



INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO  
Į TELŠIŲ RAJONĄ  
GALIMYBIŲ STUDIJA



TELŠIAI, 2022

# TURINYS

<b>SANTRUMPŲ SĄRAŠAS</b> .....	<b>3</b>
<b>SANTRAUKA</b> .....	<b>5</b>
<b>ĮVADAS</b> .....	<b>11</b>
<b>1. TELŠIŲ RAJONO INVESTICINĖS APLINKOS ANALIZĖ</b> .....	<b>13</b>
<b>1.1. TELŠIŲ RAJONO SAVIVALDYBĖS IR JAI PAVALDŽIŲ ĮSTAIGŲ VEIKLOS SU POTENCIALIAIS INVESTUOTOJAIŠ ANALIZĖ</b> .....	<b>13</b>
<b>1.2. EKONOMINĖS APLINKOS ANALIZĖ</b> .....	<b>24</b>
1.2.1. Geografinės aplinkos ir ryšių analizė .....	24
1.2.2. Žmogiškojo kapitalo analizė .....	27
1.2.3. Makroekonominės aplinkos analizė .....	37
1.2.4. Verslo aplinkos analizė .....	44
<b>1.3. TEISINĖS APLINKOS ANALIZĖ</b> .....	<b>51</b>
1.3.1. Nacionalinių, regioninių ir vietinių strateginių dokumentų vertinimas .....	51
1.3.1.2. Teisinių dokumentų, reglamentuojančių ekonominės rajono plėtros galimybes, analizė .....	60
<b>1.4. INFRASTRUKTŪROS ANALIZĖ</b> .....	<b>66</b>
1.4.1. Susisiekimo, vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo, energetinės infrastruktūros analizė .....	66
1.4.2. Turizmo ir rekreacijos infrastruktūros analizė .....	70
1.4.3. Teritorijų ir nekilnojamojo turto investavimui analizė .....	75
<b>1.5. SĖKMINGŲ VERSLO PLĖTROS, INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO ATVEJŲ ANALIZĖ</b> .....	<b>83</b>
<b>1.6. TELŠIŲ RAJONO ESAMŲ IR POTENCIALIŲ INVESTUOTOJŲ POREIKIŲ VERTINIMAS</b> .....	<b>85</b>
<b>1.7. SSGG ANALIZĖ</b> .....	<b>91</b>
<b>2. INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVŲ ĮVERTINIMAS</b> .....	<b>95</b>
<b>2.1. ALTERNATYVŲ FORMULAVIMAS</b> .....	<b>95</b>
<b>2.2. ALTERNATYVŲ POREIKIO PAGRINDIMAS</b> .....	<b>101</b>
<b>2.3. DAUGIAKRITERINĖ ALTERNATYVŲ VERTINIMO ANALIZĖ</b> .....	<b>103</b>
2.3.1. Techninis aspektas .....	106
2.3.2. Teisinis aspektas .....	112
2.3.3. Finansinis aspektas .....	125
2.3.4. Ekonominis aspektas .....	127
2.3.5. Optimalios alternatyvos parinkimas .....	131
<b>3. OPTIMALIOS INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVOS ĮGYVENDINIMO GAIRĖS</b> .....	<b>132</b>
<b>3.1. OPTIMALIOS INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVOS STRATEGINĖS PRIEMONĖS</b> .....	<b>132</b>
<b>3.2. OPTIMALIOS INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVOS ĮGYVENDINIMO PLANAS</b> .....	<b>139</b>
<b>3.3. OPTIMALIOS INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVOS GALIMI FINANSAVIMO ŠALTINIAI</b> .....	<b>144</b>
<b>3.4. OPTIMALIOS INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVOS ĮGYVENDINIMO SĄMATA</b> .....	<b>145</b>
<b>IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS</b> .....	<b>148</b>

## SANTRUMPŲ SĄRAŠAS

Baltoji knyga	Lietuvos regioninės politikos Baltoji knyga darniai ir tvariai plėtrai 2017-2037 metams
BVP	bendrasis vidaus produktas
d.	diena
DU	darbo užmokestis
ES	Europos Sąjunga
EUR	euras
EVRK	Ekonominės veiklos rūšių klasifikatorius
gyv.	gyventojai
GPM	gyventojų pajamų mokestis
GS	galimybių studija
KKI	kultūros ir kūrybinės industrijos
km	kilometrai
KPM	VšĮ Kuršėnų politechnikos mokykla
kt.	kita
LEZ	laisvoji ekonominė zona
LIP	Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas
LPS „Lietuva 2030“	Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“
LR	Lietuvos Respublika
LR EIM	Lietuvos Respublikos Ekonomikos ir inovacijų ministerija
LRBP	Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas
LRV	Lietuvos Respublikos Vyriausybė
LSD	Lietuvos statistikos departamentas
m.	metai
m. m.	mokslo metai
mėn.	mėnuo
MI	materialinės investicijos
Mokesčių lengvatų taisyklės	Telšių rajono savivaldybės tarybos 2018-06-28 sprendimas Nr. T1-194 „Dėl mokesčių lengvatų teikimo verslo subjektams taisyklių patvirtinimo“
MPM	VšĮ Mažeikių politechnikos mokykla
MTEP	mokslinių tyrimų ir eksperimentinė plėtra
MTEPI	mokslinių tyrimų ir eksperimentinė plėtra bei inovacijų raida
NGK	natūrali gyventojų kaita
NPP	Nacionalinis pažangos planas
NŽT	Nacionalinė žemės tarnyba prie LR žemės ūkio ministerijos
Nr.	numeris
NT	nekilnojamas turtas
PP	pramonės parkas
proc.	procentai
proc. p.	procentiniai punktai
PTVM	VšĮ Plungės technologijų ir verslo mokykla

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

red.	redakcija
SSGG	Stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių analizė
Sumanios specializacijos programa	Prioritetinių mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų raidos (sumanios specializacijos) prioritetų įgyvendinimo programa
SVV	smulkusis ir vidutinis verslas
SVV programa	Telšių rajono savivaldybės smulkiojo ir vidutinio verslo bei kaimo plėtros programa
ŠVIS	ITC Švietimo valdymo informacinė sistema
TAVI	VšĮ Telšių apskrities verslo inkubatorius (nuo 2022-03-01 – Žemaitijos verslo centras)
TRSA	Telšių rajono savivaldybės administracija
Telmi	VšĮ Telšių menų inkubatorius
Telšių rajono SPP	Telšių rajono savivaldybės 2022-2030 metų strateginis plėtros planas
TRPMC	VšĮ Telšių regioninis profesinio mokymo centras
TRS BP	Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas
TUI	tiesioginės užsienio investicijos
tūkst.	tūkstančiai
VKI	Vartotojų kainų indeksas
VĮ	Valstybinė įmonė
Vyriausybė programa	Aštuonioliktoji Lietuvos respublikos Vyriausybės programa
VSP statusas	Valstybei svarbaus projekto statusas
VšĮ	Viešoji įstaiga

## SANTRAUKA

Lietuvos geografinė padėtis yra palanki investicijoms – ji yra tiltas tarp Rytų ir Vakarų Europos šalių, turi gerą diversifikuotą susisiekimo infrastruktūrą, regionuose – mažus gamybos kaštus. Gamybos sektoriaus, o ypač didelės pridėtinės vertės gamybos sektoriaus, plėtra yra aktuali visai Lietuvos ekonomikai, siekiant užtikrinti ilgalaikių šalies strateginių tikslų bei uždavinių įgyvendinimą, siekį diversifikuoti ekonominę konjunktūrą, didinti šalies ekonominį konkurencingumą, užtikrinti ilgalaikį ir tvarų šalies ekonomikos augimą.

**Geografinė aplinka ir ryšiai.** Telšių miestas ir rajonas išsidėstę šiaurės vakarų Lietuvoje, Žemaitijoje. Telšių rajono savivaldybė yra Telšių apskrities centras, turtintis 2 miestus, 11 miestelių ir 415 kaimų. Teritorijos plotas – apie 1439 km<sup>2</sup>, kas sudaro 2,2 proc. šalies teritorijos. Telšių rajono savivaldybė teritorija – vidutiniškai palanki ūkininkauti, iš dalies miškininkystės bei žuvininkystės veikloms tinkanti vietovė. Savivaldybės teritorijoje randami mineralinio vandens išteklių, čia viena ilgiausių šalyje saulės spindėjimo trukmė. Telšių rajono savivaldybėje labiau išvystytos miesto gyvenamosios teritorijos. Gera geografinė padėtis ir patogus susisiekimas su užsienio ir vietinėmis rinkomis, esančiomis šiaurinėje bei vakarinėje šalies dalyje. Netoliese išsidėstęs Klaipėdos jūrų uostas, Klaipėdos-Palangos oro uostas, nors nuo Vilniaus ir Kauno miestų rajonas yra nutolęs. Per savivaldybės teritoriją praeina magistralinis kelias A11, tarptautinio geležinkelio IX koridoriaus IXB atšaka. Pagal Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendinius, Telšių rajono savivaldybė priskiriama Vakarų Lietuvos partnerysčių grupei (apimanti Klaipėdos-Telšių-Tauragės teritoriją), kurioje vyraujantys išteklių – jūriniai, rekreaciniai, pramonės ir ekonominiai, bioproductinio ūkio, multimodalumo, o plėtros prioritetas – jūros ir sausumos ryšių stiprinimas bei teritorinė veiklų sklaida.

**Žmogiškasis kapitalas.** Telšių rajonas pasižymi mažėjančių gyventojų, tame tarpe ir darbingo amžiaus, skaičiumi. Iki COVID-19 pandemijos pradžios didesnę įtaką Telšių rajono populiacijos mažėjimui darė gyventojų emigracija į kitus šalies rajonus bei užsienį, prasidėjus pandemijai – gimstamumą viršijantis mirtingumas. Prasčiau nei apskrityje ir šalyje panaudojama darbo jėga, nes užimtumo lygis Telšių rajone tesiekė 60,5 proc., kai vidutiniškai šalyje – 72,5 proc. Tarp vertintų teritorijų (patenkančių į Vakarų Lietuvos partnerysčių grupę), Telšių rajonas išsiskiria vienu aukščiausiu nedarbo lygiu, čia fiksuojamas struktūrinis nedarbas ir didelis ilgalaikių bedarbių skaičius. Nors darbo užmokesčio lygis – vidutinis, viršijantis Klaipėdos r. sav., Šilalės r. sav., Tauragės r. sav. rodiklius. Telšių mieste ir 50 km atstumu nuo jo veikia 4 profesinio mokymo įstaigos, galinčios teikti žmogiškuosius išteklius Telšių rajono savivaldybės darbo rinkai (Telšių, Plungės, Šiaulių ir Mažeikių rajonuose). Žmogiškieji išteklių, kurie galėtų būti patrauklūs investuotojams Telšių rajone, ruošiami lengvosios, metalo apdirbimo, kompiuterinių ir elektroninių gaminių, elektros įrangos pramonės, mašinų remonto, informacijos ir ryšių srityse. Kasmet apie 200 asmenų profesinėse Telšių, Plungės, Mažeikių ir Šiaulių rajonų mokymo įstaigose įgyja inžinerijos, gamybos ir kompiuterijos profesinę kvalifikaciją. Šie specialistai gali tapti potencialūs Telšių rajono savivaldybėje veikiančių pramonės, gamybos ir verslo įmonių darbuotojais. Nerandant žmogiškųjų išteklių Telšių rajone ir aplinkinėse teritorijose, investuotojai jų gali atsivežti iš kaimyninių šalių, o kvalifikuotos darbo jėgos trūkumą galima kompensuoti priviliojant specialistus iš artimiausių geografiškai Klaipėdos, Šiaulių miestų aukštojo universitetinio mokslo įstaigų. Telšių rajone veikia Vilniaus dailės akademijos Telšių fakultetas, ir nors čia ruošiami specialistai nėra pagrindinis pramoninių ar gamybinių įmonių žmogiškųjų išteklių potencialas, tačiau šių specialybių aukštos kvalifikacijos darbuotojai gali būti labai reikalingi vystant tam tikrų sričių verslus.

**Makroekonominė aplinka.** Telšių rajone vieno užimto gyventojų kuriama pridėtinė vertė siekia 20,3 tūkstančių EUR, ir šis rodiklis – mažesnis nei Klaipėdos, Šilalės, Plungės rajonuose ar vidutiniškai šalyje, tačiau pastaruoju metu išaugo pakankamai sparčiu tempu. Telšių rajono savivaldybėje labiau nei šalyje plėtojami žemesnę pridėtinę vertę generuojantys sektoriai (pramonės ir apdirbamosios gamybos, statybos), mažiau –

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

aukštesnę pridėtinę vertę generuojantys sektoriai (informacijos ir ryšių). Pragyvenimo lygis rajone, kaip ir visoje šalyje, per pastaruosius 10 metų pakilo. Tačiau tiesioginės užsienio investicijos, tenkančios 1 gyventojui – mažiausios iš vertintų Vakarų Lietuvos partnerysčių grupės atstovų. Apskritai, dėl karo Ukrainoje investuotojų lūkesčiuose Lietuvos atžvilgiu jaučiamas neapibrėžtumas.

**Verslo aplinka.** Telšių rajono savivaldybės materialinės investicijos – mažos, nors sparčiai pastaruoju metu sparčiai išaugusios ir sukoncentruotos pramonės sektoriuje. Investicinė aplinka vertinama vidutiniškai, nes 2019 m. Lietuvos savivaldybių indekse Telšių r. sav. pagal rodiklių grupę „investuotojui“ aplenkė 39 mažąsias savivaldybes, o „mokesčių“ srities reitinge – pateko į dešimtuką, tačiau vertinant „investicinės plėtros“ sritį, traktuojama, kad Telšių r. sav. sunkiai sekasi pritraukti investicijas. Verslumo lygis Telšių rajone – prastesnis nei šalyje ir apskrityje. Verslo struktūroje dominuoja SVV sektorius, nors veikia ir keletas stambių šalies įmonių.

**Teisinė aplinka ir poveikis investicinei aplinkai.** Nacionaliniai strateginiai dokumentai apibrėžia palankų, proaktyvų ir skatinamąjį požiūrį į pramonės ir gamybos sektorių plėtrą regionuose, išskiria sumanios specializacijos sritis, skaitmeninimą ir aukštesnės pridėtinės vertės kūrimą. Investicijų pritraukimo būtinybė ir būdai numatyti Telšių regiono 2014-2020 metų plėtros plane, Telšių rajono savivaldybės 2022-2030 metų strateginiame plėtros plane. Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane nurodyta, kad pramonės teritorijos gali būti plėtojamos abipus magistralinio kelio A11, Telšių bei Varnių miestuose, o Telšių miesto teritorijos bendrajame plane – kad pramoninės teritorijos turėtų būti koncentruotos dviejuose Telšių miesto teritorijose (prie Rainių bei šiaurinėje miesto dalyje). Lietuvos Respublikos įstatyminė bazė numato sąlygas šalies teritorijoje vystyti laisvasias ekonomines zonas (toliau – LEZ) ir pramonės parkus (toliau – PP). Pagrindinis skirtumas tarp laisvųjų ekonominių zonų ir pramonės parkų – mokesstinė bazė ir valdymas:

- ❖ detalaus pramonės parkų teisinio reglamentavimo nėra, o laisvųjų ekonominių zonų teisinį reglamentavimą atlieka LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas, atskirų LEZ įstatymai;
- ❖ PP Lietuvoje administruoti gali tiek Savivaldybė, tiek privati įmonė (operatorius), LEZ – tik laisvųjų ekonominių zonų valdymo bendrovė;
- ❖ laisvųjų ekonominių zonų atveju numatyta daugiau mokesčių lengvatų (žemės, nekilnojamojo turto, pelno mokesčių), bet yra administravimo mokesčiai;
- ❖ šalyse yra vykdoma LEZ valstybinė priežiūra (atlieka Lietuvos Respublikos Ekonomikos ir inovacijų ministerija), o PP – nevykdoma.

Svarbu pažymėti tai, kad pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ parengtą „Pramoninių teritorijų vystymo plano iki 2030 metų“ projektą, Telšių rajono savivaldybė yra kvalifikuojama, kaip vienas iš 22 urbanistinių centrų Lietuvoje (iš viso pagal Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano sprendinius yra numatyti 66 urbanistiniai centrai), kuriuose matomas investicijų pritraukimo potencialas. Minėtuose urbanistiniuose centruose siūlomas pramoninių teritorijų vystymas, numatomas finansavimas ir pan. Telšių mieste VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ siūlo vystyti ne didesnę, kaip 15 ha pramoninę teritoriją.

**Infrastruktūra.** Kelių būklė Telšių rajone – prastesnė nei vidutiniškai Lietuvoje, dviračių takų tinklas – nepakankamai išplėtotas. Vietinio viešojo transporto (miesto ir priemiesčių) paslaugos Telšių rajone – nemokamos, tačiau atokesnių kaimiškų vietovių gyventojams apribotas viešųjų paslaugų ir darbo vietų pasiekiamumas dėl ne esamų viešojo transporto paslaugų arba gyventojų poreikiams nepritaikytų maršrutų/tvarkaraščių. Visi ūkio subjektai gali gauti centralizuotas vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo paslaugas, o vandens kaina – vidutinė, palyginti su kitomis savivaldybėmis, esančioms Vakarų Lietuvos partnerysčių grupėje. Telšių mieste veikia paviršinių nuotekų susirinkimo infrastruktūra. Iš atsinaujinančių šaltinių rajone tiekiami šiek tiek mažiau nei ketvirtadalis centralizuotai tiekiamos šilumos, šilumos kaina – viena didžiausių, lyginant su kitomis Vakarų Lietuvos partnerysčių grupėje esančiomis savivaldybėmis. Tik trečdalis viešosios apšvietimo sistemos

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

rajone – taupanti energiją. Nors Telšių rajone gausu energetinių išteklių (vykdoma vėjo jėgainių parkų plėtra, elektros pastotės ir kt.).

**Turistiniai ir rekreaciniai ištekliai.** Pagrindiniai rekreaciniai ištekliai rajone – gamtinė, tinkanti poilsiui bei sveikatos atstatymui, aplinka, rekreacijos reikmėms tinkantis kultūros paveldas. Trečdalis rajono teritorijos yra įvairioms rekreacijos rūšims tinkanti teritorija, pagrindinis Telšių miesto gamtinės aplinkos dominantas – Masčio ežeras ir aplink jį išsidėstę pagrindiniai želdynų masyvai. Apie du trečdalius apgyvendinimo įstaigų rajone – kaimo turizmo sodybos, yra viešbučių, svečių namų, B&B, poilsiaviečių, stovyklaviečių, kempingų. Rajone pakankamai išplėtotas maitinimo tinklas. Reikšmingas kultūros/ gamtinis paveldas – sakralinis, Telšių senamiestis bei Šatrijos kalnas. Beveik penktadalis rajono teritorijos – saugomos (Varnių regioninis parkas, draustiniai, Natura 2000 teritorijos).

**Teritorijos investavimui.** Pagrindinė kliūtis investuotojams – laisvų teritorijų investavimui Telšių mieste ir rajone yra per maži (bendras jų plotas – apie 19 ha), patys sklypai – per maži (siekia 0,1-4,5 ha), nutolę vienas nuo kito, išsibarstę Telšių mieste ir priemiesčiuose, šalia Luokės mstl. Patraukliausia teritorija pramonei įsikurti ir investicijoms pritraukti, kurioje būtų galima pasiūlyti A arba B kategorijų sklypus, – buvusi Karinio miestelio teritorija, iš dalies sutvarkyta iš 2014-2020 metų laikotarpyje. Bendras jos plotas – 14,61 ha, laisvų sklypų plotas – 8,7 ha. Patrauklia geografiškai teritorija – išsidėčiusi Telšių miesto šiaurinėje dalyje (tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., šalia Degaičių k.). Dauguma sklypų čia yra laisvi, nors priklausantys privatiems asmenims, žemės ūkio paskirties, bet pagal Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą šioje teritorijoje numatoma vystyti pramonines veiklas. Šiuo metu Telšių miesto pramoninė zona išsidėčiusi Telšių miesto šiaurės vakarinėje dalyje, nes joje veikia pagrindinės Telšių miesto pramonės ir gamybos įmonės (AB „Žemaitijos pienas“, AB „Žemaitijos pieno investicija“, UAB „Escolit“, kitos). Telšių rajono savivaldybėje nekilnojamas turtas valdomas pakankamai efektyviai.

**Investuotojų poreikiai.** Atlikto sutelktos (*fokus*) grupės diskusijos tyrimo, kuris buvo rengiamas siekiant išsiaiškinti Telšių rajono esamų ir potencialių investuotojų poreikius, metu buvo identifikuoti šie svarbiausi socialinės-ekonominės Telšių rajono plėtros iššūkiai: užimtumas – per menkas, nedarbo lygis – aukštas, egzistuoja struktūrinis nedarbas, kuris sietinas tiek su ekonominėmis, tiek su socialinėmis problemomis; rajonas susiduria su demografiniais iššūkiais – gyventojų senėjimu, jaunimo išvykimu į didžiuosius Lietuvos miestus; sąlyginai maži atlyginimai, kurie maži viršija socialinės paramos dydį ir neskatina gyventojų ieškoti darbo, įsidarbinti ar kelti kvalifikaciją; dažnai darbdaviai darbuotojų nori „čia ir dabar“, nors patys neinvestuoja į darbuotojų lojalumą ir išlaikymą; rajono verslininkai/ gyventojai mažiau iniciatyvūs, mažiau verslūs, palyginti su kaimyninėmis savivaldybėmis; stokoama „artimiausios“ infrastruktūros verslui, investuotojui; trūksta glaudesnio bendradarbiavimo tarp institucijų pritraukiant investuotojus, apmokant ir išlaikant žmogiškuosius išteklius; nacionalinė politika visiškai neskatina investuoti į regionus, nėra investuojama į valstybinius objektus, esančius regionuose ir pan. Visa tai suponuoja mažesnę investicinę aplinką patrauklumą Telšių rajone. Tyrimo metu nustatyti ir pagrindiniai Telšių rajono patrauklumo gyventi bei teigiamo įvaizdžio aspektai: pastangos pritraukti žmogiškuosius išteklius (tame tarpe ir kvalifikuotus specialistus) savivaldybėje yra pastebimos; veikia stiprus profesinio mokymo centras, kuris paruošia didelę dalį specialistų tiek Telšių, tiek visos šalies darbo rinkai, o naujas mokymo programas TRPMC sugebėtų įvesti per pusės metų laikotarpį; rajono švietimo įstaigose stengiamasi nuo mažens vaikus supažindinti su technikos/ inžinerijos/ kompiuterijos mokslo subtilybėmis, vykdomas karjeros ugdymas; bendradarbiaujama su kitų šalies miestų universitetais, kolegijomis; kuriamos ir įgyvendinamos įvairios reemigracijos programos; Savivaldybės atstovai iniciatyvūs ir pasiruošę padėti šiais klausimais; verslas noriai priima dirbti tiek užsieniečius, tiek grįžusius žmones iš emigracijos; Telšių rajono geografinė padėtis yra pakankamai gera, infrastruktūra ir aplinka išvystyta gana neblogai (su keliomis problemomis); Telšių miesto socialinė-kultūrinė

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

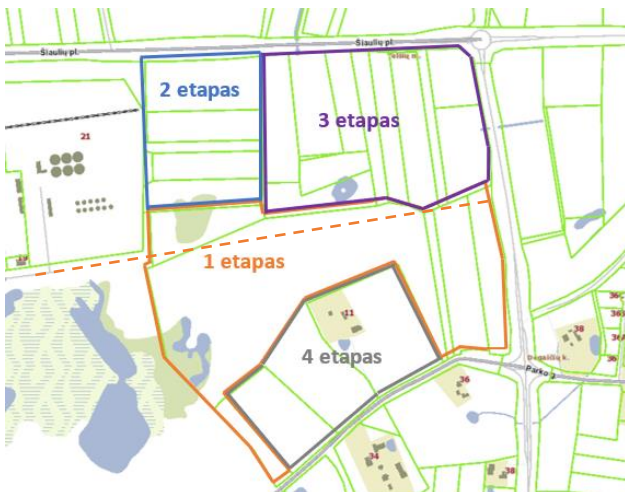
infrastruktūra yra tas potencialias, kuris leidžia kurti atsakingą verslą; Telšių rajonas turi ir pakankamai didelį rekreacinį potencialą. Tai įtakoja investicinės aplinkos patrauklumo didėjimą Telšių rajone.

**Galimos investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvos.** Vertinant tinkamiausią investicijų pritraukimo į Telšių rajono savivaldybę variantą buvo suformuotos penkios alternatyvos:

1. **1 alternatyva.** Pramonės parko steigimas dalyje buvusio Karinio miestelio teritorijose + 6 sklypuose iš 2-osios vertintos teritorijos (Telšių miesto šiaurės vakarinėje dalyje bei už miesto ribos – dalyje Kalnėnų kaimo).
2. **2 alternatyva.** Laisvosios ekonominės zonos steigimas dalyje buvusio Karinio miestelio teritorijose + 6 sklypuose iš 2-osios vertintos teritorijos (Telšių miesto šiaurės vakarinėje dalyje bei už miesto ribos – dalyje Kalnėnų kaimo).
3. **3 alternatyva.** Pramonės parko steigimas 3-ioje vertintoje teritorijoje (tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., šalia Degaičių k.).
4. **4 alternatyva.** Laisvosios ekonominės zonos steigimas 3-ioje vertintoje teritorijoje (tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., šalia Degaičių k.).
5. **5 alternatyva.** Atskirų sklypų teritorijos valdymas Telšių rajone, nesuteikiant nei PP, nei LEZ statuso.

Šios alternatyvos daugiakriterinės alternatyvų analizės pagalba buvo lyginamos techniniu, teisiniu, finansiniu ir ekonominiu aspektais. Nustatyta, kad optimaliausia alternatyva – Pramonės parko steigimas Telšių miesto šiaurinėje dalyje tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., nes iš galimų 95 balų ji surinko daugiausiai, tai yra 73 balus (arba 77 procentus galimų balų).

**Atrinktos alternatyvos įgyvendinimas.** Pritraukiant investicijas į Telšių rajoną, **rekomenduotina steigti Telšių pramonės parką 39,637 ha teritorijoje (iš kurios 0,819 ha – Mažeikių gatvė ir jos apsauginės zonos) Telšių miesto šiaurinėje dalyje (tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.) ir teritorijos vystymą etapuoti:**

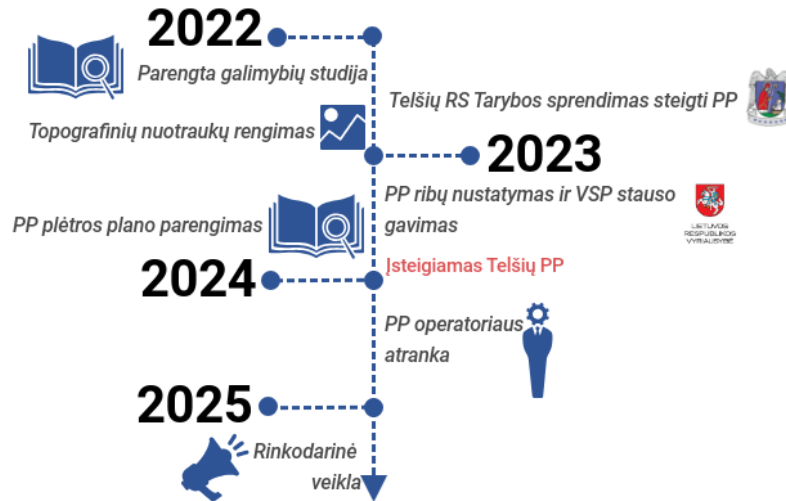


- ✓ **Paruošiamieji darbai (2022-2024 m.)** – gaunamas VSP statusas, parengiamas Telšių PP plėtros planas, įkuriamas Telšių PP, parenkamas operatorius;
- ✓ **1 etapas (2024-2026 m.)** – vystoma 14,6976 ha teritorija (6 sklypai) ir vykdomas Mažeikių gatvės pratęsimas iki krašto kelio Nr. 160 (0,819 ha teritorija);
- ✓ **2 etapas (2026-2028 m.)** – vystoma 5,64 ha teritorija (5 sklypai), siekiant prijungti geležinkelio liniją prie vystomo PP;
- ✓ **3 etapas (2027-2029 m.)** – vystoma 11,3104 ha teritorija (11 sklypų);
- ✓ **4 etapas (2029-2031 m.)** – vystoma likusi teritorijos dalis (7,17 ha, 3 sklypai).

Veiksmai, reikalingi atlikti steigiant Telšių pramonės parką bei visų keturių etapų kalendorinis grafikas:



**A. PARUOŠIAMIEJI DARBAI**



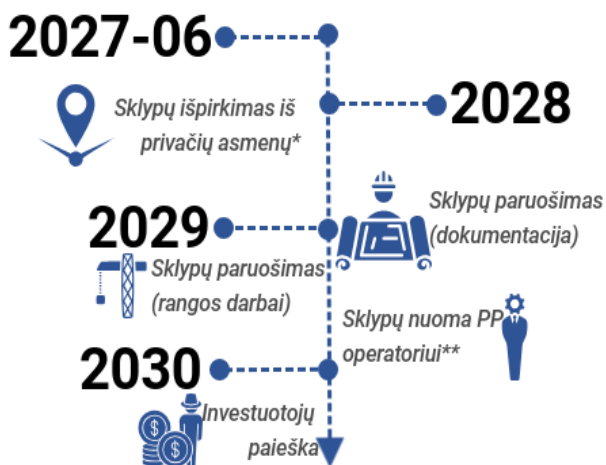
**B. I ETAPAS**



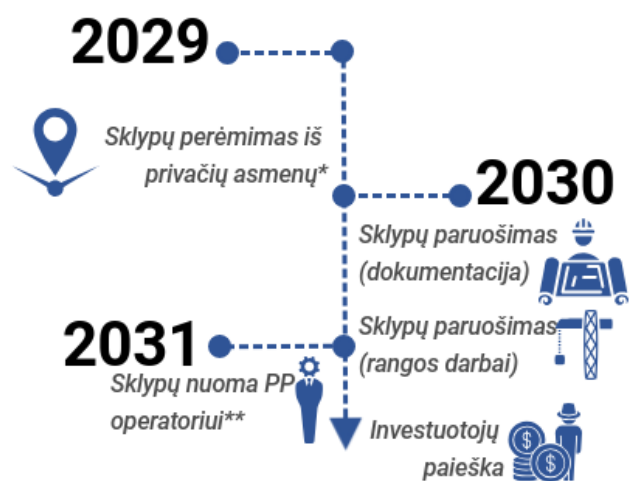
**C. II ETAPAS**



**D. III ETAPAS**



**E. IV ETAPAS**



\* veiksmas galimas, jei Telšių PP gauna VSP statusą;

\*\* šio veiksmo įgyvendinimo laikotarpis gali keistis priklausomai nuo pasirinktų finansavimo šaltinių (jei privatus operatorius teiktų savo lėšas, jam sklypai turėtų būti išnuomojami anksčiau, jei infrastruktūros vystymas būtų finansuojamas ES lėšomis, sklypų nuoma operatoriumi gali būti nukelta įgyvendinus projektus, arba kaip tik atliekama anksčiau (priklausomai nuo finansavimo sąlygų) ir pan.)

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Pilnai planuojama Telšių pramonės parko teritoriją išvystyti per 10-ties metų laikotarpį (visus keturis etapus). Pirmasis etapas (kartu su paruošiamaisiais darbais) planuojamas baigti per 5-rius metus, pirmieji investuotojai kurtis galėtų pradėti 2027 m. pradžioje. Bendros Telšių pramonės parko vystymo **investicijos siektų 11,504 mln. EUR** (paruošiamųjų darbų ir visų keturių etapų), o galimi finansavimo šaltiniai: savivaldybės lėšos, valstybės lėšos, Europos Sąjungos lėšos, skolintos lėšos, privačios lėšos.

Atsižvelgiant į tai, kad galimybių studijos rengimas yra skirtas optimaliausio investicijų pritraukimo į Telšių rajoną varianto atrankai, atrinktos alternatyvos poveikio įvertinimui bei poreikio steigti teritoriją pagrindimui, detalizuotas Telšių pramonės parko teritorijos vystymo etapavimas ir tikslesni inžinerinės infrastruktūros vystymo poreikiai bei kiekiai turėtų būti nustatyti Telšių pramonės parko plėtros plane, kuriame taip pat bus detalizuojama ir pramonės parko specializacija.

