos);</li> <li>• Verslo ir investicijų teisė (galimos specializacijos – Verslo įmonių teisinis reguliavimas / Investicijų valdymo teisinis reguliavimas);</li> <li>• Verslo įmonių ekonomika (galimos specializacijos – Verslo įmonių finansai / Jūrų verslo ekonomika);</li> <li>• Buhalterinė apskaita (galimos specializacijos – Vidaus auditas / Verslo vertinimas);</li> <li>• Taikomoji informatika ir programavimas (galimos specializacijos – WEB projektų kūrimas / Kompiuterinių tinklų administravimas / Mobilųjų aplikacijų kūrimas)</li> <li>• Informacinės verslo sistemos.</li> </ul>
Klaipėdos universitetas	<p>Bakalauro studijos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aplinkos inžinerija;</li> <li>• Biologija ir jūros biotechnologija;</li> <li>• Chemijos inžinerija;</li> <li>• Ekonomika;</li> <li>• Elektros inžinerija ir robotika;</li> <li>• Hidrologija ir okeanografija;</li> <li>• Informatika;</li> <li>• Informatikos inžinerija;</li> <li>• Laivybos ir uostų inžinerija;</li> <li>• Logistika;</li> <li>• Mechanikos inžinerija;</li> <li>• Radiologija;</li> <li>• Statybos inžinerija ir uosto statiniai;</li> <li>• Vadyba;</li> <li>• Viešasis administravimas.</li> </ul> <p>Magistrantūros studijos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekologija ir aplinkotyra;</li> <li>• Gamybos inžinerija;</li> <li>• Geoinformatika;</li> <li>• Inovacijų vadyba ir technologijos;</li> <li>• Jūros aplinkos inžinerija;</li> <li>• Jūrų hidrologija;</li> <li>• Laivybos ir uostų inžinerija;</li> <li>• Medijos ir komunikacija;</li> <li>• Naftos ir dujų technologiniai procesai;</li> <li>• Rinkodara;</li> <li>• Techninių informacinių sistemų inžinerija;</li> <li>• Uosto statiniai;</li> <li>• Verslo vadyba.</li> </ul>

Mokslų įstaigos pavadinimas	PP aktualios specialybės
LCC tarptautinis universitetas (Klaipėdoje)	<p>Bakalauro studijos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tarptautinio verslo administravimas;</li> <li>Šiuolaikinės komunikacija;</li> <li>Tarptautinių santykių vystymas.</li> </ul> <p>Magistrantūros studijos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tarptautinė vadyba.</li> </ul>
Lietuvos aukštoji jūreivystės mokykla (Klaipėdoje)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jūrų laivavedyba;</li> <li>Laivų energetinių įrenginių eksploatavimas;</li> <li>Laivų elektros įrenginių eksploatavimas;</li> <li>Jūrų transporto logistikos technologijos;</li> <li>Uosto ir laivybos įmonių finansai;</li> <li>Uosto ir laivybos valdymas;</li> <li>Laivybos ir logistikos informacijos sistemos.</li> </ul>
Klaipėdos valstybinė kolegija	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informatika;</li> <li>Elektros ir automatikos inžinerija;</li> <li>Statybos inžinerija;</li> <li>Skaitmeninė geodezija;</li> <li>Logistikos vadyba;</li> <li>Įstaigų ir įmonių administravimas;</li> <li>Finansai;</li> <li>Buhalterinė apskaita;</li> <li>Automobilių transporto inžinerija;</li> <li>Mechanikos inžinerija;</li> <li>Informatikos inžinerija.</li> </ul>
Klaipėdos Ernesto Galvanausko profesinio mokymo centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Apdailininko mokymo programa;</li> <li>Baldžiaus mokymo programa;</li> <li>Staliaus mokymo programa;</li> <li>Kompiuterio projektavimo operatoriaus mokymo programa;</li> <li>Dažytojo tinkuotojo padėjėjo mokymo programa;</li> <li>Motorinių transporto priemonių kroviniams vežti mokymo programa;</li> <li>Ekspeditoriaus mokymo programa.</li> </ul>
Klaipėdos paslaugų ir verslo mokykla	<ul style="list-style-type: none"> <li>Automobilių elektros įrengimų remontininko mokymo programa;</li> <li>Automobilių kėbulo remontininko mokymo programa;</li> <li>Automobilių mechaniko mokymo programa;</li> <li>Žiniatinklio programuotojo mokymo programa;</li> <li>Kompiuterių tinklų derintojo mokymo programa;</li> <li>Kompiuterių projektavimo operatoriaus mokymo programa;</li> <li>Automobilių elektros įrengimų remontininko mokymo programa;</li> <li>„JavaScript“ programuotojo mokymo programa;</li> <li>„PHP“ programuotojo mokymo programa.</li> </ul>
Vilniaus universiteto Šiaulių akademija	<p>Bakalauro studijos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Programų sistemos;</li> <li>Ekonomika;</li> <li>Verslo administravimas;</li> <li>Viešasis administravimas;</li> <li>Elektronikos inžinerija ir robotika;</li> <li>Finansų matematika.</li> </ul> <p>Magistrantūros studijos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Informacinių technologijų valdymas;</li> <li>Išmaniosios gamybos inžinerija;</li> <li>Matematika;</li> <li>Ekonomika;</li> <li>Vadyba.</li> </ul>
Šiaulių darbo rinkos mokymo centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>Santehniko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>Automobilių elektros įrengimų remontininko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>Automobilių kėbulo remontininko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>Lankinio suvirinimo programa (neformalus mokymas).</li> </ul>



Mokslų įstaigos pavadinimas	PP aktualios specialybės
Šiaulių profesinio rengimo centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kompiuterinės įrangos derintojo profesinio mokymo programa;</li> <li>• Sekretoriaus profesinio mokymo programa;</li> <li>• Apskaitininko profesinio mokymo programa;</li> <li>• Dailiųjų tekstilės dirbinių gamintojo profesinio mokymo programa;</li> <li>• Ekspeditoriaus profesinio mokymo programa;</li> <li>• Suvirintojo profesinio mokymo programa;</li> <li>• Elektriko profesinio mokymo programa;</li> <li>• Automobilių mechaniko profesinio mokymo programa;</li> <li>• Automobilių elektros įrengimų remontininko profesinio mokymo programa;</li> <li>• Santehniko profesinio mokymo programa.</li> </ul>
Šiaulių valstybinė kolegija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Informacinių sistemų technologija;</li> <li>• Multimedijos technologija;</li> <li>• Programų sistemos;</li> <li>• Aplinkos apsauga;</li> <li>• Automatikos ir elektronikos inžinerija;</li> <li>• Automobilių techninis eksploatavimas;</li> <li>• Autotransporto elektronika;</li> <li>• Mechatronika;</li> <li>• Statyba;</li> <li>• Transporto logistikos technologijos;</li> <li>• Informacijos valdymas; organizacijos komunikacija ir rinkodara;</li> <li>• Būhalterinė apskaita;</li> <li>• Finansai;</li> <li>• Gamybės ir logistikos vadyba;</li> <li>• Tarptautinis verslas;</li> <li>• Įmonių ir įstaigų administravimas.</li> </ul>
Kelmės profesinio rengimo centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stalčiaus mokymo programa;</li> <li>• Apdailininko mokymo programa;</li> <li>• Technikos priežiūros verslo darbuotojo mokymo programa;</li> <li>• Automobilių mechaniko mokymo programa;</li> <li>• Technikos priežiūros verslo darbuotojo mokymo programa.</li> </ul>
Kretingos technologijos ir verslo mokykla	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekspeditoriaus mokymo programa;</li> <li>• Automobilių mechaniko mokymo programa.</li> </ul>
Skuodo amatų ir paslaugų mokykla	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stalčiaus – dailidės mokymo programa;</li> <li>• Techniko priežiūros verslo darbuotojo mokymo programa;</li> <li>• Apdailininko mokymo programa;</li> <li>• Dailiųjų tekstilės gaminių gamintojo mokymo programa.</li> </ul>
Tauragės profesinio rengimo centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apdailininko mokymo programa;</li> <li>• Automobilių mechaniko mokymo programa;</li> <li>• Automobilių elektros įrengimų remontininko mokymo programa;</li> <li>• Kompiuterinės įrangos derintojo mokymo programa;</li> <li>• Technikos priežiūros verslo darbuotojo mokymo programa.</li> </ul>
Šilutės profesinio rengimo centras	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Apdailininko modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Automobilių mechaniko profesinio mokymo programa;</li> <li>• Ekspeditoriaus modulinė profesinio mokymo programa;</li> <li>• Finansinių Paslaugų teikėjo profesinio mokymo programa;</li> <li>• Žuvininkystės verslo darbuotojo modulinė profesinio mokymo programa.</li> </ul>

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Žvelgiant į esamą švietimo programų pasiūlą aplink Plungė rajone ir aplink, matoma, kad yra paruošiama pakankamai profesinės kvalifikacijos darbuotojų, tokių kaip apdailininkai, mechanikai, ekspeditoriai, elektrikai, taip pat ruošiami programuotojai, apskaitininkai, vadybininkai. Tačiau tikėtina, jog vien Plungės ir aplinkinių miestų švietimo įstaigų paruošiamų specialistų gali nepakakti, norint patenkinti visus investuotojų poreikius, kadangi gali trūkti aukštos kvalifikacijos, aukštąjį išsilavinimą įgijusių darbuotojų. Aukštosios mokyklos arčiausiai Plungės yra Klaipėdoje ir Šiauliuose, tačiau dėl gyvenamosios vietos

patrauklumo, gali būti sunku pritraukti darbuotojus iš šių miestų. Vis dėl to, siekiant pritraukti pridėtinę vertę kuriančius darbuotojus, svarbu numatyti teisingas motyvavimo sistemas bei užtikrinti kompetentingą atlyginimą.

Darbuotojams, norintiems pakeisti specialybę ir įgyti naujų / papildomų žinių, suteikiamos galimybės persikvalifikuoti. Tai jau minėtas profesinis mokymas ir pameistrystė per Užimtumo tarnybą, taip pat Užimtumo tarnybos projektas „Pasinaudok galimybe“ skirtas būtent 54 m. ir vyresniems asmenims, juos perkvalifikuojant ir skiriant subsidijas darbdaviams, įdarbinantiems minėtus asmenis<sup>110</sup>.

Siekiant apmokyti dar daugiau kvalifikuotų specialistų, Plungės rajono švietimo įstaigos (pavyzdžiui, Plungės technologijų ir verslo mokykla) galėtų bendradarbiauti su Lietuvos ar užsienio aukštojo mokslo įstaigomis kuriant darbdaviams patrauklias ir / ar paklausias studijų programas, kurias baigę asmenys galėtų nesunkiai įsidarbinti PP įsikūrusiose įmonėse. Be to, Lietuvoje nėra ruošiami itin tarp PP ir LEZ investuotojų paklausūs įrangos operatoriai, tad Plungės profesinio mokymo įstaigoje sukūrus įrangos operatorių mokymo programą Plungės PP taptų dar patrauklesnis. Siekiant pritraukti studentus į šias programas siūloma taikyti tikslines stipendijas studijuojantiems, taip pat išmokas ar pritraukimo paketą mokytojams / dėstytojams (pvz.: 300 Eur/mėn. stipendija studijuojančiam, visą studijų laikotarpį ir 1000 Eur stipendija po studijų išdirbus Plungės PP pusę metų). Be to, siekiant sukurti PP darbuotojų rezervą Plungės rajono savivaldybė turėtų skatinti STEAM ugdymo priemones (specialūs moduliai, neformalus ugdymas, renginiai) bendrojo ugdymo mokyklose.

## 7.4 Galimos darbuotojų pritraukimo iš kitų teritorijų motyvavimo sistemos

Išanalizavus esamą Plungės darbo jėgos situaciją, siūlomos šias darbuotojų pritraukimo iš kitų teritorijų motyvavimo priemonės:

- Vienkartinės išmokos patraukliausių profesijų specialistams. Siekiant pritraukti paklausiausius specialistus, Plungės miesto savivaldybė kartu su verslo įmonėmis (įskaitant ir įsikūrusias PP teritorijoje) kasmet galėtų nuspręsti, kokios tais metais yra paklausiausios profesijos, kurių darbuotojų labiausiai trūksta, ir pasiūlyti vienkartines paskatinamąsias išmokas tokių reikalingiausių profesijų atstovams, atvykstantiems gyventi ir dirbti į Plungę. Išmokos galėtų padengti vienerių metų būsto rinkos nuomos kainą, kad padėtų įsikurti naujam darbuotojui. Išmoką galėtų skirti Plungės rajono savivaldybė, galima numatyti ir reikalavimus, kiek laiko darbuotojas privalo išdirbti Plungėje, kad gautų šią išmoką. Papildant šią išmoką, galima efektyviau panaudoti šiuo metu neefektyviai naudojamą gyvenamąjį nekilnojamąjį turtą, turtą nuperkant savivaldybei ir perdarant gyvenamąsias patalpas į savivaldybės suteikiamus būstus naujiems atvykstantiems specialistams. Tokiu atveju savivaldybė galėtų rinktis ar subsidijuoti būstą, kurį susiranda pats atvykstantis specialistas, ar suteikti būstą pačiai, potencialiai už mažesnę kainą.
- Specialus transportas darbuotojų atvežimui į darbo vietą. Siekiant pritraukti daugiau darbuotojų iš tolimesnių miestų (pavyzdžiui, Šiaulių regiono) galima suteikti specialų transportą darbuotojų atvežimui į darbo vietą ir nuvežimui namo. Tokį transportą galėtų organizuoti pati PP operatorius (savivaldybė arba privatus) bendrai visoms PP įmonėms. Tokiu būdu būtų išspręsta transporto problema tiems darbuotojams, kurie neturi galimybių į darbą vykti automobiliu, kadangi autobusai iš tolimesnių miestų važiuoja ilgai arba nepatogiai, taip pat darbuotojams tektų kelionę iki darbo nuo Plungės autobusų stoties tęsti viešuoju transportu. Darbuotojų vežimą iki darbo vietos galima

---

<sup>110</sup> Užimtumo tarnyba. 50+ darbo biržos klientai turės galimybę persikvalifikuoti. Prieiga per internetą: <https://www.ldb.lt/Informacija/Veikla/Naujienos/UserDisplayForm.aspx?ID=7463>

organizuoti nemokamai, apmokant kaštus iš operatoriaus biudžeto. Tokiu būdu neliktų kliūčių toliau gyvenantiems asmenims atkelti iki Plungės.

- Popamokinės veiklos finansavimas darbuotojų vaikams. Papildomai galima finansuoti popamokines veiklas pradinio ugdymo įstaigose, kad anksčiau nei darbo pabaiga pamokas baigę mažamečiai vaikai būtų užimti iki tol, kol tėvai baigs darbą ir galės juos pasiimti. Toks sprendimas į Plungę pritrauktų daugiau jaunų šeimų ir jaunų, paklausių specialistų. Priėmus sprendimą taikyti šią paskatą svarbu sukurti patrauklią socialinę infrastruktūrą. Dėl šios priežasties rekomenduojama identifikuoti ir atnaujinti ikimokyklinio ugdymo, kurioje galėtų būti įkurta PP darbuotojų vaikams skirta grupė, infrastruktūrą. Svarbu, kad darželis būtų patogioje vietoje Plungės PP atžvilgiu.
- Ikimokyklinio ugdymo organizavimas anglų kalba. Norint pritraukti specialistus iš užsienio, galima organizuoti ikimokyklinio ugdymo grupę anglų kalba, kad atvykusių užsieniečių vaikai galėtų prisitaikyti prie pasikeitusių gyvenimo sąlygų.

## 8 PP steigimo ir veiklos rizikų nustatymas ir rizikų mažinimo bei valdymo sprendimai

PP steigimo ir veiklos rizikos vertinamos pagal jų tikimybę (žema, vidutinė, aukšta) bei poveikį (žemas, vidutinis, žymus). Toliau esančioje lentelėje pateikiamas visų rizikų sąrašas su jų tikimybe pasireikšti, rizikos sukeliama poveikiu, rizikos aprašymu ir jos valdymo būdu.

29 lentelė. PP steigimo rizikos bei jų valdymo sprendimai

Nr.	Rizika	Tikimybė	Poveikis	Aprašymas	Valdymo būdas
<b>Teisinės rizikos</b>					
1.2	Projekto nepripažinimas valstybei svarbiu projektu	Vidutinė	Vidutinis	Projektas gali neatitikti valstybei svarbaus projekto sąlygų, LR ekonomikos ir inovacijų ministras gali delsti inicijuoti projekto pripažinimą valstybei svarbiu projektu, konkurencijos tarnyba gali nesuteikti teigiamos išvados dėl projekto atitikties Europos Sąjungos valstybės pagalbos taisyklėms ir poveikio konkurencijai.	Aktyvi komunikacija su ministerijos atstovais pateikiant visus reikalingus dokumentus ir perduodant reikalingą informaciją.
<b>Politinės rizikos</b>					
2.1	Valstybės institucijų (Vyriausybės, Ekonomikos ir inovacijų ministerijos) pasyvumas priimant reikalingus sprendimus	Vidutinė	Vidutinis	Valstybės institucijos, kurių funkcijos apima sprendimų priėmimą dėl Plungės PP steigimo, laiku nepriima reikalingų sprendimų ir nerodo iniciatyvos pagreitinti sprendimų priėmimo procesą, delsia įsteigti PP operatorių (savivaldybė arba privatus).	PP steigėjo glaudus bendradarbiavimas su atsakingomis institucijomis, teikiant joms reikalingą informaciją, viešas supažindinimas su PP galimybių studija ir jos rezultatais, pateikiant steigimo privalumus.
<b>Ekonominės, finansinės ir socialinės rizikos</b>					
3.1	Visuomenės pasipriešinimas teritorijos konversijai į PP	Aukšta	Žymus	Vietos gyventojai gali nesutikti su teritorijoje norimu įkurti PP, rašyti peticijas ir kitaip veikti sprendimų priėmėjus, aplink planuojamą PP teritoriją gyvenantys žmonės gali protestuoti, kadangi įkūrus PP padidėtų eismas, triukšmo lygis, oro tarša aplink jų gyvenamąją vietą.	Aiškiai ir skaidriai pristatyti visuomenei galimybių studijos išvadas, paaiškinant, kodėl tokia teritorija buvo pasirinkta kaip optimali.
3.2	Nepakankamas PP steigimo finansavimas	Žema	Žymus	Tuo atveju, jei projekto įgyvendinimo laikotarpiu pasikeistų ES fondų paramos gavimą reglamentuojantys įstatymai, valstybės ar savivaldybės finansavimą reglamentuojantys įstatymai, projektui gali nepakakti finansavimo.	Bendradarbiavimas su atsakingomis institucijomis, kad iš anksto būtų pasiruošta galimiems pasikeitimams.
3.3	Apsunkintas sklypų įsigijimas arba paėmimas visuomenės poreikiams	Aukšta	Žymus	Gyventojai, turintys žemės sklypus, reikalingus PP teritorijai vystyti, gali nesutikti šios žemės parduoti už valstybės siūlomą kainą, todėl gali tekti sklypus paimti visuomenės poreikiams.	Iš anksto ir nuosekliai derinti žemės įsigijimo klausimus su jos savininkais, kiek įmanoma geriau išnaudoti valstybinę ar savivaldybės žemę.
<b>Techninės rizikos</b>					

Nr.	Rizika	Tikimybė	Poveikis	Aprašymas	Valdymo būdas
4.1	PP steigimo biudžeto viršijimas ir darbų vykdymo vėlavimas	Aukšta	Vidutinis	Projekto biudžeto viršijimas ir darbų vykdymo vėlavimas dėl neefektyvaus darbų organizavimo ir priežiūros.	PP steigėjas turėtų samdyti kompetentingus projekto valdymo konsultantus, kurie vykdytų projekto valdymo funkciją: kontroliuotų biudžeto panaudojimą, projekto darbų vykdymo grafiką ir pan.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

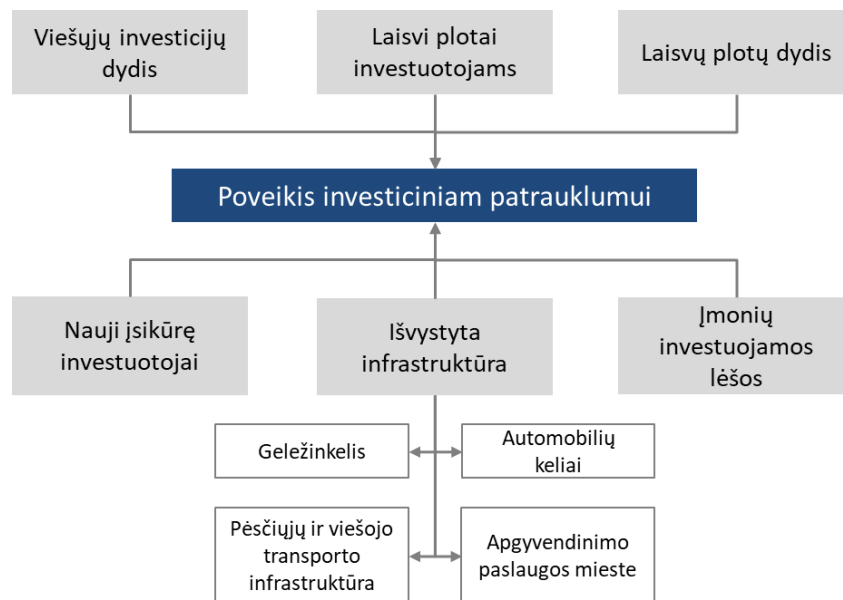
## 9 Socialinės ir ekonominės naudos vertinimas

Šiame skyriuje atliekamas socialinės ir ekonominės naudos vertinimas pagal septynis parametrus:

- 1) galimas investicijų poveikis Plungės rajono investiciniam patrauklumui;
- 2) galimos pajamos į valstybės ir Plungės rajono savivaldybės biudžetus, galimas sukurti darbo vietų skaičius, galimas poveikis vidutinio atlyginimo pokyčiams;
- 3) galimos viešosios išlaidos, patirtos vystant PP teritoriją ir teikiant paskatas ten įsikūrusioms įmonėms;
- 4) galimas grynasis PP poveikis;
- 5) poveikio viešiesiems finansams apibendrinimas;
- 6) galima įtaka demografiniams pokyčiams, migracijai, poveikis esamos socialinės infrastruktūros panaudojimo efektyvumui didinti;
- 7) PP sąnaudų naudos analizė.