## IVADAS

Vadovaujantis ekonomikos teorija<sup>1</sup>, tiesiogines užsienio investicijas jas priimančioje šalyje/ teritorijoje nulemia keturi pagrindiniai aspektai: 1) gamtinių išteklių panaudojimo siekis/ galimybės; 2) naujų rinkų paieškos siekis/ galimybės; 3) strateginių pranašumų arba gebėjimų ieškojimo siekis/ galimybės; 4) efektyvumo siekis/ galimybės.

Pagal Pasaulio banko Pasaulio investicijų konkurencingumo ataskaitos duomenis, du pagrindiniai investuotojų motyvai investuoti šalyje/ teritorijoje yra naujų rinkų ir (arba) klientų paieška bei žemesni gamybos kaštai ir (arba) naujų bazių kūrimas.

Lietuvos geografinė padėtis yra palanki investicijoms – ji yra tiltas tarp Rytų ir Vakarų Europos šalių, turi gerą diversifikuotą susisiekimo infrastruktūrą, regionuose – mažus gamybos kaštus. Gamybos sektoriaus, o ypačingai didelės pridėtinės vertės gamybos sektoriaus, plėtra yra aktuali visai Lietuvos ekonomikai, siekiant užtikrinti ilgalaikių šalies strateginių tikslų bei uždavinių įgyvendinimą, siekį diversifikuoti ekonominę konjunktūrą, didinti šalies ekonominį konkurencingumą, užtikrinti ilgalaikį ir tvarų šalies ekonomikos augimą.

Lietuvoje pastaruoju metu didėja išsivystymo netolygumai ir atotrūčiai tarp regionų. Ypač sunku užtikrinti tolygią ekonominę ir socialinę plėtrą regionų viduje – tarp savivaldybių. Lietuvos regionų ir rajonų patrauklumas tiek užsienio, tiek vietinėms rinkoms yra labai nevienodas, ir tie skirtumai kasmet auga, dėl ko nuolat didėja ekonominių rodiklių skirtumai tarp šalies regionų, rajonų. Ekonomikos teorijoje<sup>2</sup> nurodyta, kad tiesioginės užsienio investicijos yra pagrindinis veiksnys, lemiantis ekonomikos plėtrą regionuose ar rajonuose. Todėl tolygią šalies rajonų, tame tarpe ir Telšių rajono, ekonominę plėtrą gali užtikrinti tik pastovios ir nuolat augančios investicijos.

Siekiant paskatinti pramonės ir regionų plėtrą, daugiausiai Vidurio ir Rytų Europos šalyse yra stiegtos specialiosios ekonominės zonos. Tokios lengvatinės teritorijos pasaulyje dažniausiai skirtos bemeitei užsienio prekybai skatinti. Tai svarbiausias įrankis, kuris šalims padeda pritraukti investicijų. Lietuvoje vystomos dviejų tipų specialiosios ekonominės zonos – laisvosios ekonominės zonos (toliau – LEZ) ir pramoniniai parkai (toliau – PP). Pastarieji gali būti kuriami tiek savivaldybių, tiek privataus verslo iniciatyvų. LEZ šalyje pradėjo veikti nuo 1996 m., PP – nuo 2005 m., tačiau faktiškai jos veikti pradėjo ženkliai vėliau. Lietuvoje šiuo metu veikia 7 LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijos bei konkurso būdu atrinktų operatorių valdomos laisvosios ekonominės zonos (Akmenės, Kauno, Kėdainių, Klaipėdos, Marijampolės, Panevėžio ir Šiaulių), 5 savivaldybių pramonės parkai (Alytaus, Pagėgių, Radviliškio, Šiaulių ir Ramygalos) bei 5 privatūs pramonės parkai (Gargždų, Tauragės ir Vilniaus industriniai parkai bei Ukmergės ir Pagirių pramonės parkai). Suprantama, kad teritorijoje galima vystyti atskirus sklypus/ pastatus, nesuteikiant jiems specialaus – LEZ ar PP – statuso.

Siekiant įvertinti tinkamiausią Telšių rajono ekonominės plėtros ar investicijų pritraukimo į teritoriją variantą (laisvosios ekonominės zonos steigimas; pramonės parko steigimas; atskirų sklypų teritorijos bei pastatų valdymas, nesuteikiant nei LEZ, nei PP statuso; kt.) techniniu, teisiniu, finansiniu bei ekonominiu aspektais, Telšių rajono savivaldybės administracija (toliau – TRSA) inicijavo *Investicijų pritraukimo į Telšių rajoną galimybių studijos* parengimą.

Galimybių studijos rengimas susidės iš keturių etapų:

❖ **I etapas. Telšių rajono investicinės aplinkos analizė**, kurios metu bus analizuojama Telšių rajono savivaldybės ir jai pavaldžių įstaigų ankstesnė veikla su potencialiais investuotojais bei atliekama Telšių rajono

<sup>1</sup> Dunning J.H., Lundan S. M. (2008). Multinational enterprises and the global economy.

<sup>2</sup> Čegyžė O., Miečinskienė A. (2009). Tiesioginių užsienio investicijų poveikio tyrimas. Vilnius VGTU leidykla „Technika“.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

savivaldybės ekonominei plėtrai svarbų rodiklių, dokumentų analizė. Investicinės aplinkos analizė susidės iš ekonominės aplinkos analizės (bus vertinama geografinė aplinka ir ryšiai, žmogiškasis kapitalas, makroekonominė aplinka, verslo sektoriaus situacija, turizmas, rajono konkurencingumas), teisinių aspektų vertinimo (investicijų pritraukimo teisinis reglamentavimas, susijusių dokumentų analizė), infrastruktūros analizės (viešosios infrastruktūros analizės, infrastruktūros pritaikymo verslo plėtrai, investicijų pritraukimui vertinimo, viešosios infrastruktūros projektų įgyvendinimo analizės ir pan.) bei sėkmingų rajono verslo plėtos, investicijų pritraukimo atvejų analizės. Analizės pabaigoje rengiama stiprybių, silpnybių, galimybių ir grėsmių (SSGG) analizė. Atliekant investicinės aplinkos analizę, analizuojamas 2016-2021 metų laikotarpis, jei nėra duomenų – 2016-2020 metų laikotarpis. Kai kurie duomenys nagrinėjami vertinant ilgesnį, 10-12 metų laikotarpį. Vadovaujantis LR teritorijos bendruoju planu (toliau – LRBP)<sup>3</sup> Telšių rajono savivaldybė patenka į vieną iš 5 nacionalinio lygmens urbanistinių centrų partnerysčių, suformuotų teikiant regioninio lygmens (santykinai vidurinio ir reto poreikio) paslaugas, grupių – *Klaipėdos-Telšių-Tauragės* arba *Vakarų Lietuvos partnerysčių grupę*<sup>4</sup>. Todėl duomenys, atliekant investicinės aplinkos analizę, lyginami su šalies, Telšių apskrities bei kai kurių savivaldybių, kurios yra Vakarų Lietuvos partnerysčių grupės įtakos zonoje (Klaipėdos rajono, Tauragės rajono, Plungės rajono, Šilalės rajono savivaldybių) duomenimis. Organizuojamas 1 susitikimas su darbo grupe dėl Telšių rajono savivaldybės investicinės aplinkos pristatymo.

❖ **II etapas. Esamų ir potencialių investuotojų poreikių vertinimo etapas**, kurio metu bus vykdoma ne mažiau, kaip 10 esamų ir/ arba potencialių investuotojų ekspertinė apklausa sutelktos (*Focus*) grupės metodu. Į ekspertinę grupę įtraukiami esami ir/ arba potencialūs verslininkai ir investuotojai, mokymo ir mokslo institucijų, Savivaldybės administracijos bei pavaldžių įstaigų, kurios užsiima investuotojų pritraukimu ir verslo sąlygų gerinimu rajone, atstovai. Organizuojamas 1 susitikimas su ekspertine grupe, kurio metu bus atlikta apklausa sutelktos (*Focus*) grupės metodu.

❖ **III etapas. Investicijų pritraukimo į investicinius žemės sklypus bei pastatus gairių parengimas.** Etapo metu sudaromos galimos (mažiausiai trys) alternatyvos ir derinamos su darbo grupe (organizuojamas 1 susitikimas). Su darbo grupe suderinami visi galimi alternatyvų atrankos kriterijai, apribojimai, išklausomi poreikiai. Sudarytos alternatyvos vertinamos teisiniu, techniniu, finansiniu ir ekonominiu aspektais. Atlikus vertinimą, yra išrenkama perspektyviausia alternatyva, kuri derinama su darbo grupe (organizuojamas 1 susitikimas). Tuomet parengiamas perspektyviausios alternatyvos įgyvendinimo planas, pateikiant investicijų pritraukimo/ skatinimo strategines priemones, jų eiliškumą, įgyvendinimo būdus, matavimo rodiklius, galimus finansavimo šaltinius, sudaroma įgyvendinimo sąmata. Planas pristatomas darbo grupei (organizuojamas 1 susitikimas).

❖ **IV etapas. Išvados ir rekomendacijos.** Etapo metu pateikiamos išvados ir rekomendacijos bei organizuojamas 1 diskusija-renginys su suinteresuotomis pusėmis.

Galimybių studija rengiama 2022 m. kovo – spalio mėnesiais. Galimybių studiją rengia UAB „Generalis“.

<sup>3</sup> Patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2021 m. rugsėjo 29 d. Nr. 789

<sup>4</sup> *Partnerysčių grupė* - teritorinį pagrindą turinčios, naujas sinergijas kuriančios, šalies stabilumą užtikrinančios penkios nacionaliniame lygmenyje veikiančios partnerysčių grupės, formuojamos pagal įvairius aspektus, turinčius teritorinę išraišką ir nusakančius tiek esamas priklausomybes, tiek ir potencialias galimybes: fiziomorfologinis, teritorijos formuojamas potencialas veiklai, ekonominių-funkcinių regionų ribos pagal darbuotojų GPM perlaidas, susisiekimo potencialas, fizinė gretimybė.

# 1. TELŠIŲ RAJONO INVESTICINĖS APLINKOS ANALIZĖ

## 1.1. Telšių rajono savivaldybės ir jai pavaldžių įstaigų veiklos su potencialiais investuotojais analizė

Viena iš svarbesnių viešojo administravimo funkcijų, kurias vykdo tiek savivaldybės taryba, tiek administracija yra investicijų pritraukimas. Pagrindinis Telšių rajono savivaldybės investicijų pritraukimo ir skatinimo politikos tikslas – palankios investicijoms aplinkos šalies ir užsienio investuotojams formavimas, investicijų skatinimas. Siekiant kurti konkurencingą Telšių rajono savivaldybės investicinę aplinką, yra įgyvendinamos šios priemonės: gerinama verslo pradžia ir plėtrai palanki aplinka bei viešųjų paslaugų verslui prieinamumas; vykdoma viešosios infrastruktūros modernizavimas ir plėtra; vykdoma informacijos apie investavimo galimybes sklaida.

**Atsakomybės ribos.** Pasak TRSA, už investicijų pritraukimą Telšių rajono savivaldybės administracijoje yra atsakingas Strateginio planavimo ir investicijų skyrius, kurio nuostatuose<sup>5</sup> yra įvardinti uždaviniai „analizuoti rajono ekonominę ir socialinę būklę ir planuoti pokyčius“, „skatinti rajono ekonominę plėtrą, pritraukiant ES fondų, valstybės bei privačias lėšas“ bei funkcijos „diegia strateginio planavimo metodus planuojant rajono plėtrą ir investicijas“, „koordinuoja savivaldybės investicinių projektų ir programų rengimą bei siekia jų įgyvendinimo, pritraukiant ES fondų, valstybės bei privačias lėšas“, „kaupia informaciją apie investicijų pritraukimo šaltinius“, „teikia turimą informaciją potencialiems šalies ir užsienio investitoriams“. Strateginio planavimo ir investicijų skyriuje už investicijų pritraukimą atsakingas skyriaus vedėjas.

Iš dalies už investicijų pritraukimą Telšių rajono savivaldybės administracijoje yra atsakingas ir Ekonomikos ir turto valdymo skyrius, kurio nuostatuose<sup>6</sup> yra įvardinti uždaviniai „užtikrinti valstybės ir savivaldybės turto valdymą, naudojimą ir disponavimą, vadovaujantis visuomeninės naudos, efektyvumo, racionalumo ir viešosios teisės principais“, „teikti visuomenei informaciją apie savivaldybės privatizuojamus objektus“, „analizuoti rajono ūkio ekonominę – socialinę būklę, planuoti pokyčius, teikti informaciją savivaldybės institucijoms, ūkio subjektams ir rajono gyventojams“. Ekonomikos ir turto valdymo skyriuje už investicijų pritraukimą atsakingas skyriaus vedėjas.

Teritorijų planavimo srityje prie investicijų pritraukimo į rajoną prisideda ir Architektūros skyrius (atsakingas skyriaus vedėjas) bei Statybos ir urbanistikos skyrius (atsakingas skyriaus vedėjas).

Telšių regione potencialių investuotojų pritraukimu į rajoną, paslaugų verslui ir verslininkams teikimu, informacijos sklaida bei marketingine veikla užsiima VšĮ Telšių apskrities verslo inkubatorius (kurio pavadinimas nuo 2022 m. kovo 1 d. keičiamas į Žemaitijos verslo centras) (toliau – TAVI).

Reziumuojant reikėtų akcentuoti, nors TRSA už investicijų pritraukimą į rajoną yra atsakingi net 4 Administracijos skyriai, tačiau nei vieno skyriaus nuostatuose nėra tiesiogiai įtvirtintas uždavinys ar funkcija, kad skyrius ar skyriaus darbuotojai atsakingi už investicijų pritraukimą rajone. Konkrečios funkcijos (dėl investuotojų pritraukimo, proceso koordinavimo, skatinimo ir viešinimo) nėra įtrauktos ir į VšĮ „Žemaitijos verslo centro“ nuostatus. **Rekomenduotina tiesiogiai įtvirtinti arba Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus, arba Ekonomikos ir turto valdymo skyriaus, arba VšĮ „Žemaitijos verslo centro“ nuostatuose, kad skyrius/ įstaiga yra atsakingas už investicijų pritraukimą, koordinavimą ir skatinimą investuoti Telšių rajone.**

<sup>5</sup> Patvirtinti Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2021 m. vasario 10 d. įsakymu Nr. A1-216

<sup>6</sup> Patvirtinti Telšių rajono savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. A1-1823

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Telšių rajono savivaldybės 2022 m. vasario 10 d. mero potvarkiu Nr. M1-14 yra sudaryta Telšių rajono savivaldybės Komisija investicijoms į Telšių rajoną pritraukti, kurią sudaro Komisijos pirmininkas ir 13 narių. Tačiau potvarkyje nėra nurodytos Komisijos sudarymo tikslas, uždaviniai, funkcijos, teisės ir pareigos. **Rekomenduotina išgryninti veikiančios Komisijos, atsakingos už investicijų pritraukimą į Telšių rajoną tikslą, uždavinius, funkcijas, teises ir pareigas.**

**Investavimo skatinimo priemonės.** Vadovaujantis LR vietos savivaldos įstatymu, LR žemės mokesčio įstatymu ir LR nekilnojamojo turto mokesčio įstatymu, visos šalies savivaldybės nustato žemės bei nekilnojamojo turto mokesčius. Pagal VMI pateikiamą informaciją, 2022 m. Telšių r. sav. žemės ūkio paskirties žemės mokestis siekia 0,3-0,8 proc. (apleistos žemės ūkio paskirties – 4,0 proc.), miškų ūkio paskirties žemės mokestis – 0,3-0,9 proc., vandens ūkio paskirties žemės mokestis siekia – 0,3 proc., kitos paskirties žemės mokestis – 0,3-0,9 proc.

1.1.1 lentelė. Žemės mokesčio tarifai (proc.), 2022 m.

Teritorija	Žemės ūkio paskirties žemės mokestis	Apleistos žemės ūkio paskirties žemės mokestis	Miškų ūkio paskirties žemės mokestis	Vandens ūkio paskirties žemės mokestis	Kitos paskirties žemės mokestis
Telšių r. sav.	0,3-0,8	4,0	0,3-0,9	0,3	0,3-0,9
Klaipėdos r. sav.	0,08-0,8	4,0	0,3	n/d	0,06-0,65
Plungės r. sav.	0,6-1,1	4,0	0,8	0,6	0,4-2,0
Šilalės r. sav.	1,2	4,0	1,5	1,5	0,9-2,0
Tauragės r. sav.	0,85	3,0	0,85	0,85	0,85

Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis [www.vmi.lt](http://www.vmi.lt)

1.1.2 lentelė. NT mokesčio tarifai (proc.), 2022 m.

Teritorija	NT mokestis	Apleisto, neprižiūrėto nenaudojamo NT mokestis
Telšių r. sav.	0,5	3,0
Klaipėdos r. sav.	0,9	3,0
Plungės r. sav.	0,5	3,0
Šilalės r. sav.	0,6	3,0
Tauragės r. sav.	0,6	3,0

Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis [www.vmi.lt](http://www.vmi.lt)

1.1.3 lentelė. Valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifai (proc.), 2021 m.

Teritorija	Žemės ūkio paskirties	Gyvenamosios paskirties	Komercinės paskirties	Pramonės ir sandėliavimo paskirties	Naudingų iškasenų teritorijoms	Nenaudojamiems, apleistiems žemės sklypams
Telšių r. sav.	0,6	0,6	0,86	2,0	2,5	4,0
Klaipėdos r. sav.	0,15-0,6	0,1-1,0	0,5-1,0	0,1-2,0	2,5	n/d
Plungės r. sav.	1,0	0,6-0,7	1,1	1,1	n/d	4,0
Šilalės r. sav.	1,6	0,9-2,0	0,9-2,0	0,9-2,0	0,9-2,0	n/d
Tauragės r. sav.	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	4,0

Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis Savivaldybių duomenimis

Žemės mokesčiai Telšių rajono savivaldybėje, palyginti su kitomis savivaldybėmis, buvo vieni mažiausių. Panašius ir kiek mažesnius tarifus kai kurios paskirties žemei turėjo Klaipėdos bei Tauragės rajonų savivaldybės. Plungės rajono savivaldybės bei Šilalės rajono savivaldybės žemės mokesčio tarifai – didesni.

2022 m. Telšių r. sav. NT mokesčio tarifas siekė 0,5-3,0 proc. (3,0 proc. tarifas taikomas neprižiūrėtam, apleistam, nenaudojamam NT). NT mokesčių tarifai lygintose savivaldybėse buvo panašūs arba didesni.

Telšių r. sav. valstybinės žemės nuomos mokestis siekė 0,6-4,0 proc., kur 4,0 proc. tarifas taikomas nenaudojamiems, apleistiems žemės sklypams. Telšių rajono savivaldybėje valstybinės žemę galima išsinuomoti pigiausiai, palyginti su kitomis Vakarų Lietuvos partnerystės grupei priklausančioms savivaldybėmis. Kai kuriais atvejais pigesniais valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifais pasižymėjo Klaipėdos r. sav.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Nors Telšių rajono savivaldybėje nėra parengtos jokios investicijų pritraukimo į rajoną ar santykių su investuotojais palaikymo/ plėtojimo taisyklės ar aprašas, tačiau Savivaldybėje yra vykdoma mokesčių lengvatų teikimo tvarka pagal *Telšių rajono savivaldybės tarybos 2018 m. birželio 28 d. sprendimą Nr. T1-194 „Dėl mokesčių lengvatų teikimo verslo subjektams taisyklių patvirtinimo“* (toliau – Mokesčių lengvatų taisyklės).

Mokesčių lengvatų taisyklės taikomos: 1) labai mažoms, mažoms ir vidutinėms įmonėms, kaip apibrėžta LR smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatyme, 2) investuotojams, kaip apibrėžta LR investicijų įstatyme, 3) fiziniams asmenims, kurie įstatymų nustatyta tvarka verčiasi ūkine komercine veikla. Taisyklėse reglamentuotos valstybinės žemės nuomos mokesčio, žemės mokesčio ir nekilnojamojo turto (toliau – NT) mokesčio lengvatos už žemę ir NT, esantį Telšių rajono savivaldybės teritorijoje ir naudojamą ūkio subjekto komercinei veiklai vykdyti. Mokesčių lengvatos verslo subjektams taikomos siekiant suaktyvinti naujų darbo vietų kūrimą, skatinti verslo plėtrą ir investicijų pritraukimą į Telšių rajoną. Valstybinės žemės nuomos, žemės ir NT mokesčiai gali būti sumažinami už metus, kuriais paskutinį kartą buvo deklaruotas mokestis, ir ateinančius metus, bet bendra suteikiamų lengvatų suma vieneriems metams negali viršyti 15 tūkst. Eur ir negali būti didesnė nei investicijų dydžio suma (žr. 1.1.4 lentelę).

**1.1.4. lentelė. Taikomos mokesčių lengvatos investuotojams ir ūkio subjektams Telšių rajone**

Investuotojo tipas	Lengvatos dydis ir sąlygos
<b>100 proc. kompensacija</b>	
Labai mažoms, mažoms ir vidutinėms įmonėms	1) <i>naujai įsteigtiems ūkio subjektams – 1 metus</i> 2) <i>TRS registruotiems ūkio subjektams – 5 metus</i>
Investuotojams	
Fiziniams asmenims, įregistravusiems ūkinę veiklą pagal pažymą pirmą kartą arba pakartotinai, praėjus ne mažiau nei 10 m.	
<b>50 proc. kompensacija</b>	
Labai mažoms įmonėms (mažiau nei 10 darbuotojų ir metinės pajamos < 2 mln. EUR arba turto balansinė vertė >= 2 mln. EUR)	Už 1 ir daugiau darbo vietų
Mažoms įmonėms (mažiau nei 50 darbuotojų ir metinės pajamos < 10 mln. EUR arba turto balansinė vertė >= 10 mln. EUR)	Už 3 ir daugiau darbo vietų
Vidutinėms įmonėms (mažiau nei 250 darbuotojų ir metinės pajamos < 50 mln. EUR arba turto balansinė vertė >= 43 mln. EUR)	Už 5 ir daugiau darbo vietų
<b>Verslo subjektams, mokestiniais metais, už kuriuos prašoma lengvata, investavusiems į TRS teritorijos tvarkymą arba infrastruktūrą, kai sutvarkyta teritorija arba sukurta infrastruktūra yra visuomeninės paskirties naudojimo teritorija</b>	
Investicijos dydis – nuo 1 iki 3 tūkst. EUR	Taikoma 50 proc. lengvata 1 metams ir tik labai mažoms įmonėms
Investicijos dydis – nuo 3 iki 30 tūkst. EUR	Taikoma 70 proc. lengvata 1 metams
Investicijos dydis – nuo 30 iki 50 tūkst. EUR	Taikoma 50 proc. lengvata 2 metams
Investicijos dydis – daugiau nei 50 tūkst. EUR	Taikoma 50 proc. lengvata 3 metams
<b>Labdaros ir paramos tiekėjams – iki 50 proc. paramos (įregistruotiems TRS kultūrai, sportui, socialinei ir sveikatinimo veikloms remti)</b>	
<b>Jaunajam ūkininkui už ne žemės ūkio paskirties žemę – 100 proc. 3 mokesčio mokestinius laikotarpius nuo valstybinės žemės nuomos sutarties sudarymo dienos</b>	
<b>Verslo subjektams, vykdančioms ar vykdančioms komercinę veiklą patalpose ir/ar žemės sklype, esančiuose Savivaldybės remontuojamoje ar rekonstruojamoje gatvėje – 100 proc. laikotarpiu, kol vyksta darbai</b>	

*Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis Mokesčių lengvatų taisyklėmis*

Vadovaujantis mokesčių lengvatų taisyklėmis, nuo valstybinės žemės nuomos mokesčių ir NT mokesčio 2021 m. buvo atleista 7 ūkio subjektai (2,7 tūkst. EUR), 2016 m. – 1 ūkio subjektas (2,1 tūkst. EUR). Žemės mokesčio lengvatų, pagal Telšių rajono savivaldybės administracijos duomenis, 2016-2021 m., suteikta nebuvo. Didesnę dalį

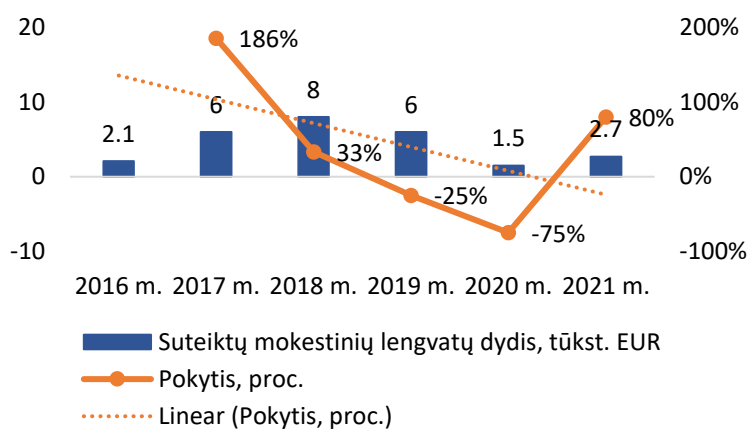
## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

(iš viso beveik 80 proc.) visų 2016 – 2021 m. suteiktų mokestinių lengvatų sudaro valstybinės žemės nuomos mokesčio lengvata, likusi 20 proc. – NT mokesčio lengvata.

1.1.5 lentelė. *Taikytų mokesčių lengvatų investuotojams ir ūkio subjektams Telšių rajone dydžiai*

	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.
Ūkio subjektų, kuriems suteikta mokesčių lengvata, skaičius (vnt.)	1	1	3	1	5	7
Suteiktų mokestinių lengvatų dydis, tūkst. EUR	2,1	6,0	8,0	6,0	1,5	2,7
Iš jų:						
<i>NT mokesčio lengvata</i>	0,8	0	0,8	0	1,3	2,5
<i>Žemės nuomos mokesčio lengvata</i>	1,3	6,0	7,2	6,0	0,2	0,1
<i>Žemės mokesčio lengvata</i>	0	0	0	0	0	0,1

Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis Savivaldybės administracijos duomenimis



1.1.1 pav. *Suteiktų mokestinių lengvatų (EUR) pokytis (proc.), 2016-2021 m.*

Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis TRSA duomenimis

Iš viso vidutiniškai 2016-2021 metais Telšių r. sav. per metus suteikė 4,38 tūkst. EUR mokesčių lengvatų. Daugiausiai mokestinių lengvatų suteikta 2018 metais – 8 tūkst. EUR, mažiausiai – 2020 m. (1,5 tūkst. EUR). Didžiausias pokytis pamečiui užfiksuotas 2017 m. (palyginti su 2016 m., suteiktų mokestinių lengvatų dydis išaugo 186 proc.). 2019 ir 2020 m. mokestinių lengvatų suma sumažėjo. Bendra mokestinių lengvatų teikimo dydžio tendencija – mažėjanti (tą parodo trendo linija, kuri leidžiasi žemyn, žr. 1.1.1 pav.).

Vertinant suteiktų lengvatų dydžius, galima teigti, kad jie tikrai nėra dideli. Vidutiniškai per 2016–2021 m. laikotarpį vienam ūkio subjektui buvo suteikta 1,46 tūkst. EUR mokestinių lengvatų, tokių ūkio subjektų buvo tik 18 (per šešerius metus) arba vidutiniškai 3 per metus.

Telšių rajono savivaldybėje yra taikomos ir kitos, trumpalaikės arba vienkartinės lengvatos ūkio subjektams. Jų suvestinė bei pritaikytų lengvatų dydžiai pateikiami 1.1.6 lentelėje.

1.1.6 lentelė. *Kitų taikytų mokestinių lengvatų investuotojams ir ūkio subjektams Telšių rajone informacija*

Teisės akto pavadinimas	Mokesčio lengvatos apibūdinimas	Mokesčio lengvatos taikymo laikotarpis	Pritaikyta mokesčio lengvata per metus, tūkst. EUR
Telšių rajono savivaldybės tarybos 2020-06-25 d. sprendimas Nr. T1-199 „Dėl nekilnojamojo turto, žemės ir valstybinės žemės nuomos mokesčių lengvatų mokesčių mokėtojams, nukentėjusiems nuo COVID-19“	Mokesčių mokėtojai, patenkantys į VMI prie LR finansų ministerijos sudarytą mokesčių mokėtojų nukentėjusių nuo COVID-19, sąrašą atleidžiami nuo nekilnojamojo turto mokesčio, žemės mokesčio ir valstybinės žemės nuomos mokesčio – 25 proc.	Vieneri metai – 2020 m.	NT mokestis – 5,7 Žemės nuomos mokestis – 11,1 Žemės mokestis – 2,3 Iš viso – 19,1



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Teisės akto pavadinimas	Mokesčio lengvatos apibūdinimas	Mokesčio lengvatos taikymo laikotarpis	Pritaikyta mokesčio lengvata per metus, tūkst. EUR
Telšių rajono savivaldybės tarybos 2021-05-27 d. sprendimas Nr. T1-207 „Dėl nekilnojamojo turto, žemės ir valstybinės žemės nuomos mokesčių lengvatų mokesčių mokėtojams, nukentėjusiems nuo COVID-19“	Mokesčių mokėtojai, patenkantys į VMI prie LR finansų ministerijos sudarytą mokesčių mokėtojų nukentėjusių nuo COVID-19, sąrašą atleidžiami nuo nekilnojamojo turto mokesčio, žemės mokesčio ir valstybinės žemės nuomos mokesčio – 25 proc.	Vieneri metai – 2021 m.	NT mokestis – n.d. Žemės nuomos mokestis – 9,8 Žemės mokestis – 3,1 <i>Iš viso – 12,9</i>
Telšių rajono savivaldybės tarybos 2021-04-29 sprendimas Nr. T1-150 „Dėl atleidimo nuo vietinės rinkliavos mokesčio už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą“	Įmonės, kurios įtraukiamos į VMI prie LR finansų ministerijos paskelbtą pandemijos paveiktų įmonių sąrašą, yra atleidžiamos nuo vietinės rinkliavos mokesčio (100 proc. kintamosios ir pastoviosios dalies) už komunalinių atliekų surinkimą iš atliekų turėtojų ir atliekų tvarkymą karantino laikotarpiu.	Laikiniai – kol baigsis karantinas	<i>N. d.</i>
Telšių rajono savivaldybės tarybos 2020-06-25 sprendimas Nr. T1-223 ir 2021-08-26 sprendimas Nr. T1-321	Įmonės, kurios vykdo veiklą rekonstruojamoje Respublikos g., yra atitinkamai atleidžiamos nuo vietinės rinkliavos kintamosios dalies (100 proc.) mokesčio ir pastoviosios dalies (50 proc.) mokesčio.	Laikiniai – kol rekonstruojama gatvė	<i>N. d.</i>
Telšių rajono savivaldybės tarybos 2020-06-30 sprendimas Nr. T1-103 „Dėl mokesčio už paviršinių (lietaus) nuotekų transportavimą Telšių miesto lietaus nuotekų tinklais lengvatos“	Įmonės, nukentėjusios nuo COVID-19 ir įtrauktos į LR VMI paskelbtą mokesčių mokėtojų, nukentėjusių nuo COVID-19, sąrašą, atleidžiamos nuo mokesčio už paviršinių (lietaus) nuotekų transportavimą Telšių miesto lietaus nuotekų tinklais mokėjimo.	Vieneri metai – 2020 m.	<i>4,0</i>
Telšių rajono savivaldybės tarybos 2020-06-30 sprendimas Nr. T1-103 „Dėl mokesčio už paviršinių (lietaus) nuotekų transportavimą Telšių miesto lietaus nuotekų tinklais lengvatos“	Įmonės, nukentėjusios nuo COVID-19 ir įtrauktos į LR VMI sudarytą mokesčių mokėtojų, nukentėjusių nuo COVID-19, sąrašą, atleidžiamos nuo 25 proc. mokesčio už paviršinių (lietaus) nuotekų transportavimą Telšių miesto lietaus nuotekų tinklais mokėjimo.	Vieneri metai – 2021 m.	<i>3,4</i>

*Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis Savivaldybės administracijos duomenimis*

Pažymėtina, kad 1.1.3 lentelėje nurodytos mokesčių lengvatos yra trumpalaikės, susijusios su COVID-19 pandemija ir jos pasekmių mažinimu, todėl jokios įtakos investuotojų pasirinkimas investuoti Telšių rajone neturi.

*Smulkiojo ir vidutinio verslo* (toliau – SVV)<sup>7</sup> plėtra skatina tarptautinį bendradarbiavimą, sudaro galimybes spręsti gyventojų pajamų ir užimtumo didinimo, naujų verslo nišų kūrimo, privačių investicijų pritraukimo bei regionų ekonominės ir socialinės raidos klausimus. Telšių rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 27 d.

<sup>7</sup> Pagal Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymą, *smulkusis ir vidutinis verslas (SVV)* – tai ekonominė veikla, kurią vykdo *labai mažos, mažos ir vidutinės įmonės*. *Labai maža įmonė* yra įmonė, kurioje dirba mažiau kaip 10 darbuotojų ir kurios finansiniai duomenys atitinka bent vieną iš šių sąlygų: 1) įmonės metinės pajamos neviršija 2 mln. EUR; 2) įmonės balanse nurodyto turto vertė neviršija 2 mln. EUR. *Maža įmonė* yra įmonė, kurioje dirba mažiau kaip 50 darbuotojų ir kurios finansiniai duomenys atitinka bent vieną iš šių sąlygų: 1) įmonės metinės pajamos neviršija 10 mln. EUR; 2) įmonės balanse nurodyto turto vertė neviršija 10 mln. EUR. *Vidutinė įmonė* yra įmonė, kurioje dirba mažiau kaip 250 darbuotojų ir kurios finansiniai duomenys atitinka bent vieną iš šių sąlygų: 1) įmonės metinės pajamos neviršija 50 mln. EUR; 2) įmonės balanse nurodyto turto vertė neviršija 43 mln. EUR (II skyrius, 3 straipsnis).

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

sprendimu Nr. T1-64 „Dėl Telšių rajono savivaldybės smulkiojo ir vidutinio verslo bei kaimo plėtros programos nuostatų patvirtinimo“ patvirtinta *Telšių rajono savivaldybės smulkiojo ir vidutinio verslo bei kaimo plėtros programa (2022-03-31 redakcija)* (toliau – SVV programa). SVV programa skirta finansiškai remti fizinius ir juridinius asmenis, atitinkančius SVV programos nuostatų reikalavimus. SVV programos tikslas – gerinti ūkininkavimo ir verslo sąlygas Telšių rajono savivaldybėje. Programos uždavinys – skatinti smulkiojo ir vidutinio verslo bei kaimo plėtrą. Kiekvienais metais Telšių rajono savivaldybės taryba iš Telšių rajono savivaldybės biudžeto skiria lėšų SVV programai įgyvendinti. 2021 m. buvo skirta 70 tūkst. EUR. SVV programos lėšos gali būti naudojamos:

- ❖ palūkanoms už paskolas kompensuoti (iki 100 proc., bet ne daugiau kaip 1500 Eur per vienerius metus (galima kreiptis kelis kartus); iš viso gali būti kompensuojamos 2 metus);
- ❖ rinkodaros priemonių išlaidos (iki 100 proc., bet ne daugiau kaip 400,00 Eur; vieną kartą metuose vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui);
- ❖ viešinimo išlaidos (radijas, spauda, televizija ir pan.; iki 100 proc., bet ne daugiau kaip 1000 EUR);
- ❖ internetinių svetainių sukūrimo išlaidos (iki 50 proc., bet ne daugiau kaip 300,00 Eur; vieną kartą vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui);
- ❖ internetinių parduotuvių sukūrimo išlaidos (iki 50 proc., bet ne daugiau kaip 750,00 Eur; vieną kartą vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui);
- ❖ parodų, renginių, konferencijų ir seminarų, kuriuose įmonė pristato savo gaminamą produkciją ar teikiamas paslaugas, organizavimo ir dalyvavimo išlaidos (iki 50 proc., bet ne daugiau kaip 1000,00 Eur; vieną kartą vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui);
- ❖ verslo planų, investicinio projekto ir paraiškos skirti finansinę paramą parengimo išlaidos (iki 80 proc., bet ne daugiau kaip 500,00 Eur; vieną kartą vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui);
- ❖ kvalifikacijos kėlimo išlaidos (iki 50 proc., bet ne daugiau kaip 150,00 Eur vieną kartą vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui);
- ❖ programinės įrangos įsigijimo išlaidos (iki 50 proc., bet ne daugiau kaip 300,00 Eur vieną kartą vienam fiziniam ar juridiniam asmeniui);
- ❖ SVV subjektams, pateikusiems paraiškas Užimtumo tarnybai prie socialinės apsaugos ir darbo ministerijos pagal Vietinių užimtumo iniciatyvų (VUI) priemonę ir gavusiems finansinę paramą VUI projektams įgyvendinti, įgyvendinantiems projektus Telšių rajono savivaldybės teritorijoje (po 100 eurų vienai darbo vietai įkurti, išskyrus vadovo darbo vietą, bet ne daugiau kaip 300,00 eurų vienos įmonės vienam projektui įgyvendinti);
- ❖ įmonės įregistravimo išlaidos įmonei įsikūrus ne anksčiau nei prieš 5 metus, skaičiuojant nuo prašymo pateikimo dienos ir tik vieną kartą vienam fiziniam / juridiniam asmeniui (iki 100 procentų išlaidų, bet ne daugiau kaip 150,00 Eur);
- ❖ NT, žemės ūkio ar kitos paskirties sklypų nuomos išlaidos iš dalies kompensuojamos (juridiniam ar fiziniam asmeniui įsikūrus ne anksčiau nei prieš trejus metus, skaičiuojant nuo prašymo pateikimo dienos) ne daugiau kaip 1000 Eur per vienerius metus;
- ❖ Paramą gali gauti ūkio subjektai, kurie įregistruoti VĮ Registrų centro Telšių filiale ir veiklą vykdo Telšių rajono savivaldybės teritorijoje, neturi įsiskolinimų VMI, Sodrai, TRS biudžetui. Telšių rajono savivaldybėje SVV subjektų paraiškas vertina ir finansavimą skiria Telšių rajono smulkio ir vidutinio verslo bei kaimo plėtros programos lėšų skirstymo komisija.

Informacija apie finansuotų paremtų SVV subjektų skaičių ir paramos dydžius pateikiama 1.1.7 lentelėje, iš kurios matome, kad kasmet finansuotų (paremt) SVV subjektų skaičius augo (2021 m. palyginti su 2016 m., finansuotų SVV subjektų skaičius išaugo 135 proc.). Paramos suma, su tam tikrai netolygumais, taip pat augo. Per

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

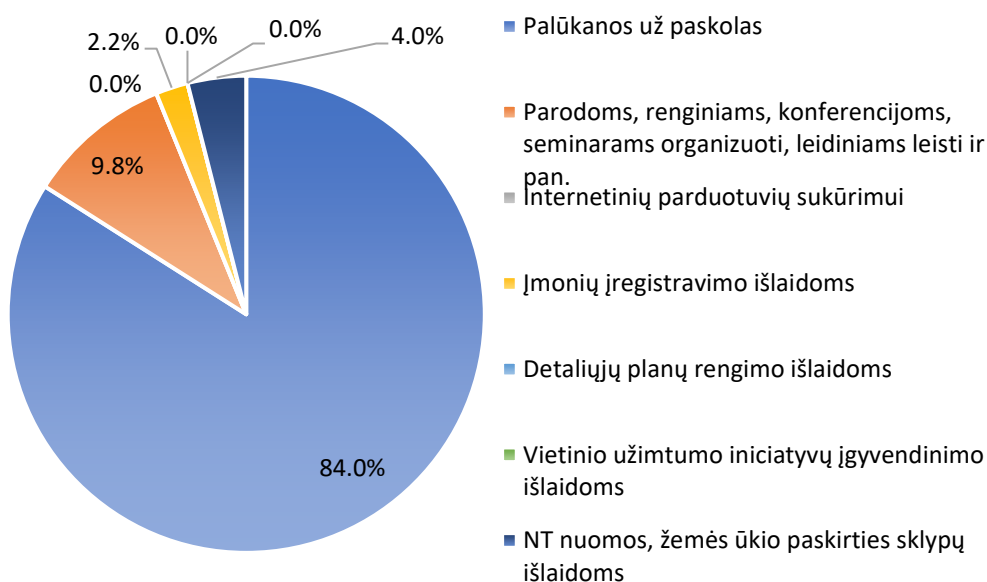
šešerius metus SVV remiama suma padidėjo nuo 62,5 tūkst. EUR 2016 m. iki 81,0 tūkst. EUR 2021 m. (beveik 30 proc.). Tai reiškia, kad didėja paremtų SVV subjektų skaičius, tačiau mažėja išmokama 1 SVV subjektui suma (ji 2016 m. siekė apie 960 EUR, 2021 m. – apie 530 EUR).

**1.1.7 lentelė. Informacija apie SVV finansavimą Telšių rajone**

	2016 m.	2017 m.	2018 m.	2019 m.	2020 m.	2021 m.
Finansuotų (paremtų) SVV subjektų skaičius, vnt.	65	60	47	81	74	153
Išmokėtų lėšų suma, tūkst. EUR	62,49	60,76	38,13	65,93	63,09	81,0

Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis Savivaldybės administracijos duomenimis

2020 m. daugiausiai lėšų SVV subjektams skirta kompensuoti palūkanoms už paskolas (84,0 proc. visų lėšų); 9,8 proc. lėšų – parodoms, renginiams, konferencijoms, seminarams organizuoti, leidiniams leisti ir pan.; beveik 4 proc. lėšų – NT nuomos, žemės ūkio paskirties sklypų išlaidoms kompensuoti, ir 2 proc. – įmonių įregistravimo išlaidoms kompensuoti (žr. 1.1.2 pav.). Nebuvo pateikta paraiškų iš SVV subjektų kompensuoti internetinių parduotuvių sukūrimo, detaliųjų planų rengimo, Vietinių užimtumo iniciatyvų įgyvendinimo išlaidoms.



**1.1.2 pav. SVV finansavimo pasiskirstymas Telšių rajone, 2020 m.**

Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis TRSA duomenimis

**Tiesioginis darbas su potencialiais investuotojais.** Rengiant galimybių studiją, buvo apklausti Telšių rajono savivaldybės ir Telšių rajono savivaldybės administracijos vadovai, kurių buvo paprašyta nurodyti, kada, kaip ir kokiais būdais į Telšių rajono savivaldybę yra kreipęsi investuotojai. Apklausos metu (kuri buvo vykdyta klausimyno pagalba – raštu) paaiškėjo, kad 2019-2022 metų laikotarpiu į Telšių rajono savivaldybę yra kreipęsi 4 investuotojai (2 iš jų – iš Lietuvos, 2 iš užsienio (Kazachstano, Danijos)). Investuotojai, ieškodami informacijos apie galimybes investuoti Telšių rajone, norėjo bendrauti su Savivaldybės vadovais – meru ir (arba) administracijos direktoriumi. Sėkmingos derybos buvo įvyko su trimis investuotojais (75 proc.) – DPD Lietuva atstovui buvo pasiūlytas 1,2 ha sklypas ir UAB „Global Pack“ atstovui – 3 ha sklypas, o UAB „Gazimpeksas“ atstovui – suformuotas naujas sklypas.

### Informacijos apie investavimo galimybes sklaida ir Telšių rajono savivaldybės marketingo veikla.

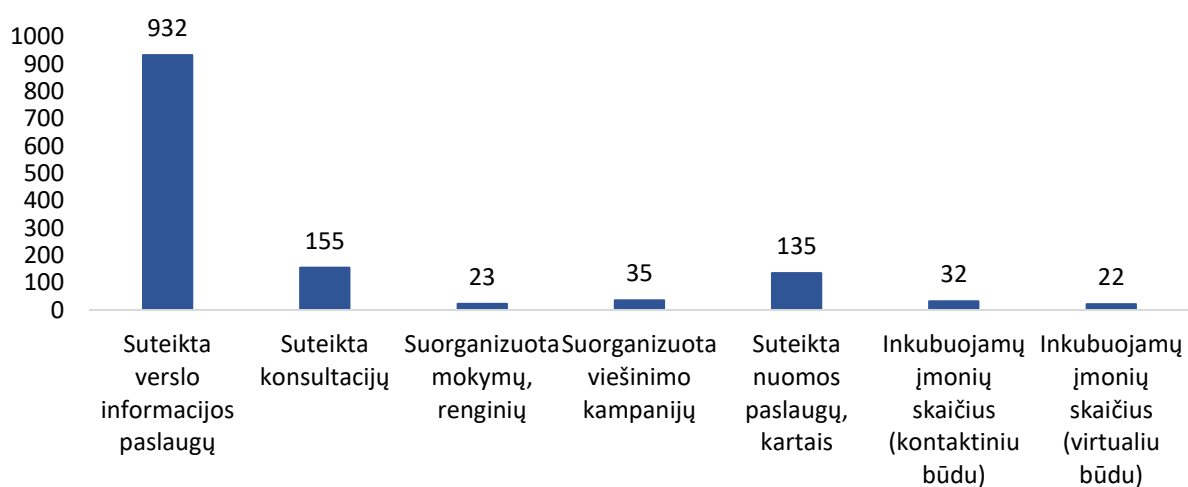
Informacija apie galimybes investuoti Telšių rajone yra talpinama Telšių rajono savivaldybės interneto puslapyje, „Verslas“ skiltyje (<https://www.telsiai.lt/go.php/lit/Verslas>). Čia galima rasti informaciją apie SVV programą, mokesťines lengvatas, teikiamas rajone, verslo plėtros sąlygoms gerinti esamą priemonių sąrašą bei kitą naudingą informaciją. Skiltyje galima rasti informacija apie Telšių rajono savivaldybėje potencialių investuotojų pritraukimu

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

į rajoną besirūpinančias, paslaugas verslui ir verslininkams teikiančias, informacijos sklaida bei marketingine veikla užsiimančias institucijas – VšĮ Telšių apskrities verslo inkubatorių (kurio pavadinimas nuo 2022 m. kovo 1 d. keičiamas į Žemaitijos verslo centras), VšĮ Telšių menų inkubatorių (toliau – Telmi). Skiltyje informacija teikiama ir apie VšĮ „Versli Lietuva“ teikiamas paslaugas, Užimtumo tarnybos prie LR SADM teikiamą pagalbą verslui, ES fondų paramą verslui, INVEGOS paslaugas, Telšių rajono vietos veiklos grupės paslaugas verslui ir kt.

*Telšių apskrities verslo inkubatorius* įkurtas 1998 m. siekiant skatinti SVV plėtrą. Inkubatoriaus steigėjai – LR Ūkio ministerija (dabartinė Ekonomikos ir inovacijų ministerija), Lietuvos darbdavių konfederacija ir Telšių rajono savivaldybė. TAVI tikslas – smulkioms įmonėms ir verslininkams padėti jų veikos pradžioje, suteikti saugią ir palankią aplinką verslui augti. Pagal finansinę VšĮ Telšių apskrities verslo inkubatoriaus duomenų ataskaitą 2020 m., verslumui Telšių rajone skatinti, užtikrinant viešųjų paslaugų prieinamumą, panaudota 108,3 tūkst. EUR (beveik 36 proc. – Savivaldybės biudžeto lėšos, 64 proc. – kitos lėšos (įstaigų pajamos, 2 proc. GPM ir pan.)). Šios lėšos naudotos teikiant verslo informacijos paslaugas (apsilankant inkubatoriuje tiesiogiai ir kitomis ryšio priemonėmis), teikiant konsultacijas (fizinių asmenų, įmonių įregistravimui, padedant parengti paraiškas ES lėšoms, INVEGA subsidijoms ir pan. gauti, padedant organizuoti vizas, leidimus gyventi Lietuvoje, konsultuojant dėl subsidijų darbdaviams, SVV paramos, reklamos, komunikacijos, logistikos, verslo alternatyvų karantino metu, mokesčių ir kt. klausimais), organizuojant mokymus ir renginius skirtus verslumui (įvairūs susitikimai – tiek kontaktiniai, tiek nuotoliniai, dalyvavimas parodose, seminaruose, diskusijose, pusryčiuose, forumuose, programose ir projektuose, kituose renginiuose), organizuojant įvairių paslaugų teikimą (salių, kabinetų, įrangos nuomos ir pan.), teikiant inkubacines paslaugas. 2020 m. TAVI suteikė 932 verslo informacijos paslaugas, 155 verslo konsultacijas, suorganizavo 23 mokymus/ renginius, 35 viešinio kampanijas, 135 kartus suteikė nuomos paslaugas, jame buvo inkubuotos 32 įmonės, o 22 – naudojosi virtualiu biuru (žr. 1.1.3 pav.).

*VšĮ Telšių menų inkubatorius*, kurio keli iš tikslų yra sutelkti įvairių meno šakų menininkus, jų grupes ir su menu susijusius verslus (kūrybinės industrijos) plėtojančius asmenis vienoje erdvėje, padėti menininkams pradėti nuosavą verslą ir sudaryti palankesnes sąlygas su menu susijusių verslų plėtrai. Telmi yra mažiau susijusi su investicijų pritraukimu į rajoną, tačiau savo veiklomis prisideda prie verslo sąlygų gerinimo rajone. Pagal VšĮ Telšių menų inkubatoriaus ataskaitą 2020 m., buvo vykdomos veiklos, skirtos verslumo skatinimui įtraukiant į verslą kūrybinių verslų atstovus ir tam panaudota 82,338 tūkst. EUR (trečdalis – Savivaldybės biudžeto lėšos, trečdalis – fondų lėšų ir trečdalis – kitos lėšos (įstaigų pajamos, 2 proc. GPM ir pan.)). Šios lėšos naudotos teikiant patalpų, įrenginių, kompiuterių nuomos paslaugas, konsultacijas, vykdant viešinio kampanijas bei projektinę veiklą. 2021-01-01 datai Telmi veikė 31 rezidentas.



**1.1.3 pav. VšĮ Telšių apskrities verslo inkubatoriaus įgyvendintos veiklos, 2020 m.**  
Šaltinis: sudaryta autorių vadovaujantis VšĮ Telšių apskrities verslo inkubatoriaus duomenimis

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Telšių rajono savivaldybės interneto svetainėje nėra tikslinės informacijos investuotojams – pavyzdžiui, apie laisvus žemės sklypus ar pastatus, tinkamus investavimui, Telšių mieste ar rajone, apie žmogiškuosius išteklius, kurie gali tapti tinkama darbo jėga ir pan. Informacija apie Telšių rajono laisvus žemės sklypus ar laisvą/ parduodamą nekilnojamąjį turtą nėra skelbiama ir interaktyvaus savivaldybių žemėlapiu REGIA interneto svetainėje ([www.regia.lt](http://www.regia.lt)). Tokia ar panaši informacija skelbiama, pvz. Akmenės rajono savivaldybėje, Utenos rajono savivaldybėje REGIA interneto svetainėse. Informaciją apie Telšių r. sav. esančius laisvus žemės sklypus pagal kadastrines vietas galima rasti Nacionalinės žemės tarnybos prie LR Žemės ūkio ministerijos interneto svetainėje (toliau – NŽT). Išsami informacija apie žemės sklypų ir teritorijų paskirtį pateikiama ir Telšių rajono savivaldybės teritorijos bei Telšių miesto teritorijos bendruosiuose planuose. Bendraujant su Telšių rajono savivaldybės vyriausia architekto bei su Galimybių studijai parengti sudaryta darbo grupe, paaiškėjo, kad didžiausią potencialą vystyti ekonominės plėtros ar investicijų pritraukimo teritoriją turi šie turi laisvi ar privatūs žemės sklypai/ teritorijos: 1) buvusio karinio miestelio teritorija Telšių mieste; 2) Telšių m. ir Kalnėnų k. esantys žemės sklypai; 3) sklypai Degaičių k. tarp A11 magistralės, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g. ; 4) pramoninė Telšių miesto teritorija tarp 2-osios ir 3-iosios sklypų grupių; 5) teritorija šiaurinėje magistralinio kelio A11 dalyje kartu su buvusio paukštyno teritorija; 6) Rainių k./ Degenių k. esantys žemės sklypai; 7) Luokės seniūnijoje esantis žemės sklypas. Detaliai informacija analizuojama galimybių studijos 1.4 poskyryje “Infrastruktūros analizė”.

Vertinant Telšių rajono savivaldybės marketinginę veiklą investuotojų pritraukimo bei verslo skatinimo srityse, paminėtini sekantys faktai:

- 1) 2020 m. kovo mėn. Žurnalo “IQ” numeryje buvo išspausdintas išsamus straipsnis apie Telšių mieste buvusio Karinio miestelio teritorijoje esančius laisvus žemės sklypus. 2020 m. pabaigoje DPD Lietuva viešo aukciono būdu išsinuomavo vieną iš sklypų (adresu Žemaitės g. 36, Telšiai), esančių Karinio miestelio teritorijoje. Sklype bus statomas naujas bendrovės sandėlis. Galima teigti, kad reklaminė kampanija apie buvusiam Kariniame miestelyje esančius laisvus žemės sklypus turėjo teigiamos įtakos.
- 2) Apie kitą buvusio Karinio miestelio teritorijoje esantį žemės sklypą (adresu Žemaitės g. 67, Telšiai) informacija susisteminta ir patrauklia forma (sudarytas investicinis paketas) perduota VšĮ “Investuok Lietuvoje”, Kauno LEZ atstovams.

Taigi, nors Telšių rajono savivaldybė renka, sistemina, kaupia ir viešina informaciją apie laisvus žemės sklypus, esančius jos teritorijoje, tačiau yra sudėtinga informaciją rasti vienoje vietoje, o ieškoti NŽT puslapyje investuotojams būtų labai sudėtinga ir nepatrauklu. **Rekomenduojama susistemintą informaciją apie laisvus žemės sklypus (vieta, sklypo aprašymas, plotas, teritorijos paskirtis, aplinkinė ir susijusi infrastruktūra, kontaktinė informaciją) skelbti savivaldybės interneto svetainėje, “Verslo” rubrikoje, šalia kitos verslui aktualios informacijos; taip pat interaktyvaus savivaldybių žemėlapiu REGIA interneto svetainėje. Ši informacija turėtų būti nuolat atnaujinama.**

**Ateities darbai.** 2022 m. gegužės mėn. Telšių rajono savivaldybės vadovai susitiko su LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija (toliau – LR EIM). Susitikimo metu buvo apkalbėti ateities darbai dėl aktyvesnio investicijų į Telšių rajono savivaldybę pritraukimo. Buvo svarstyti trys klausimai.

Pirmasis – apie nuveiktus savivaldybės darbus investicijų pritraukimo srityje (marketinginę veiklą, investicinio paketo apie sklypą buvusio karinio miestelio teritorijoje parengimą bei tolimesnių darbų vykdymą, glaudesnę bendradarbiavimą su VšĮ „Investuok Lietuvoje“).

Kitas klausimas – dėl ydingos šalyje praktikos, kai aukcionus laimėję asmenys pardavimo ar nuomos sutarčių nepasirašo (Telšių rajono savivaldybėje 2017–2021 m. laikotarpiu tokių atvejų buvo 46 proc.), siekdami,

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

jog sklypai liktų tušti ir nekurtų konkurencijos šalyje. Šią praktiką suponuoja reguliuojantys teisiniai aktai. Pagal LR Vyriausybės 2014 m. kovo 19 d. nutarimo Nr. 261 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“ 4 punktą, asmuo, pageidaujantis dalyvauti aukcione, turi sumokėti 5 proc. norimo pirkti valstybinės žemės sklypų pradinės pardavimo kainos arba 1 metų žemės nuomos mokesčio dydžio sumą. Telšių rajono savivaldybės atstovų nuomone, ši suma yra nedidelė, todėl suinteresuoti asmenys ir nepasirašydami sutarčių praranda nedaug lėšų. Savivaldybė siūlytų pradinį įnašą padidinti iki **10 procentų** norimo pirkti valstybinės žemės sklypo pradinės pardavimo kainos arba **2** metų pradinio žemės nuomos mokesčio dydžio sumą.

Pasak VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ parengtą „Pramoninių teritorijų vystymo plano iki 2030 metų“ projektą, Telšių rajono savivaldybė yra kvalifikuojama kaip vienas iš 22 urbanistinių centrų Lietuvoje (iš viso pagal LRBP sprendinius yra numatyti 66 urbanistiniai centrai), kuriuose yra matomas investicijų pritraukimo potencialas. Minėtuose urbanistiniuose centruose bus siūlomas pramoninių teritorijų vystymas, numatomas finansavimas ir pan. Telšių mieste VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ siūlo vystyti ne didesnę, kaip 15 ha pramoninę teritoriją.

Taipogi Telšių rajono savivaldybės Komisija investicijoms į Telšių rajoną pritraukti yra numačiusi svarstyti alternatyvaus smulkaus ir vidutinio verslo finansavimo modelius (pavyzdžiui, faktoringą, kuris ypatingai tinka prekybos verslams, nereikalauja turto įkeitimo, juo gali naudotis tiek didesnės, tiek mažesnės įmonės, o mokama už tai, ką realiai gali naudoti verslas)

Ateities darbai susiję su ekonomine plėtra bei investicijų pritraukimu į Telšių rajono savivaldybės teritoriją, vertinti vadovaujantis Telšių rajono savivaldybės 2022-2030 metų strateginiu plėtros planu<sup>8</sup> (toliau – Telšių rajono SPP). Vizijoje iki 2030 metų apibrėžta Telšių rajono ekonomikos kryptis apima tvarios plėtros ir žaliojo kurso plėtrą, modernios ir racionaliai išplėtos rajono infrastruktūros vystymą, statybos, farmacijos, aukštųjų technologijų bei maisto pramonės specializacijos plėtojimą, ekologinės žemdirbystės produktų gamybą ir perdirbimą, SVV rėmimą, senųjų amatų tradicijų puoselėjimą bei turizmo vystymą įveiklinant kultūros paveldą ir rekreacinius išteklius sveikatinimui. Telšių rajono SPP vienas iš keturių prioritetų skirtas tvariai ekonomikai. Šiam prioritetui suformuoti 3 tikslai, kurių pirmasis skirtas gyvenamosios aplinkos gerinimui Telšių rajone, antrasis – SVV plėtros skatinimui, trečiasis – žemės ūkio ir pramonės plėtojimui, pasirenkant žaliojo ir inovatyvaus žemės ūkio ir pramonės kryptis. Šiems trims tikslams įgyvendinti suformuoti 6 uždaviniai. Nors Telšių rajono SPP SSSG analizėje buvo nurodyta silpnybė – „nepatrauklūs investiciniai pasiūlymai pramonės įmonių vystytojams“ bei galimybė – „naujų pramonės objektų pritraukimas sukuriant nacionalinėms ir tarptautinėms investicijoms patrauklios aplinkos programą“, tačiau konkretaus tikslo ar uždavinio investicijų pritraukimui nebuvo formuluojama, o pramonės plėtra susiaurinama iki žaliosios pramonės skatinimo. Kaip tinkamiausia teritorija investicijų pritraukimui Telšių rajono SPP nurodyta buvusio Karinio miestelio teritorija. Šalia planuojamos tokios veiklos, susijusios su ekonomine plėtra ir investicijų pritraukimu: nenaudojamų/ laisvų pastatų ir žemės sklypų, tinkamų verslui, inventorizacija, sutvarkymas, Telšių miesto gamybinės ir komercinės zonos teritorijos infrastruktūros modernizavimas. Žemės ūkio plėtojimo kryptis Telšių rajono SPP nukreipta į *Eko-Bio-Natur* ūkininkavimą bei produkcijos gamybą, tausaus ūkininkavimo praktikos vystymą, vietinių ūkių ir rajono vartotojo bendraveikos plėtotę. Žaliosios pramonės skatinimas apima žaliosios energetikos ir žiedinės ekonomikos principų diegimą, alternatyvios ir inovatyvios gyvulininkystės, augalininkystės, žuvininkystės ar žemės ūkio kultūros produktų gamybos ir perdirbimo skatinimą.

<sup>8</sup> Patvirtintas Telšių rajono savivaldybės tarybos 2022 m. sausio 27 d.

## Poveikis Telšių rajono investicinei aplinkai



### **Veikiantys už investicijų pritraukimą atsakingi administracijos skyriai, komisijos, institucijos, bet trūksta tiesioginių funkcijų priskyrimo.**

- ✓ Už investicijų pritraukimą Savivaldybėje atsakingi Komisija investicijoms pritraukti į Telšių rajoną bei 4 skyriai, tačiau nėra priskirtų tiesioginių funkcijų.
- ✓ Regione veikia Žemaitijos verslo centras, kuris konsultuoja ir padeda visoms regiono savivaldybėms.



### **Vieni mažiausių verslo mokesčių, taikomos lengvatos**

- ✓ Žemės mokesčiai ir žemės nuomos mokesčiai – vieni mažiausių, NT mokesčiai – panašūs į kaimyninių savivaldybių (lyginta su Vakarų Lietuvos partnerystės grupės savivaldybėmis).
- ✓ Lengvatos taikomos labai mažoms, mažoms ir vidutinėms įmonėms; investuotojams; fiziniams asmenims, įregistravusiems ūkinę veiklą pagal pažymą pirmą kartą bei kitais atvejais



### **Remiami SVV subjektai**

- ✓ per 2021 metus buvo paremti 153 SVV subjektai;
- ✓ vidutiniškai 1 SVV subjektas gavo 530 EUR paramą.
- ✓ SVV subjektų rėmimas ypatingai padidėjo dėl COVID-19 pandemijos.



### **Vykdomas tiesioginis darbas su potencialiais investuotojais, kontaktuojama su valstybinėmis institucijomis, atsakingomis už investicijų pritraukimą**

- ✓ 2019-2022 m. laikotarpiu užmegzti kontaktai su 3 iš 4 potencialių investuotojų
- ✓ Bendraujama su VŠĮ „Investuok Lietuvoje“, EIM
- ✓ Yra parengtas išsamus investicinis paketas apie vieną žemės sklypą
- ✓ Informuoti Kauno LEZ atstovai dėl galimybių investuoti Telšių r. sav.



### **Trūksta susistemintos informacijos vykdant informacijos sklaidą apie investavimo galimybes**

- ✓ Informacija skelbiama Telšių rajono savivaldybės, Telšių apskrities verslo inkubatoriaus, VŠĮ Telšių menų inkubatoriaus, kitose interneto svetainėse, socialinių tinklų paskyrose, tačiau sudėtinga rasti koncentruotą, aiškią ir susistemintą informaciją apie laisvus žemės sklypus.



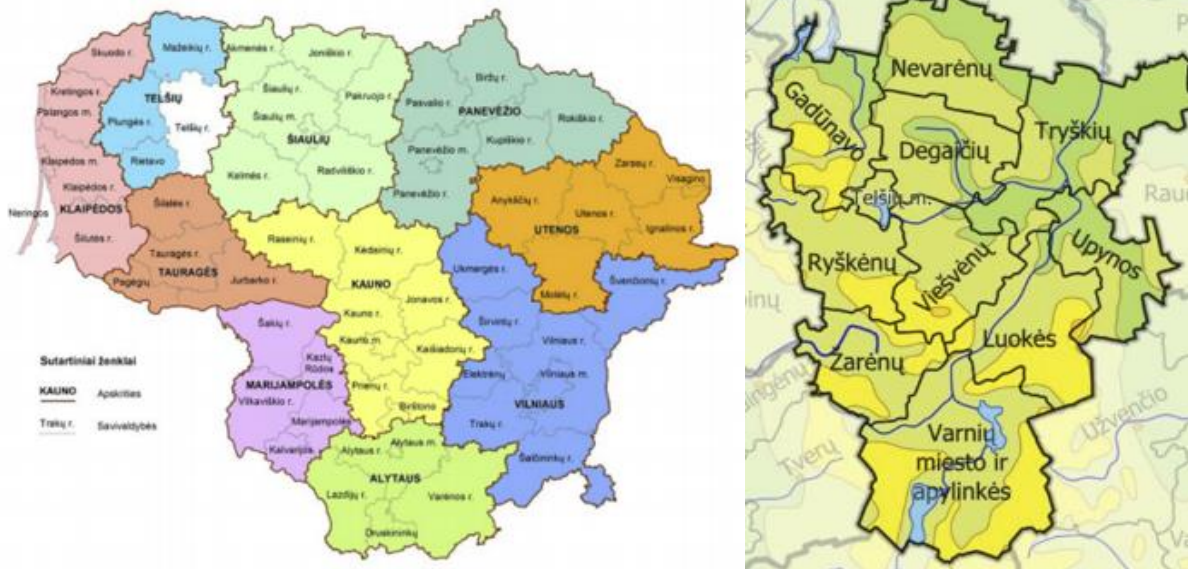
### **Planuojami intensyvūs darbai investicijų pritraukimo srityje**

- ✓ Inicijuojami teisės aktų pakeitimai (pvz. dėl dalyvavimo viešuosiuose aukcionuose)
- ✓ Planuojamos papildomos finansavimo priemonės SVV subjektams (pvz., faktoringas)
- ✓ Telšių r. sav. – viena iš 22 EIM nustatytų urbanistinių centrų Lietuvoje, kuriuose numatoma investicijų pritraukimo potencialas
- ✓ Telšių rajono ekonomikos kryptis – tvari plėtra ir žaliasis kursas, apimant statybos, farmacijos, aukštųjų technologijų, maisto pramonės specializacijų plėtojimą, ekologinės žemdirbystės produktų gamybą ir perdirbimą, SVV rėmimą, senųjų amatų tradicijų puoselėjimą, turizmo vystymą įveiklinant kultūros paveldą ir rekreacinius išteklius sveikatinimui (Telšių SPP iki 2030m.).