### 9.1 Galimo investicijų poveikio Plungės rajono investiciniam patrauklumui vertinimas

Siekiant įvertinti galimą investicijų poveikį Plungės rajono investiciniam patrauklumui yra vertinamos dvi situacijos – esama, kai regione investicijų yra nedaug, ir teorinė PP įsteigimo, kai regione investicijų padaugėtų. Toliau pateikiami kriterijai, pagal kuriuos yra vertinamas galimas investicijų poveikis investiciniam patrauklumui.



45 paveikslas. Kriterijai, naudojami poveikiui investiciniam patrauklumui vertinti

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Aukščiau įvardinti kriterijai pasirinkti dėl šių priežasčių:

- **Viešųjų investicijų dydis.** Šis kriterijus itin aktualus išreiškiant poveikį investiciniam patrauklumui finansine forma. Toje pačioje PP teritorijoje galima plėtoti infrastruktūrą viešojo sektoriaus iniciatyva arba galima investuoti mažiau ir palikti didžiąją dalį investicijų įmonėms. Kuo daugiau yra investuojama į tam tikrą PP infrastruktūrą ar teritorijos dalį iš anksto, tuo mažiau į ją reikia

investuoti įmonėms, kurios toje teritorijoje įsikurtų. Taigi kuo didesnė suma bus investuojama į tą pačią teritoriją, tuo geresnis poveikis bus sukuriamas investiciniam patrauklumui, kadangi PP norinčioms įsikurti įmonėms įsikuriant į infrastruktūrą reiks investuoti mažiau.

- **Laisvi plotai investuotojams.** Vertinant bendrą miesto / rajono patrauklumą investuotojams, svarbu įvertinti, kiek investuotojų miestas / rajonas gali priimti. Dėl šios priežasties, būtina įvertinti prieinamų, laisvų žemės sklypų pasiūlą investuotojams.
- **Laisvų plotų dydis.** Atsižvelgiant į kitų Lietuvoje veikiančių PP patirtį, investuotojams siekiama pasiūlyti kuo didesnius sklypus. Taip suteikiama galimybė PP įsikurti bet kokio dydžio įmonėms, taip pat didesnis siūlomas laisvas plotas sudarytų Plungės rajono konkurencinį pranašumą prieš kitus Lietuvoje veikiančius PP.
- **Nauji įsikūrę investuotojai.** Esami investuotojai lemia požiūrį į investicinę aplinką, kaip tai rodo kas ketvirtį metų stebimas Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas<sup>111</sup>. Indeksas vertina Lietuvoje veikiančių užsienio kapitalo įmonių atstovų lūkesčius, susijusius su investicine aplinka Lietuvoje. Naujausiais duomenimis<sup>112</sup> įmonių turinčių teigiamus lūkesčius respondentų dalis yra didesnė už neigiamus lūkesčius turinčių respondentų dalį (indekso vertė yra >1 – 1,064, maksimali galima indekso vertė = 2) bendra investicinė aplinka Lietuvoje vertinama daugiausiai pozityviai. Taigi esant pozityviems įmonių lūkesčiams, įmonės įsikuria ir vykdo bei plečia savo veiklas ir tai skatina kitų įmonių įsikūrimą. Atitinkamai, jei Plungės rajone įsikūrusių įmonių lūkesčiai negatyvūs arba Plungėje įmonės neįsikuria, vadinasi ir Plungės rajonas yra investiciniu požiūriu nepatrauklus, o įmonėms įsikuriant ir investiciniams lūkesčiams gerėjant, didėja ir Plungės rajono investicinis patrauklumas.
- **Įmonių investuojamos lėšos.** Būtina įvertinti ne tik valstybės ar savivaldybių investuotus pinigus ar turtą, tačiau ir įvertinti, kiek investicijos į pramonės parką pritrauks privačių investicijų iš įmonių. PP besikuriantys nauji investuotojai aplink save kuria infrastruktūrą, kuria gali naudotis ir kiti investuotojai, taip pat paskatinamos įsikurti naujos įmonės, ypač tos, kurios galėtų su esamomis įmonėmis vykdyti simbiozę. Todėl, kuo daugiau investicijų yra pritraukiama, tuo labiau padidėja Plungės rajono investicinis patrauklumas. Šis kriterijus vertinamas pagal balansinę įmonių ilgalaikio turto vertę.
- **Išvystyta infrastruktūra.** Vertinant, ar padidėja Plungės rajono investicinis patrauklumas, būtina atsižvelgti į tai, ar atliktos investicijos pagerina Plungės mieste esančią infrastruktūrą ir taip kuria geresnes sąlygas kurtis naujiems investuotojams, ar ne. Investiciniam patrauklumui aktuali infrastruktūra yra automobilių keliai, geležinkelis, pėsčiųjų ir viešojo transporto infrastruktūra ir apgyvendinimo paslaugos.

30 lentelė. Galimo investicijų poveikio Plungės rajono investiciniam patrauklumui vertinimas

Kriterijai	Esama situacija („0 investicijos“)	Po investicijų į PP
Investicijų dydis	0 (daroma prielaida, kad nėra tiesiogiai nukreiptų investicijų į investicinės aplinkos gerinimą)	5,4 mln. Eur vystant infrastruktūrą ir teritorijos viduje (įskaitant žemės sklypų vertę, komunikacijų tiekėjų kompensuojamą dalį, be geležinkelio atšakos)
Laisvi plotai investuotojams	Pavieniai sklypai mieste ir rajone, kurių dalies žemės paskirtis neatitinka pramonės veiklos	Be dabar esančių sklypų papildomai investuotojams siūlomas didelis PP sklypas (87,6 ha) su visa reikiama infrastruktūra iki teritorijos ribos,

<sup>111</sup> Investuotojų forumas. Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas, 2020 m. IV ketvirtis. Prieiga per internetą: [https://investorsforum.lt/wp-content/uploads/2020/11/LIPI\\_Q4\\_2020\\_Investors\\_Forum.pdf](https://investorsforum.lt/wp-content/uploads/2020/11/LIPI_Q4_2020_Investors_Forum.pdf)

Kriterijai	Esama situacija („0 investicijos“)	Po investicijų į PP
Laisvų plotų dydis	Pavieniai sklypai mieste ir rajone, kurių dydžiai – iki 4 ha	sklypą galima padalinti į mažesnius sklypus pagal investuotojų poreikius Laisvas investuotojams paruoštas 87,6 ha ploto sklypas
Nauji įsikūrę investuotojai	0	4 mažesni investuotojai arba 1 didelis investuotojas
Įmonių investuojamos lėšos	0	10,86 – 78,84 mln. Eur
Išvystyta infrastruktūra		
Išvystytas geležinkelis	Neišvystytas	Išvystytas esant poreikiui
Išvystyti automobilių keliai	Papildomai neišvystyti, remontuojami pagal savivaldybės galimybes (planiniai darbai)	Išvystyti aplink PP teritoriją. Sukuriama galimybė siekti finansavimo vakarinio miesto aplinkkelio įrengimui, kuriuo būtų sukuriama patogi jungtis kroviniams transportui, aplenkianti gyvenamuosius rajonus (vakarinį aplinkelį siūloma plėtoti esant poreikiui)
Išvystyta pėsčiųjų ir viešojo transporto infrastruktūra	Papildomai neišvystyta	Išvystyta aplink PP teritoriją, papildomos viešojo transporto stotelės aplink PP teritoriją
Apgyvandinimo paslaugos mieste	Papildomai neišvystytos	Vystyti nenumatyta, tačiau suteikiamos galimybės PP įsikurti ir apgyvendinimo paslaugas teikiančioms įmonėms

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## 9.2 Galimo poveikio Plungės miesto savivaldybės ir valstybės biudžetams bei darbo rinkai vertinimas

Vertinant galimą pramonės parko poveikį Plungės rajono savivaldybės ir valstybės biudžetams ir darbo rinkai yra vertinama situacija, kai yra įsteigiamas Plungės PP. Toks vertinimas atliekamas, kadangi esamos situacijos atveju visas poveikis būtų lygus 0 dėl nesumokamų papildomų mokesčių ir netaikomų lengvatų. Analizuojant situaciją, kuomet PP nėra įsteigiamas, nėra jokio poveikio darbo rinkai ir valstybės bei Plungės rajono savivaldybės biudžetams, todėl toks vertinimas neturi prasmės. Siekiant tiksliau įvertinti galimą įkurto PP poveikį, vertinamas minimalus galimas ir maksimalus galimas įkurto PP poveikis, nebelyginant jo su esama (nuline) situacija.

Pažymėtina, kad galimos pajamos į valstybės ir Plungės rajono savivaldybės biudžetus, galimų sukurti darbo vietų skaičius, galimas poveikis vidutinio atlyginimo pokyčiams gali būti labai skirtingas priklausomai nuo to, kiek įmonių įsikurs pramonės parke, kokio dydžio jos bus, kiek įdarbins darbuotojų ir kt. Vertinime remiamasi kitų PP ir LEZ patirtimis.

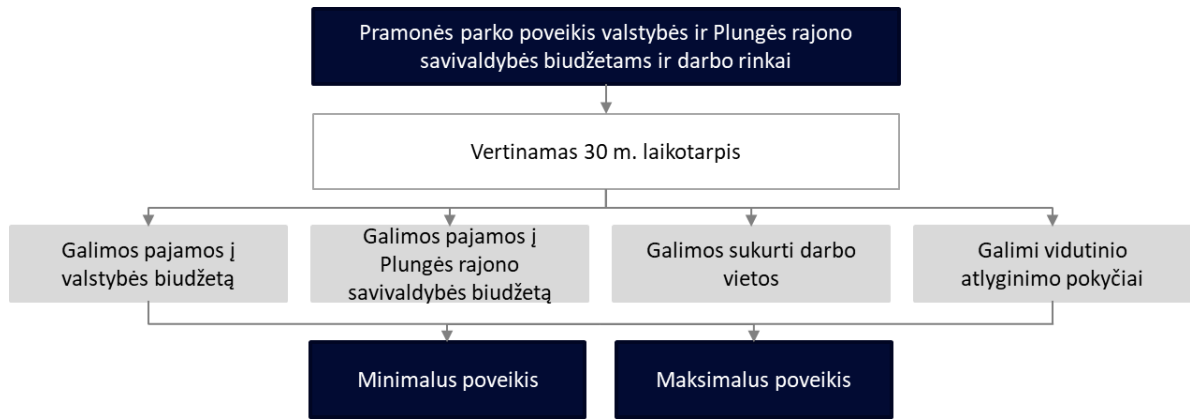
### 9.2.1 Prielaidos

Atsižvelgiant į anksčiau minėtą informaciją, šiame poskyryje PP poveikis vertinamas pagal galimą minimalų ir maksimalų variantus. PP poveikis skaičiuojamas 30 metų laikotarpiui, remiantis didžiausią investicijų į PP sudarančios gatvių infrastruktūros<sup>113</sup> vidutiniu gyvavimo laikotarpiu (žr. 46 paveikslas). PP poveikis skaičiuojamas nuo 2024 m., kuomet pramonės parkas pradeda veikti<sup>114</sup>, iki 2054 m.

<sup>113</sup> Vertinama, kad didžiausios viešosios investicijos bus skiriamos Lentpjūvės g. rekonstrukcijai.

<sup>114</sup> Vertinama anksčiausia galima veiklos pradžia, atsižvelgiant į infrastruktūros įrengimo trukmę, bei nuosavybės sutvarkymo terminus.





46 paveikslas. PP poveikio valstybės ir Plungės rajono savivaldybės biudžetams ir darbo rinkai vertinimas

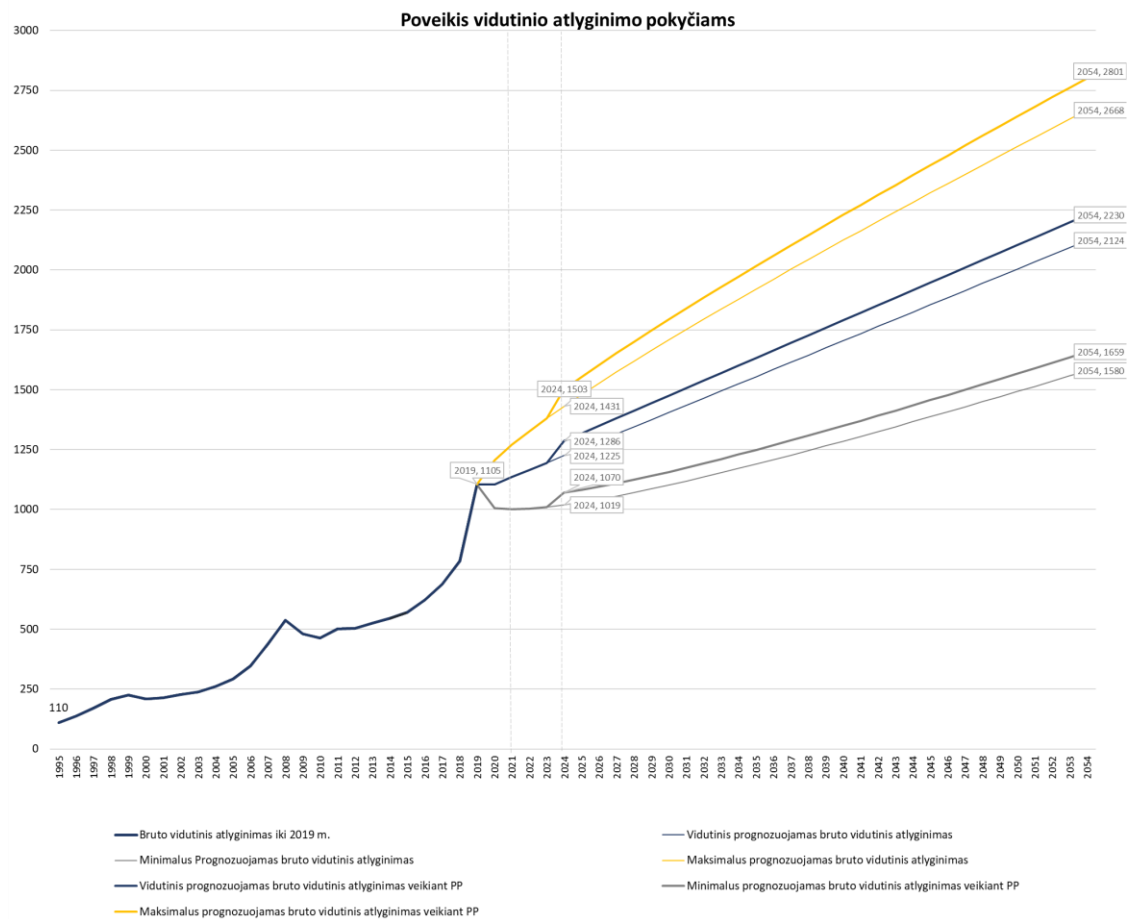
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## 9.2.2 Poveikis vidutinio atlyginimo pokyčiams

Atlyginimo pokyčiai iki 2054 m. prognozuojami pagal praeities duomenis nuo 1995 m.<sup>115</sup> Taikant linijinį interpoliavimo metodą sudaromi trys scenarijai (minimalus, maksimalus ir vidutinis) – kai vykdoma PP veikla ir kai veikla nevykdoma. Daroma prielaida, kad įsteigus PP, vidutinis bruto atlyginimas Plungės rajone išaugtų 5 proc.

Prognozuojama, jog vidutiniu scenarijumi PP pradėjus veikti 2024 m. per 30 m. PP gyvavimo laikotarpį vidutinis bruto darbo užmokestis Plungės rajone padidėtų beveik 2 kartus. Tuo tarpu, jei PP veikla nebūtų vykdoma vidutinis atlyginimas būtų 106 Eur mažesnis. Maksimaliu scenarijumi, vykdant PP veiklą, atlyginimas išaugtų iki 2801 Eur ir būtų 133 Eur didesnis nei neveikiant PP. Minimaliu scenarijumi per 30 m. po PP įkūrimo, vidutinis atlyginimas augtų apie 1,5 karto ir siektų 1659 Eur, tuo tarpu nevykdant PP veiklos – 1580 Eur. Poveikis vidutiniam bruto atlyginimui, pateikiamas grafike žemiau (žr. 47 paveikslas).

<sup>115</sup> Naudojami oficialūs Lietuvos statistikos departamento duomenis. Šiuo metu (2020 m. sausio mėn.) naujausi prieinami duomenis yra iki 2019 m.



47 paveikslas. Prognozuojami mėnesinio bruto darbo užmokesčio pokyčiai Plungės rajone

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis

Pažymėtina, kad lūkesčiai gali būti viršyti, nes vidutinio bruto atlyginimo augimas įsteigus PP gali augti ryškiau. Tai priklausys nuo investuotojų vykdyšančių veiklą PP. Taip pat, prognozė yra preliminari, nes nėra įmanoma prognozuoti ateities ekonominės situacijos bei kitų globalių veiksnių.