## 1.2. Ekonominės aplinkos analizė

### 1.2.1. Geografinės aplinkos ir ryšių analizė

**Geografinė padėtis ir lokacija.** Telšių rajono savivaldybė – administracinis teritorinis vienetas šiaurės vakarų Lietuvoje, Žemaitijoje, Telšių apskrityje (apskritis centras). Telšių rajono savivaldybės plotas siekia 1 439 kv. km, ir tai sudaro 2,2 proc. Lietuvos ploto. Telšių r. sav. yra 2 miestai – Telšiai ir Varniai, 11 miestelių ir 415 kaimų. Savivaldybės teritorija suskirstyta į 11 seniūnijų. Telšių rajono savivaldybės teritorija vakaruose ribojasi su Plungės r. ir Rietavo sav. (Telšių apskritis), šiaurėje – su Mažeikių r. sav. (Telšių apskritis) ir Akmenės r. sav. (Šiaulių apskritis), rytuose – su Šiaulių r. sav. ir Kelmės r. sav. (Šiaulių apskritis) ir pietuose – su Šilalės r. sav. (Tauragės apskritis). Taigi, geografiškai Telšių r. sav. turi ryšių su Šiaulių ir Tauragės apskričių savivaldybėmis, tačiau funkcinė prasme, kaip pajūrio regiono, egzistuoja funkciniai ryšiai ir su Klaipėdos apskrities savivaldybėmis.



1.2.1.1. pav. Telšių rajono savivaldybės geografinė padėtis ir seniūnijos

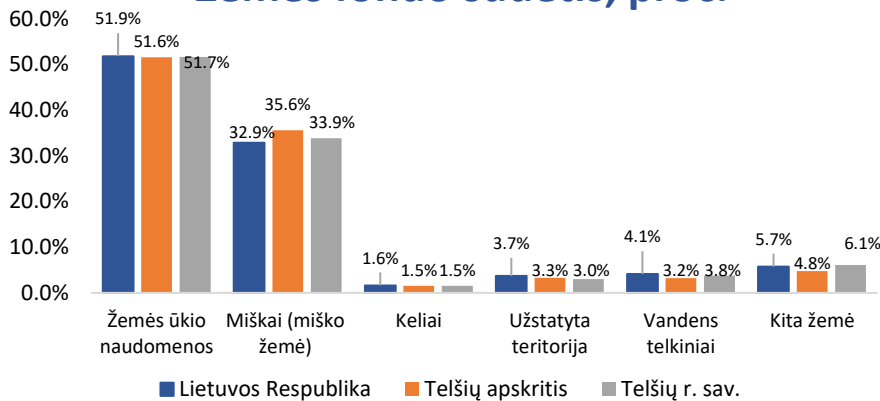
Šaltinis: sudaryta autorių

Telšių apskrities teritorija išsidėsčiusi Žemaičių aukštumoje, šiaurėje pereinanti į Ventos vidurpio žemumą. Dabartinis Žemaičių aukštumos *reljefas* susiformavo po paskutinio ledynmečio. Aukščiausia Žemaičių aukštumos dalis, išsidėsčiusi Telšių rajono savivaldybės teritorijoje, vadinasi Žemaičių vadenskyrinis kalvynas arba Vidurio Žemaičių aukštuma, kuri driekiasi apie 40 km tarp Luokės šiaurėje ir Kaltinėnų pietuose. Du aukščiausi šios srities taškai randami Telšių r. sav. – tai Girgždūtės piliakalnis (228 m., prie Pagirgždūčio kaimo, Varnių seniūnijoje) ir Šatrijos piliakalnis (228 m, prie Pašatrijos kaimo, Luokės seniūnijoje). Pats aukščiausias Žemaičių aukštumos taškas – Medvėgalis (apie 235 m, Šilalės r. sav., Tauragės apskr.). Galima sakyti, kad Telšių apskritis bei Telšių r. sav. pasižymi pakankamai kalvotų reljefu.

Telšių rajone, kaip apskrityje ir šalyje, pusė *žemės fondo* – žemės ūkio paskirties žemė. Nors žemės našumo balas Telšių rajone (38,0) nėra aukštas – priskiriamas prie mažiau našių žemių. Čia yra daugiau miškų, nei vidutiniškai šalyje, nors mažiau, nei vidutiniškai Telšių apskrityje. Telšių apskrities miškingumas siekia 35,6 proc., Telšių r. sav. – 33,9 proc., Lietuvoje – beveik 33 proc. Pagrindiniai miškų masyvai yra išsidėstę Telšių rajono savivaldybės pakraščiuose, daugiausia – vakarinėje dalyje, tačiau randami ir rytinėje bei pietinėje dalyse. Telšių r. sav. yra išsidėstę trys pagrindiniai miškų masyvai: Alsėdžių–Pagermantės miškai, Biržuvėnų miškai ir Nerimdaičio–Pavirvyčio miškai. Vandeny Telšių rajone užima 3,8 proc. teritorijos ploto, t.y. mažiau nei vidutiniškai šalyje (4,1 proc.), bet daugiau nei vidutiniškai apskrityje (3,2 proc.).



## Žemės fondo sudėtis, proc.



### 1.2.1.2. pav. Žemės fondo sudėtis (proc.), 2022-01-01 duomenys

Šaltinis: Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos

Galima sakyti, kad Telšių rajonas vidutiniškai palankus miškininkystės, žemės ūkio bei žuvininkystės veikloms vystyti.

Vadovaujantis Lietuvos hidrometeorologinės tarnybos duomenimis, Lietuvos teritorija priklauso vidutinių platumų klimato zonai ir pagal B. Alisovo klimatų klasifikaciją priklauso Atlanto kontinentinės miškų srities pietvakariniam posričiui. Telšių rajono savivaldybė patenka į Žemaičių rajono Žemaičių aukštumos parajonio klimato zonos įtaką, kur vyrauja žemesnė vidutinė temperatūra (6,3-6,7 C) nei vidutiniškai šalyje, iškrenta daugiausiai šalyje kritulių (810-820 mm), vidutiniškai ilgai trunka laikotarpis su sniego danga (apie 75-90 dienų), tačiau saulės spindėjimo trukmė – viena didžiausių šalyje (apie 1930 val./ metus).

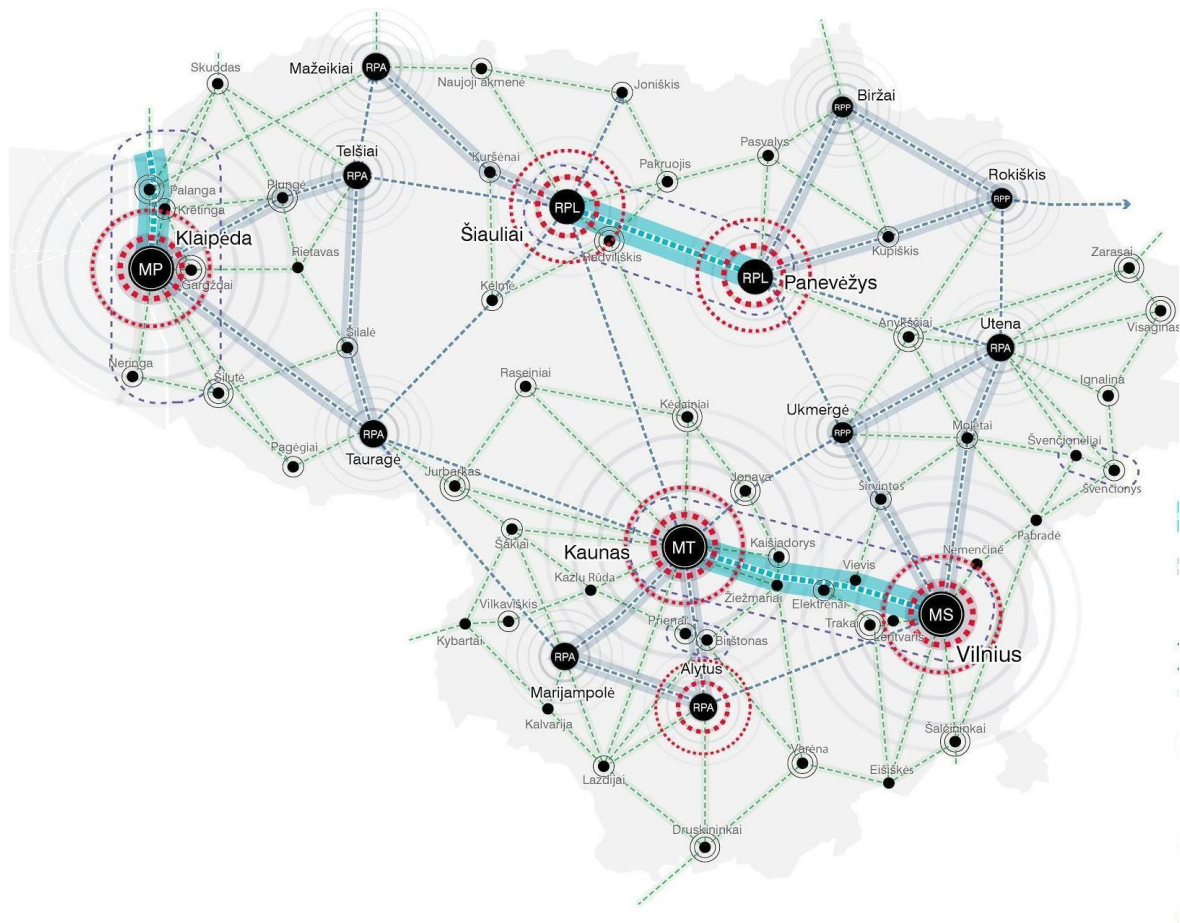
Lietuvos geologijos tarnybos duomenimis, Telšių rajono savivaldybėje specifinių *naudingųjų iškasenų* nėra. Kaip ir visoje Lietuvoje, čia galima rasti žvyro, durpių, smėlio. Viena iš šalies naudingųjų iškasenų – požeminis vanduo, kuris pagal Lietuvos geologijos tarnybos skirstymą gali būti gėlas, gamybinis, pramoninis ir mineralinis. Telšių rajono savivaldybėje yra randami ir mineralinio vandens išteklių. Čia veikia mineralinio vandens vandenvietė „Tichė“ (vienintelė veikianti vandenvietė Telšių apskrityje), o pagal 2021 m. parengtą „Germanto vilos“ pritaikymo turizmo, sveikatinimo, rekreacijos poreikiams galimybių studiją nustatyta, jog mineralinio vandens klodų Telšių rajone gali būti ir daugiau. Vertinant kitas lyginamas savivaldybes, 1 yra Klaipėdos rajono savivaldybėje, Plungės r. sav., Šilutės r. sav. ir Tauragės r. sav. mineralinio vandens vandenviečių nėra.

**Ryšiai.** Pagal LRBP Telšių r. sav. patenka į vieną iš 5 nacionalinio lygmens urbanistinių centrų partnerysčių, suformuotų teikiant regioninio lygmens (santykinai vidutinio ir reto poreikio) paslaugas, grupių – *Klaipėdos-Telšių-Tauragės* arba *Vakarų Lietuvos partnerysčių grupė*<sup>9</sup> (žr. 1.2.1.5 pav.). Detalus aprašymas pateikiamas 1.3 poskyryje. Telšiai šioje partnerysčių grupėje būtų vystomi, kaip regioninis palaikomojo tipo centras. Partnerysčių grupėje numatoma stiprinti ryšius ir partneriavimą tarp Telšių, Tauragės ir Klaipėdos savivaldybių (urbanistinių centrų partnerystės teikiant regioninio lygmens paslaugas), įtraukiant A kategorijos lokalius regioninius centrus (Plungę ir Gargždus) bei B kategorijos lokalius regioninius centrus (Šilalę), taip pat Telšių rajono savivaldybei palaikant nacionaliniu lygmeniu veikiančius funkcinis ryšius su plėtojamojo tipo regioniniu centru – Šiauliais, palaikomojo tipo regioniniu centru – Mažeikiais, bei regioniniu lygmeniu veikiančius ryšius su B kategorijos lokaliu regioniniu centru – Skuodu ir C kategorijos lokaliu regioniniu centru – Rietavu.

<sup>9</sup> *Partnerysčių grupė* - teritorinį pagrindą turinčios, naujas sinergijas kuriančios, šalies stabilumą užtikrinančios penkios nacionaliniame lygmenyje veikiančios partnerysčių grupės, formuojamos pagal įvairius aspektus, turinčius teritorinę išraišką ir nusakančius tiek esamas priklausomybes, tiek ir potencialias galimybes: fiziomorfologinis, teritorijos formuojamas potencialas veiklai, ekonominių-funkcinių regionų ribos pagal darbuotojų GPM perlaidas, susisiekimo potencialas, fizinė gretimybė.

Telšių apskrities teritorija išsidėsčiusi Nemuno ir Ventos baseinuose, pasižymi tankiu upių ir upelių tinklu. 2 iš 4 didžiausių Telšių apskrities ežerų (Lūksto, apie 990 ha bei Masčio, apie 270 ha) yra išsidėstę Telšių r. sav. Iš viso Telšių r. sav. yra 48 ežerai.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA



1.2.1.3. pav. Penkių partnerystių zonų vystymas Lietuvoje (ištrauka iš LRBP)

Šaltinis: LRBP

Galima teigti, kad Telšių miestui ir rajonui įtakos turi Klaipėdos miestas bei jo įtakos zonoje esančios pajūrio savivaldybės - Klaipėdos rajono, Plungės rajono, Šilalės rajono, Tauragės rajono, bei kitos gretimybėse esančios savivaldybės (Skuodo rajono, Mažeikių rajono, Šiaulių miesto ir Šiaulių rajono, Rietavo savivaldybės).

Technologinės pažangos dėka pasaulis „mažėja“ – tie patys atstumai įveikiami lengviau, greičiau ir pigiau, informacijos sklaida ir pasiekiamumas auga. Naudojantis technologijomis darbas galimas nuotoliniu būdu, todėl pasaulis tampa dar labiau globalesnis. Verslininkams ir investuotojams aktuali mobiliojo ryšio aprėptis, duomenų perdavimas, belaidis/ šviesolaidinis internetas, fiksuotojo plačiajuosčio ryšio prieiga ir sparta.

Vadovaujantis Ryšių reguliavimo tarnybos (toliau – RRT) duomenimis, Telšių rajono savivaldybės teritorijos *mobiliojo GSM (2G) ryšio* padengimas atitinka Lietuvos vidurkį. Didžiausią padengimą turi TELE2 ryšio operatorius. Stiprus ryšys 75 dBm ruože dengia 85–90 proc. Telšių rajono teritorijos, palyginti Lietuvos mastu 80–85 proc. Vidutinis 85 dBm ryšys dengia 97–99 proc. teritorijos (kaip ir šalyje). Palyginti su kitais operatoriais mobiliojo GSM (2G) ryšio ruože, Telia Lietuva stiprus 75 dBm ryšys Telšių rajoną dengia 70–75 proc. teritorijos, Bitė Lietuva – 65–70 proc. (atitinkamai taip pat ir šalyje).

*UMTS (3G) mobiliojo interneto ryšio*, užtikrinančio iki 33 Mbps spartą, padengimas Telšių rajono savivaldybės teritorijoje plačiausiai yra išvystytas Telia Lietuva ryšio operatoriaus, siekiantis stipraus ryšio 85 dBm ruože 85–90 proc. teritorijos, palyginti Lietuvoje – 80–85 proc. Bitė Lietuva ir TELE2 stipraus UMTS (3G) ryšio padengimas Telšių rajone siekia 80–85 proc. (kai šalyje TELE2 - 80–85 proc., Bitė Lietuva – 75–80 proc.). Kaip matome UMTS (4G) mobiliojo interneto ryšys Telšių r. sav. yra geresnis nei vidutiniškai šalyje.

*LTE (4G) sparčiausio mobiliojo interneto ryšio* (iki 1200 Mbps sparta) padengimas Telšių rajono savivaldybės teritorijoje geriausiai išvystytas TELE2 operatoriaus – siekia 40–45 proc. padengimo (šalyje – 50–55

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

proc.), Telia Lietuva ryšio operatoriaus padengimas – 35-40 proc. (šalyje – 45-50 proc.), Bitė Lietuva – 30-35 proc. (šalyje – 40-45 proc.). Kaip matome LTE (4G) mobiliojo interneto ryšys Telšių r. sav. yra silpnesnis nei vidutiniškai šalyje.

### Telšių rajono geografinė aprėptis ir ryšiai



#### Šiaurės vakarų Lietuvoje, Žemaitijoje išsidėstęs rajonas

- ✓ Teritorijos plotas – 1 439 km<sup>2</sup>, kas sudaro 2,2 proc. šalies teritorijos.



#### Telšių apskrčiai priklausantis rajonas

- ✓ Turintis 2 miestus, 11 miestelių ir 415 kaimų



#### Iš dalies miškininkystei ir žuvininkystei tinkanti teritorija

- ✓ Miškų plotas viršija šalies vidurkį, bet atsilieka nuo Telšių apskrities vidurkio.
- ✓ Vandenų plotas viršija Telšių apskrities vidurkį, bet atsilieka nuo šalies vidurkio.



#### Vidutiniškai palanki ūkininkauti vietovė

- ✓ Žemės ūkio naudmenų dalis atitinka šalies vidurkį.
- ✓ Žemės našumo balas (38,0) priskiriamas prie mažiau našių žemių.



#### Savivaldybė LRBP priskiriama Vakarų Lietuvos partnerysčių grupei

- ✓ Telšių r. sav. priskiriama Klaipėdos-Telšių-Tauragės arba Vakarų Lietuvos partnerysčių grupei.
- ✓ Telšiai šioje partnerysčių grupėje vystomi, kaip regioninis palaikomojo tipo centras



#### Silpnesnis nei vidutiniškai šalyje mobiliojo interneto ryšys (4G) padengimas

- ✓ Sparčiausio mobiliojo interneto ryšio LTE (4G), kurios ryšio sparta siekia iki 1200 MBps padengimas yra silpnesnis nei vidutiniškai Lietuvoje

### 1.2.2. Žmogiškojo kapitalo analizė

**Demografinės situacija.** Išankstiniais Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2022 m. pradžioje Telšių rajone gyveno 39 483 *gyventojai*, tai sudarė 30,0 proc. Telšių apskrities ir 1,4 proc. šalies gyventojų skaičiaus. Telšių rajone labiau apgyvendintos yra miesto gyvenamosios teritorijos, nes 2022 m. pradžioje *miesto ir kaimo gyventojų*<sup>10</sup> santykis siekė 59:41, šalies rodiklis – 68:32, Telšių apskrities – 60:40. Gyventojų skaičius šalyje iki 2020 m. mažėjo. Dėl 2020 m. prasidėjusios COVID-19 pandemijos, gyventojų skaičiaus mažėjimas 2020 m. šalyje stabilizavosi, ir šiek tiek ėmė augti (buvo apribotas judėjimas tarp šalių, dalis lietuvių grįžo į gimtinę). Tos pačios tendencijos, tik vėlesniu etapu, fiksuojamos Telšių apskrityje ir Telšių rajono savivaldybėje. Telšių r. sav. 2022 m. pradžioje gyventojų skaičius padidėjo 724 asmenimis. Tačiau vidutiniškai, vertinant 2012-2022 metus, kasmet Lietuva netekdavo po 1,0 proc. savo populiacijos arba 23,4 tūkst. asmenų per laikotarpį. Telšių apskritis taipogi kasmet netekdavo apie 1 proc. savo populiacijos arba 1,9 tūkst. asmenų per laikotarpį. Telšių rajono savivaldybė kasmet netekdavo apie 2 proc. populiacijos arba iš viso 699 asmenų. Šilalės r. sav., Tauragės r. sav. ir Plungės r. sav. gyventojų skaičius analogišku laikotarpiu sumažėdavo atitinkamai 2 proc., 1 proc. ir 1 proc. kasmet (arba iš

<sup>10</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, *kaimo gyventojas* – gyventojas, gyvenantis kaimo gyvenamojoje vietovėje; *miesto gyventojas* – gyventojas, gyvenantis mieste, t. y. kompaktiškai užstatytoje gyvenamojoje vietovėje, turinčioje daugiau kaip 3 tūkst. gyventojų, iš kurių daugiau kaip du trečdaliai dirba pramonės, verslo bei gamybinės ir socialinės infrastruktūros srityse. Miestuose gali gyventi ir mažiau negu 3 tūkst. žmonių, jeigu šie miestai turėjo miesto statusą iki įsigaliojant Lietuvos Respublikos teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatymui (1994 m. liepos 19 d.)

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

viso atitinkamai 456, 600 ir 461 asmenimis). Vienintelėje Klaipėdos rajono savivaldybėje gyventojų skaičius 2012-2022 m. laikotarpiu augdavo 1,0 proc. kasmet arba 727 asmenimis per laikotarpį.

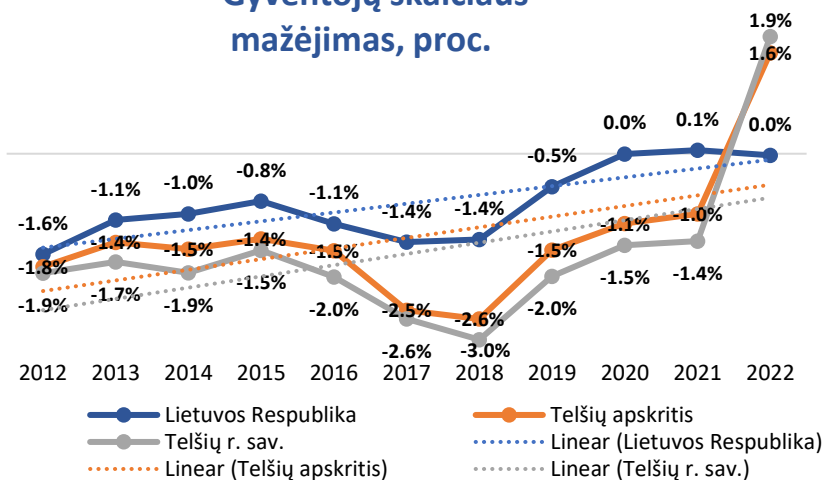
Šalies, Telšių apskrities ir Telšių rajono savivaldybės gyventojų skaičiaus kitimo tendencijos yra panašios. Sparčiausiai gyventojų skaičius teritorijose sumažėjo 2017-2018 m., išaugo arba mažai pakito – 2020-2022 m.

Bendras gyventojų skaičius 2012-2022 m. sumažėjo atitinkamai 6,9 proc., 12,3 proc. ir 14,7 proc. (žr. 1.2.2.1. paveikslą). Šalies, Telšių apskrities ir Telšių r. sav. gyventojų skaičiaus mažėjimo tendencija yra aiškiai lėtėjanti (nes trendo linija kyla aukštyn link teigiamo pokyčio). 2022 m. pradžioje Telšių apskrities ir Telšių r. sav. gyventojų skaičiaus sparčiam augimui įtakos turėjo rodiklio korekcijos pagal 2021 metais įvykusį visuotinį gyventojų surašymą.

Gyventojų skaičiaus kitimui įtaką turi *natūrali gyventojų kaita*<sup>11</sup> (toliau – NGK) ir *neto migracija*<sup>12</sup>.

Iki 2020 m. didesnę įtaką gyventojų skaičiaus sumažėjimui Telšių rajone darė neigiamas migracijos neto rodiklis (vidutiniškai 72 proc.), tuo tarpu gimstamumą viršijantis mirtingumas gyventojų skaičiaus mažėjimą įtakėjo vidutiniškai 28 proc. Tačiau nuo 2018 m. situacija pasikeitė. Gyventojų skaičiaus mažėjimui Telšių r. sav. didesnę įtaką ėmė daryti gimstamumą viršijantis mirtingumas, o migracijos saldo rodiklio įtaka - sumažėjo (nors visu analizuojamu laikotarpiu neto migracijos rodiklis buvo neigiamas).

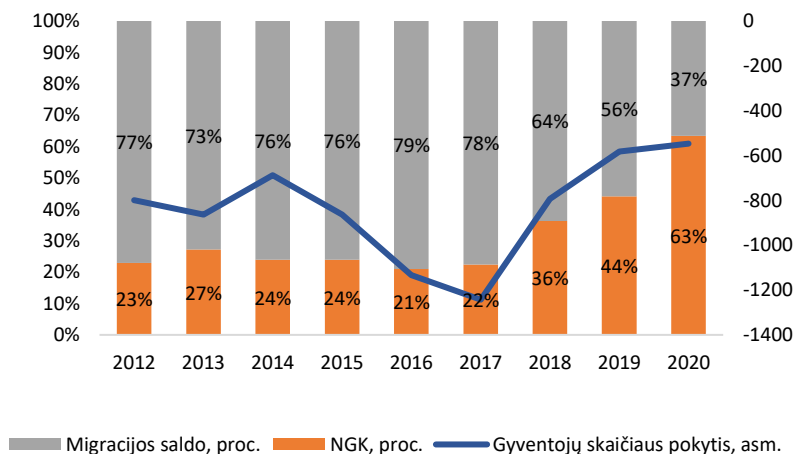
### Gyventojų skaičiaus mažėjimas, proc.



1.2.2.1. pav. Gyventojų skaičiaus mažėjimas (proc.) per metus, 2012–2022 m. (metų pradžios duomenys)

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

### NGK ir neto migracijos įtaka



1.2.2.2. pav. NGK ir neto migracijos įtaka (proc.) Telšių r. sav. gyventojų skaičiaus mažėjimui (asm.), 2012-2020 m.\*

\*2021 m. neanalizuoti, nes išsikreipė įvedus visuotinio surašymo duomenis  
Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

<sup>11</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, *natūrali gyventojų kaita* – gyvų gimusių kūdikių ir mirusių asmenų skaičiaus skirtumas.

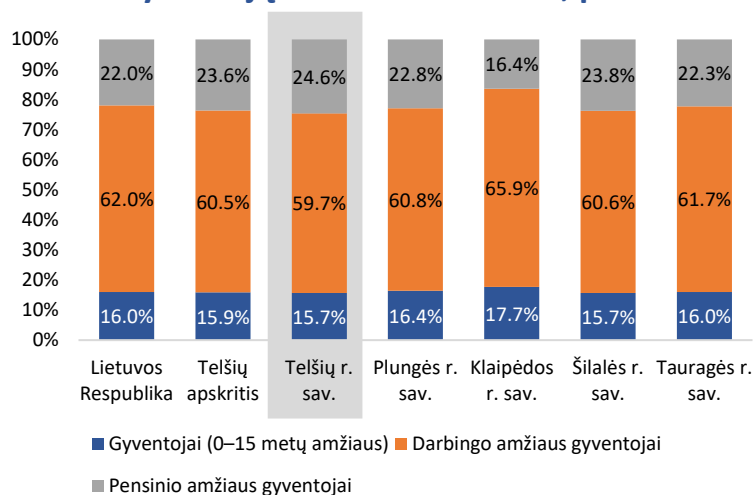
<sup>12</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, *neto migracija* – imigravusių ir emigravusių asmenų skaičiaus skirtumas.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Neigiamam neto migracijos rodikliui labai išaugant (2016 m., 2017 m., žr. 1.2.2.2 pav.), gyventojų skaičius ženkliai sumažėdavo, o išaugant neigiamam NGK rodikliui (2018-2020 m., žr. 1.2.2.2 pav.), gyventojų skaičiaus mažėjimas stabilizuodavosi. Vadinas, didesnį poveikį populiacijos mažėjimui Telšių rajone iki pandemijos pradžios darė gyventojų emigracija į kitus šalies rajonus bei užsienį. Tačiau dėl pandemijos išaugus mirčių skaičiui bei šeimoms vaikų gimimą atidedant ateičiai, populiacijos mažėjimui didesnę įtaką pradėjo daryti NGK rodiklis.

Lietuvoje 2021 m. pr. buvo 16,0 proc. vaikų, 62 proc. – darbingo amžiaus<sup>13</sup> ir 22 proc. pensinio amžiaus gyventojų<sup>14</sup>.

### Gyventojų amžiaus struktūra, proc.



#### 1.2.2.3. pav. Gyventojų amžiaus struktūra (proc.), 2021-01-01

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

2022 m. vasario mėn. Rusijai užpuolus Ukrainą, ženkliai pasikeitė geopolitinė situacija Europoje, ypač rytinėje jos dalyje, tame tarpe ir Lietuvoje. Iš vienos pusės, Lietuva susiduria ir ateityje susidurs su karo pabėgėlių iš Ukrainos srautu, kurie ateityje gali būti ir potenciali darbo jėga. Tačiau iš kitos pusės, kaimynystėje esantys agresoriai (Rusija ir Baltarusija) gali paskatinti lietuvius naujai emigracijos bangai iš šalies. Todėl demografiniai pokyčiai tiek Lietuvoje, tiek Telšių r. sav. yra sunkiai prognozuojami.

**Užimtumas ir darbo rinka.** Per pastaruosius 10 metų šalies 15–64 metų gyventojų užimtumo lygis<sup>15</sup> išaugo 10,5 proc. p., ir 2021 m. siekė 72,5 proc. Telšių apskrityje ir Telšių r. sav. rodiklis 2021 m. buvo mažesnis nei šalies (atitinkamai siekė 66,3 proc. ir 60,5 proc.). Palyginti su 2012 m., rodiklis išaugo sparčiau nei šalyje (atitinkamai 11,4 proc. p. ir 11,0 proc. p.). Per visą 10-ties metų laikotarpį Telšių rajono savivaldybės užimtumo lygis nebuvo didesnis, nei šalies. Be to, Telšių rajono savivaldybės užimtumo lygis 2021 m. buvo mažiausias iš vertintų savivaldybių. Geriausia situacija Klaipėdos r. sav. – čia rodiklis siekė 78 proc. (kitų savivaldybių rodikliai svyravo 67-71 proc. lygyje).