### 9.2.3 Galimos pajamos į valstybės ir Plungės rajono savivaldybės biudžetus, galimų sukurti darbo vietų skaičius

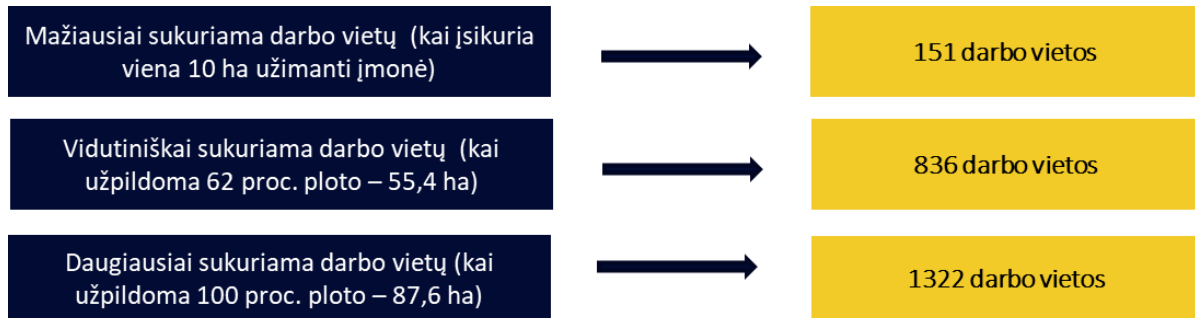
Remiantis LEZ patirtimi<sup>116</sup> ir VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis<sup>117</sup>, viena LEZ įmonė vidutiniškai užima 6,36 ha, o joje vidutiniškai dirba 96 darbuotojai. Lietuvoje veikiančių LEZ žemės plotų suma – 1433 ha, iš jų šiuo metu rezervuotas, naudojamas arba vystytinas LEZ plotas sudaro 906 ha, t.y. užimta ir vystoma vidutiniškai 63,2 proc. visų LEZ plotų. Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis, daroma prielaida, jog Plungės PP, kuris užima 87,6 ha, minimaliai galėtų įsikurti viena 10,0 ha užimanti įmonė<sup>118</sup>, kuri turėtų 151 darbuotoją. Vertinama, kad vidutinis šiuo metu esantis užimtumas (63,2 proc. visų LEZ plotų) LEZ, priklauso nuo to, kad didžioji dalis teritorijų savo planavimu apribojo investuotojų įsikūrimo galimybes (teritorijos suskirstytos į mažus sklypus, kas lemia ribotas galimybes pritraukti didelius investuotojus, o likę žemės sklypai yra nepatrauklūs). Be to, dalyje LEZ teritorijų plotai dar nėra išvystyti arba reikšmingos

<sup>116</sup> Remiamasi LEZ patirtimi, nes PP patikimų duomenų nėra.

<sup>117</sup> VŠĮ „Investuok Lietuvoje“. Laisvosios ekonominės zonos Lietuvoje 2019. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>118</sup> Analizėje minima, jog investuotojai ieško sklypų kurių plotas siekia 10-15, 30-35 arba 70-100 ha, taigi remiamasi mažiausiu reikiamu plotu.

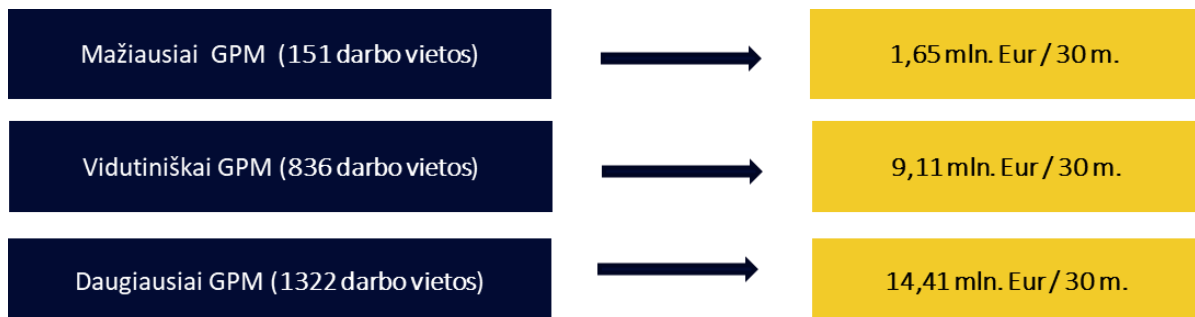
teritorijų dalys kol kas nepaimtos visuomenės poreikiams ir negali būti subnuomojamos, arba LEZ teritorijos dar naujos ir yra investuotojų paieškos etape. Dėl to 63,2 proc. užpildymas vertinamas kaip vidutinis, o ne maksimalus. Taigi, vidutiniškai Plungės PP galėtų įsikurti įmonės, užimančios 63,2 proc. jos dydžio – 55,4 ha, kurios turėtų 836 darbuotojus. Maksimaliai Plungės PP galėtų įsikurti įmonės, užimančios 100 proc. ploto – 87,6 ha, kurios turėtų 1322 darbuotojus. Kadangi darbo vietų skaičius priklauso nuo įmonės užimamo ploto, galima daryti prielaidą, kad investuotojui įsikuriant etapais arba, jei veiklą vystytų ne vienas investuotojas, būtų sukuriamas atitinkamas darbo vietų skaičius ir 1 ha išvystyto ploto tektų apie 15 naujų darbo vietų.



48 paveikslas. PP sukuriama darbo vietos

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Skaičiuojamas minimalus bruto darbo užmokestis su visais įmonės mokamais mokesčiais vienam darbuotojui yra kintantis kasmet. Šiuo atveju atlyginimai vertinami nuo 2024 m., kadangi planuojama, jog pirmosios PP įmonės galėtų įsikurti ne anksčiau nei pabaigus visus reikalingus įkūrimo darbus. Vadovaujantis tokiais skaičiavimais, prognozuojama, jog minimaliu atveju pagal kintantį atlyginimą sumokamas GPM mokestis<sup>119</sup> per 30 m. už 151 darbuotoją būtų 1,65 mln. Eur, vidutiniu atveju – 9,11 mln. Eur, o maksimaliu atveju už 1322 darbuotojus būtų sumokama 14,41 mln. Eur mokesčių.

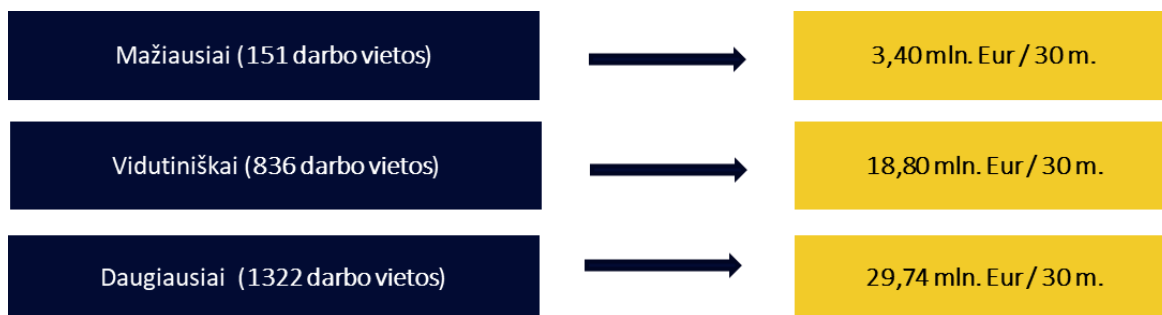


49 paveikslas. Iš PP darbinių santykių surenkama GPM per 30 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Tuo tarpu, pagal kintantį atlyginimą paskaičiuavus sumokamus visus su darbo santykiais susijusius mokesčius (įskaitant GPM) gautume:

<sup>119</sup> GPM skaičiuojamas remiantis VMI duomenimis. Prieiga per internetą: <https://www.vmi.lt/cms/gyventoju-pajamu-mokestis>



50 paveikslas. Iš PP darbinių santykių surenkama mokesčių per 30 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

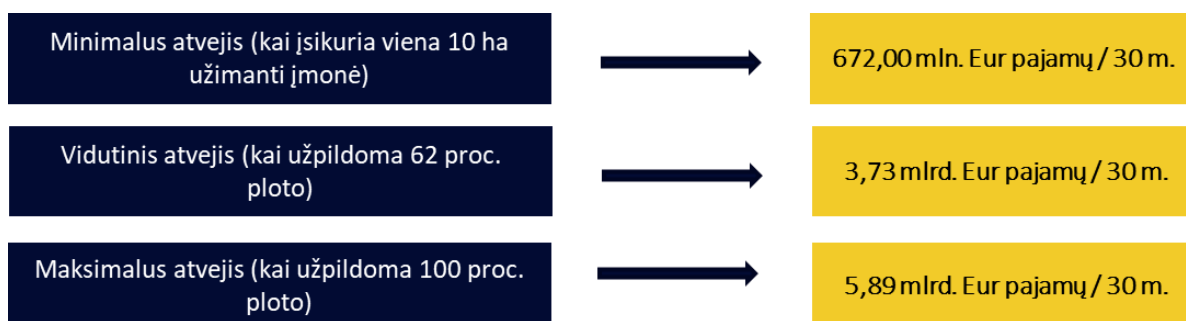
Su darbo santykiais susijusių mokesčių suma, jei daroma prielaida, kad bus sukuriamos 1322 darbo vietos, surenkama per atitinkamą laikotarpį (5, 10, 15, 30 m.) pateikiama lentelėje žemiau (žr. 31 lentelė).

31 lentelė. Su darbo santykiais susijusių mokesčių tendencija

Su darbo santykiais susiję mokesčiai			
5 m.	10 m.	15 m.	30 m.
4,96 mln. Eur	9,91 mln. Eur	14,87 mln. Eur	29,74 mln. Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Svarbu įvertinti, kiek pajamų bus uždirbama PP įsikūrusiose įmonėse. Remiantis Lietuvos LEZ patirtimi<sup>120</sup>, 1 ha LEZ įsikūrusių įmonių per 1 m. gavo 2,24 mln. Eur pajamų<sup>121</sup>. Minimalaus poveikio atveju (kai užpildomas 10,0 ha plotas), PP investuotojai per 30 metų gautų 672,00 mln. Eur pajamų, vidutiniu atveju (kai užpildomas 55,4 ha plotas) gautų 3,73 mlrd. Eur pajamų, o maksimalaus poveikio atveju (kai užpildomas 87,6 ha plotas) įsikūrusios įmonės per 30 metų gautų 5,89 mlrd. Eur pajamų. Kadangi, pagal skaičiavimus, pajamų šaltinis priklauso nuo įmonės užimamo ploto, galima daryti prielaidą, kad investuotojui įsikuriant etapais arba jei veiklą vystytų ne vienas investuotojas, būtų sugeneruojamas atitinkamas pajamų šaltinis ir 1 ha išvystyto ploto sukurtų apie 2,24 mln. Eur pajamų per metus.



51 paveikslas. PP įmonių pajamos per 30 m. gyvavimo laikotarpį

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

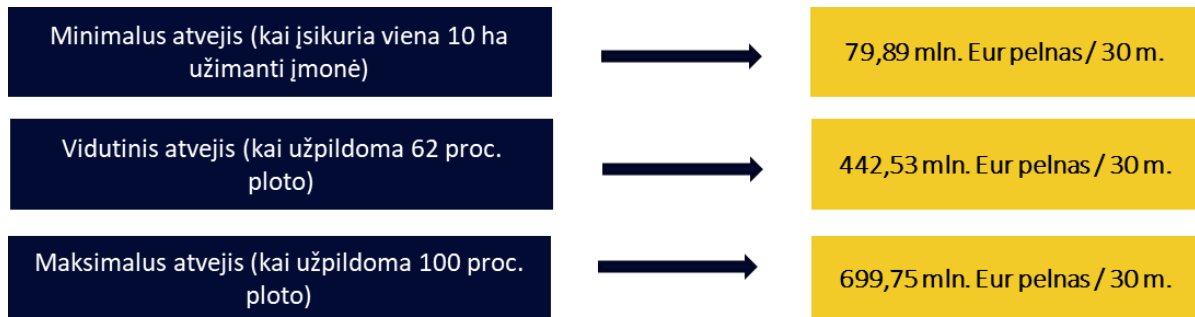
Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ 2019 m. atlikta analize, 2005–2019 m. LEZ įmonės gavo 589 mln. Eur pelno<sup>122</sup>. Daroma prielaida, jog pelną generuoja įveiklintas LEZ plotas, kuris sudaro 553 ha<sup>123</sup>. Taigi, pagal

<sup>120</sup> Remiamasi Lietuvos LEZ patirtimis, nes analogiškos informacijos apie PP yra nepakankamai.

<sup>121</sup> Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ atlikta analize, per 2017 m. visos LEZ įmonės gavo 1,24 mlrd. pajamų, o padalinus šią sumą iš 553 ha ploto, kurį jos užima, gaunama 2,24 mln. Eur pajamų 1 ha per metus. Ataskaitoje pateikiant LEZ rezultatus, vertinamos tik LEZ ūkinę komercinę veiklą vykdančios įmonės. LEZ plotas sudaro 553 ha, nes skaičiuojamas LEZ teritorijos dalys skirtos bendroms ir kitoms reikmėms (atimama Kauno LEZ dalis Kruonyje, nes veikla dar nevykdoma (75 ha), kitoms reikmėms svarstomą rezervuoti teritoriją Kauno LEZ (112 ha) ir Klaipėdos LEZ dalį, kurios ribos nėra nustatytos (118 ha)) ir subnuomotas ir rezervuotas plotas įmonėms. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>122</sup> Skaičiuojamas pelnas prieš palūkanas, mokesčius, nusidėvėjimą ir amortizaciją

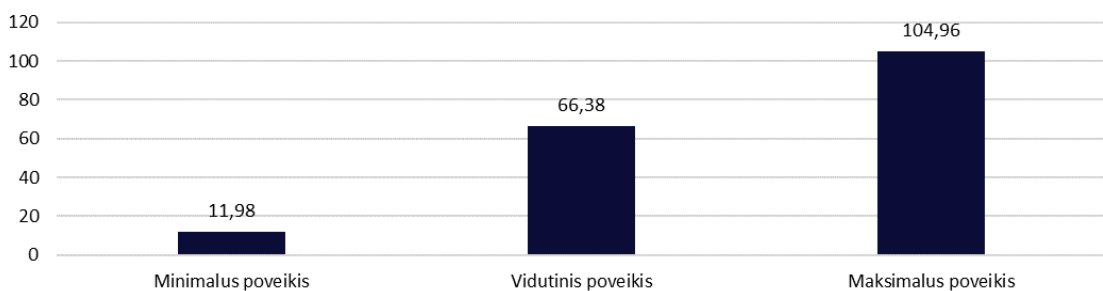
Šiuos duomenis 1 ha plotas generuoja 266,27 tūkst. Eur per metus. Pagal šiuos skaičiavimus, per 10 m. Plungės PP minimaliu atveju būtų pasiekiamas 26,63 mln. Eur pelnas, vidutiniu atveju – 147,51 mln. Eur pelnas, maksimaliu atveju – 233,25 mln. Eur pelnas. Tuo tarpu per 30 m. minimaliu atveju – 79,89 mln. Eur pelnas, vidutiniu atveju – 442,53 mln. Eur pelnas, maksimaliu atveju – 699,75 mln. Eur pelnas.



52 paveikslas. PP įmonių pelnas per 30 m. gyvavimo laikotarpį

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Taigi, kai yra taikomas 15 proc. pelno mokestis<sup>124</sup>, minimaliu atveju per 30 m. į valstybės biudžetą būtų sumokama 11,98 mln. Eur, vidutiniu – 66,38 mln. Eur, o maksimaliu atveju – 104,96 mln. Eur pelno mokesčio (žr. 53 paveikslas).



53 paveikslas. Per 30 m. sumokamas pelno mokesčio palyginimas minimaliu, vidutiniu ir maksimaliu atvejais, Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis

Pelno mokesčio suma, jei daroma prielaida, kad bus užpildomas visas Plungės PP numatytas plotas, surenkama per atitinkamą laikotarpį (5, 10, 15, 30 m.) pateikiama lentelėje žemiau (žr. 32 lentelė).

32 lentelė. Pelno mokesčio tendencija

Pelno mokestis			
5 m.	10 m.	15 m.	30 m.
17,49 mln. Eur	34,99 mln. Eur	52,48 mln. Eur	104,96 mln. Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Siekiant įvertinti kokią naudą PP sukurs savivaldybei, svarbu įvertinti, nekilnojamo turto mokestį. Skaičiuojant nekilnojamojo turto mokesčio įplaukas į Plungės rajono savivaldybės biudžetą bei kompensuojamą jo dalį, remiamasi Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimu, kuriuo nustatomas 0,5 proc. nekilnojamojo turto vertės mokestis<sup>125</sup> nuo 2021 m. Nekilnojamojo turto mokesčio objektą sudaro pastatų bei statinių mokestinės vertės.

Ankstesniuose skyriuose, siūloma taikyti verslo skatinimo priemonę, taikomą kitose savivaldybėse. Įmonė, pasirašiusi investicijų sutartį su savivaldybe ir įsipareigojusi į pastatų statybą ir įrengimą investuoti ne

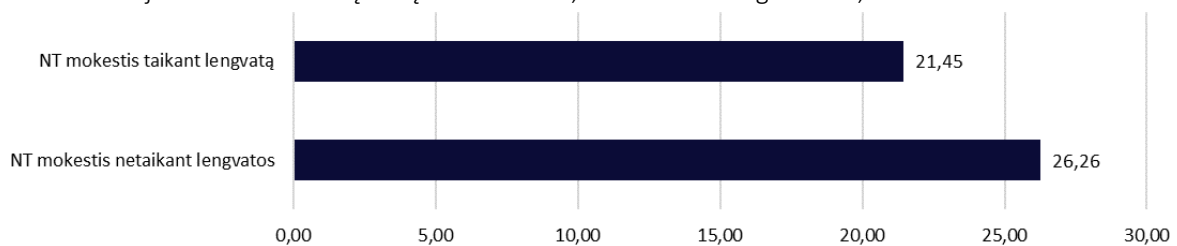
<sup>124</sup> Remiamasi VMI informacija. Prieiga per internetą: <https://www.vmi.lt/cms/pelno-mokestis>

<sup>125</sup> Plungės rajono savivaldybės tarybos sprendimas Nr. T1-246 „Dėl 2021 metų nekilnojamojo turto mokesčio tarifų nustatymo“, priimtas 2020 m. spalio 29 d. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/7117fb001a8d11ebb0038a8cd8ff585f>

mažiau kaip 724 tūkst. Eur / ha, du mokestinius laikotarpius gali būti atleidžiama nuo žemės mokesčio. Kai įmonės įsipareigojimai įvykdomi, tris mokestinius laikotarpius įmonė atleidžiama ne tik nuo žemės mokesčio, bet ir nuo sukurto nekilnojamojo turto mokesčio. Kitus 5 mokestinius laikotarpius šie mokesčiai sumažinami per pusę. Daroma prielaida, kad PP įsikuriančios įmonės bus stambus verslas<sup>126</sup>, atitinkantis reikalavimus gauti šias lengvatas.

Pagal galimą užstatymo tankį, gamykliniai ir administraciniai pastatai ir statiniai PP teritorijoje galėtų užimti 271,1 tūkst. m<sup>2</sup> ir daroma prielaida, kad jų vidutinis aukštis sieks 10,5 m. Teritorijoje galėtų būti sandėliavimo, vieno aukšto gamybiniai pastatai ir dviejų aukštų gamybiniai pastatai. Tokiu atveju, remiantis SISTELOS įkainiais, numatoma, jog šių pastatų, kai jų tūris didesnis nei 20000 m<sup>3</sup>, 1 m<sup>3</sup> vidutinė vertė yra 61,5 Eur. Tokiu atveju 2846550 m<sup>3</sup> pastatų ir statinių grupės vertė būtų 175,07 mln. Eur<sup>127</sup>.