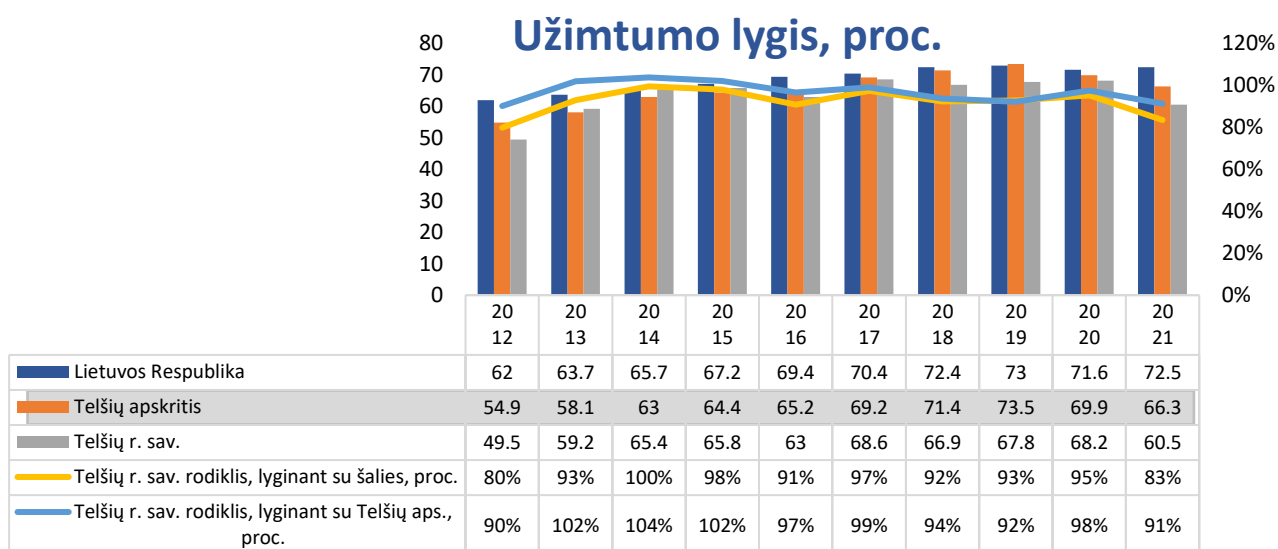
Telšių r. sav. rodikliai buvo prastesni ir blogiausi iš vertintų teritorijų. Darbingo amžiaus asmenų buvo 2,3 proc. p., vaikų – 0,3 proc. p. mažiau nei vidutiniškai šalyje. Didesnė pensinio amžiaus dalis rodo, kad auga išlaikomų asmenų skaičius. Palyginti su 2012 m. pr., Telšių r. sav. darbingo amžiaus dalis sumažėjo 0,4 proc. p. Mažesnė nei šalies ir mažėjanti darbingo amžiaus gyventojų dalis kelia riziką, kad prarandami konkurenciniai pranašumai, nebent būtų remiamasi iš užsienio šalių atvykstančia darbo jėga. Ateityje rajonas gali susidurti su darbo jėgos trūkumu dėl per mažos vaikų dalies.

<sup>13</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, darbingo amžiaus gyventojai – asmenys nuo 16 metų iki Lietuvos Respublikos valstybinio socialinio draudimo pensijų įstatymo nustatyto senatvės pensijos amžiaus.

<sup>14</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, pensinio amžiaus gyventojai – asmenys, sulaukę teisės aktų nustatyto pensijos amžiaus, ir vyresni.

<sup>15</sup> Pagal elektroninį Lietuvos statistikos departamento žodyną, užimtumo lygis – rodiklis, išreiškiamas pasirinktos amžiaus grupės užimtų gyventojų ir to paties amžiaus visų gyventojų santykiu.

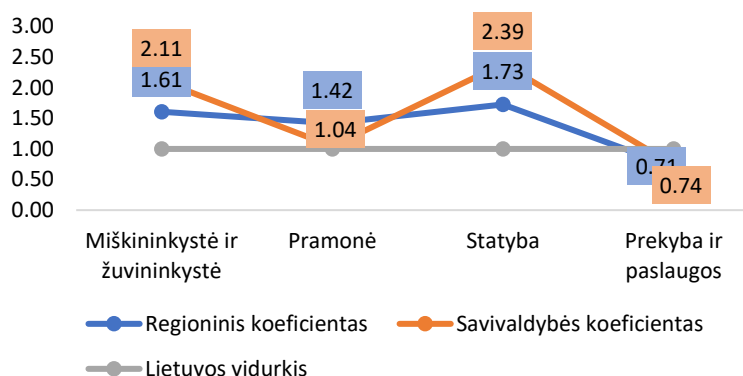
# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA



**1.2.2.4. pav. Užimtumo lygio (proc.) analizė, 2012-2021 m.**

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Vertinant užimtumą pagal ekonominės veiklos rūšis, Telšių r. sav., kaip ir Telšių apskrityje, daugiau samdomų darbuotojų, palyginti su šalimi, sukonzentruota statybos, miškininkystės ir žuvininkystės sektoriuose. Užimtumas Telšių r. sav. pramonės sektoriuje yra maždaug 42 proc. didesnis, nei šalyje, o Telšių apskrities pramonės sektoriuje – panašus, kaip šalies.

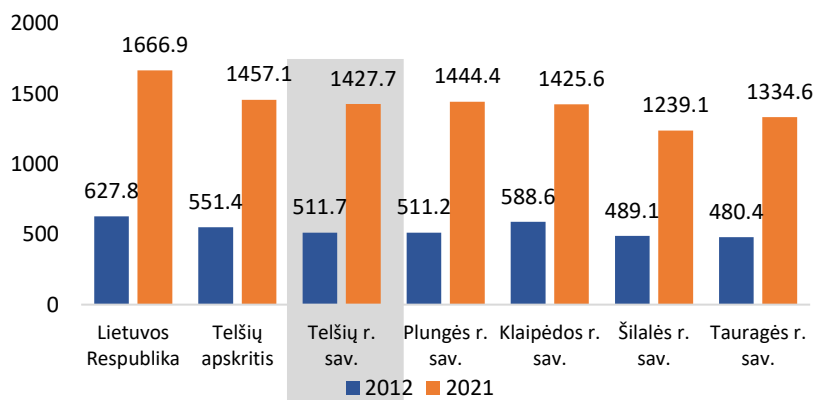


**1.2.2.5. pav. Samdomų darbuotojų skaičiaus santykis Telšių r. sav. su šalies ir Telšių apskrities rodikliais pagal ekonominės veiklos rūšis 2020 m.\***

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021m. duomenų LSD dar nepateikė

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Per pastaruosius 10 metų šalyje ir šalies savivaldybėse darbo užmokestis išaugo daugiau nei 2,5 karto. Telšių r. sav. vidutinis mėnesinis bruto darbo užmokestis<sup>16</sup> (DU) 2021 m. IV kv. siekė 1427,7 EUR. Nuo šalies vidurkio (1666,9 EUR) atsiliko 14 proc., o nuo Telšių apskrities – 2,0 proc., tačiau buvo vienas didžiausių tarp lygintų savivaldybių. Didesnis DU lygis buvo Plungės r. sav. (1444,4 EUR).



**1.2.2.6. pav. Vidutinio mėnesinio darbo užmokesčio (bruto) (EUR) analizė, 2012-2021 m.**

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

<sup>16</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, bruto darbo užmokestis – atlyginimas pinigais, apimantis tiesiogiai darbdavio darbuotojui mokamą pagrindinį darbo užmokestį ir papildomą darbo uždarbį, įskaitant darbuotojo mokamas valstybinio socialinio draudimo įmokas ir gyventojų pajamų mokestį. Neįskaitoma materialinė, laikinojo nedarbingumo pašalpa, mokama neatsižvelgiant į finansavimo šaltinį, kompensacija už nepanaudotas kasmetines atostogas, išėtinė išmoka ir pan.

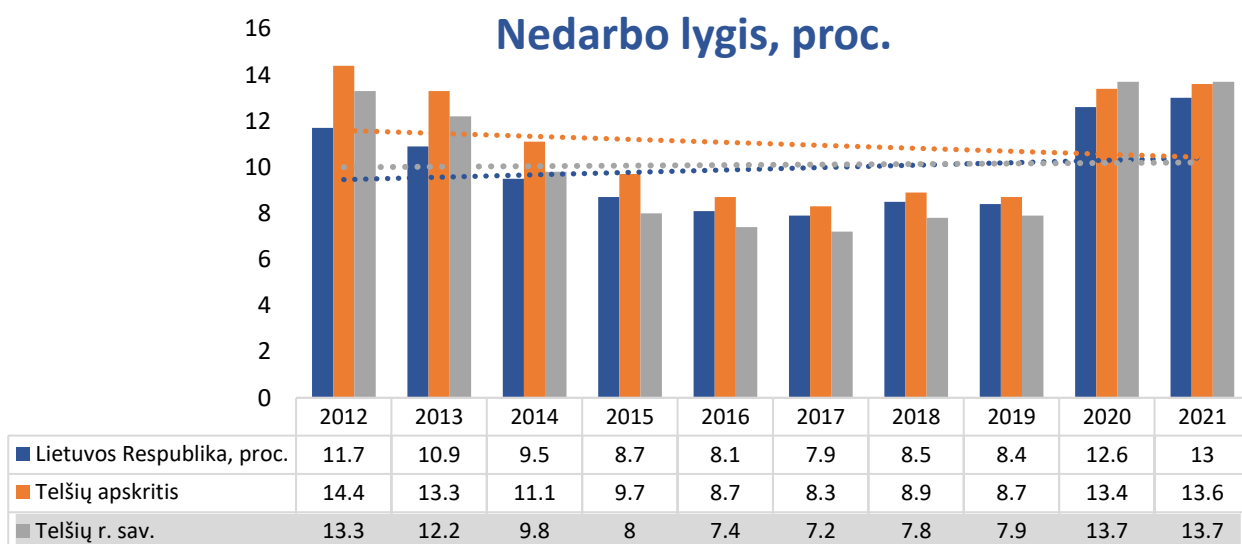
## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Žemesnis nei vidutinis šalyje darbo užmokestis rodo, kad Telšių rajonas nepasižymi gerai apmokama, kvalifikuota darbo jėga, aukštesnių technologijų verslo sektoriais, nei yra vidutiniškai šalyje, tačiau lenkia Vakarų Lietuvos partnerystės grupėje esančias savivaldybės. Mažesnis nei vidutinis šalyje DU investuotojams gali būti patrauklus dėl mažesnių mokesčių kaštų, tačiau tai aktualu tik mažą pridėtinę vertę kuriančioms įmonėms.

Kadangi kai kuriose Vakarų Lietuvos partnerystės grupėje esančiose teritorijose (pvz., Klaipėdos r. sav.) užimtumo lygis nebeturi vietos augti (nes artėja prie pilno užimtumo – 79-80 proc.), trumpuoju laikotarpiu mažesnio užimtumo lygio tendencija Telšių rajonui yra palanki, nes nėra išnaudotos daugiau darbo vietų steigimo ir didesnės dalyvavimo darbo rinkoje galimybės. Jei aplinkinėse savivaldybėse atsiras teritorijų, kur aktualu bus tik darbo vietų kokybės klausimas – esamų darbo vietų kaita ir naujų, kuriančių aukštesnę pridėtinę vertę ir labiau prieinamų socialiai jautrioms grupėms, kūrimas, tai Telšių r. sav., turėdama tinkamus investuotojus bei žmogiškuosius išteklius, gali ženkliai padidinti užimtumo lygį.

*Nedarbo lygis* analizuojamu laikotarpiu šalyje, Telšių apskrityje ir Telšių rajono savivaldybėje kito netolygiai. Nuo 2012 m. jis mažėjo ir 2017 m. pasiekė žemiausią tašką (žr. 1.2.2.7 paveikslą). Dėl COVID-19 pandemijos nedarbo lygis ženkliai išaugo 2020 m. 2021 m. Telšių rajono savivaldybėje nedarbo lygis siekė 13,7 proc. ir buvo 0,7 proc. p. aukštesnis nei šalyje bei 0,1 proc. p. aukštesnis nei Telšių apskrityje. Rodiklis buvo vienas didžiausių tarp vertintų teritorijų (šiek tiek didesnį nedarbo lygį turėjo tik Šilalės rajono savivaldybė). Galima sakyti, kad prieškrizinio 2008 m. lygio (kai visoje šalyje nedarbo lygis siekė „normalųjį“ 4-5 procento rodiklį) pasiekti nepavyko, nes šalies ekonomika susiduria su įvairias sukrėtimais – pandemija, energetikos kainų šuolis, karas Ukrainoje ir t. t. Vertinant 10-ties metų periodą, matome, kad šalies nedarbo lygis turi tendenciją augti, Telšių apskrities – šiek tiek mažėti, o Telšių rajono savivaldybėje – išlieka tame pačiame lygyje.

Siekiant nustatyti galimybes didinti užimtumo lygį Telšių rajono savivaldybėje, toliau bus nagrinėjamas žmogiškųjų išteklių potencialas ir galimybės ruošti skirtingų profesijų, kvalifikacijos atstovus.



**1.2.2.7. pav. Nedarbo lygio (proc.) analizė, 2012-2021 m.**

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

**Švietimas ir kvalifikacija.** Lietuvoje vienu metu yra rengiama virš 160 tūkst. aukštųjų ir profesinio išsilavinimo specialistų, o trys didieji šalies miestai rengia beveik 80 proc. jų. Vilnius ruošia aukštos kvalifikacijos specialistus visai Lietuvai. Kaunas ir Klaipėda turi po kelias stiprias studijų programas. Mažesnieji miestai rengia iki 10 proc. specialistų ir padengia į vietinę veiklą orientuotas kvalifikacijas.

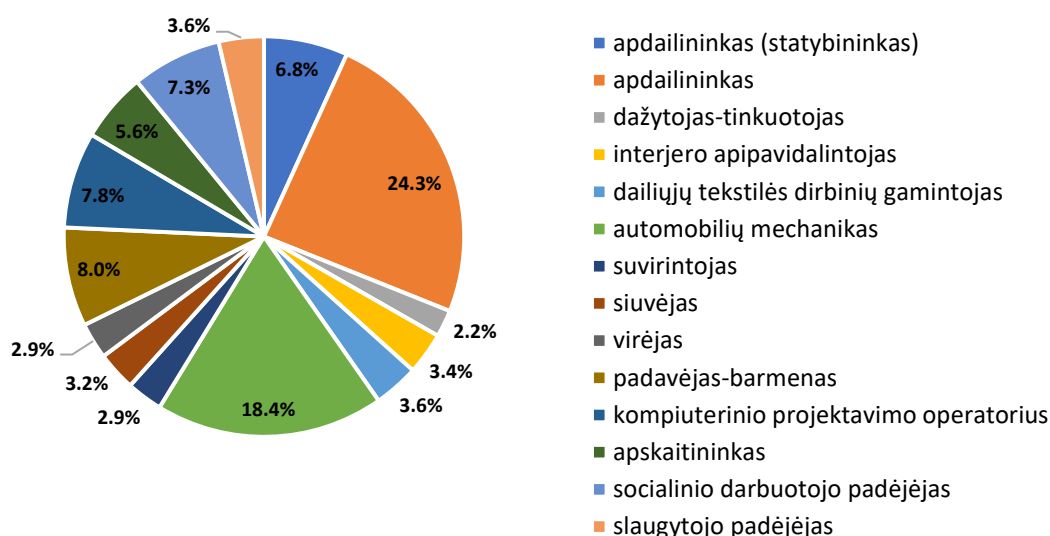
## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kiekvienam investuotojui vienas iš svarbesnių dalykų, investuojant į teritoriją, yra atitinkantis jo lūkesčius žmogiškasis kapitalas. Todėl svarbu pasižiūrėti, ar Telšių rajone ir kaimyninėse teritorijose būtų galima rasti atitinkamos kvalifikacijos žmogiškųjų išteklių. Telšių rajone yra prieinamas profesinis mokymas, nes čia veikia viešoji įstaiga Telšių regioninis profesinio mokymo centras (toliau – TRPMC). Taip pat Telšių r. sav. veikia Telšių vyskupo Vincento Borisevičiaus kunigų seminarija bei Vilniaus dailės akademijos Telšių fakultetas (toliau – VDA TF). Arčiausiai geografiškai Telšių rajonui inžinerijos, gamybos (pramonės) ar kompiuterijos aukštojo mokslo studijos teikiamos Klaipėdos ir Šiaulių miestuose (apie 70-80 km).

Telšių regioninis profesinio mokymo centras yra viešoji įstaiga, kuri 2004 m. perorganizuota iš Varnių žemės ūkio mokyklos. Nuo 2011 m. vasario mėn. TRPMC įsteigtas gimnazijos skyrius, ir mokiniams sudarytos galimybės įsigyti bendrąjį išsilavinimą, kartu mokantis profesijos. Vadovaujantis ITC Švietimo valdymo informacinės sistemos informacija, TRPMC 2021-2022 m. m. vykdė 14 profesinio mokymo programų:

- ❖ 3 architektūros ir statybos švietimo srities (apdailininko (statybininko), apdailininko, dažytojo-tinkuotojo);
- ❖ 2 meno švietimo srities (interjero apipavidalintojo, dailiųjų tekstilės dirbinių gamintojo);
- ❖ 2 inžinerijos ir inžinerinių paslaugų švietimo srities (automobilių mechaniko, suvirintojo);
- ❖ 1 gamybos ir perdirbimo švietimo srities (siuvėjo);
- ❖ 2 paslaugų asmenims švietimo srities (virėjo, padavėjo-barmeno);
- ❖ 1 kompiuterijos švietimo srities (kompiuterinio projektavimo operatoriaus);
- ❖ 1 verslo ir administravimo švietimo srities (apskaitininko);
- ❖ 2 socialinių paslaugų srities (socialinio darbuotojo padėjėjo, slaugytojo padėjėjo).

2021-2022 m. m. TRPMC mokėsi 412 mokinių, iš jų 169 (41 proc.) – merginų. Daugiausiai mokinių (128 arba 31 proc.) mokėsi apdailininko (statybininko) bei automobilių mechaniko (76 mokiniai arba 18,4 proc.) – profesijų. Mažiausią susidomėjimą tais pačiais metais sulaukė dažytojo-tinkuotojo (2,2 proc.) bei virėjo ir suvirintojo (po 2,9 proc.) profesijos (žr. 1.2.2.8. pav.).



1.2.2.8. pav. TRPMC besimokančių mokinių pasiskirstymas pagal mokymo programas, 2021-2022 m. m.

Šaltinis: sudaryta autorių pagal ITC Švietimo valdymo informacinės sistemos duomenis

2020-2021 m. m. TRPMC baigė ir kvalifikaciją įgijo 121 asmuo. Daugiausia jų baigė automobilių mechaniko (34 proc.), apdailininko (statybininko) (24 proc.) bei virėjo (beveik 20 proc.) mokymo programas. Laikotarpiu nuo 2013-2014 m. m. iki 2020-2021 m. m. baigusią TRPMC ir įgijusią profesinę kvalifikaciją asmenų skaičius sumažėjo beveik 40 proc., nors visu laikotarpiu kito netolygiai, o nuo 2020 m. mokinių skaičiaus mažėjimas



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

siejamas su prasidėjusia COVID-19 pandemija. Todėl vertinant žmogiškųjų išteklių potencialą, bus skaičiuojami paruoštų profesijų atstovų vidurkiai.

Nuo 2013-2014 m. m. sumažėjo baigusiujų inžinerijos srities mokymo programas (konkrečiai – automobilių mechaniko, o automobilių kėbulo remontininko mokymo programos nuo 2018-2019 m. m. neliko, tačiau atsirado suvirintojo mokymo programa). Nuo 2017-2018 m. atsirado nauja gamybos ir perdirbimo švietimo srities – siuvėjo – mokymo programa. Kompiuterijos švietimo srityje taipogi pasikeitė mokymo programos – iki 2015-2016 m. m. buvo vykdoma kompiuterio ir organizacinės technikos operatoriaus mokymo programa, nuo 2014-2015 m. – kompiuterinio projektavimo operatoriaus mokymo programa.

Per metus vidutiniškai šalies darbo rinka Telšių r. sav. teritorijoje pasipildo 3 proc. profesinę kvalifikaciją turinčiais darbuotojais (apie 173 asmenimis), iš jų – 47 proc. inžinerijos, gamybos bei kompiuterijos profesinę kvalifikaciją turinčiais darbuotojais (apie 82 asmenimis). Pažymėtina, kad 20 proc. nuo šalyje baigusiujų kompiuterinio projektavimo operatoriaus mokymo programą, ją baigia Telšių rajone. Profesinės kvalifikacijos žmogiškieji resursai Telšių rajone yra susitelkę inžinerijos srityje (28 proc. nuo šalyje baigusiujų arba 49 asmenys/ metus vidutiniškai įgyja automobilių mechaniko bei suvirintojo profesines kvalifikacijas), gamybos ir perdirbimo srityje (8 proc. nuo šalyje baigusiujų arba 14 asmenų/ metus vidutiniškai įgyja siuvėjo profesinę kvalifikaciją) ir kompiuterijos srityje (11 proc. nuo šalyje baigusiujų arba 19 asmenų/ metus vidutiniškai įgyja kompiuterinio projektavimo operatoriaus profesinę kvalifikaciją).

**1.2.2.1. lentelė. Telšių rajone įgijusių profesinę kvalifikaciją asmenų skaičiaus kitimas, 2013-2014 m. m. – 2020-2021 m. m.**

Švietimo sritis	Profesija	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019	2019-2020	2020-2021	Vidurkis	Proc. nuo šalyje ruoštų (2020-2021 m. m.)
		4	5	6	7	8	9	0	1		
<b>Baigusiu profesinio mokymo programas ir įgijusių kvalifikaciją asmenų skaičius</b>		<b>200</b>	<b>157</b>	<b>222</b>	<b>160</b>	<b>253</b>	<b>154</b>	<b>116</b>	<b>121</b>	<b>173</b>	<b>3.0%</b>
Architektūros ir statybos	apdailininkas (statybininkas)	16	25	35	11	50	39	24	29	29	3.5%
	Interjero apipavidalintojas						12	7		10	17.5%
Meno	dailiųjų tekstilės dirbinių gamintojas	35	9	25	10	8			5	15	65.2%
	pastatų restauratoriaus	21	13	14						-	-
Inžinerijos ir inžinerinių paslaugų	automobilių mechanikas	70	20	47	54	21	39	17	41	39	4.2%
	automobilių kėbulo remontininkas			9	16	23				-	-
	suvirintojas							19	1	10	2.0%
Gamybos ir perdirbimo	siuvėjas					20	16		6	14	8.0%
Paslaugų asmenims	virėjas	17	14	14	27	27	7	21	24	19	2.4%
	padavėjas-barmenas	9	9	12	13	14	7		6	10	4.2%
Kompiuterijos	kompiuterinio projektavimo operatorius		20	16	29	32	14	11	9	19	19.6%

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Švietimo sritis	Profesija	201	201	201	201	201	201	201	202	Vidurkis	Proc. nuo šalyje ruoštų (2020-2021 m. m.)
		3-2014	4-2015	5-2016	6-2017	7-2018	8-2019	9-2020	0-2021		
	<i>kompiuterio ir organizacinės technikos operatorius</i>	32	23	17						-	-
Verslo ir administravimo	<i>apskaitininkas</i>					26	20	17		21	4.9%
	<i>kaimo turizmo organizatoriaus</i>		24	33		32				-	-

*Šaltinis: sudaryta autorių pagal ITC Švietimo valdymo informacinės sistemos duomenis (rausvai pažymėtos – šiuo metu nevykdomos mokymo programos)*

Taigi, **Telšių rajone inžinerijos, gamybos bei kompiuterijos profesinę kvalifikaciją per metus vidutiniškai įgyja 82 asmenys (apie 47 proc. nuo visų įgijusių profesinę kvalifikaciją skaičiaus),** paslaugų srities profesinę kvalifikaciją per metus vidutiniškai įgyja 29 asmenys (apie 17 proc. nuo visų įgijusių profesinę kvalifikaciją skaičiaus), verslo ir administravimo srities – 21 asmuo (apie 12 proc. nuo visų įgijusių profesinę kvalifikaciją skaičiaus), architektūros ir statybos bei meno sričių – 54 asmenys (apie 31 proc. nuo visų įgijusių profesinę kvalifikaciją skaičiaus).

TRPMC įgyvendinamos pirminio ir tęstinio mokymo paslaugos. Iš viso 2020 m. vykdytos 21 pirminio profesinio mokymo programa ir 11 tęstinio profesinio mokymo programų, mokėsi 32 spec. poreikius turintys mokiniai. Organizuojamas profesinis mokymas asmenims pagal Užimtumo tarnybos skiriamą finansavimą (2020 m. – 46 asmenys), plėtojama profesinio mokymo organizavimo forma – pameistrystė (vidutiniškai pagal šią formą mokosi 15 proc. profesinio mokymo programų mokinių). TRPMC 2020 m. įsteigtas suaugusiųjų skyrius, buvo suformuotos 4 suaugusiųjų klasės, priimti mokyti 55 mokiniai. Suaugusieji kursus gali baigti pagal formaliojo (apdailininko, apdailos montuotojo, apskaitininko, automobilių kėbulo remontininko, automobilių mechaniko, dailiųjų tekstilės dirbinių gamintojo, dažytojo, dažytojo padėjėjo dažytojo-tinkuotojo, fasadų šiltintojo, interjero apipavidalintojo, kompiuterinio projektavimo operatoriaus, mūrininko, mūrininko-betonuotojo, padavėjo ir barmeno, pastolių montuotojo, plytelių klojėjo, siuvėjo, sukirpėjo, suvirintojo, tinkuotojo, virėjo) ir neformaliojo (Žemaitijos krašto tautinio paveldo kulinarijos ir konditerijos gaminiai, maisto ruošimo technologijos, kerpame ir siuvame pagal „Burdos“ iškarpas“, dekoratyvinis audinių dažymas, meninis sienų dekoravimas glaistu, elektroninė skaičiuoklė *MS Excel*, tapyba ant šilko, dekoratyvinio interjero elemento gamyba, specializuotas maitinimas, vektorinė grafika *Coreldraw* pradedantiesiems, biuro programų naudojimas pradedantiesiems) profesinio mokymo programas.

TRPMC bendradarbiauja su bendrojo ugdymo mokyklomis, Užimtumo tarnyba, verslo atstovais (UAB „Tela“, UAB „Justlina“, KV Group“, UAB „Virbata“, UAB „AkzoNobel“, kitose įmonėse stažuojasi profesijos mokytojai, o mokiniai atlieka praktiką, įmonės prisideda prie mokymo programų atnaujinimo, teikia konsultacijas, aprūpina reikalingomis mokymo procesui medžiagomis ir t.t.), bendradarbiauja ir su Latvijoje esančiomis įmonėmis.

Siekiant nustatyti potencialų žmogiškojo kapitalo dydį ir kvalifikaciją Telšių rajone, reikia panagrinėti ir netoli esančių mokslo įstaigų duomenis. Šalia Telšių rajono (iki 50 km atstumu) svarbios mokslo įstaigos būtų Plungės technologijų ir verslo mokykla (toliau – PTVM), Mažeikių politechnikos mokykla (toliau – MPM) bei Kuršėnų politechnikos mokykla (toliau – KPM). Šiose įstaigose ruošiamų žmogiškųjų išteklių kvalifikacija ir dydis pateikiami 1.2.2.2. lentelėje.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

1.2.2.2. lentelė. *Profesinės kvalifikacijos žmogiškųjų išteklių kryptis dydis aplinkinėse teritorijose, 2020-2021 m. m.*

Sritis	Mokymo programos			Įgijusių profesinę kvalifikaciją skaičius		
	PTVM (12)	MPM (10)	KPM (6)	PTVM (119)	MPM (172)	KPM (74)
Inžinerijos	Automobilių mechaniko		Automobilių mechaniko	14		39
	Elektriko			19		
	Suvirintojo	Suvirintojo		1	13	
		Technikos priežiūros verslo darbuotojo			15	
		Elektromontuotojo			7	
<b>Viso Inžinerijos/ proc. nuo visų:</b>				<b>34 asm./ 29%</b>	<b>35 asm./ 20%</b>	<b>39 asm. / 53%</b>
Gamybos ir perdirbimo	Siuvėjo			2		
<b>Viso Gamybos ir perdirbimo:</b>				<b>2 asm. / 2%</b>	-	-
Kompiuterija	Kompiuterinės įrangos derintojo			8		
<b>Viso Kompiuterijos:</b>				<b>8 asm. / 7%</b>	-	-
<b>Viso inžinerijos, gamybos ir kompiuterijos:</b>				<b>44 asm./ 37%</b>	<b>35 asm. / 20%</b>	<b>39 asm. / 53%</b>
Architektūros ir statybos	Apdailininko (statybininko)	Apdailininko (statybininko)		27	30	
	Santehniko			5		
		Skardininko			25	
<b>VISO Architektūros ir statybos:</b>				<b>32 asm. / 27%</b>	<b>55 asm. / 32%</b>	-
Paslaugų	Padavėjo barmeno			9		
	Kirpėjo		Kirpėjo	12		5
	Virėjo	Virėjo	Virėjo	4	12	4
		Apeigų ir švenčių organizatoriaus	Apeigų ir švenčių organizatoriaus		16	9
			Konditerio			16
<b>VISO Paslaugų:</b>				<b>25 asm. / 21%</b>	<b>28 asm. / 16%</b>	<b>34 asm. / 46%</b>
Verslo ir administravimo		Vizualinės reklamos gamintojo			16	
		Apskaitininko	Apskaitininko ir kasininko		19	1
<b>VISO Verslo ir administravimo:</b>					<b>35 asm. / 20%</b>	<b>1 asm. / 1%</b>
Socialinių paslaugų	Socialinio darbuotojo padėjėjas			12		
<b>Viso Socialinių paslaugų:</b>				<b>12 asm. / 10%</b>		-
Žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė	Žemės ūkio gamybos verslo darbuotojo			6		
		Agroserviso darbuotojo			19	

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Sritis	Mokymo programos			Įgijusių profesinę kvalifikaciją skaičius		
	PTVM (12)	MPM (10)	KPM (6)	PTVM (119)	MPM (172)	KPM (74)
<b>Viso Žemės ūkis, miškininkystė ir žuvininkystė:</b>				<b>6 asm./ 5%</b>	<b>19 asm. /11%</b>	<b>-</b>

Šaltinis: sudaryta autorių pagal ITC Švietimo valdymo informacinės sistemos duomenis

PTVM teikia 12 pirminio profesinio mokymo programų, kurių 7 (automobilių mechaniko, suvirintojo, siuvėjo, apdailininko (statybininko), padavėjo-barmeno, virėjo, socialinio darbuotojo padėjėjo) yra tokios pat, kaip ir TRPMC. MPM teikia 10 mokymo programų, kurių 4 (automobilių mechaniko, apdailininko (statybininko), virėjo, apskaitininko) – tokios pat, kaip ir TRPMC. KPM teikia 6 mokymo programas, kurių 3 (automobilių mechaniko, virėjo, apskaitininko) – tokios pat, kaip ir TRPMC. Tačiau Plungės, Šiaulių ir Mažeikių rajonuose esančios profesinės mokymo įstaigos ruošia 3 TRPMC neruošiamų inžinerijos sričių mokymo programų (elektriko, technikos priežiūros verslo darbuotojo, elektromontuotojo) specialistus bei 1 TRPMC neruošiamos kompiuterijos srities mokymo programos (kompiuterinės įrangos derintojo) specialistus. Todėl žmoniškųjų išteklių profesinės specializacijos (inžinerijos, kompiuterijos sričių) spektro potencialas Telšių rajone išsiplėčia.

**Telšių rajono žmoniškųjų išteklių potencialas inžinerijos, gamybos ir kompiuterijos srityse yra apie 200 profesinės kvalifikacijos specialistų per metus (rengiami automobilių mechanikai, suvirintojai, elektrikai, elektros montuotojai, technikos priežiūros verslo darbuotojai, siuvėjai, kompiuterinio projektavimo operatoriai, kompiuterinės įrangos derintojai).** Juos rengia keturi Telšių rajone ir aplinkiniuose rajonuose (Šiaulių, Plungės, Mažeikių) esantys profesinio mokymo centrai (esantys iki 50 km atstumu nuo Telšių).

Vilniaus dailės akademijos Telšių fakultete žmoniškieji ištekliai nėra ruošiami inžinerijos, gamybos (pramonės) ar kompiuterijos srityse. VDA TF vykdomos 4 bakalauro studijų programos: metalo meno ir juvelyrikos, skulptūros (taikomosios skulptūros), dizaino (baldų dizaino), dailės ir interjero restauravimo (meninių baldų restauravimas, metalo dirbinių restauravimas) bei 1 magistro studijų programa – taikomasis menas. 2007 m. įkurtas Dizaino inovacijų centras yra VDA kompetencijų centras, vykdamas ir inkubavimo veiklą, kuris nuo 2018 m. turi padalinį Telšių fakultete. Nors VDA TF ruošiami specialistai nėra pagrindinis pramoninių ar gamybinių įmonių ieškomas žmoniškųjų išteklių potencialas, tačiau šių specialybių aukštos kvalifikacijos darbuotojai gali būti labai reikalingi vystant tam tikrų sričių verslus.

### Telšių rajono žmoniškasis kapitalas



#### Neigiamos gyventojų skaičiaus kitimo prognozės

- ✓ Kasmet rajonas netenka apie 2,0 proc. gyventojų, nors 2021 m. gyventojų mažėjimas stabilizavosi.
- ✓ Gyventojų skaičiaus kitimui iki 2018 m. didesnę įtaką darė gyventojų emigracija į užsienį, kitas savivaldybes, nuo 2019 m. – gimstamumą viršijantis mirtingumas.