Taigi per 30 m. PP gyvavimo laikotarpį, taikant anksčiau aprašytą lengvatą, į savivaldybės biudžetą būtų sumokama 21,45 mln. Eur. nekilnojamojo turto mokesčio. Tuo tarpu, jei lengvata nebūtų taikoma, per 30 m. už nekilnojamo turto mokestį būtų surenkama 4,81 mln. Eur daugiau – 26,26 mln. Eur.



54 paveikslas. Į Plungės rajono savivaldybės biudžetą už PP esantį NT surenkamas NT mokestis per 30 m. PP gyvavimo laikotarpį, mln. Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Tokiu atveju metinis nekilnojamojo turto mokesčio vidurkis siektų 715 tūkst. Eur.



55 paveikslas. Metinis NT mokesčio vidurkis

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

NT mokesčio suma, jei daroma prielaida, kad pastatų ir statinių grupės vertė bus 175,07 mln. Eur, surenkama per atitinkamą laikotarpį (5, 10, 15, 30 m.) pateikiama lentelėje žemiau (žr.33 lentelė).

33 lentelė. NT mokesčio tendencija

NT mokestis			
5 m.	10 m.	15 m.	30 m.
0,88 mln. Eur	3,94 mln. Eur	8,32 mln. Eur	21,45 mln. Eur

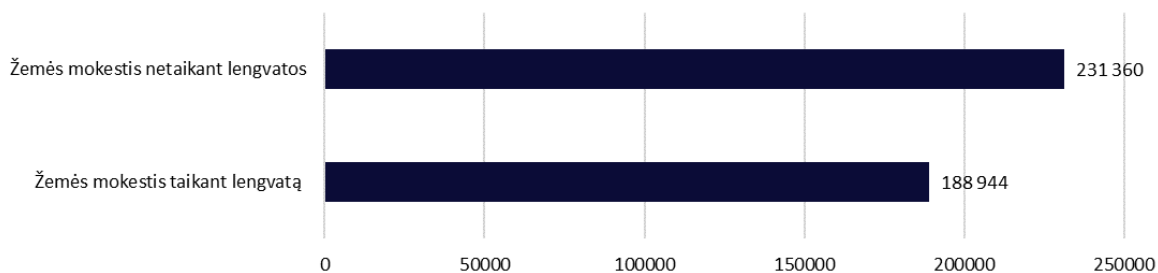
Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Šiuo metu PP žemės sklypo vertė yra 964 tūkst. Eur. Pagal Plungės rajono savivaldybėje taikomą mokesčio tarifą pramonės ir sandėliavimo objektų ir komercinės paskirties objektų teritorijoms (0,8 proc.)<sup>128</sup>, be lengvatų, žemės mokestis per metus sudarytų 7712 Eur. Toliau esančiame paveiksle pateikiama, kiek žemės mokesčio būtų surenkama iš PP žemės per 30 m. (žr. 55 paveikslas).

<sup>126</sup> Įmonė laikoma stambiu verslu, kai joje dirba daugiau nei 250 darbuotojų.

<sup>127</sup> Remiantis SISTELA įkainiais. Prieiga per internetą: [https://www.registrucentras.lt/apie/veikla/dir\\_isakymai.php?id=81700](https://www.registrucentras.lt/apie/veikla/dir_isakymai.php?id=81700)

<sup>128</sup> Žemės mokestis skaičiuojamas remiantis VMI duomenimis. Prieiga per internetą: <https://www.vmi.lt/cms/zemes-mokestis2>



56 paveikslas. Į Plungės rajono savivaldybės biudžetą surenkamas žemės mokestis už PP žemę per 30 m. PP gyvavimo laikotarpį, Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Tuo tarpu metinis žemės mokesčio vidurkis būtų 6298 Eur (žr. toliau esantį paveikslą).



57 paveikslas. Metinis žemės mokesčio vidurkis 30 m. PP gyvavimo laikotarpiu

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Žemės mokesčio suma, per atitinkamą laikotarpį (5, 10, 15, 30 m.), pateikiama toliau esančioje lentelėje (žr.34 lentelė).

34 lentelė. Žemės mokesčio tendencija

Žemės mokestis			
5 m.	10 m.	15 m.	30 m.
7 712 Eur	34 704 Eur	73 264 Eur	188 944 Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Toliau pateikiami apibendrinti šiame skyriuje pateikti prognozuojami duomenys.

35 lentelė. Minimalus ir maksimalus galimas PP poveikis per 30 metų

Kriterijus	Galimas poveikis per 30 m.		
	Minimalus	Vidutinis	Maksimalus
Darbo vietų skaičius	151	836	1322
Įsikūrusių įmonių plotas	10 ha	55,4 ha	87,6 ha
Bruto darbo užmokestis	1636 Eur	2198 Eur	2761 Eur
Su darbo santykiais susiję mokesčiai	3,40 mln. Eur	18,80 mln. Eur	29,74 mln. Eur
Įmonių pajamos	672,00 mln. Eur	3,73 mlrd. Eur	5,89 mlrd.
Įmonių pelnas	79,89 mln. Eur	442,53 mln. Eur	699,75 mln. Eur
Pelno mokesčiai	11,98 mln. Eur	66,38 mln. Eur	104,96 mln. Eur
Įmonių nekilnojamojo turto vertė	20,09 mln. Eur	109,13 mln. Eur	176,03 mln. Eur
NT mokesčiai	1,51 mln. Eur	13,29 mln. Eur	21,45 mln. Eur
NT mokesčių lengvata	0,34 mln. Eur	2,98 mln. Eur	4,81 mln. Eur
Žemės mokesčiai	13,35 tūkst. Eur	117,14 tūkst. Eur	188,94 tūkst. Eur
Žemės mokesčių lengvata	2,99 tūkst. Eur	26,30 tūkst. Eur	42,42 tūkst. Eur
Žemės nuoma <sup>129</sup>	22,49 tūkst. Eur	197,23 tūkst. Eur	318,12 tūkst. Eur

<sup>129</sup> Investuotojo sumokamas nuomos mokestis savivaldybei.

Investicijos	9 mln. Eur	10,86 mln. Eur	78,84 mln. Eur
--------------	------------	----------------	----------------

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Toliau pateikiamas apibendrintas galimo poveikio Plungės rajono savivaldybės ir valstybės biudžetams bei darbo rinkai vertinimas.

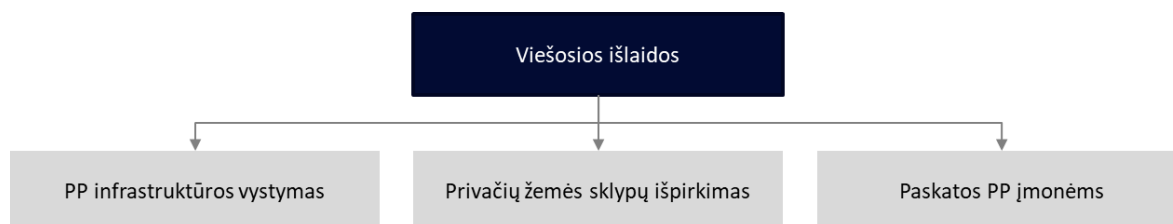
36 lentelė. Galimo PP poveikio apibendrinimas

Kriterijus	Galimas poveikis per 30 m.		
	Minimalus	Vidutinis	Maksimalus
Galimos pajamos į valstybės biudžetą	15,38 mln. Eur	85,18 mln. Eur	134,70 mln. Eur
Galimos gautos pajamos į Plungės rajono savivaldybės biudžetą	1,55 mln. Eur	13,61 mln. Eur	21,95 mln. Eur
Galimos darbo vietos	151 darbo vieta	836 darbo vietos	1322 darbo vietos
Galimi vidutinio bruto atlyginimo pokyčiai (2019 m. buvo 1105 Eur)	1659 Eur (be PP 79 Eur mažiau)	2230 Eur (be PP 106 Eur mažiau)	2801 Eur (be PP 133 Eur mažiau)

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

### 9.3 Galimų viešųjų išlaidų patirtų vystant PP teritoriją ir teikiant paskatas ten įsikūrusioms įmonėms vertinimas

Vertinant viešąsias išlaidas skaičiuojamos investicijos vystant PP infrastruktūrą, išperkant žemes ir teikiant paskatas PP įsikūrusioms įmonėms<sup>130</sup> (žr. toliau esantį paveikslą).



58 paveikslas. Viešųjų išlaidų vertinimo kriterijai

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis

Kaip jau buvo minėta 4 skyriuje, PP infrastruktūros išvystymui teritorijoje reikėtų 3,09 mln. Eur<sup>131</sup>. Nors kol kas nėra patvirtintos galimybės naujame finansavimo laikotarpyje pasinaudoti ES fondų lėšomis, tačiau daroma prielaida, kad tokia galimybė bus. Skaičiavimuose remiamasi praėjusio laikotarpio rezultatais. Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ atlikta analize<sup>132</sup>, 36 proc. reikalingų lėšų galėtų būti nacionalinės, o net 64 proc. lėšų – ES lėšos. Tokiu atveju 1,11 mln. Eur būtų finansuojama iš nacionalinių lėšų, o 1,98 mln. Eur – iš ES fondų.

Kadangi PP teritorijoje didžioji dalis sklypų yra privatūs, išlaidos privačių sklypų išpirkimui siektų 964 tūkst. Eur.

Papildomos viešosios išlaidos galėtų būti patiriamos, jei PP įmonės per vertinamą gyvavimo laikotarpį (30 m.) dalyvautų programose, skirtose gamybai modernizuoti ir produktyvumui didinti, moksliniams tyrimams ir tiriamajai veiklai skatinti, darbuotojams ugdyti ir kitoms veikloms. Skaičiuojama, jog per 30 m. laikotarpį,

<sup>130</sup> Viešųjų išlaidų vertinimo kriterijai pasirinkti remiantis Investuok Lietuvoje 2019 m. atlikta analize. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>131</sup> Skaičiuojama infrastruktūros kaina be geležinkelio linijos ir be žemės kainos.

<sup>132</sup> Remiamasi LEZ patirtimi, nes nėra pakankamai duomenų apie PP. Laisvosios ekonominės zonos Lietuvoje 2019. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>



Plungės PP įsikūrusiems įmonėms būtų skiriama paskatų iš šių programų už 4,53 mln. Eur<sup>133</sup>, iš kurių 80 proc. būtų finansuota iš ES struktūrinių fondų. Taigi 3,62 mln. Eur būtų skiriama iš ES struktūrinių fondų, o 0,91 mln. Eur iš nacionalinių lėšų.

Bendros viešosios išlaidos į PP siektų 7,70 mln. Eur. Pagal praėjusio laikotarpio finansavimo analizę, 5,03 mln. Eur galėtų būti skiriami iš ES lėšų, kas sudarytų 65 proc.

## 9.4 Galimo grynojo PP poveikio vertinimas ir poveikio viešiesiems finansams apibendrinimas

Skaičiuojant galimą grynąjį poveikį, remiamasi VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ sudaryta poveikio viešiesiems finansams metodologija<sup>134</sup>, kuri numato, jog nekilnojamojo turto ir pelno mokesčio lengvatos neįtraukiamos į viešąsias išlaidas, tačiau atspindi vertinant visą grynąjį poveikį. Vertinant PP grynąjį poveikį vertinamas vidutinis poveikis. Pažymėtina, jog poveikio vertinimas atliekamas naudojant vidutinio galimo poveikio įverčius, nustatytus ankstesniuose poskyriuose.

Vertinant grynąjį PP poveikį vertinimo pradžios metais laikomi 2024 m.<sup>135</sup>, o pabaigos metai – 2054 m. PP įsikūrusių įmonių rezultatai ir viešosios išlaidos yra koreguojami pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ pateikiamą metodiką, įvertinant, jog: dalis darbo vietų Lietuvoje galėtų būti sukuriama ir neįsteigus PP, PP įmonės didina konkurenciją Plungės rajone ir aplink jį dėl žmogiškųjų išteklių, PP įmonės didina konkurenciją vietos rinkoje, PP įmonės bent dalį prekių ir turto perka iš vietos tiekėjų, o šių įmonių darbuotojai dalį savo atlyginimų išleidžia pirkdami vietinę produkciją ir paslaugas (multiplikatoriaus efektas).

Tiesioginis poveikis skaičiuojamas lyginant vidutines viešąsias pajamas su vidutinėmis viešosiomis išlaidomis, tačiau neapima viso pilno PP poveikio Plungės rajonui ir aplinkiniams rajonams (žr.37 lentelė).

37 lentelė. Tiesioginis poveikis per 30 m.

Pajamų / išlaidų pobūdis	Tiesioginis poveikis per 30 m.
Pajamos iš mokesčių ir žemės nuomos	98,59 mln. Eur
Išlaidos, negautos biudžeto lėšos	10,63 mln. Eur
Iš jų:	
Investicijos į PP vystymą	3,09 mln. Eur
Paskatos PP įmonėms	4,53 mln. Eur
NT ir pelno mokesčio lengvata	3,01 mln. Eur
Pajamos / išlaidos	9,28
Balansas	87,96 mln. Eur

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Siekiant įvertinti grynąjį poveikį iki 2054 m., taikomas indeksavimas pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ analizėje naudojamus koeficientus<sup>136</sup>. Bereikšmė dalis priklauso nuo kiekvienos įmonės ir kinta kiekvienais metais, tačiau kadangi šiuo metu Plungės PP neegzistuoja, remiamasi šalies LEZ praktika (apie PP nėra pakankamai

<sup>133</sup> Remiamasi LEZ patirtimi, nes duomenų apie PP yra nepakankamai. Remiantis Investuok Lietuvoje tyrimu, per 13 m. laikotarpį visos Lietuvoje veikiančių LEZ įmonės gavo paskatų už 20 mln. Eur, 80 proc. iš šių paskatų buvo finansuota ES struktūrinių fondų, proporcingai Plungės PP dydžiui, kai užpildomas vidutinis – 62 proc. plotas (54,3 ha), paskaičiuojama kiek PP įmonės galėtų gauti paskatų.

<sup>134</sup> Investuok Lietuvoje. Laisvosios ekonominės zonos Lietuvoje 2019. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>135</sup> Nustatant vertinamą laikotarpį remiamasi CPVA Investicijų projektų rengimo metodika ir daroma prielaida, kad Plungės PP steigimo darbai bus pradėti 2021 m. ir tęsis iki 2023 m., vertinamas laikotarpis taikomas pagal didžiausią kainos dalį sudarančios infrastruktūros (gatvės) nusidėvėjimo laikotarpį – 30 metų.

<sup>136</sup> Laisvosios ekonominės zonos Lietuvoje 2019. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

duomenų) ir laikoma, kad bereikšmė dalis lygi 0,41<sup>137</sup>. Poslinkis prilyginamas 0,3<sup>138</sup>, koregavimas dėl pardavimų vietinėje rinkoje prilyginamas 0,89<sup>139</sup>, taikomas 1,95 multiplikatoriaus įvertis<sup>140</sup>.

Grynasis poveikis skaičiuojamas pagal šią formulę:

$$VGP = TP \times (1 - BD) \times (1 - PSL) \times KPVR \times \text{Multiplikatorius}$$

Kur:

VGP – visas grynasis poveikis,

TP – tiesioginis poveikis,

BD – bereikšmė dalis,

PSL – poslinkis,

KPVR – koregavimas dėl pardavimų vietinėje rinkoje,

Pritaikius šią formulę apskaičiuota, jog grynasis poveikis per 30 m. bus 63,05 mln. Eur.



59 paveikslas. Grynasis poveikis per 30 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis VšĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenimis

## 9.5 Galimos įtakos demografiniams pokyčiams, migracijai ir socialinės infrastruktūros panaudojimo efektyvumui vertinimas

Vertinant galimą įtaką demografiniams pokyčiams, migracijai ir socialinės infrastruktūros panaudojimui, atsižvelgiama į sukuriamų darbo vietų skaičių, darbo užmokesčio pokyčius, bendrą Lietuvos gyventojų skaičiaus pokytį.

### 9.5.1 Įtakos demografiniams pokyčiams ir migracijai vertinimas

Vertinant PP įtaką demografiniams pokyčiams būtina atsižvelgti į esamą bendrą gyventojų skaičiaus kitimo tendenciją. Tendencijai identifikuoti naudojami 1996–2020 m. Lietuvos statistikos departamento duomenys. Pastaraisiais metais visuose rajonuose, išskyrus Klaipėdos rajono savivaldybę, gyventojų skaičiaus tendencija buvo neigiama. Gyventojų skaičiaus prognozė iki 2054 m. visuose rajonuose (išskyrus Klaipėdos rajono savivaldybę) taip pat yra neigiama. Pasitelkus linijinį interpoliavimo metodą, prognozuojama, kad, nevykdant išskirtinės demografinės politikos ir neįvykus drastiškiems globaliems ar ekonominiams pokyčiams, Plungės rajono savivaldybėje gyventojų skaičius sumažės iki 14199 (–132 proc.). Itin stipriai gyventojų skaičius mažės Skuodo rajono savivaldybėje – 2054 m. prognozuojami vos 804 gyventojai, taip pat esama demografinė tendencija stipriai paveiks Rietavo savivaldybę, kur gyventojų skaičius sumažės 371 proc. ir sieks 1541. Iš aplinkinių Plungės rajono savivaldybių, teigiama prognozė

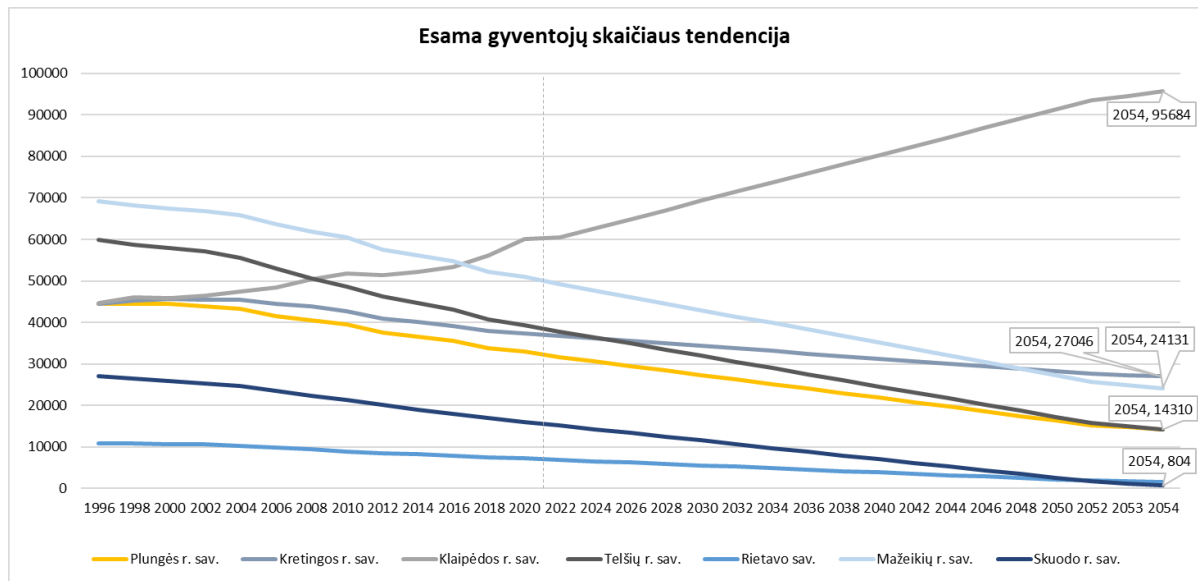
<sup>137</sup> Bereikšmė dalis skaičiuojama remiantis Investuok Lietuvoje nurodomu įmonių įtakos įverčiu darbuotojų skaičiui 2017 m., kuris lygus 59 proc.