#### Labiau išvystytos miesto gyvenamosios teritorijos

- ✓ Gyventojų mieste ir kaime santykis – 49:41



#### Mažesnė nei šalyje ir apskrityje ir mažėjanti darbingo amžiaus dalis

- ✓ Darbingo amžiaus gyventojų skaičius siekė 59,7 proc. ir 2,3 proc. p. atsiliko nuo šalies bei 0,8 proc. p. – nuo apskrities vidurkio. Rodiklis buvo mažiausias iš vertintų savivaldybių.
- ✓ Per 10 metų darbingo amžiaus gyventojų skaičius sumažėjo 0,4 proc. p.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA



### Prasčiau nei šalyje ir apskrityje panaudojama darbo jėga apskrityje

- ✓ 2021 m. užimtumo lygis siekė 60,5 proc.; nuo šalies vidurkio atsiliko 12 proc. p., nuo apskrities – 5,8 proc.p.
- ✓ Rodiklis buvo mažiausias iš vertintų Vakarų partnerysčių grupės savivaldybių.
- ✓ Per 10 metų užimtumo lygis išaugo 11,4 proc. p. (sparčiau nei šalyje).



### Vidutinis DU didesnis už Klaipėdos r. sav., Šilalės r. sav. ir Tauragės r. sav. DU

- ✓ Vidutinis DU (1427,7 EUR) 14 proc. atsiliko nuo šalies vidurkio ir viršijo Klaipėdos r. sav. (1425,6 EUR), Šilalės r. sav. (1239,1 EUR) ir Tauragės r. sav. (1334,6 EUR) rodiklius.



### Vienas didžiausių nedarbo lygio rodiklių tarp vertintų teritorijų

- ✓ Nedarbo lygis dėl COVID-19 pandemijos 2021 m. ženkliai išaugo visoje Lietuvoje.
- ✓ Telšių r. sav. nedarbo lygis (13,7 proc.) buvo didesnis, nei šalyje (13,0 proc.) ir apskrityje (13,6 proc.) bei lygintose Vakarų partnerysčių grupės savivaldybėse, išskyrus Šilalės r. sav.



### Žmogiškieji išteklių ruošiami lengvosios, metalo apdirbimo, kompiuterinių ir elektroninių gaminių, elektros įrangos pramonės, mašinų remonto, informacijos ir ryšių veiklose

4 mokymo įstaigos, esančios Telšių, Plungės, Mažeikių ir Šiaulių raj., teikia profesinės kvalifikacijos ŽI darbo rinkai:

- ✓ 14 iš 42 profesinio mokymo programų – gamybos, inžinerijos ir kompiuterijos srities;
- ✓ juose ruošiami 8 profesijų atstovai: automobilių mechanikai, elektrikai, elektromontuotojai, suvirintojai, technikos priežiūros verslo darbuotojai, siuvėjai kompiuterinės įrangos derintojai ir kompiuterinio projektavimo operatoriai.



### Profesinės kvalifikacijos ŽI susitelkę inžinerijos, gamybos ir kompiuterijos srityse

- ✓ Kasmet apie 200 asmenų profesinėse Telšių, Plungės, Mažeikių ir Šiaulių rajonų mokymo įstaigose įgyja inžinerijos, gamybos ir kompiuterijos profesinę kvalifikaciją
- ✓ Tai sudaro maždaug 40 proc. nuo visų įgijusių profesinę kvalifikaciją.

### 1.2.3. Makroekonominės aplinkos analizė

Ekonominė politika, vertindama ekonominius reiškinius, ir taikydama įvairias ekonomines priemones, remiasi makroekonomika. Vadovaujantis makroekonomikos teorija, pagrindiniai makroekonomikos rodikliai yra šie:

**1. Šalies gamybos apimtis.** Gaminų įvairovė šalyje sąlygoja nacionalinės gamybos apimties nustatymo problemą, todėl natūrinė prekių bei paslaugų visuma visos šalies mastu netenka prasmės. Visas prekes rinkoje subendravardiklina prekių kainos. Šalies gamybos apimtis skaičiuojama, sudėjus visų prekių ir paslaugų, pagamintų per tam tikrą laikotarpį (paprastai per metus), rinkos kainas. Visų galutinių prekių ir paslaugų, pagamintų šalyje, per tam tikrą laikotarpį, naudojant šalies ekonomikos išteklius, rinkos kainų suma vadinama *bendruoju vidaus produktu*<sup>17</sup> (toliau – BVP). Prekės bei paslaugos, pagamintos šalyje, gali būti naudojamos namų ūkių vartojimui, valstybės vartojimui, investicijoms į naują kapitalą, arba grynųjų pardavimų užsieniečiams finansavimui (eksportui). Todėl šalia BVP rodiklio bus nagrinėjamas *lietuviškos kilmės eksportas*. Prekių ir paslaugų vertės padidėjimas kiekvienoje gamybos stadijoje vadinama *pridėtine verte*. Tai yra skirtumas tarp įmonės pajamų iš pardavimo ir įsigytų medžiagų bei paslaugų sąnaudų. Kitaip tariant, pridėtinę vertę sudaro įmonės sumokėtas darbo užmokestis, uždirbtas pelnas, nusidėvėjimas ir gamybos mokesčiai. *Pridėtinė vertė vienam dirbančiajam*

<sup>17</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, *bendrasis vidaus produktas (BVP)* – galutinė šalyje per tam tikrą laikotarpį sukurtų prekių ir paslaugų vertė. BVP yra vienas iš pagrindinių rodiklių, apibūdinančių šalies ekonomikos išsivystymo lygį.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

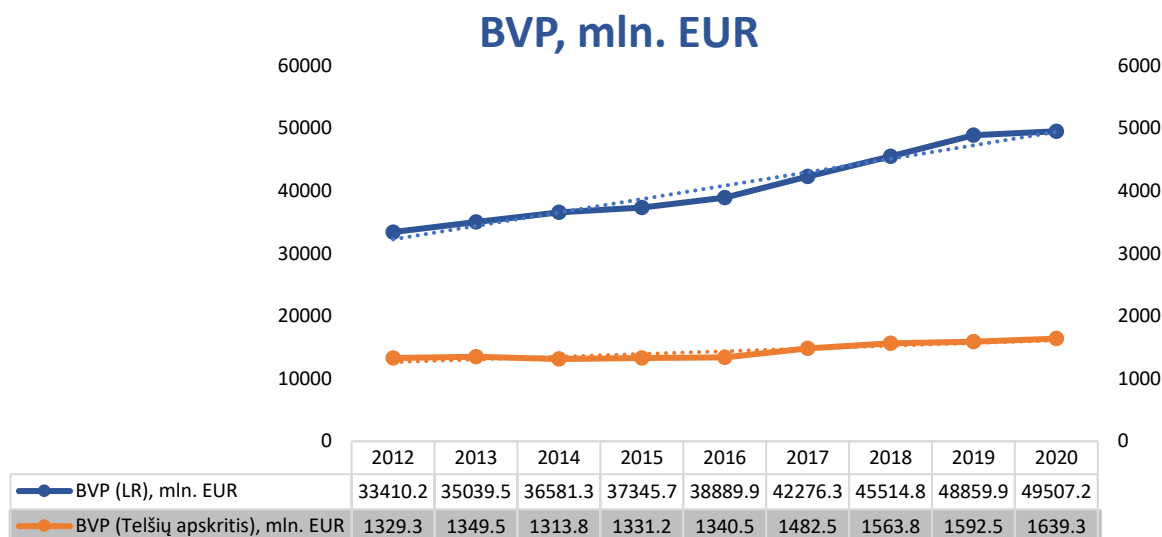
yra pridėtinės vertės gamybos sąnaudomis pagal veiklos vykdymo vietą nefinansinių įmonių santykis su dirbančių asmenų skaičiumi pagal veiklos vykdymo vietą (nefinansinių įmonių).

2. Nedarbo lygis<sup>18</sup>. Darbas yra ne vien žmogaus pajamų, bet ir jo socialinės padėties, visavertiškumo ir pasitenkinimo savimi pagrindas. Ekonomikos požiūriu *darbas* – tai ribotų išteklių panaudojimas gaminant prekes, bei teikiant paslaugas. Todėl tiek atskiras asmuo, tiek visa visuomenė laimi, kai visi galintys ir norintys dirba (buvo nagrinėjama 1.2.2 poskyryje).

3. Bendrasis kainų (infliacijos) lygis. Realiame gyvenime kainos nuolat kinta: vienos prekės brangsta, kitos – pinga, be to, šie procesai vyksta netolygiai. Todėl, nustatant kainų pasikeitimą, būtina žinoti bendrąjį kainų lygį arba vidutinį kainų lygį, nustatomą, pasitelkus *kainų indeksą*<sup>19</sup>.

4. Kadangi yra nagrinėjama investicinės aplinkos analizė, prie aukščiau minėtų makroekonominių rodiklių dar bus pridėta tiesioginių užsienio investicijų<sup>20</sup> (toliau – TUI) analizė.

**Šalies gamybos apimtis.** Telšių apskrityje sukurtas *bendrasis vidaus produktas* 2020 m. sudarė 3,3 proc. šalyje sukuriama bendrojo vidaus produkto<sup>21</sup>.



### 1.2.3.1. pav. BVP (mln. EUR) analizė, 2012-2020 m.\*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021m. duomenų LSD dar nepateikė  
Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Pagal šį rodiklį Telšių apskritis yra 6 vietoje tarp šalies apskričių. Mažiau BVP 2020 m. sukūrė Marijampolės, Alytaus, Utenos bei Tauragės apskritys. Iš viso per 2020 metus Telšių apskritis sukūrė 1639,3 mln. EUR BVP, tai buvo 23,3 proc. daugiau, nei 2012 metais. (šalyje – 48,2 proc. daugiau tuo pačiu laikotarpiu). Palyginti su 2019 m., 2020 m. BVP šalyje padidėjo mažesniu tempu – 1,3 proc. Telšių apskrityje – 2,9 proc. Kadangi 2020 m. pasaulyje ir Lietuvoje prasidėjusi COVID-19 pandemija sustabdė šalies ekonomiką (ypatingai kai kuriuos sektorius), rodiklis yra pakankamai geras. 2021 m. I-III ketvirtį šalies BVP išaugo 4,9 proc. (palyginti su atitinkamu 2020 m. laikotarpiu). Vidaus paklausa buvo esminis BVP augimo variklis. Verslas sugebėjo prisitaikyti prie dėl pandemijos pakitusių sąlygų ir beveik visų ekonominių veiklų sukurtos pridėtinės vertės pokyčiai buvo teigiami. Auganti paklausa, verslo ir gyventojų gebėjimas prisitaikyti prie naujos realybės skatino prekybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo

<sup>18</sup> Pagal elektroninį Lietuvos statistikos departamento žodyną, *nedarbo lygis* – rodiklis, išreiškiamas bedarbių ir darbo jėgos santykiu.

<sup>19</sup> Pagal elektroninį Lietuvos statistikos departamento žodyną, *kainų indeksas* – kainų pokyčių esamuoju laikotarpiu rodiklis, apskaičiuojamas, kaip bazinio ir lyginamojo laikotarpio santykis.

<sup>20</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, *tiesioginė užsienio investicija (TUI)* – tokia investicija, kurios pagrindu susiformuoja ilgalaikiai ekonominiai finansiniai santykiai ir interesai tarp tiesioginio užsienio investuotojo ir tiesioginio investavimo įmonės.

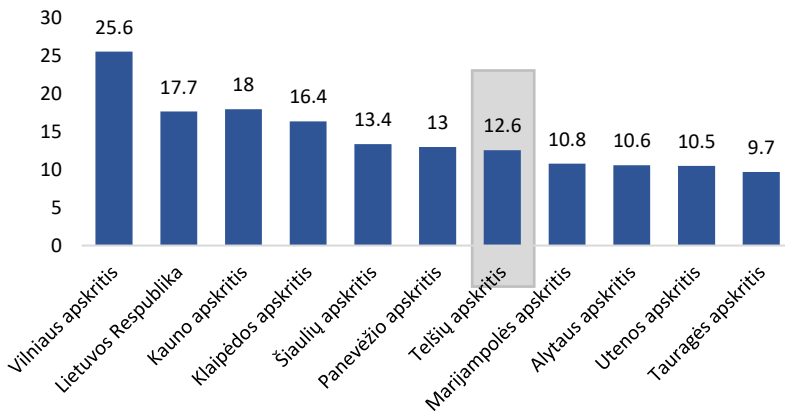
<sup>21</sup> BVP rodikliai Lietuvos statistikos departamente pateikiami tik apskričių lygmeniu

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

ekonominių veiklų plėtrą. Tačiau 2022 m. pradžioje prasidėjęs karas Ukrainoje pakoregavo šalies ekonomikos raidos prognozes, kurias šiuo metu gaubia didelis neapibrėžtumas. Pagrindiniai iššūkiai: eksporto į Rusiją, Baltarusiją ir Ukrainą susitraukimas; importuojamų gamybai reikalingų žaliavų (ypač metalų ir medienos) brangimas; energijos išteklių brangimas ir su tuo susijęs maisto kainų didėjimas; pasitikėjimo ir investicinės aplinkos prastėjimas; galima pasaulinių tiekimo grandinių trikdžiai; brangstančios paslaugos; galimas pabėgėlių iš Ukrainos srautas ir kt.

*Lietuviškos kilmės eksportas* 2020 m. sudarė šiek tiek daugiau nei trečdalį šalies BVP ir siekė 17 002,5 mln. EUR. Dėl mineralinio kuro eksporto apimčių Telšių apskrities lietuviškos kilmės eksportas tuo pačiu laikotarpiu siekė 2189,9 mln. EUR ir sudarė 12,9 proc. viso šalies lietuviškos kilmės eksporto (buvo 4 tarp šalies apskričių pagal lietuviško kilmės eksporto rodiklį). Telšių apskrityje esančio verslo mažesnę atsparumą neigiamiems užsienio paklausos šokams lemia per maža eksporto rinkų diversifikacija (priklausomumas nuo vienos rūšies prekės). Tačiau tai labiau susiję su Mažeikių rajono savivaldybės specifika.

### BVP, tenkantis 1 gyventojui, tūkst. EUR



#### 1.2.3.2. pav. BVP 1 gyv. (tūkst. EUR) analizė, 2020 m. \*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021 m. duomenų LSD dar nepateikė  
Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Informatyvesnis rodiklis yra *bendrasis vidaus produktas 1 gyventojui*. Šio rodiklio analizė parodė, kad Telšių apskrityje 1 gyventojui yra sukuriama 12,6 tūkst. EUR BVP. Tai 71,2 proc. mažiau nei šalyje ir daugiau kaip 2 kartus mažiau nei Vilniaus apskrityje. Palyginus su toje pačioje Vakarų partnerystės grupėje esančių savivaldybių apskritimis, matome, kad pagal BVP 1 gyventojui rodiklį Klaipėdos apskritis lenkia Telšių apskritį, Tauragės – atsilieka.

Vertinant BVP analizę, galima konstatuoti, jog šalyje fiksuojama didelė ekonominė nelygybė, kuri sietina su investicijų stoka regionuose. Ekonominis

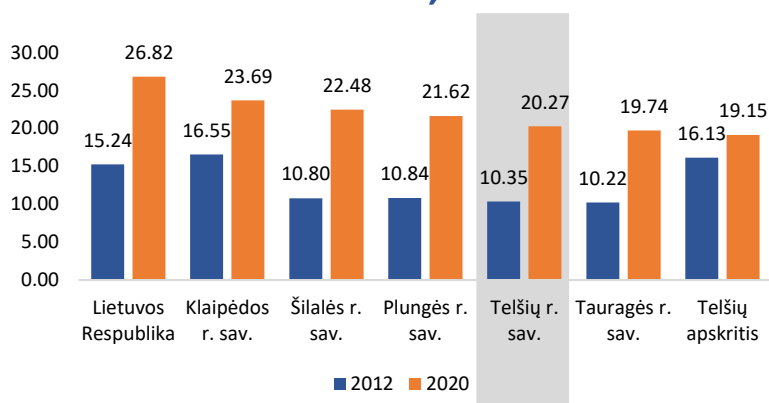
atsigavimas Lietuvoje po 2008-2009 m. krizės daugiausiai buvo paremtas padidėjusiu vartojimu. Tuo tarpu šalies materialinės investicijos (toliau – MI) 1 gyv. prieškrizinį (2007 m.) lygį (2844 EUR) pasiekė 2018 m. BVP 1 gyventojui prieškrizinį lygį pavyko viršyti jau 2011 m. 2020 m. tik Vilniaus apskrities MI rodiklis (4414 EUR) reikšmingiau lenkė nacionalinį vidurkį, o Telšių apskrities materialinės investicijos, tenkančios vienam gyventojui, siekė 1388 EUR. Tai buvo 3,2 kartus mažiau nei materialinės investicijos Vilniaus apskrityje ir sudaro maždaug 62 proc. ES vidurkio.

2020 m. Telšių rajono savivaldybėje *pridėtinė vertė vienam dirbančiajam* (20,27 tūkst. EUR) buvo viena mažiausių tarp lygintų teritorijų ir 24,4 proc. atsiliko nu šalies vidurkio (26,82 tūkst. EUR), nors ir didesnė nei Telšių apskrities (19,15 tūkst. EUR) bei Tauragės r. sav. (19,74 tūkst. EUR).

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

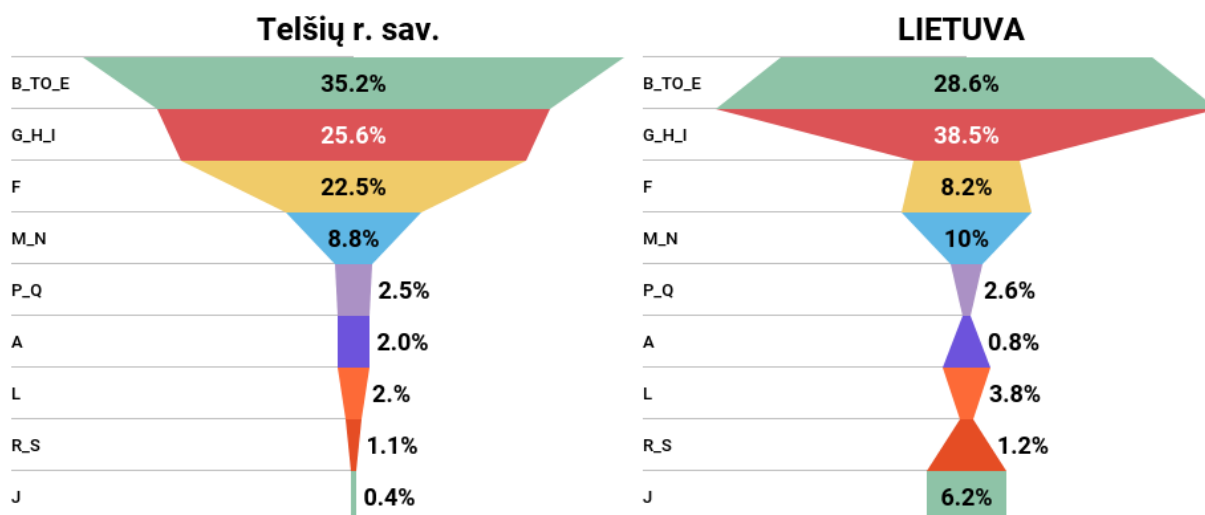
Tai rodo mažesnes Telšių r. sav. galimybes (palyginti su Klaipėdos r. sav., Šilalės r. sav. ar Plungės r. sav.) esamas darbo vietas keisti į kuriančias aukštesnę pridėtinę vertę, mokėti didesnius atlyginimus, uždirbti daugiau pelno. Teigiama tai, kad per 10 metų Telšių r. sav. pridėtinės vertės 1 dirbančiajam rodiklis išaugo ženkliau (95,9 proc.), nei šalyje (76,0 proc.) ir Klaipėdos r. sav. (43,1 proc.).

### Pridėtinė vertė, tūkst. EUR



1.2.3.3. pav. Pridėtinė vertė (tūkst. EUR), 2012 m. ir 2020 m., tenkanti 1 dirbančiajam

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis



1.2.3.4. pav. Bendroji pridėtinė vertės struktūra pagal ekonomines veiklas Telšių r. sav. ir šalyje, 2020 m.\*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021m. duomenų LSD dar nepateikė

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

A	Miškininkystė ir žuvininkystė
B_TO_E	Pramonė, apdirbamoji gamyba
F	Statyba
G_H_I	Didmeninė ir mažmeninė prekyba; transportas; apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų veikla
J	Informacija ir ryšiai
L	Nekilnojamojo turto operacijos
M_N	Profesinė, mokslinė ir techninė veikla; administracinė ir aptarnavimo veikla
P_TO_Q	Švietimas; žmonių sveikatos priežiūra ir socialinis darbas
R_S	Meninė, pramoginė ir poilsio organizavimo veikla, kt.

Telšių r. sav. bendrosios pridėtinės vertės to meto kainomis struktūra pagal ekonominės veiklos rūšis (EVRK 2 red.) skiriasi nuo bendrųjų šalies tendencijų. Daugiausiai pridėtinės vertės Telšių r. sav. (35,2 proc.) sukuriama pramonės ir apdirbamosios gamybos sektoriuose, kai šalyje – didmeninės ir mažmeninės prekybos, transporto ir apgyvendinimo bei apgyvendinimo paslaugų ir maitinimo sektoriuose (38,5 proc.). Statybos sektoriuje sukuriama pridėtinė vertė Telšių r. sav. (22,5 proc.) didesnė nei šalyje sukuriama (8,2 proc.). Tačiau Telšių r. sav. sukuriama labai nedaug pridėtinės vertės informacijos ir ryšių sektoriuje (0,4 proc.), kai šalyje šiame sektoriuje sukuriama 6,2 proc. bendrosios pridėtinės vertės. Galima sakyti, kad Telšių rajono savivaldybė yra žemesnes pridėtinės vertes kuriantis pramonės, apdirbamosios gamybos kraštas, veikiantis ir ekonomiškai jautriame statybos sektoriuje.

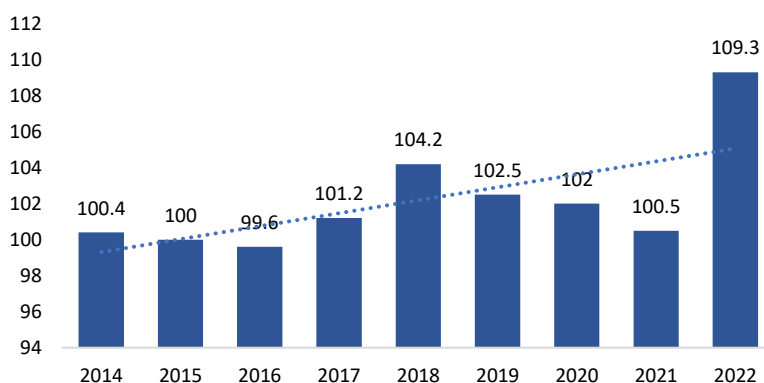


## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

**Inflacijos lygis** Lietuvos statistikos departamente yra nagrinėjamas tik šalies lygmeniu. Vertinant infliacijos lygį, bus nagrinėjamas *vartotojų kainų indeksas*<sup>22</sup> (toliau – VKI). 2015 m. imant už pagrindą, nuo 2015 m. VKI Lietuvoje išaugo 9,3 proc., kai vidutinis darbo užmokestis 2015-2022 m. (vertinant metų pradžios duomenis) – 138,4 proc. Darant prielaidą, kad tas pats kainų augimas yra ir šalies regionuose, rajonuose, galima teigti, kad Telšių rajone 2015-2022 m. (vertinant metų pradžios duomenis) VKI išaugo 9,3 proc., o vidutinis darbo užmokestis – beveik 144 proc.

Taigi, Telšių r. sav., kaip ir visoje šalyje, pastaruosius 8-10 metų vyko pragyvenimo lygio gerėjimas, nes atlyginimai kilo labiau, nei didėjo infliacija. Tai teigiamai veikė vidaus vartojimą, didino įmonių konkurencingumą. Tačiau tiek dėl COVID-19 pandemijos, tiek dėl Rusijos ir Ukrainos konflikto 2022-iems ir vėlyvesniems metams prognozuojamas didelis infliacijos šuolis, kurį skatins kylančios energijos kainos ir neigiamas poveikis pasitikėjimui, kas stabdys vidaus paklausą bei lėtins prekybos augimą Europoje. Pastarosiomis Lietuvos banko prognozėmis, infliacija šalyje 2022 m. gali siekti ir 10-15 proc.

### Vartotojų kainų indeksas, proc.



1.2.3.5. pav. VKI (proc.) analizė šalyje, 2014-2022 m., vertinant metų pradžios duomenis (kai 2015 m. – 100 proc.)

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

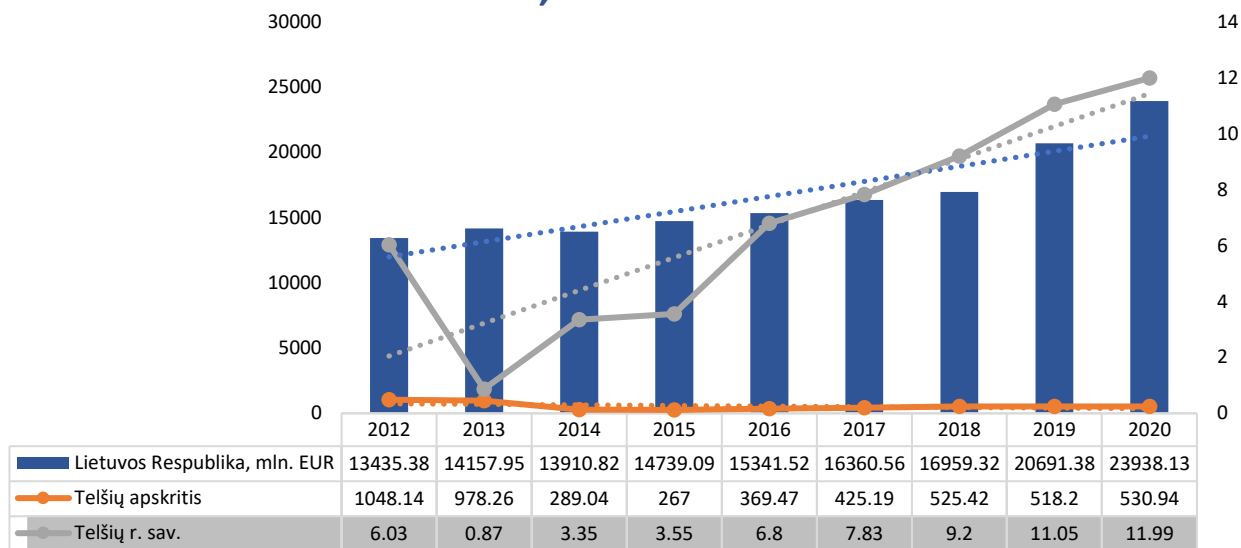
**Tiesioginės užsienio investicijos** 2012-2020 metų laikotarpiu Lietuvoje (78,2 proc.), Telšių rajono savivaldybėje (98,9 proc.) augo, o Telšių apskrityje dėl Mažeikių r. sav. specifikos – sumažėjo 49,3 proc. Telšių rajono savivaldybės TUI augo sparčiau nei šalyje (šį faktą patvirtina trendo linija – Telšių rajono savivaldybės TUI apsprendžianti krypties linija į viršų kyla spartesniu tempu, nei šalies TUI kitimą parodanti krypties linija). Tačiau šalies mastu Telšių rajone sukuriama tik 0,05 proc. visų tiesioginių užsienio investicijų. Neskaitant Šilalės rajono savivaldybės, Telšių rajono savivaldybės tiesioginių užsienio investicijų rodiklis buvo mažiausias iš vertintų teritorijų (Klaipėdos rajono savivaldybėje per 2020 m. buvo sukurta 188,1 mln. EUR TUI, Tauragės rajono savivaldybėje – 60,45 mln. EUR TUI, Plungės rajono savivaldybėje – 26,82 mln. EUR TUI, Šilalės rajono savivaldybėje – 0,99 mln. EUR TUI). Mažas investicinis potencialas Telšių rajono savivaldybėje rodo nepatrauklų investicinį klimatą.

<sup>22</sup> Pagal elektroninį Lietuvos statistikos departamento žodyną, *kainų indeksas* – kainų pokyčių esamuoju laikotarpiu rodiklis, apskaičiuojamas, kaip bazinio ir lyginamojo laikotarpio santykis.

<sup>22</sup> Pagal elektroninį Lietuvos statistikos departamento žodyną, *vartotojų kainų indeksas* – santykinis rodiklis, kuriuo išreiškiamas vartojimo prekių ir paslaugų, kurias namų ūkiai perka vartojimo reikmėms, bendras kainų pokytis per tam tikrą laikotarpį.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

### TUI, mln. EUR

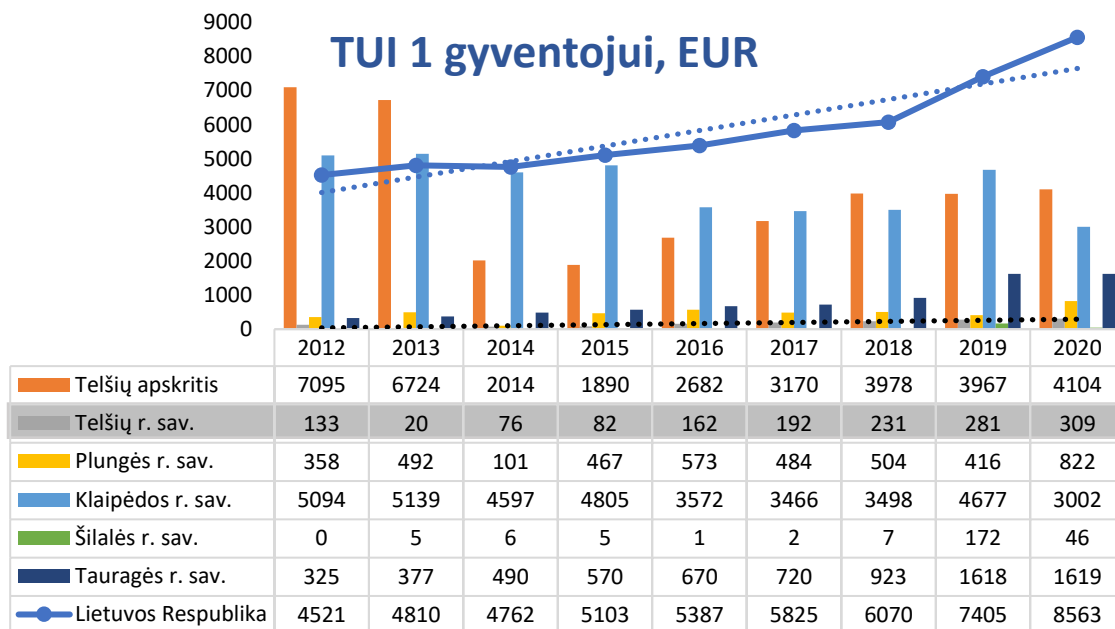


#### 1.2.3.6. pav. TUI (mln. EUR) analizė šalyje, Telšių apskrityje ir Telšių r. sav., 2012-2020 m.\*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021m. duomenų LSD dar nepateikė

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Vertinant TUI 1 gyventojui rodiklį, matome, kad 2012-2013 m. Telšių apskrities, Klaipėdos r. sav. rodikliai buvo didesni, nei vidutiniškai šalyje. Savo ruožtu pastaraisiais metais šalies TUI 1 gyventojui rodiklis ženkliai gerėjo (tam įtakos turėjo Vilniaus, Kauno miestų rodiklio augimas). 2022 m. Telšių r. sav. rodiklis (309 EUR/ gyv.) buvo 28 kartus mažesnis nei šalies (8563 EUR/ gyv.) bei mažiausias iš lygintų teritorijų, nors ir didėjantis



#### 1.2.3.7. pav. TUI, tenkantis 1 gyventojui (EUR), 2012-2020 m.\*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021 m. duomenų LSD dar nepateikė

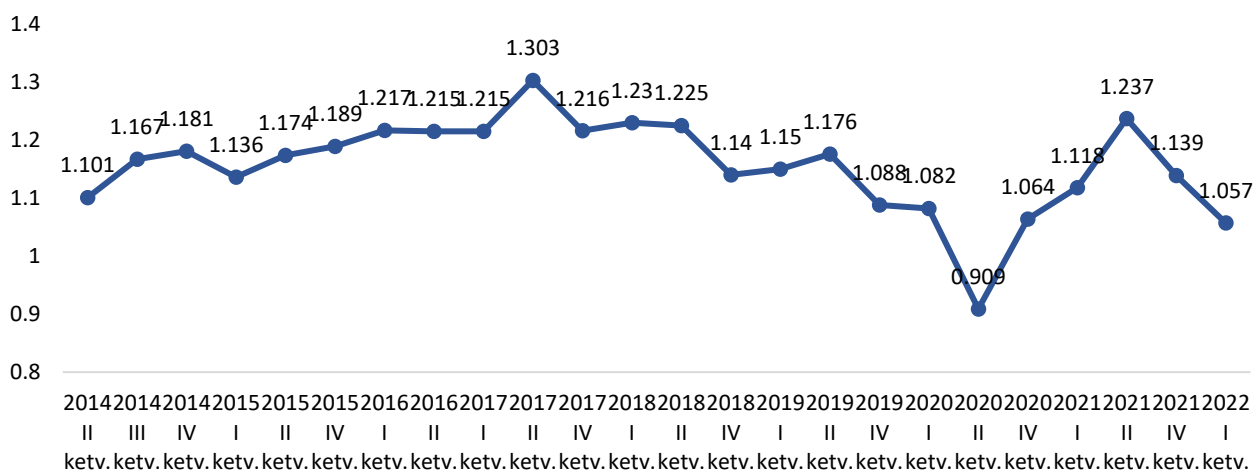
Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Vertinant makroekonominę aplinką, labai svarbu nustatyti **investuotojų pasitikėjimą**. 1999 m. įkurta asociacija *Investors' Forum* kiekvieną ketvirtį (išskyrus trečiąjį metų ketvirtį) atlieka Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indekso (toliau – LIPI) tyrimą, pagal kurį 2022 m. I ketv. LIPI šiek tiek pakrito ir siekė 1,057 (palyginti su praėjusių metų rezultatais). Kita vertus, indekso vertė išliko didesnė nei 1, tai reiškia, investuotojai turi daugiau

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

teigiamų, nei neigiamų lūkesčių. Atkreiptinas dėmesys, kad tyrimas buvo padarytas iki Rusijai įsiveržiant į Ukrainos teritoriją. Pozityviausiai investuotojų vertinamos verslo aplinkos Lietuvoje sritys išlieka tos pačios – telekomunikacijos, transporto ir logistikos infrastruktūra bei darbuotojų gebėjimai užsienio kalbose. Verslo atstovai ir toliau palankiai vertina kredito įsigijimo sąlygas šalyje, tačiau pablogėjo politinės aplinkos stabilumo vertinimas (25 proc. įmonių vadovų teigia, kad jis žemas, ir kad netolimoje ateityje politinio stabilumo mažės). Penktadalis investuotojų pastebi, kad mokslinių tyrimų lygis šalyje yra žemas. Pasak respondentų, labiausiai pokyčių reikia švietimo sistemoje, viešajame sektoriuje bei talentų migracijoje. Daugiausiai nerimo investuotojams kelianti sritis – darbo užmokesčio ir produktyvumo santykis, bet 95 proc. įmonių vadovų nusiteikę pozityviai dėl darbuotojų atlyginimo augimo jų įmonėse. ¼ investuotojų nurodo, jog ateinančiu laikotarpiu numatomas įmonės pelno sumažėjimas. Geriausiai vertinamos valstybinės institucijos – Registrų centras, Valstybinė mokesčių inspekcija, Muitinės departamentas bei Priešgaisrinės apsaugos ir gelbėjimo departamentas. Mažiausiai pozityvių vertinimų sulaukia Migracijos departamentas ir migracijos tarnybos. Taigi, nevertinant Rusijos ir Ukrainos karo grėsmės Lietuvai, darytina išvada, kad makroekonominė ir investicinė aplinka šalyje yra palanki.

### Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas (LIPI)



1.2.3.8. pav. Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas (LIPI), 2014-2022 m.

Šaltinis: sudaryta autorių pagal asociacijos Investors' Forum duomenis

#### 1.2.3.1. lentelė. Užsienio kapitalo įmonės, investavusios Lietuvoje

Teritorija	Pritraukta užsienio investuotojų per 2014-2020 metų laikotarpį
Vilnius ir Vilniaus rajonas	174
Kaunas ir Kauno rajonas	37
Klaipėda ir Klaipėdos rajonas	19
Šiauliai, Panevėžys	po 7
Marijampolė	7
Kėdainiai	3
Švenčionių r. sav., Trakų r. sav., Tauragė	Po 2
Jonava, Kretinga, Visaginas, Alytus, Kazlų Rūda, Plungė, Naujoji Akmenė, Biržai, Šilutės r. sav.	Po 1

Šaltinis: VšĮ „Investuok Lietuvoje“

Įvertinus VšĮ Investuok Lietuvoje veiklos ataskaitas už 2014-2020 metus, minėtu laikotarpiu į Telšių rajono savivaldybę nebuvo pritrauktas nei vienas užsienio investuotojas. Dažniausiai užsienio investuotojai renkasi Vilniaus, Kauno, kartais – Klaipėdos, Panevėžio, Šiaulių miestų ir rajonų apylinkes.

Vertinant Vakarų Lietuvos partnerystės grupės atstoves, pritrauktų užsienio investuotojų neturėjo Telšių rajono bei Šilalės rajono savivaldybės.

# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Telšių rajono savivaldybėje veikia nedaug užsienio kapitalo įmonių. Nors VŠĮ Investuok Lietuvoje Telšių regioną investiciniu požiūriu vertina, kaip patrauklų, tačiau regionas dažniausiai pristatomas, kaip turintis didžiausią šalyje naftos perdirbimo įmonę ORLEN Lietuva, kurios lokacija – Mažeikių rajono savivaldybė. Didžioji dalis užsienio kapitalo įmonių taip pat sukoncentruota Mažeikių rajono savivaldybėje. Iš užsienio kapitalo įmonių, veikiančių Telšių rajono savivaldybės teritorijoje, galima išskirti tokias užsienio kapitalo įmones, kaip UAB „Escolit“ (vaistų gamybos įmonė), UAB „2B Pack“ (pakavimo paslaugos), kitas.

## Teišių rajono savivaldybės makroekonominė aplinka



### Teišių apskritis pagal BVP rodiklį – 6-toje vietoje tarp šalies apskričių

- ✓ *Teišių apskrityje sukuriama 3,3 proc. šalies BVP.*
- ✓ *BVP augimas Teišių apskrityje buvo lėtesnis nei šalyje.*



### Mažesnės galimybės kurti aukštesnę pridėtinę vertę

- ✓ *Teišių r. sav. pridėtinė vertė 1 dirbančiajam (20,3 tūkst. EUR) – mažesnė nei Klaipėdos, Šilalės ir Plungės r. sav.*
- ✓ *Rodiklis 2012-2020 m. išaugo sparčiau (95,9 proc.) nei šalyje (76,0 proc.) ir Klaipėdos r. sav. (43,1 proc.)*



### Pramonės, apdirbamosios gamybos kraštas, plėtojantis statybos sektoriaus veiklas

- ✓ *Teišių r. sav. labiau nei šalyje plėtojama pramonės ir apdirbamosios gamybos, statybos sektoriai, mažiau – informacijos ir ryšių sektorius.*



### Teišių r. sav., kaip ir šalyje, pastaruosius 8-10 metų pragyvenimo lygis kilo

- ✓ *Šalyje (kaip ir šalies regionuose bei savivaldybėse) vartotojų kainų indeksas per 2012-2020 metus padidėjo 9,3 proc., o Teišių r. sav. vidutinis atlyginimas – 144 proc.*



### Mažiausios, bet didėjančios TUI

- ✓ *Šalies mastu Teišių rajone sukuriama tik 0,05 proc. visų TUI.*
- ✓ *2022 m. Teišių r. sav. TUI 1 gyventojui rodiklis (309 EUR) buvo 28 kartus mažesnis nei šalies (8563 EUR) bei mažiausias iš lygintų Vakarų partnerystės grupės teritorijų, nors ir didėjantis.*



### Šalies investuotojų lūkesčiai – palankūs, bet neapibrėžtumas dėl karo Ukrainoje

- ✓ *Iki Rusijai užpuolant Ukrainą 2022 m. I ketv. Lietuvos investuotojų pasitikėjimo indeksas sumažėjo, lyginant su praėjusiu ketvirčiu, tačiau daugiau buvo teigiamų, nei neigiamų lūkesčių.*

#### 1.2.4. Verslo aplinkos analizė

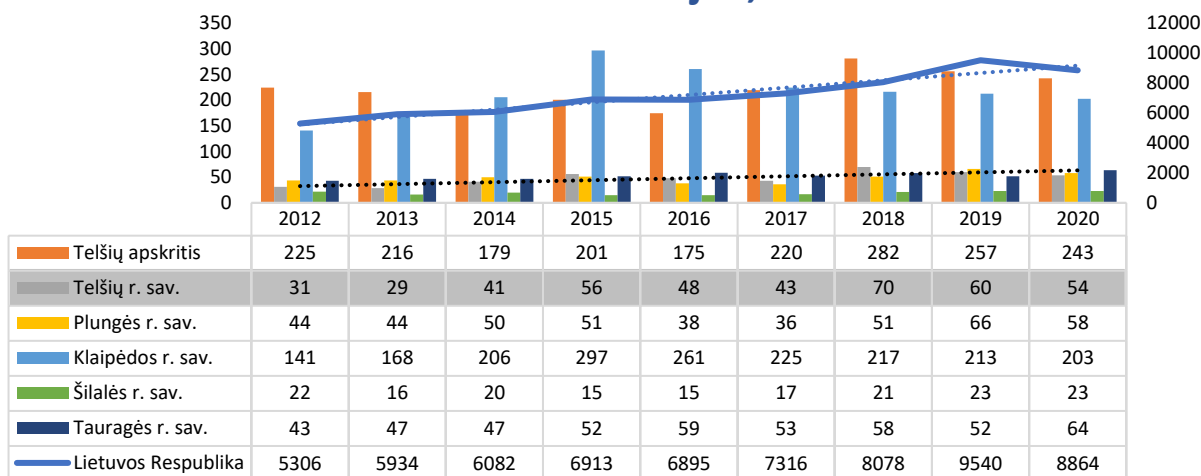
**Materialinės investicijos.** Investicijos į materialųjį turtą ir jo išlaikymą yra viena pagrindinių vietos ūkio raidos prielaidų. 2020 m. Telšių rajonui teko 0,6 proc. (53,5 mln. EUR) visų šalies (8864 mln. EUR) *materialinių investicijų*<sup>23</sup> (MI) ir maždaug 22 proc. Telšių apskrities (243 mln. EUR) MI. Per pastaruosius devynerius metus MI kito nevienodai – 2013, 2016, 2017, 2019 ir 2010 m. fiksuojamas nuosmukis, kitu laikotarpiu – pakilimas, o bendra 2012-2020 metų tendencija – auganti (padidėjo 74,2 proc., sparčiausiai iš visų vertintų teritorijų). Augimą rodo ir trendo linija. 2016-2017 m. MI nuosmukis susijęs su ruošimusi 2014-2020 m. ES fondų investicijų etapui, kuris 2016 m. nebuvo dar pilnai įsibėgėjęs, kas vertė verslininkus atidėti savo investicinius plėtros planus ateičiai; 2019-

<sup>23</sup> Pagal Lietuvos statistikos metraštį, *materialinės investicijos (MI)* – tai investicijos ilgalaikiam materialiajam turtui įsigyti, sukurti ir esamam materialiajam turtui atnaujinti (jo vertei padidinti). Įskaitomos finansinės (išperkamosios) nuomos būdu įsigytas ilgalaikis materialusis turtas.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

2020 m. nuosmukis – COVID-19 pandemijos pasekmė. Darytina išvada, kad Telšių rajono savivaldybėje sukuriamos materialinės investicijos yra jautrios išoriniams veiksniams, krizėms. Absoliutine reikšme iš vertintų savivaldybių, Telšių r. sav. MI rodiklis buvo vienas mažiausių (mažesnj rodiklį 2020 m. turėjo Šilalės r. sav.).

### Materialinės investicijos, mln. EUR

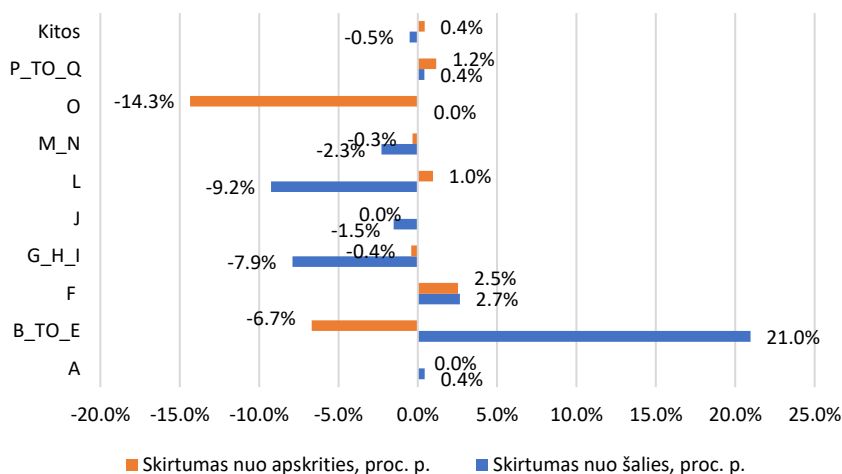


#### 1.2.4.1. pav. MI (mln. EUR) analizė, 2012-2020 m.\*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2017 m. duomenų LSD dar neteikė

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Pagal ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių<sup>24</sup>, daugiausiai MI Telšių rajone 2020 m. buvo sukoncentruota pramonės ir apdirbamosios gamybos<sup>25</sup> (B\_TO\_E) (41 proc.) ekonominiame sektoriuje. Šio sektoriaus MI dalis bendroje Telšių rajono savivaldybės materialinių investicijų struktūroje viršijo šalies rodiklį (21 proc. p.), tačiau 6,7 proc. p. atsiliko nuo Telšių apskrities rodiklio.



#### 1.2.4.2. pav. Telšių rajono MI pagal ekonominės veiklos rūšis (proc.) skirtumo nuo šalies ir apskrities rodiklių (proc.) analizė, 2020 m.\*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021 m. duomenų LSD dar neteikė

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Nors didžioji MI dalis Telšių rajone ir apskrityje sukoncentruota pramonės sektoriuje, tačiau didžiausia šalies materialinių investicijų dalis (23 proc.) – nekilnojamojo turto sektoriuje (L), antroje vietoje (21 proc.) – didmeninės ir mažmeninės perkybos, transporto, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų sektoriuje (G\_H\_I). Apskritai, šalyje, kitaip nei Telšių rajone ir apskrityje, nėra ryškaus ekonominio sektoriaus lyderio, į kurį

<sup>24</sup> Vadovaujantis [www.vz.lt](http://www.vz.lt), ekonominės veiklos rūšių klasifikatorius yra susistemintas visuomeninių ir ekonominių veiklos rūšių, egzistuojančių šalies ūkyje, rinkinys, kurio klasifikavimo vienetas yra veiklos rūšis. Ekonominės veiklos rūšių klasifikatoriaus vartojimas leidžia visus šalyje egzistuojančius ūkio subjektus suskirstyti į kategorijas bei rinkti gyventojų, produkcijos, užimtumo, žemės ūkio, pajamų ir kitus duomenis pagal veiklos rūšis. Šis klasifikatorius naudojamas lyginant šalies ir tarpvalstybinius statistikos duomenis.

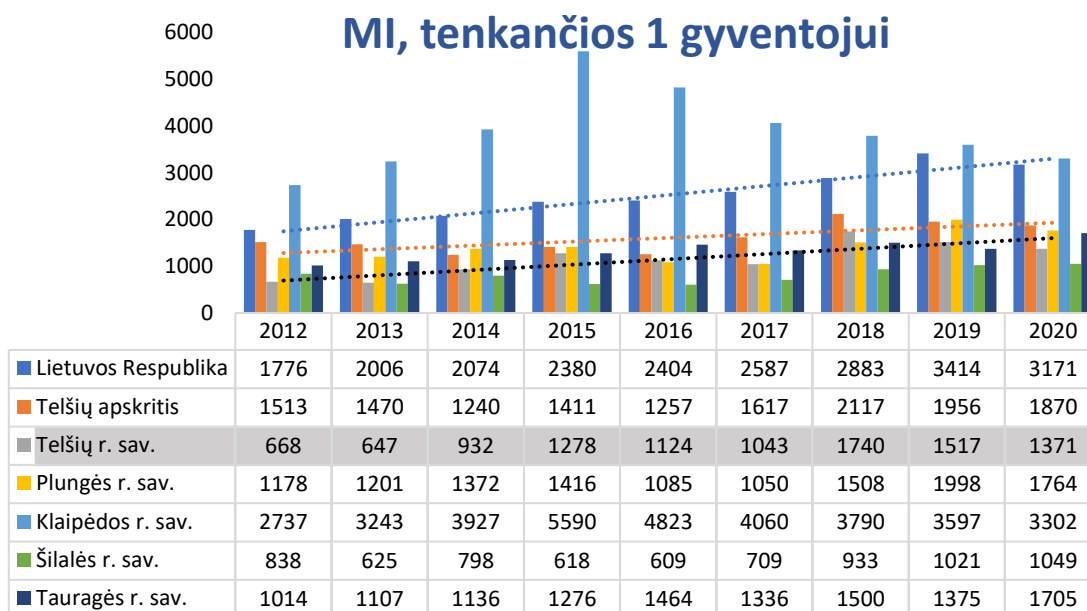
<sup>25</sup> Vadovaujantis Lietuvos statistikos departamentu, pramonę ir apdirbamąją gamybą sudaro kasyba ir karjerų eksploatavimas (B), apdirbamoji gamyba (C), elektros, dujų, garo tiekimas ir oro kondicionavimas (D), vandens tiekimas, nuotekų valymas, atliekų tvarkymas ir regeneravimas (E)

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

investuojama – čia materialinės investicijos pasiskirsčiusios tolygiau. Antroje vietoje pagal MI rodiklį Telšių rajone – viešojo valdymo ir gynybos sektorius (17 proc.), trečioje - nekilnojamojo turto ekonominis sektorius (13 proc.).

Telšių rajone į profesinės, mokslinės ir techninės bei administracinės ir aptarnavimo veiklos sektorių (M\_N) 2020 m. investuota 2 proc. p. mažiau nei vidutiniškai šalyje; į informacijos ir ryšių sektorių (J) – beveik visai neinvestuojama. Tai rodo, kad Telšių rajone vyrauja verslai, kurie kuria žemesnes pridėtines vertes, dėl ko vyrauja mažesni atlyginimai, fiksuojamas mažesnis užimtumo lygis, nėra randama kvalifikuotos darbo jėgos (lyginant su šalimi).

Informatyvesnis rodiklis, suteikiantis galimybę lyginti skirtingo dydžio teritorijų rodiklius, yra *materialinės investicijos, tenkančios 1 gyv.* 2020 m. materialinės investicijos, tenkančios 1 gyv., Telšių rajone siekė 1371 EUR ir nuo šalies vidurkio (3171 EUR) atsiliko 2,3 karto, nuo Telšių apskrities vidurkio (1870 EUR) – 27 proc. MI 1 gyventojui rodiklis Telšių r. sav. 2012-2020 metų laikotarpiu kito netolygiai, tačiau bendra tendencija – didėjanti (tai rodo trendo linija). Iš viso per nagrinėtą periodą MI 1 gyventojui rodiklis Telšių r. sav. išaugo sparčiausiai iš vertintų teritorijų – 105 proc. (šalyje – 79 proc. Telšių apskrityje – 24 proc.).



### 1.2.4.3. pav. MI 1 gyventojui (EUR) analizė, 2012-2020 m.\*

\*Galimybių studijos rengimo metu 2021 m. duomenų LSD dar neteikė

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

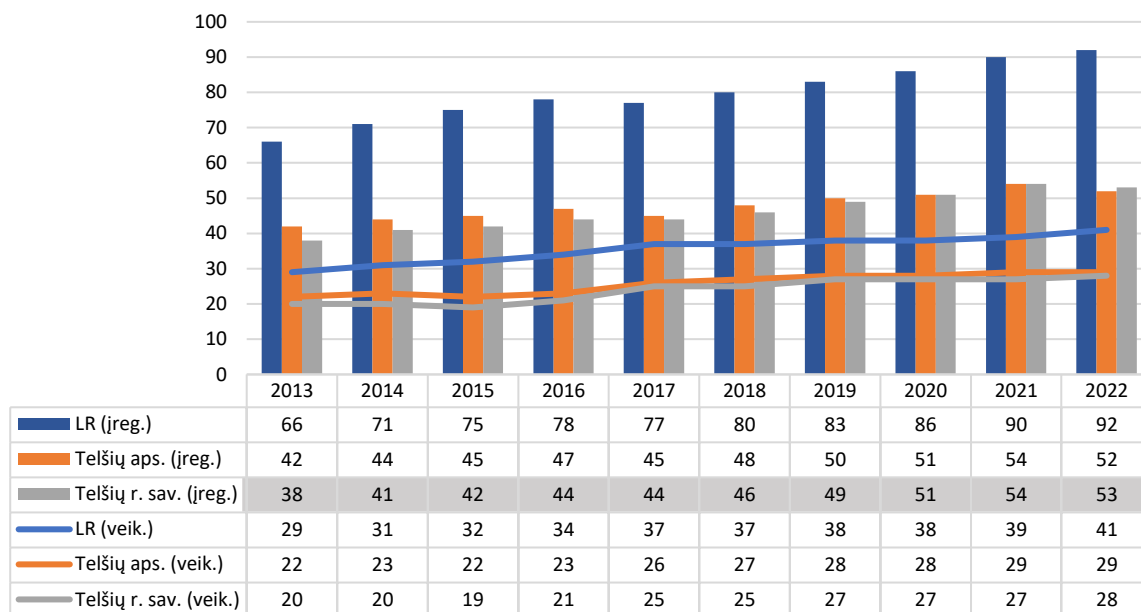
Laisvosios rinkos instituto sudarytame „Lietuvos savivaldybių indekse 2019“, Telšių rajono savivaldybė reitinge pagal rodiklių grupę „investuotojui“ aplenkė 39 mažąsias savivaldybes (iš 56). „Mokesčių“ srityje gerai vertinama, kad pagrindinis 0,5 proc. NT tarifas buvo mažesnis už vidutinį šalyje (0,7 proc.), vidutinis žemės mokesčių tarifas savivaldybėje (0,51 proc.) taipogi buvo mažesnis už vidutinį šalyje (0,98 proc.). „Mokesčių“ srities reitinge Telšių rajono savivaldybė pateko į geriausiai vertinamų mažųjų savivaldybių dešimtuką. Pažymėta, kad geriausiai vertinamas savivaldybės interneto svetainės pritaikymas investuotojui anglų kalba. Tačiau vertinant Lietuvos savivaldybių indekso (2019 m.) „Investicinės plėtros“ sritį, traktuojama, jog Telšių r. sav. sunkiai sekasi pritraukti investicijas.

**Verslo situaciją** apibūdina bendras įmonių skaičius ir įmonių, tenkančių 1000-iai gyv., skaičius. 2022 m. pr. Telšių rajone buvo įregistruotas 2097 ūkio subjektai, o veikė – 1103 (53 proc. nuo visų įregistruotų, kai šalyje veikė tik 44 proc., Telšių apskrityje – 55 proc.). Tai sudarė 0,8 proc. įregistruotų ir beveik 1,0 proc. veikiančių šalies bei 30,4 proc. įregistruotų ir 28,9 proc. veikiančių Telšių apskrities ūkio subjektų. 2022 m. pradžioje 1000-iai Telšių r.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

sav. gyv. vidutiniškai teko 53 įregistruoti ir 28 veikiantys ūkio subjektai. Pagal šiuos rodiklius Telšių rajonas atsiliko nuo šalies rodiklių (92 įregistruotų ir 52 veikiantys ūkio subjektai) ir buvo panašus į Telšių apskrities rodiklius (52 įregistruoti ir 29 veikiantys ūkio subjektai). Per pastaruosius 10 metų Telšių rajone veikiančių ūkio subjektų skaičius, tenkantis 1 000-iiui gyv., didėjo panašiu tempu, kaip šalyje ir lėčiau nei apskrityje (Telšių rajone – 40 proc., šalyje – 41 proc., apskrityje – 32 proc.).

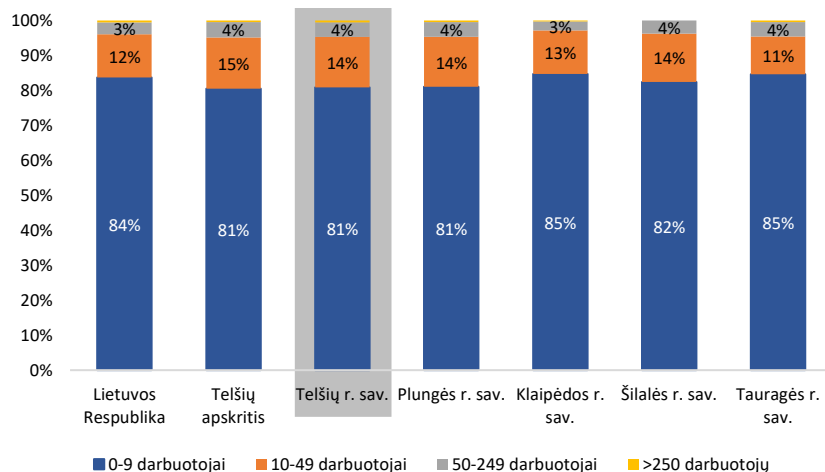
### Įregistruotų ir veikiančių ūkio subjektų 1000 gyventojų analizė



1.2.4.4. pav. Įregistruotų ir veikiančių ūkio subjektų 1000 gyv. analizė, 2013-2022 m. (vertinant metų pradžios duomenis)

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

### Įmonių struktūra pagal darbuotojų skaičių



1.2.4.5. pav. Veikiančių įmonių struktūrą pagal darbuotojų skaičių (proc.), 2022 m. pr.

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Didžioji dalis šalyje, Telšių apskrityje, Telšių rajone ir kitose lygintose savivaldybėse veikiantys ūkio subjektai yra labai mažos įmonės (iki 10 darbuotojų), jos sudaro atitinkamai 81-85 proc. visų veikiančių ūkio subjektų (2022 m. pradžios duomenys). Mažų įmonių (nuo 10 iki 50 darbuotojų) Telšių r. sav. yra 14 proc. (šalyje – 12 proc., apskrityje – 15 proc.), o vidutinių įmonių (nuo 50 iki 250 darbuotojų) – 4 proc. (šalyje – 3 proc., apskrityje – 4 proc.).

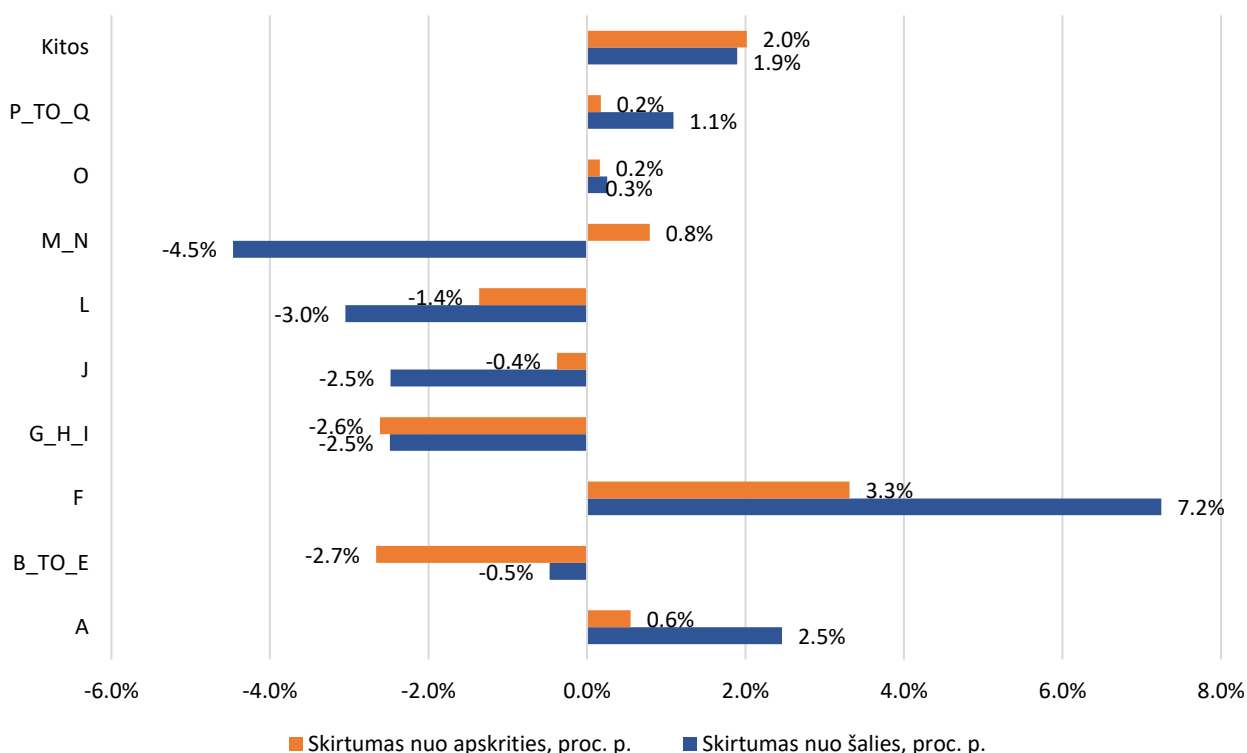
Taigi, Telšių rajono savivaldybėje dominuoja *smulkusis ir vidutinis verslas (SVV)*<sup>26</sup>, tačiau čia kartu veikia ir keletas stambiausių šalies gamybinių įmonių (Telšių rajone, kaip ir apskrityje ir šalyje jų yra 0,5 proc.). SVV yra

<sup>26</sup> Pagal Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatymą, *smulkusis ir vidutinis verslas (SVV)* – tai ekonominė veikla, kurią vykdo *labai mažos, mažos ir vidutinės įmonės*. *Labai maža įmonė* yra įmonė, kurioje dirba mažiau kaip 10 darbuotojų ir kurios finansiniai duomenys atitinka bent vieną iš šių sąlygų: 1) įmonės metinės pajamos neviršija 2 mln. EUR; 2) įmonės balanse nurodyto turto vertė neviršija 2 mln. EUR. *Maža įmonė* yra

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

vienas svarbiausių ekonomikos augimo veiksnių. Smulkiajame ir vidutiniame versle Lietuvoje dirba didžioji dalis gyventojų. Smulkusis ir vidutinis verslas reikšmingai veikia vietos ekonominę būklę, skatina inovacijas, tačiau kartu yra itin jautrus aplinkos pokyčiams. Šalyje, Telšių apskrityje bei Telšių r. sav. SVV sektorius 2022 m. pradžioje sudarė 99,5 proc. visų veikiančių ūkio subjektų.

Telšių rajono savivaldybės teritorijoje 2022 m. veikė kelios stambios verslo įmonės, iš kurių didžiausia – viena didžiausių ir moderniausių pieno perdirbimo įmonių Lietuvoje AB „Žemaitijos pienas“, kurioje 2018-04-25 duomenimis dirbo 1279 darbuotojai. Taip pat veikė prekybos tinklas UAB „Čia market“ (595 darbuotojai), mažmeninės prekybos tinklas UAB S. Jurkus ir partneriai, MON (357 darbuotojai). Pažymėtina, kad dauguma didžiausių Telšių miesto pramonės įmonių yra įsikūrusios Telšių miesto šiaurės vakarinėje dalyje, Sedos, Pramonės, Statybininkų ir Mažeikių gatvių suformuotoje teritorijoje.



1.2.4.6. pav. Telšių rajone veikiančių ūkio subjektų pagal ekonominės veiklos rūšis (proc.) skirtumo nuo šalies ir apskrities rodiklių (proc.) analizė, 2022 m. pradžios duomenys

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Pagal ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių, šalyje, apskrityje ir Telšių rajone 2022 metų pradžioje daugiausia ūkio subjektų veikė didmeninės ir mažmeninės prekybos; transporto ir apgyvendinimo bei maitinimo (G\_H\_I) ekonominiuose sektoriuose (atitinkamai 34 proc., 34 proc. ir 31 proc.). Telšių rajonas išsiskiria tuo, kad pakankamai daug įmonių (net 16 proc.) veikia statybos sektoriuje (F), kai vidutiniškai šalyje šiame sektoriuje veikia 9 proc. įmonių, Telšių apskrityje – 13 proc. įmonių. Daugiau nei vidutiniškai šalyje, Telšių r. sav. įmonių veikia meninėje, pramoginėje ir poilsio organizavimo bei kituose paslaugų sektoriuose (Telšių r. sav. – 18 proc., šalyje – 16 proc.).