<sup>138</sup> Toks poslinkio įvertis nustatomas remiantis Investuok Lietuvoje pateikiamu vertinimu, jog 100 darbo vietų LEZ lemia 70 darbuotojų Lietuvoje

<sup>139</sup> Toks įvertis nustatomas remiantis Investuok Lietuvoje pateikiamais skaičiavimais, kur LEZ įmonių eksportuojamos produkcijos dalis siekia 75 proc., o importuotų prekių dalis visoje Lietuvos prekių pasiūloje siekė 54 proc., todėl grynasis poveikis koreguojamas rezultatus dauginant iš 0,89.

<sup>140</sup> Toks įvertis taikomas remiantis Investuok Lietuvoje pateikiamu pridėtinės vertės multiplikatoriumi.

numatoma tik Klaipėdos rajono savivaldybei, kur pagal dabartines tendencijas, iki 2054 m., gyventojų skaičius turėtų išaugti 37 proc. (žr. 60 paveikslas).



60 paveikslas. Esama gyventojų skaičiaus tendencija ir prognozė iki 2054 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis

Prognozuojant gyventojų skaičiaus pokyčius įsteigus PP vertinama, kad minimaliai bus sukurta 151 darbo vieta, o maksimaliai – 1322. Kadangi PP įsteigimas daro netiesioginę įtaką ir tiekėjų įmonėms, daroma prielaida, jog penkios darbo vietos, sukurtos PP, lemia 8 darbo vietas tiekėjų įmonėse<sup>141</sup>. Remiantis šia prielaida skaičiuojama minimali ir maksimali įtaka demografiniams pokyčiams. Minimaliai 151 darbo vietos PP lems 242 darbo vietas tiekėjų įmonėse, taigi tiesiogiai Plungės PP sukurtų 393 darbo vietas. Maksimaliai 1322 darbo vietos sukurtų 2115 darbo vietų tiekėjų įmonėse, taigi bendrai būtų sukurta 3437 darbo vietos. 2020 m. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, Plungės rajono savivaldybėje yra 20026 darbingo amžiaus asmenys ir apie 10 proc. iš jų yra bedarbiai. Atsižvelgiant į dabartinę gyventojų sudėtį ir kvalifikacijos situaciją, daroma prielaida, jog apie 50 proc. laisvų darbo vietų užimtų Plungės rajono savivaldybės gyventojai, o likę būtų pritraukiami iš kitų savivaldybių. Remiantis šiomis prielaidomis, minimaliu atveju iš 393 darbo vietų 197 darbo vietose įsidarbintų vietiniai gyventojai iš Plungės rajono savivaldybės, o likusiose – asmenys iš kitų savivaldybių. Maksimaliai iš 3437 darbo vietų 1718 darbo vietose įsidarbintų vietiniai gyventojai, o likusiose – asmenys iš kitų savivaldybių.

Pagal 2015 m. mobilumo tendencijų analizę, kurioje buvo atliktas inžinerinių ir gamybos įmonių darbuotojų mobilumo tyrimas, nustatyta, jog net 80 proc. keičiančių darbo vietą asmenų į naują vietą persikėlė su savo sutuoktiniu, o 52 proc. – su vaikais<sup>142</sup>. Kadangi Lietuvos specifika yra kitokia nei daugelio analizuotų valstybių (Lietuvoje – nedideli atstumai tarp miestų, mažas gyventojų tankumas), mažiau tikėtina, jog didžioji dalis darbuotojų persikeltų gyventi į kitą miestą, kuriame dirbtų. Dėl šios priežasties laikomasi nuosaikesnio požiūrio ir daroma prielaida, jog bent trečdalis asmenų iš kitų savivaldybių atvyktų gyventi į Plungę su savo šeimomis. Remiantis Lietuvos statistikos departamento informacija, vidutinis namų ūkio dydis yra 2,2

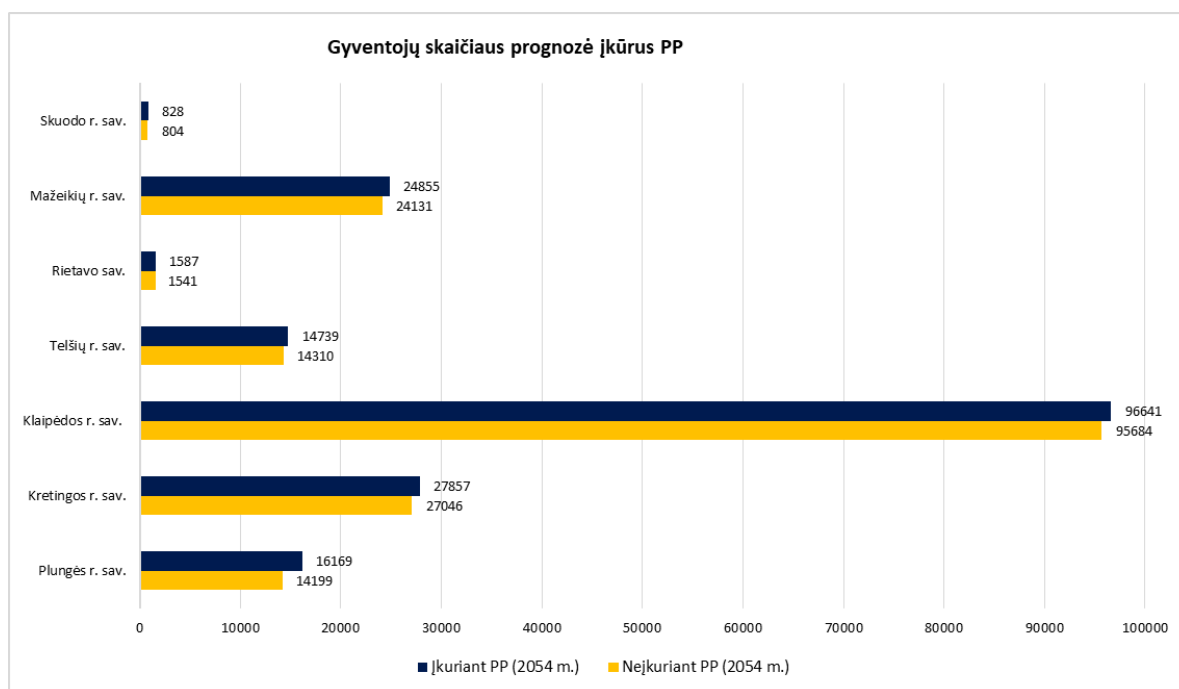
<sup>141</sup> Investuok Lietuvoje. Laisvosios ekonominės zonos Lietuvoje 2019. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wpcontent/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>142</sup> Brookfield. 2015 Global Mobility Trends Survey Report. Prieiga per internetą: <https://docplayer.net/15337612-2015-global-mobility-trends-survey-report-mindful-mobility.html>

asmens<sup>143</sup>. Remiantis šiuo namų ūkio dydžiu, minimaliai į Plungės rajono savivaldybę atsikeltų gyventi 129 nauji gyventojai, o maksimaliu atveju – 1260 asmenys.

Taip pat manoma, kad PP įkūrimas gyventojų migracijos tendenciją paveiks ne tik tiesiogiai (sukuriant naujas darbo vietas), tačiau ir netiesiogiai – sulėtins dabartines neigiamas migracijos tendencijas (Plungės rajono savivaldybėje 2019 m. neto migracija buvo –270). Toks teigiamas tendencijos pokytis numatomas remiantis išaugusiu investiciniu Plungės rajono ir gretimų savivaldybių patrauklumu, pagerinta infrastruktūra bei socialine aplinka. Daroma prielaida, kad PP Plungės rajono savivaldybėje migraciją sumažins 5 proc., Klaipėdos rajono savivaldybėje 1 proc., o kituose gretimuose rajonuose po 3 proc.

Įkūrus PP 2054 m. Plungės rajono gyventojų skaičius, lyginant su 2020 m. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, galėtų sumažėti 28 proc. punktais mažiau ir Plungės rajone būtų 1970 gyventojų daugiau nei neįkūrus PP. Ryškūs teigiami demografiniai pokyčiai būtų pasiekti ir kitose savivaldybėse – Skuodo rajono savivaldybėje gyventojų skaičius mažėtų net 58 proc. punktais mažiau, Rietavo – 14 proc. punktų mažiau (žr. 61 paveikslas).



61 paveikslas. Gyventojų skaičiaus prognozė įkūrus PP, 2054 m.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis

## 9.5.2 Įtakos socialinės infrastruktūros panaudojimo efektyvumui vertinimas

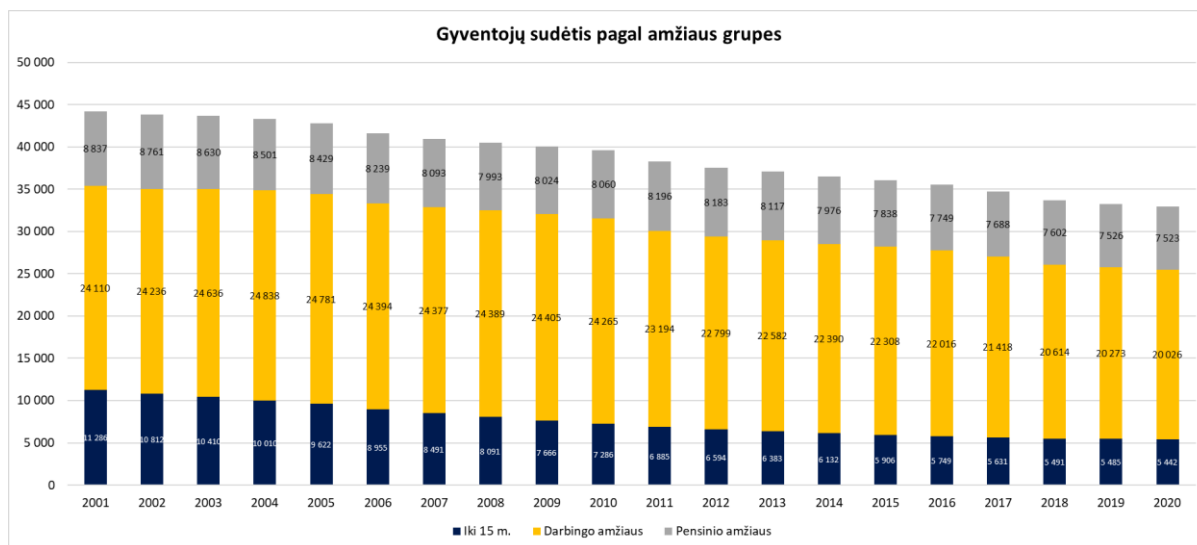
Kaip minėta anksčiau, įkūrus PP, minimaliu atveju į Plungės rajono savivaldybę atsikeltų gyventi 129 asmuo, o maksimaliu atveju – 1260. Vadovaujantis 2019 m. namų ūkių dydžiu ir sudėtimi, vieną namų ūkį vidutiniškai sudarė 1,71 suaugusio asmens ir 0,47 išlaikomo vaiko<sup>144</sup>. Remiantis šiais skaičiais daroma

<sup>143</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų pajamos ir gyvenimo sąlygos (2020 m. leidimas) Namų ūkių sudėtis. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/lietuvis-gyventoju-pajamos-ir-gyvenimo-salygos-2020/namu-ukiai/namu-ukiu-sudetis>

<sup>144</sup> Lietuvos statistikos departamentas. Lietuvos gyventojų pajamos ir gyvenimo sąlygos (2020 m. leidimas) Namų ūkių sudėtis. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/lietuvis-gyventoju-pajamos-ir-gyvenimo-salygos-2020/namu-ukiai/namu-ukiu-sudetis>

prielaida, jog 21,6 proc. atvykusiųjų į savivaldybę asmenų bus nepilnamečiai<sup>145</sup>. Minimaliu atveju tai reikštų, jog į Plungės rajono savivaldybę atsikeltų gyventi 28 nepilnamečiai, o maksimaliu atveju – 272 nepilnamečiai asmenys. Toks vaikų skaičiaus pokytis padėtų Plungės rajono savivaldybėje panaudoti tuštėjančią ugdymo įstaigų infrastruktūrą ir išsaugotų pedagogų darbo vietas.

Remiantis Lietuvos statistikos departamento prieinamais duomenimis, nuo 2001 m. matoma, kad gyventojų sudėtis pagal amžiaus grupes Plungės rajono savivaldybėje išliko panaši. 2001–2007 m. darbingo amžiaus gyventojų dalis svyravo tarp 55–59 proc., o vėliau šiek tiek augo ir 2008–2020 m. svyravo tarp 60–62 proc. Tuo tarpu labiausiai pakito vaikų iki 15 m. dalis gyventojų skaičiuje. Jų nuo 26 proc. (2001 m.) sumažėjo iki 16 proc. (2020 m.). Be to, pensinio amžiaus gyventojų dalis nuo 2001 m. šiek tiek išaugo – nuo 20 proc. iki 23 proc. Atsižvelgiant į šiuos duomenis, galima daryti išvadą, jog Plungės rajono savivaldybėje darbingo amžiaus gyventojų skaičiaus tendencija išlieka pastovi, tačiau bendram gyventojų skaičiui mažėjant, vaikų iki 15 m. grupės sąskaita auga pensinio amžiaus gyventojų dalis (žr. 62 paveikslas).



62 paveikslas. Gyventojų sudėtis pagal amžiaus grupes Plungės rajono savivaldybėje

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis

Atsižvelgiant į bendras gyventojų skaičiaus tendencijas ir prognozes, manoma, kad įkūrus PP, darbingo amžiaus gyventojų dalis išliks panaši arba augs nežymiai (svyruos tarp 60–65 proc.). Tačiau bus pasiektas rajono ateitį labiausiai lemiančio rodiklio stabilizavimasis – vaikų mažėjimas. Sukūrus PP naujas darbo vietas vaikų iki 15 m. dalies pokyčio tendencija, palyginus su 2020 m., turėtų tapti teigiama arba neblogėti ir išlikti tokia pati.

## 9.6 Plungės pramonės parko sąnaudų naudų analizė pagal CPVA metodologiją

Šiame skyriuje pateikiama Plungės pramonės parko sąnaudų naudų analizė, parengta remiantis Centrinės projektų valdymo agentūros (toliau – CPVA) parengta Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika<sup>146</sup> (toliau – Investicijų projektų rengimo metodika).

<sup>145</sup> Skaičiuojama pagal Lietuvos statistikos departamento vidutinio namų ūkio sudėtį, kur iš 2,18 namų ūkyje esančių asmenų 1,71 yra suaugęs, o 0,47 yra nepilnamečiai

<sup>146</sup> Viešosios įstaigos Centrinės projektų valdymo agentūros direktoriaus įsakymu Nr. 2014/8-337 patvirtinta Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika (2019 m. rugpjūčio 14 d. įsakymo Nr. 2019/8-214 redakcija). Prieiga per internetą: [https://pplietuva.lt/lt/docview/?file=%2Fpublications%2Fdocs%2F722\\_879463a67a1f4b22a12a4b8fbcab756a.pdf](https://pplietuva.lt/lt/docview/?file=%2Fpublications%2Fdocs%2F722_879463a67a1f4b22a12a4b8fbcab756a.pdf)

Sąnaudų naudos analizė atskleidžia projektų poveikį šalies ekonominei gerovei. Nagrinėjant viešąją infrastruktūrą verslui, šiuo atveju Plungės rajono pramonės parką, orientuojamasi į tikslinę tokių investicijų grupę – verslą. Remiantis CPVA Investicijų projektų rengimo metodika, viešosios infrastruktūros nauda matuojama pagal tokios infrastruktūros lemiamą poveikį šalyje sukuriama pridėtinei vertei.

Atliekant sąnaudų naudos analizę nagrinėjamos dvi skirtingos alternatyvos:

I alternatyva „nedaryti nieko“ (toliau – I alternatyva) – šios alternatyvos atveju nebus investuojamos lėšos, nebus patirtos jokios projekto veiklos išlaidos, nebus gauta jokių pajamų. Šios alternatyvos visų finansinių rodiklių reikšmės lygios 0;

II alternatyva „Plungės PP steigimas“ (toliau – II alternatyva) – remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“, nagrinėjant sąnaudas būtina įvertinti išlaidas, skirtas teritorijai parengti. Šio alternatyvos atveju bus patiriama 23 095 760,63<sup>147</sup> išlaidų PP steigimui.

Toliau esančiame paveiksle pateikiamas pateikiamų alternatyvų palyginimas, nurodant alternatyvų privalumus ir trūkumus.

	I alternatyva „Nedaryti nieko“	II alternatyva „Plungės PP steigimas“
+	Nepatiriami investicijų atsipirkimo kaštai, kadangi lėšos nėra investuojamos.	Galimybė investuotojams pasiūlyti žemės sklypus plyno lauko investicijoms ir pritraukti tiesioginių užsienio ir vidaus investicijų ir surinkti daugiau pelno mokesčių į valstybės biudžetą. Galimybė sukurti naujų darbo vietų ir tokiu būdu surinkti į valstybės biudžetą daugiau su darbo santykiais susijusių mokesčių.
-	Rizika pritraukti mažiau investicijų, sukurti mažiau naujų darbo vietų, ribota Plungės rajono plėtra, investiciniu požiūriu.	Investicijų atsipirkimo rizika.

63 paveikslas. Alternatyvų palyginimas

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

## 9.6.1 Finansinė Plungės PP analizė

Šiame skyriuje atliekama Plungės PP įgyvendinimo finansinė analizė (nustatomas projekto ekonominės veiklos sektorius, nurodomas projekto ataskaitinis laikotarpis, skaičiuojama projekto finansinė diskonto norma (FDN)). Finansinės analizės skyriuje bus nurodomi projekto lėšų srautai – investicijos, investicijų likutinė vertė, veiklos pajamos, veiklos išlaidos, mokesčiai ir finansavimas. Nustačius projekto lėšų srautus bus apskaičiuojami finansiniai rodikliai ir pateikiama išvada dėl projekto gyvybingumo.

## 9.6.2 Ataskaitinis laikotarpis

Vadovaujantis Investicijų projektų rengimo metodika – Plungės PP priskiriamas prie „Transportas (geležinkeliai, keliai, miesto transportas)“ sektoriaus ir numatomas jo ataskaitinis laikotarpis – 30 metų. Sektorius bei ataskaitinis laikotarpis nustatytas įvertinus turto, kuriam numatoma išleisti didžiąją dalį investicijų, naudingo tarnavimo laikotarpį. Daroma prielaida, kad Plungės PP steigimo darbai bus pradėti įgyvendinti 2022 m. sausio mėn., ataskaitinis laikotarpis – 2052 m. Atkreiptinas dėmesys, kad ataskaitinis laikotarpis skaičiuojamas nuo pirmųjų investicijų patyrimo metų.

<sup>147</sup> Investicijos apima infrastruktūros iki teritorijos ir teritorijoje įrengimą.

### 9.6.3 Finansinė diskonto norma

CPVA Investicijų projektų rengimo metodikoje nurodyta, kad Lietuvoje įgyvendinamiems investicijų projektams finansinė diskonto norma (FDN) gali būti nustatyta atskiru Finansų ministerijos priimtu teisės aktu. Tol, kol valstybės lygmeniu FDN nenustatyta, finansinėje analizėje taikytina 4 % FDN. Šio Investicijų projekto finansinėje analizėje naudojama 4 % FDN.

### 9.6.4 Lėšų srautai

Atliekant finansinę analizę, nurodomi šie lėšų srautai:

- investicijos;
- investicijų likutinė vertė;
- veiklos pajamos;
- veiklos išlaidos;
- mokesčiai;
- finansavimas.

#### Investicijos

Investicijos – visos Plungės PP steigimui reikalingos išlaidos, kurias planuojama patirti sukuriant apibrėžtus rezultatus. Toliau esančioje lentelėje pateikiamos II alternatyvos įgyvendinimui reikalingos investicijos.

38 lentelė. Plungės PP steigimui preliminariai reikalingas investicijų dydis

Nr.	Infrastruktūros pavadinimas	Kaina, Eur (su PVM)
1.	Žemės išpirkimas	964 000,00
2.	Įvažiavimų įrengimas	1 474 400,00
3.	Gatvių teritorijos viduje įrengimas	4 352 667,20
4.	Želdynų įrengimas	581 400,00
5.	Automobilių stovėjimo aikštelės įrengimas	663 480,00
6.	Esamų gatvių rekonstrukcija	1 753 208,83
7.	Viešojo transporto stotelių įrengimas	9 480,00
8.	Geležinkelio atšakos įrengimas	2 400 000,00
9.	Vandentiekio tinklų įrengimas	1 137 446,00
10.	Nuotekų tinklų įrengimas	837 220,85
11.	Nuotekų siurblių rekonstrukcija	400 000,00
12.	Nuotekų valymo įrenginių plėtra ir rekonstrukcija	5 000 000,00
13.	Paviršinių nuotekų tinklų įrengimas	462 065,00
14.	Melioracijos tvarkymas	50 000,00
15.	Elektros infrastruktūros įrengimas	2 568 160,60
16.	Dujotiekio įrengimas	298 065,30
17.	Teritorijoje esančių pastatų griovimas	129 404,06
18.	Geologinių tyrimų ir geodezinių matavimų atlikimas	20 000,00
19.	Viso:	23 095 760,63

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Kaip nurodyta lentelėje, Plungės PP steigimo pradinių investicijų poreikis – 23 095 760,63 Eur.

### Investicijų likutinė vertė

Investicijų likutinė vertė – tai ilgalaikio turto vertė pasibaigus projekto ataskaitiniam laikotarpiui. Likutinė vertė apskaičiuojama tik tam turtui, kuriam įsigyti ar sukurti numatytos Plungės PP steigimo investicijos. Nustatant turto likutinę vertę atsižvelgiama į projekto ataskaitinį laikotarpį. Likutinė vertė gali būti apskaičiuojama šiais metodais: „grynųjų pajamų“, „tiesinio nusidėvėjimo“ ir „pardavimo kainos“. „Grynųjų pajamų“ metodas šiame Investicijų projekte nebus vertinamas, nes Investicijų projektas negeneruos pajamų. „Pardavimo kainos“ metodas nebus taikomas, nes nėra ketinama parduoti projekto metu sukurtą turtą po projekto ataskaitinio laikotarpio pabaigos. Šio Investicijų projekto investicijų likutinei vertei apskaičiuoti naudojamas „tiesinio nusidėvėjimo“ metodas.

Likutinė vertė apskaičiuojama: **investicijos į objektą konkrečiais metais / objekto eksploatavimo laikotarpis metais \* liekantis naudingas objekto naudojimo laikotarpis metais**. Investicijos į objektus apima investicijas į infrastruktūros objektų atnaujinimą. Skaičiavimuose naudojamas 100 metų įrengtai transporto infrastruktūrai (asfalto dangai), elektros tinklų infrastruktūros tarnavimo laikas – 40 metų, viešojo transporto stotelėms taikomas 10 metų tarnavimo laikotarpis, vandentiekio, nuotekų, paviršinių nuotekų tinklams ir dujotiekiui – 30 metų laikotarpis. Tarnavimo laikotarpis nustatytas remiantis LR Vyriausybės 2009–06–10 dienos nutarimu Nr. 564 „Dėl minimalios ilgalaikio materialiojo turto vertės nustatymo ir ilgalaikio turto nusidėvėjimo (amortizacijos) minimalių ir maksimalių ekonominių normatyvų viešojo sektoriaus subjektams patvirtinimo“<sup>148</sup>. Detalus likutinės vertės skaičiavimas atliekamas MS Excel skaičiuoklės darbalapyje „Prielaidos“. Plungės PP steigimo likutinė vertė pagal GDV pateikiama toliau esančioje lentelėje.

39 lentelė. Plungės PP likutinė vertė pagal GDV

Alternatyva	Likutinės vertės GDV, Eur
II alternatyva – Plungės PP steigimas	8 537 089

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

<sup>148</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. birželio 10 d. nutarimas Nr. 564 Dėl minimalios ilgalaikio materialiojo turto vertės nustatymo ir ilgalaikio turto nusidėvėjimo (amortizacijos) minimalių ir maksimalių ekonominių normatyvų viešojo sektoriaus subjektams sąrašo patvirtinimo, galiojanti suvestinė redakcija nuo 2015-01-01. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.346280/asr>



Toliau pateikiamas alternatyvos reinvesticijos pagal objektus ir metus.

40 lentelė. Plungės PP reinvesticijos, Eur

Objektas / Projekto įgyvendinimo laikotarpis	10	21
Viešojo transporto stotelės	9 480,00	9 480,00

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

Atlikus reinvesticijas bus visiškai pakeičiamas Plungės PP steigimo metu sukuriamas turtas, taip pagerinant eksploatuojamos infrastruktūros kokybę bei likutinę ilgalaikio turto vertę. Atsižvelgiant į reinvesticijas perskaičiuojama ir padidinama likutinė ilgalaikio turto vertė, kuri tolygiai bėgant projekto analizės laikotarpiui nusidėvi pagal fiksuotąsias normas.

### Veiklos pajamos

Plungės PP steigimo veiklos pajamos – pajamos, kurios yra tiesiogiai gaunamos iš vartotojų už prekes ir (arba) paslaugas, kurios sukuriamos įgyvendinant projektą, pavyzdžiui: vartotojų tiesiogiai mokami mokesčiai už naudojimąsi infrastruktūra, žemės ar pastatų pardavimas arba nuoma, mokėjimai už paslaugas ir pan.

Atsižvelgiant į Plungės PP steigimo specifiką ir planuojamus vykdyti darbus, daroma prielaida, kad Plungės rajono savivaldybės iš Plungės PP steigimo gaunamas pajamas sudarys žemės nuomos mokestis, žemės mokestis ir nekilnojamojo turto mokestis.

Darant prielaidą, kad būtų išnuomota visa Plungės PP numatyta teritorija, t. y. 87,6 ha, preliminariai apskaičiuota, kad vidutiniškai per metus šių mokesčių surenkama suma galėtų siekti 730 tūkst. Eur.

### Veiklos išlaidos

Plungės PP steigimo veiklos išlaidos – išlaidos, kurios patiriamos eksploatuojant Plungės PP steigimo metu sukurtą turtą viešajai paslaugai teikti. Veiklos išlaidas sudaro:

- įrengtos infrastruktūros priežiūra (gatvių, viešojo transporto stotelių, vandentiekio tinklų, nuotekų tinklų, paviršinių nuotekų tinklų, dujotiekio). Siekiant palaikyti atnaujintas ir naujai įrengtas infrastruktūros būklę, kiekvienais metais planuojama skirti 1 proc. nuo reikalingų investicijų.

Preliminariai vertinama, kad infrastruktūros palaikymas Plungės rajono savivaldybei galėtų kainuoti apie 221 tūkst. Eur, per 30 metų – 6,6 mln. Eur.

### Mokesčiai

Plungės PP steigimo mokesčiai – tai piniginiai srautai, kurie atsiranda dėl Plungės PP steigimo veiklų įgyvendinimo.

Darant prielaidą, kad Plungės PP steigimą vykdytų Plungės rajono savivaldybės administracija, kuri nėra PVM mokėtojas ir neturi galimybės įtraukti PVM mokesčio į PVM atskaitą bei susigrąžinti PVM, Plungės PP steigimo PVM mokestis nėra atskiriamas nuo finansinių srautų. Taigi Plungės PP steigimo finansiniai srautai (prekių ir paslaugų įsigijimo kainos) yra skaičiuojami naudojant kainas su PVM.

### Finansavimas

Vertinant Plungės PP steigimo finansavimą remiamasi VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ informacija<sup>149</sup> ir daroma prielaida, kad ES investicijos infrastruktūrai vystyti sudarys tokią pačią dalį, kaip Lietuvos LEZ atveju<sup>150</sup>, t. y. 64 proc.

Toliau esančioje lentelėje pateikiami finansavimo šaltiniai ir investicijų poreikis.

41 lentelė. Plungės PP steigimo finansavimo šaltiniai

Finansavimo šaltinio pavadinimas	Investicijų poreikis, Eur	Intensyvumas, proc.
ES struktūrinių fondų lėšos	15 245 649,59	64 proc.
Savivaldybės biudžeto lėšos	8 575 677,89	36 proc.
Viso:	23 821 327,48	100 proc.

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

## 9.6.5 Finansiniai rodikliai

Remiantis CPVA Investicijų projektų rengimo metodika, vertinami šie Plungės PP steigimo finansiniai rodikliai:

- finansinė grynoji dabartinė vertė (toliau – FGDV);
- finansinė vidinė grąžos norma (toliau – FVGN);
- finansinis naudos ir išlaidų santykis (toliau – FNIS).

Taip pat šiame skyriuje padaryta išvada dėl projekto finansinio gyvybingumo, apskaičiuotas kapitalo rodiklis (FGDV(K) bei palyginti gauti finansiniai rezultatai.

### Investicijų finansiniai rodikliai

FGDV parodo Plungės PP steigimo finansinę naudą, išreikštą dabartine pinigų verte. Šis rodiklis yra gaunamas sudėjus diskontuotą grynąjį pinigų srautą per Plungės PP steigimo ataskaitinį laikotarpį. FGDV rodiklis yra skaičiuojamas siekiant įvertinti planuojamų investicijų naudą šiandien, t. y. grynoji dabartinė vertė parodo, ar verta investuoti į Plungės PP steigimą.

FVGN – diskonto norma, kuriai esant investicijų, investicijų likutinės vertės, veiklos pajamų ir veiklos išlaidų pinigų srautų grynoji dabartinė vertė lygi nuliui.

FNIS – rodiklis, atskleidžiantis, kiek kartų Plungės PP steigimo sukuriama finansinė nauda viršija jam įgyvendinti reikalingas finansines išlaidas.

Plungės rajono PP steigimo FGDV, FVGN ir FNIS rodikliai pateikiami toliau esančioje lentelėje.

42 lentelė. Plungės PP steigimo FGDV, FVGN ir FNIS rodikliai

Alternatyva	FGDV, Eur	FVGN, proc.	FNIS
II alternatyva – Plungės rajono pramonės parko steigimas	-12 405 450	-0,10	0,49

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

FGDV rodiklis yra mažesnis už 0 (FGDV<0), tai parodo, kad diskontuoti projekto grynyjį pinigų srautai nepadengia diskontuotų investicijų ir projektas per ataskaitinį projekto laikotarpį finansiškai neatsiperka, todėl investicijų projekto finansinė nauda nebus gauta.

### Išvada dėl finansinio gyvybingumo

<sup>149</sup> Investuok Lietuvoje, Laisvosios ekonominės zonos Lietuvoje, 2019 m., 22 psl. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2019/04/LEZ-Lietuvoje.pdf>

<sup>150</sup> Remiamasi LEZ patirtimis, nes duomenų apie PP nėra pakankamai.

Finansinės analizės dalis – finansinis gyvybingumas. Remiantis Plungės PP steigimo apskaičiuotais rodikliais bei investicijomis, identifikavus projekto veiklos pajamas, skaičiuojamas finansinis gyvybingumas.

### Kapitalo finansiniai rodikliai

FGDV rodiklis kapitalui (toliau – FGDV(K)) atskleidžia, kokią finansinę naudą per Plungės PP steigimo ataskaitinį laikotarpį sukuria infrastruktūros savininko investuotas kapitalas. Investicijų projektų, kurių metu siekiama gauti finansavimą iš ES struktūrinių fondų, atveju ES struktūrinių fondų lėšos nėra priskiriamos savininko kapitalui. Savininko (šiuo atveju – Plungės rajono savivaldybės) kapitalui priskiriamos savivaldybės lėšos.

Jei FGDV(K) yra mažesnis už 0, Plungės rajono savivaldybei finansiškai nėra naudinga steigti Plungės PP, nes investicijų srautai nepadengia savininko įnašo. Jei FGDV(K) yra didesnis už 0, tuomet projekto savininkui finansiškai naudinga įgyvendinti investicijų projektą, nes investicijų projekto pinigų srautai padengia į projektą investuotą kapitalą.

Toliau esančioje lentelėje pateikiamas Plungės PP steigimo FGDV(K) rodiklis.

43 lentelė. Plungės PP steigimo FGDV(K) rodiklis

Alternatyva	FGDV(K), Eur
II alternatyva – Plungės rajono pramonės parko steigimas	-1 077 536

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

Atsižvelgiant į lentelėje pateiktą informaciją, Plungės rajono savivaldybės investuotas kapitalas finansiškai neatsipirks per visą Plungės rajono pramonės parko steigimo ataskaitinį laikotarpį.

### Rodiklių palyginimas

Apskaičiavus Plungės rajono pramonės parko steigimo finansinius rodiklius, toliau esančioje lentelėje pateikiamas rodiklių apibendrinimas ir išvados.

44 lentelė. Plungės PP steigimo finansiniai rodikliai

Finansiniai rodikliai	II alternatyva – Plungės rajono pramonės parko steigimas	FGDV(K), Eur
FGDV, Eur	-12 405 450	Finansinės analizės rodikliai rodo, jog Plungės rajono pramonės parko steigimas per ataskaitinį laikotarpį neatsipirks, nebus gauta finansinė nauda, projektas finansiškai gyvybingas.
FVGN, proc.	-0,10	
FNIS	0,49	
Išvada dėl finansinio gyvybingumo	Taip	

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

## 9.6.6 Ekonominė Plungės PP analizė

Šiame skyriuje bus atliekama Plungės PP steigimo ekonominė analizė: finansinių pinigų srautų (rinkos kainų) pavertimas ekonominiiais pinigų srautais, išorinio poveikio (socialinės–ekonominės naudos ir žalos) vertinimas. Nustačius ekonominius Plungės PP steigimo pinigų srautus bus apskaičiuojami ekonominiai rodikliai.

## 9.6.7 Rinkos kainų pavertimas į ekonomines

Vadovaujantis CPVA Investicijų projektų rengimo metodika, finansinės analizės metu apskaičiuotus finansinius pinigų srautus rekomenduojama konvertuoti į ekonominius pinigų srautus. Konvertavimo tikslas – atsižvelgti į rinkoje veikiančius veiksnius, kurie nebuvo įvertinti atliekant finansinę analizę: netobulą konkurenciją rinkoje, rinkos efektyvumą, mokesstinę aplinką, valiutų kursų lankstumą. Finansinių pinigų srautų konvertavimas į ekonominius pinigų srautus atliekamas naudojant iš anksto nustatytus konversijos koeficientus. Konversijos koeficientai nustatomi atskiroms finansinių srautų rūšims (prekiniai / neprekiniai elementai, kvalifikuotas / nekvalifikuotas darbas, žemės įsigijimas, atlikti mokėjimai) ir porūšiams

(medžiagos, energijos rūšis, rangos darbai ir kt.). Taip pat skirtingi konversijos koeficientai skaičiuojami skirtinguose ekonominės veiklos sektoriuose (sveikatos apsauga, socialinė apsauga, transportas, energetika ir kt.) atliekamų projektų pinigų srautams. Šiame skyriuje Plungės PP steigimo finansinių pinigų srautų konversijai naudojami CPVA Investicijų projektų rengimo metodikoje pateikti konversijos koeficientai, o konversija atliekama CPVA investicijų projektų skaičiuoklėje, kuri pateikiama kartu su Plungės PP steigimo galimybių studija. Atliekant finansinių pinigų srautų konversiją vadovaujamosi Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio–ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodika<sup>151</sup>. Finansiniai ir ekonominiai pinigų srautai pateikiami MS Excel darbalapyje „Prielaidos“.

## 9.6.8 Socialinė diskonto norma

Socialinės–ekonominės naudos (žalos) srautams taikoma socialinė diskonto norma (toliau – SDN). Socialinė diskonto norma parodo visuomenės požiūrį į Plungės PP steigimo generuojamą naudą ir žalą ateityje. Vadovaujantis CPVA Investicijų projektų rengimo metodika, ekonominėje analizėje taikoma 5 proc. SDN. Socialinė diskonto norma toliau bus naudojama ekonominės analizės rodiklių (EGDV, EVGN, ENIS) skaičiavimui.

## 9.6.9 Išorinio poveikio įvertinimas

Šioje dalyje atliekamas Plungės PP steigimo socialinės–ekonominės naudos (žalos) vertinimas. Vertinimas atliekamas atsižvelgiant į socialinę–ekonominę naudą (žalą), kuri sukuriama steigiant Plungės PP steigimo aplinkoje, t. y. Plungės mieste. Ekonominė–socialinė nauda (žala) vertinama pagal atskirus įtaką darančius komponentus. Toliau pateikiami Plungės PP steigimo ekonominės–socialinės naudos (žalos) komponentai.

### Poveikio komponentai

Atsižvelgiant į Plungės PP steigimo projekto rūšį ir įgyvendinimo sritį, Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio–ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodikoje pateikiamus projektų pagal sektorius socialinės naudos komponentus, sudarytas socialinės naudos (žalos) komponentų sąrašas:

#### H.1.1. Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė

Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio–ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodikoje nurodoma, kad kaip pagrindinė viešosios infrastruktūros verslui (kaip pramoninių zonų ir technologijų parkų) teikiama nauda yra šia infrastruktūra besinaudojančių įmonių pozicijų rinkoje pagerėjimas. Įmonių pozicijų rinkoje pagerėjimą dėl naudojimosi viešąja infrastruktūra verslui tikslingiausia išreikšti galutiniu rezultatu – sukurta papildoma pridėtinė vertė.

Siekiant apskaičiuoti metinę dėl sukurtos infrastruktūros sukurtą papildomą įmonių pridėtinę vertę, konkretiems metams apskaičiuota įverčio reikšmė dauginama iš infrastruktūra pasinaudojusių įmonių dėl tokio pasinaudojimo sukurtų darbo vietų skaičiaus (t. y., darbo vietų skaičiaus, kurio nebūtų buvę atitinkamais metais tuo atveju, jeigu nebūtų įsteigtas Plungės PP). Skaičiuojant vieno darbuotojo sukuriamą pridėtinę vertę taikomos šios prielaidos:

- numatomas panaudoti PP plotas – 87,6 ha (visa teritorija užima 87,6 ha, tačiau ;
- bus išnuomotas 87,6 ha PP teritorijos plotas, t.y. 100 proc.;

---

<sup>151</sup> Viešosios įstaigos Centrinės projektų valdymo agentūros direktoriaus 2019 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 2019/8-1 patvirtinta Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio–ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodika. Prieiga per internetą:

[https://pplietuva.lt/lt/docview/?file=%2Fpublications%2Fdocs%2F623\\_259f265f48840984cd00ce0b328ee589.pdf](https://pplietuva.lt/lt/docview/?file=%2Fpublications%2Fdocs%2F623_259f265f48840984cd00ce0b328ee589.pdf)

- darbuotojų skaičius viename hektare – 15 darbuotojų<sup>152</sup>;
- PP teritorijoje sukurtų darbo vietų skaičius sudaro 12,25 proc. visu Plungės rajone sukuriamų darbo vietų<sup>153</sup>.

Tokiu būdu gaunama nauda dėl sukurtų darbo vietų skaičiuojama:

$$(87,6 \text{ ha} * 100 \text{ proc.}) * (15 \text{ darbo vietų} * 12,25 \text{ proc.}) * \text{jverčio reikšmė analizuojamais metais}$$

Remiantis pateiktomis prielaidomis ir Investicijų projektų rengimo metodikos priedu „Konversijos koeficientų bei socialinės–ekonominės naudos (žalos) komponentų įverčių reikšmės“<sup>154</sup>, toliau esančioje lentelėje pateikiama vieno darbuotojo sukuriamos pridėtinės vertės socialinės–ekonominės naudos GDV, Eur.

45 lentelė. Vieno darbuotojo sukuriamos pridėtinės vertės socialinės–ekonominės naudos GDV, Eur

Nr.	Socialinės–ekonominės naudos komponentas	Pramonės parko steigimo GDV, Eur
H.1.1.	Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė	230 551 636

Šaltinis: sudaryta Konsultanto, remiantis atliktais skaičiavimais

Steigiant Plungės PP per visą ataskaitinį laikotarpį būtų sukuriama 230 551 636 Eur socialinė–ekonominė nauda.

#### H.1.2. Vieno darbuotojo sukuriamos pridėtinės vertės prieaugis

Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio–ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodikoje nurodoma, kad dažnu atveju projektu gali būti siekiama ne sukurti naujas darbo vietas, o sukurti naujus produktus, atlikti gamybos ar procesų inovacijas arba išeiti į naujas rinkas nekeliant tikslo sukurti naujas darbo vietas. Tokiu atveju grynoji nauda visuomenei yra ne dėl projekto įgyvendinimo sukurta darbo vieta, o to paties asmens kuriamos pridėtinės vertės padidėjimas.

Siekiant apskaičiuoti metinę dėl sukurtos infrastruktūros sukurtą papildomą įmonių pridėtinę vertę, konkretiems metams apskaičiuota įverčio reikšmė dauginama iš darbuotojų, kurie dėl projekto įgyvendinimo gamins naują gaminį ar teiks naujas paslaugas, skaičiaus. Skaičiavimams taikoma šios prielaidos:

- kiekvienais metais prie naujo gaminio gamybos ar naujos paslaugos teikimo prisidės 10 proc. PP teritorijoje esančių įmonių darbuotojų, t. y. 132 darbuotojai<sup>155</sup>.

Tokiu būdu gaunama nauda dėl pridėtinės vertės prieaugio skaičiuojama:

$$\text{prie naujo gaminio gamybos ar naujos paslaugos teikimo prisidedančių darbuotojų skaičius} * \text{jverčio reikšmė analizuojamais metais}$$

<sup>152</sup> Darbuotojų skaičius nustatytas atsižvelgiant į Plungės PP finansinėje analizėje taikytą prielaidą, nurodančią, kad vidutinis PP darbuotojų skaičius – 836, tokiu atveju skaičiavimai: 836 darbuotojai / 55,4 ha = 15 darbuotojų / ha

<sup>153</sup> 2020 m. duomenimis Plungės rajono savivaldybėje darbuotojų skaičius buvo 10 790, prieiga per internetą: [https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=43b0462b-a50a-490d-bd07-27b266ce14b1&fbclid=IwAR1Qgo00thxG-LBT1t33gT7vjQqfOO1zFyDEOCUSRjov\\_HnquCXKyZk20IA#/](https://osp.stat.gov.lt/statistiniu-rodikliu-analize?hash=43b0462b-a50a-490d-bd07-27b266ce14b1&fbclid=IwAR1Qgo00thxG-LBT1t33gT7vjQqfOO1zFyDEOCUSRjov_HnquCXKyZk20IA#/)

<sup>154</sup> Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika, 5-6 priedai. Konversijos koeficientų bei socialinės–ekonominės naudos (žalos) komponentų įverčių reikšmės (galioja nuo 2021 m. sausio 1 d.). Prieiga per internetą: <https://www.pplietuva.lt/lt/viesuju-investiciju-projektu-rengimas/rengimas-ir-vertinimas-1>

<sup>155</sup> Darbuotojai skaičiuojami nuo apskaičiuoto maksimalaus PP teritorijos darbuotojų skaičiaus – 1322 darbuotojų.

Remiantis pateiktomis prielaidomis ir Investicijų projektų rengimo metodikos priedu „Konversijos koeficientų bei socialinės–ekonominės naudos (žalos) komponentų įverčių reikšmės“<sup>156</sup>, toliau esančioje lentelėje pateikiama vieno darbuotojo sukuriama pridėtinės vertės prieaugio socialinės–ekonominės naudos GDV, Eur.

46 lentelė. Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinės vertės prieaugio socialinės–ekonominės naudos GDV, Eur

Nr.	Socialinės–ekonominės naudos komponentas	Pramonės parko steigimo GDV, Eur
H.1.1.2.	Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinės vertės prieaugis	54 027 298

Šaltinis: sudaryta Konsultanto, remiantis atliktais skaičiavimais

Steigiant Plungės PP per visą ataskaitinį laikotarpį būtų sukuriama 54 027 298 Eur socialinė–ekonominė nauda.

### Poveikio mastas

Šioje dalyje apibendrinami visi socialinės–ekonominės naudos komponentai ir jų daroma įtaka Plungės PP steigimo generuojamai naudai, pateikiamos komponentų sukurtų socialinių–ekonominių naudų GDV.

47 lentelė. Plungės PP steigimo socialinių–ekonominių naudų GDV, Eur

Nr.	Socialinės–ekonominės naudos komponentas	Pramonės parko steigimo GDV, Eur
H.1.1.1.	Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė	230 551 636
H.1.1.2.	Vieno darbuotojo sukuriama pridėtinės vertės prieaugis	54 027 298
	Viso:	284 578 934

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

## 9.6.10 Ekonominiai rodikliai

Šioje dalyje apskaičiuojami šie pagrindiniai ekonominiai rodikliai:

- ekonominė grynoji dabartinė vertė (toliau – EGDV);
- ekonominė vidinė gražos norma (toliau – EVGN);
- ekonominis naudos ir išlaidų santykis (toliau – ENIS).

EGDV rodiklis – parodo, kokia socialinė–ekonominė nauda yra sukuriama per visą Plungės PP steigimo ataskaitinį laikotarpį. EGDV parodo Plungės PP steigimo naudą, išreikštą dabartine pinigų verte. EGDV skaičiuojama sudedant visus diskontuotus socialinius–ekonominius srautus (teigiamus ir neigiamus), generuojamus per visą ataskaitinį laikotarpį. Socialiniu–ekonominiu požiūriu Plungės rajono pramonės parko steigimas būtų pagrįstas, jeigu EGDV > 0.

EVGN rodiklis – parodo diskonto normą, kuriai esant Plungės PP steigimo EGDV yra lygus nuliui (EGDV = 0). EVGN lyginamas su ekonomine diskonto norma, nes didesnis už diskonto normą EVGN parodo Plungės PP steigimo generuojamą naudą. Ekonominėje analizėje nustatyta ir naudota ekonominė diskonto norma lygi 5 proc. Jeigu Plungės PP steigimo EVGN bus didesnė nei 5 proc. EVGN, tai rodys, kad steigiant Plungės PP kuriama socialinė–ekonominė nauda visuomenei.

ENIS – parodo, kiek kartų steigiant Plungės PP sukuriama nauda viršija steigimui reikalingas išlaidas. ENIS skaičiuojamas visą Plungės PP steigimu kuriamą naudą padalijant iš ekonominių išlaidų. Remiantis CPVA Investicijų projektų rengimo metodika, viešųjų investicijų projektų ENIS reikšmė visais atvejais privalo būti didesnė už 1. Kuo didesnė ENIS reikšmė, tuo didesnę naudą projektas kuria lyginant su patiriamomis išlaidomis.

<sup>156</sup> Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės paramos ir / ar valstybės biudžeto lėšų, rengimo metodika, 5-6 priedai. Konversijos koeficientų bei socialinės–ekonominės naudos (žalos) komponentų įverčių reikšmės (galioja nuo 2021 m. sausio 1 d.). Prieiga per internetą: <https://www.pplietuva.lt/lt/viesuju-investiciju-projektu-rengimas/rengimas-ir-vertinimas-1>

Plungės PP steigimo EGDV, EVGN ir ENIS rodikliai pateikiami toliau esančioje lentelėje.

48 lentelė. Plungės PP steigimo EGDV, EVGN ir ENIS rodikliai

Alternatyva	EGDV, Eur	EVGN, proc.	ENIS
II alternatyva – Plungės rajono pramonės parko steigimas	267 130 382	60,11	16,31

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo, remiantis atliktais skaičiavimais

Kaip matyti iš lentelėje pateikiamų duomenų, Plungės PP steigimo EGDV > 0 ir EVGN > 0, t. y., steigiant Plungės PP būtų kuriama socialinė–ekonominė nauda visuomenei. Plungės PP steigimo ENIS > 1, tai rodo, kad steigiant Plungės rajono PP sukuriama socialinė–ekonominė nauda visuomenei būtų daugiau nei 4 kartus didesnė, palyginti su patiriamomis išlaidomis.

Šiame skyriuje atlikus Plungės PP sąnaudų naudos analizę pagal CPVA metodologiją nustatyta, kad steigiant PP finansinė nauda nebūtų gaunama, tačiau būtų sukuriama socialinė – ekonominė nauda.

Finansiniai rodikliai – finansinė grynoji dabartinė vertė ir finansinė vidinė grąžos norma – neigiami, tai rodo, kad pinigų srautai nepadengia investicijų ir projektas per ataskaitinį projekto laikotarpį finansiškai neatsipirks, todėl investicijų projekto finansinė nauda nebus gauta.

Ekonominiai rodikliai – ekonominė grynoji dabartinė vertė ir ekonominė vidinė grąžos norma – teigiami, tai rodo, kad Plungės PP steigimas sukurtų socialinę–ekonominę naudą visuomenei. Ekonominis naudos ir išlaidų santykis rodo, kad įsteigus Plungės PP socialinė–ekonominė nauda būtų daugiau nei 16 kartų didesnė nei patiriamos išlaidos.

Skaičiuojant naudos ir sąnaudų santykį vertinamas laikotarpis nuo 2024 m., t. y. nuo preliminarios Plungės PP steigimo pradžios, iki 2054 m. – naudingo infrastruktūros gyvavimo laikotarpio pabaigos. Atsižvelgiant į tai, kad steigiant Plungės rajono pramonės parką pagrindinės investicijos būtų skiriamos naujų gatvių tiesimui bei esamų rekonstravimui, remiantis CPVA Investicijų projektų rengimo metodika, tokiai infrastruktūrai taikomas 30 metų naudingas gyvavimo laikotarpis.

## 10 Plungės rajono PP atitikties Pripažinimo valstybei svarbaus projekto tvarkos aprašo 3 punkte nustatytiems kriterijams vertinimas

Remiantis Projektų pripažinimo valstybei svarbiais projektais tvarkos aprašu<sup>157</sup>, projektas pripažįstamas valstybei svarbiu, jei atitinka bent 4 iš 6 žemiau esančių kriterijų (pirmi trys kriterijai privalomi):

1. projekto rezultatai turės valstybei, visuomenei tiesioginį poveikį didesnėje kaip vieno regiono, kaip jis yra apibrėžtas Lietuvos Respublikos regioninės plėtros įstatyme, teritorijoje ir netiesioginį poveikį – didesnėje kaip pusė Lietuvos Respublikos teritorijos;
2. projekto vyraujantis ekonominis ir (ar) socialinis ir (ar) kultūrinis poveikis (projektai, kurie prisideda prie ekonominės, socialinės, kultūrinės plėtros arba sudaro tokios plėtros sąlygas), t. y. naudos ir sąnaudų santykis, yra ne mažesnis kaip 1;
3. projekto investicijų vertė ne mažesnė kaip 10 000 000 (dešimt milijonų) eurų;
4. projektas (jų grupė) yra tinkamiausias ministerijos strateginiuose veiklos planuose numatytiems tikslams įgyvendinti;
5. numatoma pritraukti į projektą tiesioginių vidaus ir (ar) užsienio investicijų, sudarančių ne mažiau kaip 25 procentus projekto vertės;
6. projekto kompleksinis poveikis (projektai kompleksiškai prisideda prie valstybės ir ne mažiau kaip dviejų iš šių sričių – istorijos, kultūros paveldo, socialinės, kultūrinės, meno, aplinkos, turizmo, sveikatos, švietimo ir mokslo, inovacijų – plėtros arba sudaro tokios plėtros sąlygas) prisidedant prie darnios (tvarios) plėtros rezultatų (rodikliai, suinteresuotųjų šalių bendradarbiavimas, socialinis ir kultūrinis kontekstas, inovacinės aplinkos gerinimas).

Toliau esančioje lentelėje pateikiami kriterijai bei nurodyta, kuriuos kriterijus atitinka Plungės rajono pramonės parko steigimas.

49 lentelė. Projekto atitikimo nustatytiems kriterijams apibendrinimas

Nr.	Kriterijus	Projektas atitinka kriterijų	Projektas neatitinka kriterijaus
1.	Projekto rezultatai turės tiesioginį poveikį didesnėje nei 1 regiono teritorijoje	+	
2.	Naudos ir sąnaudų santykis yra ne mažesnis kaip 1	+	
3.	Projekto investicijų vertė ne mažesnė kaip 10 mln. Eur	+	
4.	Projektas yra tinkamiausias ministerijos strateginiuose veiklos planuose numatytiems tikslams įgyvendinti	+	
5.	Numatoma į projektą pritraukti investicijų, kurios sudarytų ne mažiau kaip 25 proc. projekto vertės	+	
6.	Projekto kompleksinis poveikis	+	

Šaltinis: sudaryta Paslaugų teikėjo

Argumentai, pagrindžiantys projekto atitikimą kriterijams, yra šie:

- kriterijus Nr. 1 – projektas tiesiogiai paveiks ne tik Telšių, tačiau ir Šiaulių bei Klaipėdos regionus, iš kurių siekiama pritraukti darbuotojus ir kuriuose bus sukuriama multiplikatoriaus efektas. Šiuose

<sup>157</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 136 "Dėl projektų pripažinimo valstybei svarbiais projektais tvarkos aprašo patvirtinimo", patvirtintas 2008 m. vasario 13 d., galiojanti suvestinė redakcija. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.314920/asr>



regionuose gyvenantys bedarbiai asmenys arba asmenys, turintys reikalingas kvalifikacijas, turės galimybę dirbti Plungės rajono PP įsikursiančiose įmonėse, o sukūrus patogią viešojo transporto sistemą, neprivalės persikelti į Plungę ir į darbą galės važinėti iš savo dabartinės gyvenamosios vietos (plačiau žr. 7 skyriuje). Pažymėtina, jog tiesioginės darbo vietos, sukurtos Plungės rajono PP įmonėse, taip pat sudarys sąlygas sukurti darbo vietas tiekėjų įmonėse, kurios galės būti iš bet kurio regiono, taip dar labiau išplečiant tiesioginį Plungės PP poveikį (plačiau žr. 9 skyriuje). Netiesioginį projekto poveikį tikimasi patirti visos Lietuvos Respublikos mastu, kadangi į valstybės biudžetą mokami Plungės PP įsikursiančių įmonių mokesčiai galės būti panaudoti kitoms valstybės reikmėms, kaip švietimo finansavimui ar infrastruktūros Lietuvoje gerinimui (plačiau žr. 9 skyriuje);

- kriterijus Nr. 2 – projekto naudos ir sąnaudų santykis – 16 (plačiau žr. 9.6.10 poskyrį);
- kriterijus Nr. 3 – projekto investicijų vertė infrastruktūrai yra 22,13 mln. Eur (plačiau žr. 4 skyriuje), tačiau taip pat prie investicijų priskiriama pastatų ir statinių vertė teritorijoje, kuri sieks 175,07 mln. Eur (plačiau žr. 9.2.3 poskyryje), taigi bendra investicijų vertė yra 178,16 mln. Eur;
- kriterijus Nr. 4 – Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginis veiklos planas<sup>158</sup> numato, jog vienas iš tikslų: didinti šalies ūkio konkurencingumą, verslo produktyvumą ir aukštos pridėtinės vertės verslo lyginamąją dalį, o tam numatyta priemonė – pritraukti užsienio investicijas į sumanios specializacijos ir susijusias sritis ir skatinti užsienio investuotojų investicijas į pramoninių parkų (išskyrus verslo kūrybinių inovacijų infrastruktūrą) ir LEZ infrastruktūrą ir su ja susijusias veiklas. Užtikrinus pakankamo dydžio ir pakankamai paruoštą teritoriją (plačiau žr. 4 skyriuje) ir užtikrinant pakankamą reikiamo išsilavinimo specialistų kiekį (plačiau žr. 7 skyriuje), galima tikėtis pritraukti inovatyvių, modernias technologijas naudojančių įmonių investicijas. Kadangi Plungės PP pritrauktų tiek užsienio, tiek vietines investicijas, laikoma, jog projektas būtų tinkamiausias numatytam tikslui įgyvendinti;
- kriterijus Nr. 5 – numatoma, jog privačios investicijos į Plungės PP, vertinant investicijas pagal plotą ir remiantis LEZ patirtimi<sup>159</sup>, būtų apie 78,84 mln. Eur (plačiau žr. 3 skyrių);
- kriterijus Nr. 6 – norint atitikti šį kriterijų, projektai kompleksiskai turi prisidėti prie valstybės ir ne mažiau kaip dviejų iš šių sričių – istorijos, kultūros paveldo, socialinės, kultūrinės, meno, aplinkos, turizmo, sveikatos, švietimo ir mokslo, inovacijų – plėtros arba sudaro tokios plėtros sąlygas) prisidedant prie darnios (tvarios) plėtros rezultatų (rodikliai, suinteresuotųjų šalių bendradarbiavimas, socialinis ir kultūrinis kontekstas, inovacinės aplinkos gerinimas). Plungės PP prisidėtų prie socialinės, švietimo ir mokslo bei inovacijų plėtros – PP įsikūrusios įmonės sukurtų naujas darbo vietas Plungėje bei sumažintų nedarbo lygį bei padidintų vidutinį darbo užmokestį regione (plačiau žr. 9.2.2 poskyryje), taip pat, Plungės PP turėtų reikšmingą įtaką rajono ir aplinkinių rajonų demografinės situacijos stabilizavimuisi bei gyventojų pagal amžiaus grupes sudėčiai (plačiau žr. 9.5 poskyryje). Be to, tikėtina, kad šiose įmonėse būtų galima mokyti profesinių mokyklų mokinius pameistrystės būdu (sudarant bendradarbiavimo sutartis tarp Plungės technologijų ir verslo mokyklos ir naujų įmonių), taip ne tik suteikiant galimybę gyventojams įgyti profesiją, tačiau ir apmokant galimus būsimus įmonės darbuotojus. Siekiant didesnio gamybos našumo, įmonės investuotų į modernias technologijas gamybos procese, taip prisidedant prie inovacijų plėtros.

<sup>158</sup> Lietuvos Respublikos ekonomikos ir inovacijų ministro valdymo sričių 2020–2022 metų strateginis veiklos planas. Prieiga per internetą: [Ekonomikos ir inovacijų ministerijos 2020-2022 m. strateginis veiklos planas | Ekonomikos ir inovacijų ministerija \(lr.lt\)](#)

<sup>159</sup> Remiamasi LEZ patirtimi, nes apie PP pakankamai duomenų nėra.

## 10.1 PP steigimo eiga

Tam, kad teritorija galėtų tapti PP, savivaldybės taryba turi užtikrinti, kad tokia teritorija atitiktų šias privalomas sąlygas:

1. Savivaldybė parengia PP plėtros planą
2. PP skirta teritorija turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose (rengia savivaldybė), kuriuos patvirtina Vyriausybė
3. PP teritorijos ribos turi būti nustatytos Vyriausybės
4. PP teritorijos vystymo projektui turi būti suteiktas valstybei svarbaus projekto statusas (VSP)

(VSP projektą (nutarimas) rengia Ekonomikos ir inovacijų ministerija (EIM), statusą suteikia Seimas ar Vyriausybė:

- atliekama alternatyvų analizė ir atrenkamas didžiausią naudą valstybei sukuriantis projektas
- gaunama Konkurencijos tarybos teigiama išvada dėl VSP atitikties ES valstybės pagalbos taisyklėms ir poveikio konkurencijai
- EIM VSP nutarimo projektas ir lydimieji dokumentai skelbiami viešai, o VSP tikslai, numatomos priemonės aptaromos viešai su visuomene (įforminimo būdus pasirenka pati EIM)

Nutarimai dėl VSP statuso suteikimo ir teritorijų ribų nustatymo gali būti rengiami / tvirtinami kartu.

5. EIM turi būti patvirtinusi savivaldybės parengtą ir su savivaldybės taryba suderintą PP plėtros planą (remiantis šiuo planu, organizuojama PP veikla ir atliekamas investavimas)

Kai teritorija atitinka visas aukščiau minėtas PP steigimui privalomas sąlygas, savivaldybės taryba priima sprendimą dėl pramonės parko įsteigimo, pramonės parko veiklos termino ir jo pakeitimo sąlygų ir pramonės parko operatoriaus / savivaldybės administracijos paskyrimo arba atrinkimo viešo konkurso būdu.

## 11 Išvados

Plungės rajono pramonės parko steigimo galimybių studijos metu buvo analizuojama 455 ha, į šiaurę nuo miesto centro nutolusi, Plungės rajono savivaldybės pateikta, miesto ir priemiesčio teritorija. Išanalizavus teritorijos susisiekimą, vandentiekio ir nuotekų tinklus, dujotiekį, elektros tinklus ir nustačius šių infrastruktūros elementų galimą plėtrą bei identifikavus teritorijoje galimus ribojimus esančius įvairaus lygmens planavimo dokumentuose, buvo nustatytos galimos PP steigimui teritorijos.

Optimalioms teritorijoms atrinkti buvo naudojamas vertinimas pagal kriterijus. Kriterijai apėmė: funkcinių zonų numatytą Plungės miesto BP vertinimą, teritorijai reikiamo ploto ir galimų plyno lauko investicijų vertinimą. Pritaikius šiuos kriterijus buvo atrinktos dvi galimos teritorijos PP vystymui. Pirmoji teritorija – analizuojamos teritorijos šiaurės vakaruose, užimanti 70,2 ha, įvertinta – vidutiniškai. Antroji teritorija – analizuojamos teritorijos šiaurės rytuose, užimanti 87,6 ja, įvertinta – gerai.

Tolimesnei analizei ir tinkamiausios PP vystymo vietos atrinkimui buvo įvesti vertinimo parametrai pagal kuriuos buvo lyginamos Pirmoji ir Antroji teritorijos. Parametrai susidėjo iš: teritorijos ploto ir formos, sklypų nuosavybės ir įsigijimo poreikio, žemės paskirties, servitutų, atitikties teritorinio planavimo dokumentams, nuosavybės sutvarkymo terminų ir teritorijos paruošimo plyno lauko investicijoms vertinimo. Be to, teritorijos buvo lyginamos pagal esamą ir galimą inžinerinę infrastruktūrą ir buvo vertinami

jų įrengimo kaštai ir laiko sąnaudos. Infrastruktūros poreikiai vertinami prieš tai identifikavus kituose Lietuvos PP ir LEZ esančią infrastruktūrą ir jos parametrus.

Po šio detalaus vertinamo paaiškėjo, kad Pirmoji teritorija pranašesnė tik sklypų nuosavybės ir įsigijimo aspektu, nes joje yra 19 skirtingų savininkų, tuo tarpu Antroje net 58 skirtingi savininkai. Be to, Pirmajai teritorijai reikalingos mažesnės investicijos, tačiau taip yra tik dėl teritorijos mažesnio dydžio, dėl kurio reikalingos mažesnės investicijos išperkama žemei. Apibendrinant, Antroji teritorija daugeliu aspektų yra pranašesnė už Pirmąją teritoriją, dėl to vertinama, kad PP tikslinga vystyti Antrojoje teritorijoje.

Išrinkus optimaliausią PP vystymui teritoriją buvo atliktas detalus jos vertinimas. Vertinimo metu atlikti teritorijos paruošimui reikalingų investicijų skaičiavimai, kur investicijos įvertintos – 22 131 760 Eur (įskaitant žemės ir pastatų išpirkimą – 23 136 760 Eur) ir identifiukuota, kad minimalus teritorijos paruošimo laikas su žemės nuosavybės sutvarkymu yra 2 m. Tolimesnėse Studijos dalyse įvertintos galimos privačios investicijos į Plungės PP, kur nustatyta, kad mažiausiai galima tikėtis 10,86 mln. Eur, o daugiausiai – 78,84 mln. Eur investicijų, taip pat įvertintos galimos paskatos investuotojams, darbo jėgos pasiūla ir įvairūs kiti Plungės ir aplinkinių rajonų socialiniai aspektai ir atliktas socialinės ir ekonominės naudos vertinimas.

Taigi vertinama, kad Plungės PP užims 87,6 ha, teritorijai paruošti bus reikalingos 23 136 760 Eur investicijos ir PP pradės veiklą 2024 m. Įsteigus PP bus pritraukta nuo 10,86 mln. iki 78,84 mln. Eur investicijų, ir įveiklinus visą plotą, bus sukurtos 1322 naujos darbo vietos. Tokie pokyčiai Plungės rajone turės teigiamą įtaką vidutiniam darbo užmokesčiui, nes darbo užmokestis iki 2054 m., vidutiniu atveju, kils 2 kartus ir pasieks 2230 Eur. Per 30 m. PP gyvavimo laikotarpį, užpildžius numatytą plotą, į Plungės rajono savivaldybės biudžetą bus surinkta 21,95 mln. Eur lėšų. Tuo tarpu valstybės biudžetas bus papildytas 134,70 mln. Eur. Be to, Plungės PP teigiamai paveiks demografinę situaciją Plungėje – įkūrus PP, Plungėje gyventojų sumažės 28 proc. punktais mažiau nei neįkūrus PP, o teigiamas poveikis prognozuojamas ir aplinkinėse savivaldybėse. Itin svarbu tai, jog Lietuvoje esant neigiamai demografinėi tendencijai, PP Plungėje padės išsaugoti šiuo metu esamą darbingo amžiaus gyventojų dalį ir neleis drastiškai mažėti vaikų iki 15 m. skaičiui.

Atlikus vertinimą pagal CPVA metodologiją, ekonominis naudos ir išlaidų santykis rodo, kad įsteigus Plungės PP socialinė–ekonominė nauda būtų daugiau nei 16 kartų didesnė nei patiriamos išlaidos. Svarbu ir tai, kad Plungės PP atitinka Projektų pripažinimo valstybei svarbiais projektais kriterijus, ko pasėkoje bus galima vykdyti supaprastintą žemės nuosavybės tvarkymo procedūrą – žemės paėmimą visuomenės poreikiams.

## Šaltinių sąrašas

1. Telšių apskrities ekonomikos struktūra ir raida, 2020. Prieiga per internetą: [https://www.versli Lietuva.lt/wp-content/uploads/2020/09/2020\\_Tel%C5%A1i%C5%B3-apskritis-v2.pdf](https://www.versli Lietuva.lt/wp-content/uploads/2020/09/2020_Tel%C5%A1i%C5%B3-apskritis-v2.pdf)
2. Plungės rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas. Aiškinamasis raštas, 2007 m. Prieiga per internetą: [https://www.plunge.lt/plunge/m/m\\_files/wfiles/file618.pdf](https://www.plunge.lt/plunge/m/m_files/wfiles/file618.pdf)
3. Plungės miesto ir jo prieigų transporto srautų specialųjį planas sprendiniai. Prieiga per internetą: [https://tinklarastis.plunge.lt/plunge/m/m\\_files/wfiles/file635.pdf](https://tinklarastis.plunge.lt/plunge/m/m_files/wfiles/file635.pdf)
4. STR 2.06.04:2014 „Gatvės ir vietinės reikšmės keliai. Bendrieji reikalavimai“. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.413395/asr>
5. SŽNS\_DR10LT – Lietuvos Respublikos teritorijos M 1:10 000 specialiųjų žemės naudojimo sąlygų erdvių duomenų rinkinys. Dokumentas nėra atnaujinamas nuo 2018 m., todėl projekte naudojamas kaip orientacinis. Prieiga per internetą: <https://www.geoportal.lt/map/>
6. Lietuvos Respublikos specialiųjų žemės naudojimo sąlygų įstatymas. 115 str., 25 str., . 22 str., 60 str. (redakcija: 2020–11–01 – 2020–12–31). Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/46c841f290cf11e98a8298567570d639/asr>
7. Ramygalos pramonės parkas Panevėžio rajone. Prieiga per internetą: [https://www.panrs.lt/get\\_file.php?file=Wm5QRmJwbGdtdHFldHdnhKU2VrWENwbUpiQ2s1eW\\_NhWm1ZWlpkb2NzeHVwTVNzbGFDYXhwbXBZV2ZFMdH1Vm1yQ1daSldnbnFKbnBtU21aV2llMFdOZms2SEdrR1RKeHAIMkJTcEp6S21LT2RhSnFzbDVhWG5XV2dhWmh0ckpxVGJKYVZuWnFkYU1pZ\\_WJXRnh4SjJXWG5DcHhwbVpscDV2bFlhVGxKbW1tJjhbDVPVm1aMlowcG1wbGxqSDFaeWljSnJD\\_b3BhZng2S1ZtWk9tbDFsdDFKcVJtcWFxbkdqRW02bGxac25WbTVSb241VndrV3ZM](https://www.panrs.lt/get_file.php?file=Wm5QRmJwbGdtdHFldHdnhKU2VrWENwbUpiQ2s1eW_NhWm1ZWlpkb2NzeHVwTVNzbGFDYXhwbXBZV2ZFMdH1Vm1yQ1daSldnbnFKbnBtU21aV2llMFdOZms2SEdrR1RKeHAIMkJTcEp6S21LT2RhSnFzbDVhWG5XV2dhWmh0ckpxVGJKYVZuWnFkYU1pZ_WJXRnh4SjJXWG5DcHhwbVpscDV2bFlhVGxKbW1tJjhbDVPVm1aMlowcG1wbGxqSDFaeWljSnJD_b3BhZng2S1ZtWk9tbDFsdDFKcVJtcWFxbkdqRW02bGxac25WbTVSb241VndrV3ZM)
8. Pagėgių pramonės parkas. Prieiga per internetą: <http://www.pagegiai.lt/index.php?3455593739>
9. Įsakymas dėl Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko plėtros plano patvirtinimo. Prieiga per internetą: [https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6566a43027cb11e883caab1e5c7c4854?jfwid=g0zrz2yfk&fbclid=IwAR1a7ctx5kk8HXxZZeg1ogIDHkdLSFanK8k\\_BxrileiEsL9PwchxiRQY-Yc](https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/6566a43027cb11e883caab1e5c7c4854?jfwid=g0zrz2yfk&fbclid=IwAR1a7ctx5kk8HXxZZeg1ogIDHkdLSFanK8k_BxrileiEsL9PwchxiRQY-Yc)
10. Šiaulių pramoninis parkas. Prieinamuose duomenyse infrastruktūros detalizavimas nepateikiamas. Prieiga per internetą: <https://atviri.siauliai.lt/wp-content/uploads/2019/09/%C5%A0iauli%C5%B3-pramoninis-parkas.pdf>
11. Alytaus pramonės parko internetinė svetainė. Prieiga per internetą: <http://www.alytus-industrial-park.eu/zemes-sklypai.htm>
12. Pramonės Logistikos Parkas. Prieiga per internetą: <https://www.kleta.lt/pletojami-projektai/plp>
13. Tauragės industrinis parkas. Prieiga per internetą: <http://www.tip.lt/lt>
14. Ukmergės pramonės parkas. Prieiga per internetą: <https://www.stansefabrikken.com/ukmerg-s-pramon-s-parkas/category1213.html>
15. Juragių pramonės parkas. Prieiga per internetą: <http://www.e-pro.lt/lt/projektas/parduodami-zemes-sklypai-juragiu-pramones-logistikos-parkas>
16. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas, 2 str. 13 p., galiojanti suvestinė redakcija nuo 2018–03–01, prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.84573/asr>

17. Europos Komisija. Baltoji knyga. Bendros Europos transporto erdvės kūrimo planas. Konkurencingos efektyviu išteklių naudojimu grindžiamos transporto sistemos kūrimas. Briuselis, 2011.3.28, KOM/2011/0144 galutinis. Prieiga per internetą: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/LT/TXT/?uri=CELEX%3A52011DC0144>
18. Susisiekimo ministerija. Transporto rinkos statistinių rodiklių apžvalga 2018 m. sausio – gruodžio mėn. Prieiga per internetą: [https://sumin.lrv.lt/uploads/sumin/documents/files/2018%20m\\_%20sausio-gruod%C5%BEio%20m%C4%97n\\_%20Transporto%20rinkos%20SVETAINEL.pdf](https://sumin.lrv.lt/uploads/sumin/documents/files/2018%20m_%20sausio-gruod%C5%BEio%20m%C4%97n_%20Transporto%20rinkos%20SVETAINEL.pdf)
19. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 924 „Dėl Žemės paėmimo visuomenės poreikiams taisyklių ir Žemės paėmimo visuomenės poreikiams projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“, patvirtintas 2005 m. rugpjūčio 25 d., galiojanti suvestinė redakcija. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.260987/asr>
20. Registrų centro lyginamieji verčių žemėlapiai. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/p/524>
21. Kultūros vertybių registras. Prieiga per internetą: <https://kvr.kpd.lt/#/static-heritage-search>
22. Lietuvos Respublikos Civilinis kodeksas, priimtas Lietuvos Respublikos Seimo 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII–1864, galiojanti suvestinė redakcija, 4.111 straipsnis. Prieiga per internetą: <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/TAR.8A39C83848CB/asr>
23. Verslo žinios. Alytaus pramonės parko plėtrą stabdo žemės savininkai. Prieiga per internetą: <https://www.vz.lt/pramone/2018/12/12/alytaus-pramones-parko-pletra-stabdo-zemes-savininkai>
24. Pramoninių parkų plėtros galimybių įvertinimo studija. Prieiga per internetą: [http://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/imported/lt/veikla/veiklos\\_sritys/investicijos/studijos/santrauka%20\(pram-park-strat\).doc](http://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/imported/lt/veikla/veiklos_sritys/investicijos/studijos/santrauka%20(pram-park-strat).doc)
25. 2019 metų laisvųjų ekonominių zonų stebėsenos ataskaita. Prieiga per internetą: [https://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/Investicijos/IL/LEZ\\_stebesena\\_2019.pdf](https://eimin.lrv.lt/uploads/eimin/documents/files/Investicijos/IL/LEZ_stebesena_2019.pdf)
26. ES priemonė „SmartParkas LT“. Prieiga per internetą: [https://www.esinvesticijos.lt/lt/finansavimas/patvirtintos\\_priemones/smartparkas-lt](https://www.esinvesticijos.lt/lt/finansavimas/patvirtintos_priemones/smartparkas-lt)
27. VšĮ „Investuok Lietuvoje“. Tiesioginių užsienio investicijų (TUI) projektų 2017 m. apžvalga. Prieiga per internetą: <https://investlithuania.com/wp-content/uploads/2018/05/Tiesioginiu-uzsienio-investiciju-projektu-apzvalga-2017.pdf>
28. Kaunas IN. Prieiga per internetą: <http://visit.kaunas.lt/lt/apie-mus/>
29. VšĮ „Versli Lietuva“. Savivaldybių parama. Prieiga per internetą: <https://www.verslilietuva.lt/verslauk/finansavimo-saltiniai/savivaldybiu-parama/>
30. Lietuvos Respublikos ūkio ministro įsakymas Nr. 4–429 „Dėl infrastruktūros iki investuotojui suteikto sklypo ribų įrengimo ir (ar) sutvarkymo valstybės lėšomis tvarkos aprašo patvirtinimo“, patvirtintas 2017 m. liepos 21 d. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/2d39f12170ab11e7aefae747e4b63286?jfwid=5sjolfu74>
31. Užimtumo tarnyba. Pameistrystė. Prieiga per internetą: <https://uzt.lt/darbdaviui/profesinis-mokymas/pameistryste/>
32. Užimtumo tarnyba. Profesinis mokymas. Prieiga per internetą: [https://uzt.lt/prof\\_mokymas/profesinis-mokymas/](https://uzt.lt/prof_mokymas/profesinis-mokymas/)

33. Lietuvos statistikos departamento duomenys. Prieiga per internetą <https://uzt.lt/darbo-rinka/statistiniai-rodikliai/>
34. Užimtumo Tarnyba. Darbo rinka skaičiais 2018. Prieiga per internetą: <https://uzt.lt/wp-content/uploads/2019/03/Lietuvos-darbo-rinka-skai%C4%8Diais.pdf>
35. Renkuosi Lietuvą. Profesinis mokymas per Užimtumo tarnybą. Prieiga per internetą: <https://www.renkuosilietuva.lt/lt/profesinis-mokymas-per-uzimtumo-tarnyba/>
36. Plungės turizmo ir informacijos centras. Prieiga per internetą: [https://www.visitplunge.lt/lankytinos-vietos/?module=tourism&action=ajax\\_get\\_map\\_markers\\_list&type=1&mapc=55.8956;21.8192;55.9248;21.8809](https://www.visitplunge.lt/lankytinos-vietos/?module=tourism&action=ajax_get_map_markers_list&type=1&mapc=55.8956;21.8192;55.9248;21.8809)
37. Plungės miesto darnaus judumo planas 2018 m. Prieiga per internetą: <https://sumin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/darnaus-judumo-mieste-planai>
38. Investuotojų forumas. Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas, 2020 m. IV ketvirtis. Prieiga per internetą: [https://investorsforum.lt/wp-content/uploads/2020/11/LIPI\\_Q4\\_2020\\_Investors\\_Forum.pdf](https://investorsforum.lt/wp-content/uploads/2020/11/LIPI_Q4_2020_Investors_Forum.pdf)
39. VMI duomenys. Prieiga per internetą: <https://www.vmi.lt/cms/gyventoju-pajamu-mokestis>
40. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. birželio 10 d. nutarimas Nr. 564 Dėl minimalios ilgalaikio materialiojo turto vertės nustatyto ir ilgalaikio turto nusidėvėjimo (amortizacijos) minimalių ir maksimalių ekonominių normatyvų viešojo sektoriaus subjektams sąrašo patvirtinimo, galiojanti suvestinė redakcija nuo 2015-01-01. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.346280/asr>
41. Viešosios įstaigos Centrinės projektų valdymo agentūros direktoriaus 2019 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 2019/8-1 patvirtinta Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio-ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodika. Prieiga per internetą: [https://ppplietuva.lt/lt/docview/?file=%2Fpublications%2Fdocs%2F623\\_259f265f48840984cd00ce0b328ee589.pdf](https://ppplietuva.lt/lt/docview/?file=%2Fpublications%2Fdocs%2F623_259f265f48840984cd00ce0b328ee589.pdf)
42. Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas Nr. 136 “Dėl projektų pripažinimo valstybei svarbiais projektais tvarkos aprašo patvirtinimo”, patvirtintas 2008 m. vasario 13 d., galiojanti suvestinė redakcija. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.314920/asr>