Profesinės, mokslinės ir techninės bei aptarnavimo veiklos (M\_N) ekonominiuose sektoriuose Telšių r. sav. veikė 4,5 proc. p. mažiau ūkio subjektų, nei vidutiniškai šalyje, tačiau 0,8 proc. p. daugiau, nei vidutiniškai Telšių

įmonė, kurioje dirba mažiau kaip 50 darbuotojų ir kurios finansiniai duomenys atitinka bent vieną iš šių sąlygų: 1) įmonės metinės pajamos neviršija 10 mln. EUR; 2) įmonės balanse nurodyto turto vertė neviršija 10 mln. EUR. Vidutinė įmonė yra įmonė, kurioje dirba mažiau kaip 250 darbuotojų ir kurios finansiniai duomenys atitinka bent vieną iš šių sąlygų: 1) įmonės metinės pajamos neviršija 50 mln. EUR; 2) įmonės balanse nurodyto turto vertė neviršija 43 mln. EUR (II skyrius, 3 straipsnis).

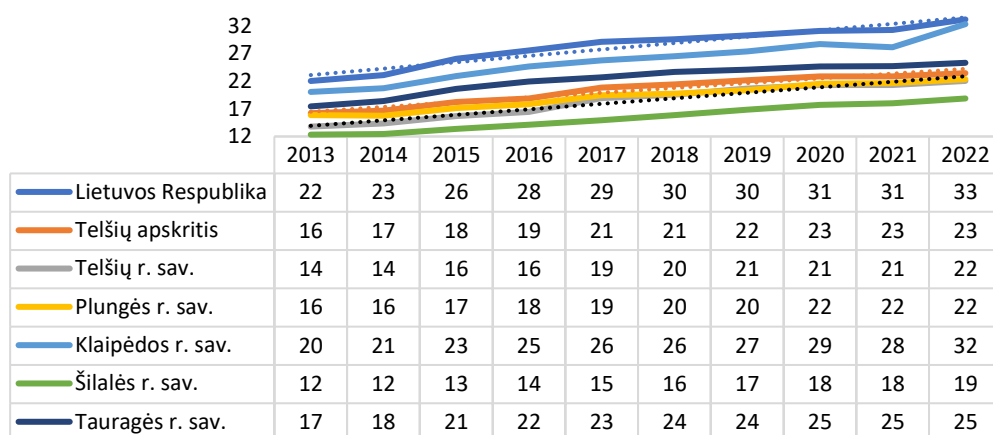


## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

apskirtyje. Mažiau ūkio subjektų Telšių rajone veikė ir informacijos ir ryšių (J) sektoriuje, lyginant su šalimi (atitinkamai 1 proc. ir 4 proc.). Taigi, ir veikiančių ūkio subjektų skaičiumi Telšių rajono savivaldybė nepasižymi aukštesne pridėtinę vertę kuriančių įmonių gausa.

*Verslumo lygis*<sup>27</sup> yra vienas svarbiausių vietos ekonomikos konkurencingumo ir stabilumo veiksnių, parodantis verslo aplinkos patrauklumą. 2022 metų pradžioje Telšių rajono savivaldybės verslumo lygio rodiklis siekė 22 (veikiančius labai mažus, mažus ir vidutinius ūkio subjektus, tenkančius 1000 gyv.). Rodiklis buvo trečdaliu mažesnis nei vidutiniškai šalyje (33) ir 4,3 proc. mažesnis, nei vidutiniškai apskrityje (23). Lygintų savivaldybių kontekste, Telšių r. sav. verslumo lygio rodiklis buvo vidutinis (tokį patį rodiklį turėjo Plungės r. sav., mažesnę – Šilalės r. sav.). 2012-2022 m. laikotarpiu tiek šalies, tiek Telšių apskrities, tiek Telšių rajono savivaldybės ir kitų lygintų savivaldybių verslumo lygis išaugo (Telšių r. sav. – sparčiau nei vidutiniškai šalyje ir apskrityje).

### Verslumo lygis



1.2.4.7. pav. Verslumo lygio analizė, 2013-2022 m. (vertinant metų pradžios duomenis)

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

**Specializacija.** 2017 m. Lietuvoje, siekiant suderinti nacionalinės valdžios ir vietos savivaldos institucijų bei socialinių ir ekonominių partnerių teritorinės sanglaudos vizijas ir veiksmus joms pasiekti, nubrėžti ilgalaikę regioninės plėtros perspektyvą, kuri tęstųsi bent keletą politinių ciklų ir būtų suderinta su ES ilgametėmis finansinėmis perspektyvomis, buvo parengta *Lietuvos regioninės politikos „Baltoji knyga“* (toliau – Baltoji knyga)<sup>28</sup>.

Baltojoje knygoje įvardinti du svarbiausi valstybės iššūkiai:

1) geografiškai subalansuotas darnus ir tvarus ekonomikos augimas;

2) kokybiškos gyvenimo sąlygos visoje Lietuvoje. Šiuos iššūkius gali padėti spręsti veiksminga regioninė politika, kurios pagrindinis tikslas, apibrėžtas Baltojoje knygoje, - sudaryti oraus, aktyvaus, saugaus, sveiko ir patrauklaus gyvenimo ir darbo prielaidas visoje Lietuvoje. Tikslui pasiekti išskirti keturi uždaviniai. Viename jų teigiama, kad esamos 10 apskričių šalyje yra būtinos, siekiant tolygaus visų šalies gyventojų užimtumo ir per protingą laiką pasiekiamų paslaugų, tačiau apskričių ribos negali sudaryti kliūčių greitos ir sėkmingos regionų plėtros ir bendradarbiavimo iniciatyvoms.

<sup>27</sup> Vadovaujantis [www.verslilietuva.lt](http://www.verslilietuva.lt), verslumo lygis – tai mažų ir vidutinių įmonių skaičius, tenkantis 1 000-iai gyventojų.

<sup>28</sup> Patvirtinta 2017 m. gruodžio 15 d. Nacionalinės regioninės plėtros tarybos.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Baltojoje knygoje numatyta, kad geografiškai subalansuotam, darniam ir tvariam ekonomikos augimui pasiekti kiekvienas Lietuvos regionas turi pasirinkti stipriausias ir perspektyviausias savo ekonominės *specializacijos kryptis*. To tikslas – paskatinti regionus kryptingai išnaudoti specifinius kiekvieno iš jų resursus, taip didinant regionų patrauklumą ir skatinant ekonomines iniciatyvas.

*Nacionaliniu regioninės politikos prioritetų iki 2030 metų projekte*<sup>29</sup> pateikiamos Telšių regiono plėtros taryboje patvirtintos<sup>30</sup> ir su LR VRM derinamos Telšių regiono specializacijos kryptys. Telšių regioną sudaro Telšių, Plungės, Mažeikių rajonų ir Rietavo sav. Telšių regione nustatytos penkios specializacijos kryptys (žr. 1.2.4.8 paveikslą).

Regiono specializacijos kryptims įgyvendinti reikalingų žmogiškųjų išteklių sistemos kūrimas.



1.2.4.8. pav. Telšių regiono specializacijos kryptys  
Šaltinis: sudaryta autorių pagal [www.lietuvosregionai.lt](http://www.lietuvosregionai.lt)

### Telšių rajono savivaldybės verslo aplinka

#### Mažos, nors sparčiai augančios MI, sukoncentruotos pramonės sektoriuje



- ✓ Per 2012-2020 m. MI padidėjo 74,2 proc. ( 0,7 proc. (kai šalyje – 67,1 proc., apskrityje – 8,0 proc.)
- ✓ 41 proc. MI sukoncentruota pramonės sektoriuje
- ✓ MI 1 gyventojui (1371 EUR) – mažesnės nei šalyje (3171 EUR) ir apskrityje (1870 EUR), viršijo tik Šilalės r. sav. rodiklį (1049 EUR)

#### Telšių r. sav. investicinės aplinkos vertinimas - vidutinis



- ✓ 2019 m. Lietuvos savivaldybių indekse Telšių r. sav. pagal rodiklių grupę „investuotojui“ aplenkė 39 mažąsias savivaldybes, o „mokesčių“ srities reitinge – pateko į dešimtuką.
- ✓ Vertinant „investicinės plėtros“ sritį, traktuojama, kad Telšių r. sav. sunkiai sekasi pritraukti investicijas.

#### Geriau nei šalyje išnaudojamas verslo potencialas



- ✓ Telšių rajone veikia 53 proc. ūkio subjektų nuo įregistruotų, šalyje – 44 proc. ir apskrityje – 55 proc.

#### SVV įmonės ir stambios korporacijos



- ✓ Verslo struktūroje dominuoja SVV įmonės (99,5 proc., kaip ir šalyje).
- ✓ Telšių mieste veikia keletas stambiausių šalies gamybinių įmonių.

#### Verslumo lygis – prastesnis, nei šalyje ir apskrityje



- ✓ Verslumo lygis 33 proc. atsilieka nuo šalies vidurkio bei 4,3 proc. – nuo apskrities vidurkio

<sup>29</sup> Patvirtintos 2017 m. gruodžio 7 d. Panevėžio regiono plėtros tarybos posėdyje.

<sup>30</sup> Pritarta 2018 m. sausio 28 d. Telšių regiono plėtros tarybos posėdyje

## 1.3. Teisinės aplinkos analizė

### 1.3.1. Nacionalinių, regioninių ir vietinių strateginių dokumentų vertinimas

Investicijų pritraukimas į šalį, apskritį ir rajoną labai priklauso ir nuo strateginių šalies tikslų, ir nuo esamos šalies bei rajono, kuris ketina pritraukti investicijas, teisinės bazės. Žemiau bus išvardinti pagrindiniai nacionaliniai, regioniniai ir savivaldos teisės aktai bei strategijos, kuriais remiantis reglamentuojama ekonominės infrastruktūros plėtra teritorijoje.

**Nacionalinio lygmens teisiniai ir strateginiai dokumentai.** Lietuvos pažangos strategija „Lietuva 2030“ (toliau – LPS Lietuva 2030) – tai valstybės vizija ir raidos prioritetai bei jų įgyvendinimo kryptys iki 2030 metų. Tai pagrindinis planavimo dokumentas, kuriuo turi būti vadovujamasi priimant strateginius sprendimus ir rengiant valstybės planus ar programas. Strategijoje išskiriama, jog Lietuvai yra svarbūs ir reikalingi pokyčiai ekonomikos srityje. Išskiriamas aiškus prioritetas – sumani ekonomika – lanksti ir gebanti konkuruoti pasaulyje, aukštą pridėtinę vertę kurianti ekonomika, grindžiama žiniomis, inovacijomis, verslumu ir socialiniu atsakingumu bei „žaliuoju“ augimu. Šiam prioritetui vystyti numatoma, jog yra būtini pokyčiai kuriant palankiausią verslui aplinką Šiaurės ir Baltijos valstybių regione bei plėtojant šalies ekonomikos integralumą. Šiems tikslams pasiekti numatytos esminės pokyčių iniciatyvos dedant visas pastangas pritraukti pasaulio kompanijų investicijas į Lietuvą, šalies ūkio struktūroje pasiekti tokios pramonės ir paslaugų dermės, kuri leistų kurti aukštą pridėtinąją vertę ir būtų mokslo bei kitų ūkio sektorių katalizatorius. Taigi siekiant įgyvendinti numatytus pokyčius yra reikalingi veiksmai, kurie leistų sudaryti kaip įmanoma palankesnes sąlygas užsienio investicijoms, inovacijoms ir galimybėms ateiti į Lietuvą. Kadangi Lietuva aktyviai konkuruoja globaliose rinkose dėl užsienio investicijų pritraukimo, labai svarbu išnaudoti turimus žmogiškųjų išteklių gebėjimus ir prieinamą mokslinį kapitalą bei pažangą. Siekiant pritraukti globalias kompanijas konkurencinėje investicijų aplinkoje, reikia būti gerai pasiruošusiems ir turėti ką pasiūlyti susidomėjusiems Lietuvos pramonės ir gamybos potencialu. Pramonės parkai ir laisvosios ekonominės zonos yra puiki vieta pritraukti investicijas ir išnaudoti visas turimas galimybes padidinti Lietuvos ekonominį tvarumą ir konkurencingumą.

Vadovaujantis LR Vyriausybės 2017 m. gegužės 31 d. nutarimu Nr. 389 „Dėl Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo plano rengimo“, rengiamas naujas **LR teritorijos bendrasis planas „Lietuva 2030“** (LRBP). Tai yra pamatinis erdvinio Lietuvos teritorijos planavimo dokumentas, integruojantis šalies sektorių strategijų, programų ir planų nuostatas. LRBP vizija galios iki 2050 m., sprendiniai – iki 2030 m. Kaip jau minėta, Telšių rajono savivaldybė pagal LRBP patenka į vieną iš 5 nacionalinio lygmens urbanistinių centrų partnerysčių, suformuotų teikiant regioninio lygmens (santykinai vidutinio ir reto poreikio) paslaugas, grupių – *Klaipėdos-Telšių-Tauragės* arba *Vakarų Lietuvos partnerysčių grupę*. Teritorijoje vyraujantys išteklių – jūriniai, rekreaciniai, pramonės ir ekonominiai, bioproductinio ūkio, multimodalumo, o plėtros prioritetas – jūros ir sausumos veiklų ryšių stiprinimas bei teritorinė veiklų sklaida. Telšiai šioje partnerysčių grupėje būtų vystomi, kaip regioninis palaikomojo tipo centras. Vakarų Lietuvos partnerysčių grupėje numatoma stiprinti partneriavimą ne tik tarpusavyje, bet ir su Latvijos urbanistiniais centrais.

Pagal LRBP, prioritetas viešojo transporto paslaugoms užtikrinti tarp partneriaujančių centrų (Klaipėdos ir Telšių) būtų skiriamas geležinkelio transportui; būtų plėtojamos Telšių aerodromo veiklos. Vakarų Lietuvos partnerysčių grupės vakarinėje dalyje ir Žemaitijos kalvotose teritorijose būtų tikslinga plėtoti bioproductinį ūkį (žolinių pašarų bei javų auginimas, pieno-mėsos galvijininkystė), o Telšių miesto įtakos zonoje – daržininkystę.

Vakarų Lietuvos partnerysčių grupėje Telšių rajonas generuoja kaimiškąjį kultūrinį kraštovaizdį. Čia planuojamas efektyvesnis meno ir kultūros paveldo išteklių panaudojimas istorinei atminčiai, savivokai ugdyti bei urbanistinėms, rekreacinėms, gamtinėms erdvėms aktualizuoti, prioritetą teikiant partnerystėms su kaimyninėmis

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

savivaldybėmis. Pažymėtina, kad Telšiai yra vienas iš penkių Lietuvos etnografinių regionų – Žemaitijos – centras. LRBP planuojama išnaudoti Klaipėdos krašto ir Vakarų Žemaitijos kultūros paveldo arealą regiono rekreaciniam potencialui didinti, įtraukiant Klaipėdą ir Vakarų Žemaitijos krašto miestus (Telšius ir Tauragę) bei jų bendruomenes į horizontalias partnerystes, planuojant bendrą regiono pajūrio rekreacinės infrastruktūros plėtrą, jų aptarnavimą, nematerialaus paveldo sklaidą už Klaipėdos krašto arealo ribų. Efektyvinant esamą ir plėtojant naują kultūros ir kūrybinių industrijų (toliau – KKI) inkubatorių infrastruktūrą, vystyti KKI veiklai reikalingų kūrybinių gebėjimų ugdymo ir palaikymo sistemą, užtikrinti sistemishką kūrybinių inovacijų kūrimą ir diegimą vietos lygmeniu (apimant Telšių menų inkubatorių), jungiant įvairias kūrybinių ir meninių studijų disciplinas, mokslinius tyrimus, švietimo programas ir verslą, bei kuriant aukštos pridėtinės vertės produktus bei paslaugas.

LRBP Telšių r. sav. prioritetas iki 2025 m. skiriamas ligoninių tinklo efektyvinimui, iki 2030 m. – bendrojo ugdymo įstaigų tinklo efektyvinimui bei nestacionarių paslaugų tinklo plėtrai institucijose ir tokių paslaugų teikimui namuose. Telšių mieste prioritetine tvarka numatoma diegti 5G ryšį.

2020 m. patvirtintas **2021–2030 metų nacionalinis pažangos planas** (toliau – NPP)<sup>31</sup> – 10 metų trukmės skėtinis strateginio lygmens planavimo dokumentas, vienijantis valstybėje planuojamus pokyčius, užtikrinančius valstybės pažangą socialinėje, ekonominėje, aplinkos bei saugumo srityse, ir spręstinas problemas, kurio įgyvendinimui sutelkiami visi įmanomi finansavimo šaltiniai. NPP parengtas atsižvelgiant į LRBP valstybės teritorijos erdvinio vystymo kryptis ir teritorijos naudojimo funkcinis prioritetus, LPS „Lietuva 2030“ numatytą valstybės pažangos viziją ir raidos kryptis, Nacionalinę saugumo strategiją, Jungtinių Tautų Darnaus vystymo darbotvarkę 2030 ir kitus tarptautinius susitarimus, įsipareigojimus bei ES teisės aktus, taip pat vertinant esamą situaciją, tarptautinių organizacijų teikiamas rekomendacijas, kylančius naujus iššūkius ir valstybės pažangos galimybes. NPP 2020 m. pradžioje buvo koreguojamas, įtraukiant priemones, mažinančias COVID-19 pandemijos sukeltas pasekmes.

NPP formuluojami 3 horizontalieji principai ir 10 strateginių (teminių) tikslų, kurie tarpusavyje yra susiję. Horizontalieji tikslai yra šie:

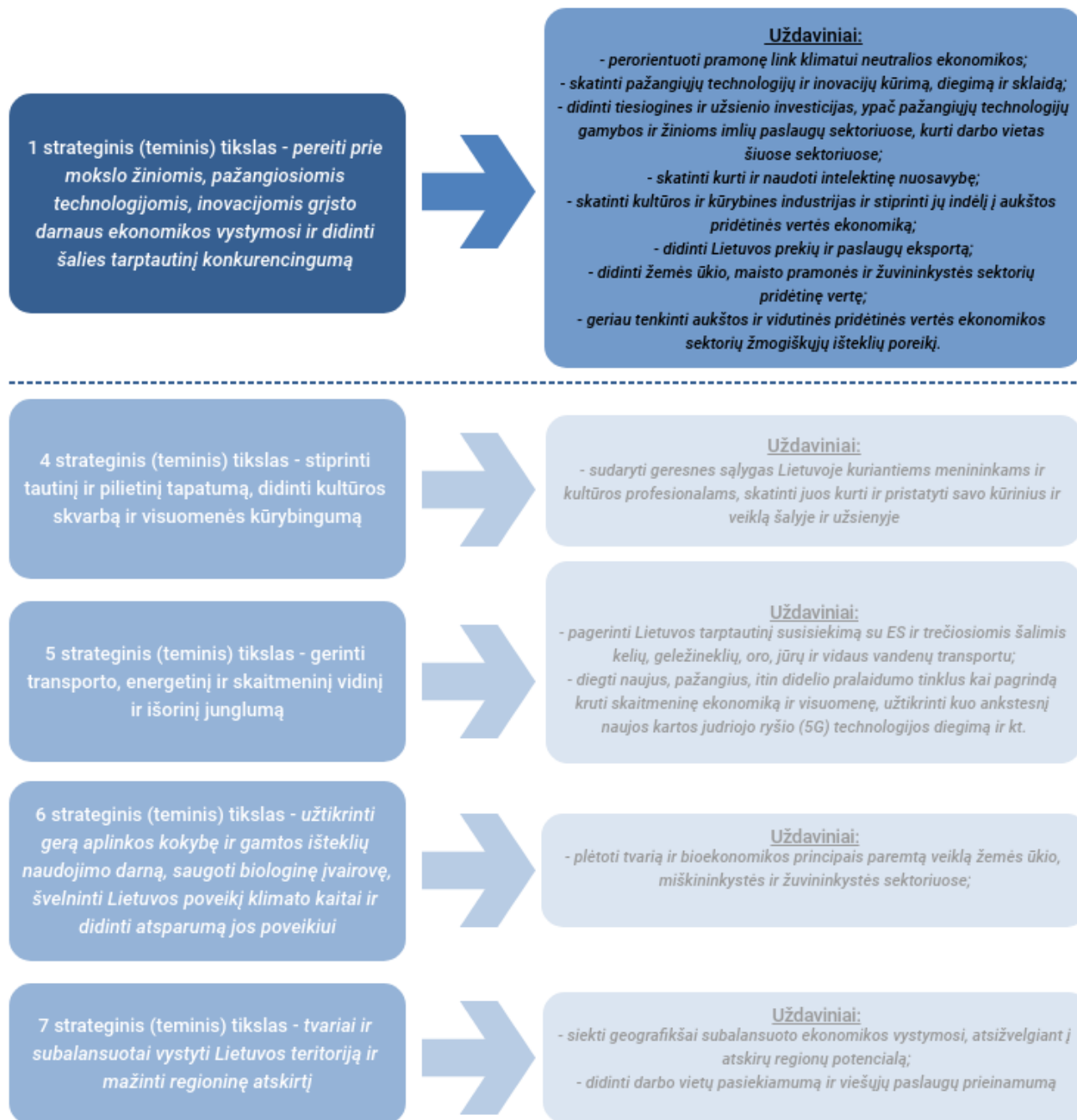
- 1) darnus vystymasis (pažanga, užtikrinanti socialinės, ekonominės ir aplinkosauginės sričių dermę);
- 2) inovatyvumas/ kūrybingumas (inovacijomis ir moksliniai tyrimais grįsti sprendimai visose viešosiose politikose);
- 3) lygios galimybės visiems (lygios galimybės dalyvauti, vienoda paslaugų kokybė ir prieinamumas).

Su verslo plėtros ir investicijų pritraukimu į Telšių rajoną labiausiai susijęs 1 strateginis (teminis) tikslas, dalinai – 4, 5, 6 ir 7 strateginiai (teminiai) tikslai (žr. 1.3.1.1. pav.). Svarbus strateginis tikslas yra 7, kuris apibrėžia aukštos gyvenimo kokybės ir įsidarbinimo galimybių didėjimą visoje šalies teritorijoje ir visiems šalies gyventojams, nesvarbu, kur yra asmens gyvenamoji vieta. Šis tikslas yra nukreiptas į regioninių netolygumų mažinimą šalyje, pirmiausia orientuojantis į verslo sąlygų gerinimą regionuose ir subalansuotą ekonomikos vystymą, bet tuo pačiu ir į darbo vietų regionuose patrauklumo didinimą. Nors Lietuvoje vyksta sparti visos šalies konvergencija su ES, tačiau skirtumai tarp Lietuvos regionų ir jų viduje išlieka ryškūs. Didelė ekonominė bei socialinė nelygybė ir tolesnės plėtros kliūtys sietinos su pajamų nelygybe ir investicijų stoka. Investicijos ir pajamos riboja darbo vietų kūrimą ir vartojimą, perėjimą prie darbo jėgai mažiau imlių ekonomikos sektorių ir didesnio produktyvumo ir taip didina atskirtį tarp tradicinių ir „naujųjų“ ekonominių veiklų pagrindu besivystančių regionų. Regionuose senstant gyventojams, o jaunimui besitelkiant aplink šalies ekonominius centrus, išryškėja demografinio senėjimo skirtumai, kurie nuosekliai ir nuolat didėja, ir tai lemia mažėjančią darbo paklausą ir didėjančią socialinių paslaugų poreikį (nedidėjančią biudžeto pajamoms) regionuose. Esamų regioninių centrų potencialas ir specializacija

<sup>31</sup> Patvirtintas 2020 m. birželio 25 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. XIII-3096

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

nebeatitinka gyventojų. Siekiant užtikrinti darnią ir tvarią plėtrą, reikia naudoti kiekvienos vietovės ekonominio vystymosi potencialą, kompleksiškai šalinti regiono plėtros ir užimtumo netolygumus, suderinti nacionalines švietimo, socialinės apsaugos, sveikatos, kultūros, ekonomikos ir inovacijų, susisiekimo ir kitas politikas, tinkamai pasinaudoti vietos plėtros ir bendruomeniniu pagrindu kylančiomis iniciatyvomis.



### 1.3.1.1. pav. NPP strateginiai tikslai, susiję su verslo plėtra ir investicijų pritraukimu į Telšių rajoną

Šaltinis: sudaryta autorių pagal NPP

Verslo ir ekonomikos sritimis šalyje rūpinasi LRV ir LR EIM, kurios atitinkamai nacionalinio lygmens strateginius prioritetus, tikslus ir uždavinius perkelia į savo veiklos programas ir strateginius veiklos planus. 2020 m. gruodžio 11 d. Lietuvos Respublikos seimo nutarimu Nr. XIV-72 buvo patvirtinta **Aštuonioliktoji Lietuvos Respublikos Vyriausybės Programa** (toliau – Vyriausybės programa), kurioje nurodyta 11 misijų. Galimybių studijos apimtyje svarbios dvi misijos:

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

- ❖ *Misija – vienodos starto pozicijos visiems Lietuvos žmonėms.* Nurodoma, kad „pagrindinis mūsų valstybės konkurencinis pranašumas yra žinojimas, o jį į verslą ir viešą sektorių atneša puikiai išsilavinę, kūrybiški ir kintančio pasaulio iššūkius kaip naujas galimybes vertinantys žmonės“. Todėl LRV misija – sukurti tokias ugdymo sąlygas, kad kokybiškas išsilavinimas kiekvienam taptų realy, o ne „popieriniu“ valstybės tikslu. Svarbus šios misijos projektas – „Rinkos poreikius atliepanti profesinio ugdymo sistema“, kuriuo **planuojama užtikrinti profesinio mokymo atitiktį darbo rinkos reikalavimams** (atnaujinant ir suderinant su kintančiais darbo rinkos poreikiais, skaitmeninimu, 4-ąja pramonės revoliucija, žiedinės ekonomikos plėtra bei žaliąjį kursą tendencijomis modulinės profesinio mokymo programas ir kryptis; stiprinant ankstyvąjį profesinį orientavimą mokyklose ir pan.), diegti pameistrystę (sudarant paskatas privačiam sektoriui investuoti į potencialius būsimus darbuotojus, sudarant pameistrystės sutartis su profesinio rengimo įstaigų mokiniais; stiprinant mokinių praktinį pasiruošimą per sektorinius praktinio mokymo centrus, diegiant pameistrystės praktikas ir pan.). Kitas svarbus projektas – „Mokymosi visą gyvenimą galimybė Lietuvos gyventojui“, kurio apimtyje planuojama įdiegti karjeros planavimo visą gyvenimą sistemą, suteikti daugiau profesinio galimybių kiekvienam (sudarant sąlygas ir skatinant profesinio mokymo įstaigas bei aukštąsias mokyklas teikti kokybiškas, darbo rinkos poreikius atitinkančias paslaugas suaugusiųjų kvalifikacijai tobulinti, persikvalifikuoti ir pan.);
- ❖ *Misija – aukštos pridėtinės vertės ekonomika.* Nurodoma, kad „Lietuva gali ir turi tapti aukšto pragyvenimo lygio šalimi, kurioje kuriami aukštos pridėtinės vertės, inovatyvūs produktai ir visame pasaulyje žinomos paslaugos“. Misijos projektu „Veržli inovacijų ekosistema“ numatoma skatinti verslą ambicingiau investuoti į mokslinius tyrimus bei eksperimentinę plėtrą (toliau – MTEP); projektu „Universalus verslumas“ planuojama plėtoti socialinį dialogą bei verslo socialinę atsakomybę, efektyvinti užimtumo politiką bei gerinti darbo rinkos stebėseną ir valdymą, **vykdyti investicijas regionuose** (sutelkiant valstybės paramą į perspektyviausius šalies ekonominius centrus, bet tuo pačiu skatinant jaunimo verslumą, bendruomenių veiklą regionuose), plėtoti sidabrinę ekonomiką (apimant vyresnio amžiaus asmenų darbo ir pilietinio aktyvumo, mokymosi, verslumo ir kitas priemones); projektu „Dereguliacija ir geresnis verslo klimatas“ numatoma efektyvinti verslo priežiūros sistemą, konsoliduoti verslo priežiūros institucijas, mažinti biurokratiją ir pan.; skatinti reemigraciją ir lengvesnį sugrįžusių asmenų integravimąsi ir kt.; projektu „Stipri ekonominė diplomatija“ planuojama lengvinti ir skatinti verslo persikėlimo į Lietuvą sąlygas (pvz. iš Baltarusijos, kitų kaimyninių šalių); projektu „Lengvesnė prieiga prie kapitalo išteklių“ planuojama įsteigti Lietuvos strateginių investicijų fondą (skirtą viešojo ir privataus sektoriaus finansiniams ištekliams telkti ir investicijoms į valstybės išskirtas prioritetines sritis skatinti), teikti finansines priemones startuoliams (atsižvelgiant į sumanios specializacijos kryptis) bei valstybės garantijas SVV sektoriui; projektu „Žemės ir maisto ūkio pridėtinės vertės ir konkurencingumo didinimas“ bus **stiprinamas žemės ir maisto ūkio sektoriaus konkurencingumas** užtikrinant tvarų darbo produktyvumo ir darbo našumo augimą (skiriant paramą pažangioms technologijoms, skaitmeniniam ir išmaniems verslo valdymo sprendiniams, pvz. tiksloji žemdirbystė, robotizavimas, dirbtinis intelektas, skatinant bioekonomikos plėtrą), skatinamas eksportas (ekonominė diplomatija bei kitomis priemonėmis), vystomos modernios bendradarbiavimo formos (pvz. klasterių stiegimas, įvairios žemdirbių bendradarbiavimo formos, kooperacija, gamintojų grupių kūrimasis, vartotojų ir gamintojų glaudesnis bendradarbiavimas, pirmiausia trumpo tiekimo grandinės ir pan.), žemės ūkio modernizavimas diegiant naujausias mokslo ir technologines inovacijas.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

**Sumani specializacija** – ES nacionalinės ar regioninės inovacijų strategijos, kuriose nustatyti prioritetai, siekiant įgyti konkurencinio pranašumo didinant mokslinių tyrimų ir inovacijų privalumus ir derinant juos su verslo poreikiais. Sumani specializacija oficialiai apibrėžta ES reglamente Nr. 1303/2013. Lietuvoje ji įtvirtinta **Prioritetinių mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros ir inovacijų raidos (sumanios specializacijos) prioritetų įgyvendinimo programoje** (toliau – Sumanios specializacijos programa)<sup>32</sup>. Joje numatytos 7 prioritetiniai Lietuvos mokslinių tyrimų ir eksperimentinės (socialinės, kultūrinės) plėtros bei inovacijų raidos (toliau – MTEPI) arba *Sumanios specializacijos* kryptys (žr. 1.3.1.2. paveikslą).

2017 m. LR įsteigta pirmoji Baltijos šalyse **Nacionalinė pramonės skaitmeninimo platforma „Pramonė 4.0“** (toliau – Platforma), įgyvendinant EK komunikatą Nr. COM(2016)180. Platformos paskirtis – per socialinių partnerių dialogą suderinti verslo, pramonės, akademinės bendruomenės ir valdžios institucijų veiksmus, skatinančius verslo konkurencingumo augimą.

Platformos veikla orientuojama 5-iomis kryptimis: skaitmeninės gamybos, skaitmeninimą skatinančių paslaugų, žmogiškųjų išteklių, standartizavimo ir teisinio reguliavimo bei kibernetinės saugos.

Verslo aplinkos skatinimo ir sąlygų gerinimu besirūpinanti LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija savo trimečiame strateginiame veiklos plane (**Lietuvos Respublikos Ekonomikos ir inovacijų ministro valdymo sričių 2021–2023 metų strateginis veiklos planas**<sup>33</sup> (toliau – Veiklos planas) skiria daug dėmesio verslo konkurencingumo didinimui, aukštos pridėtinės vertės verslo plėtrai, darbuotojų darbo sąlygų gerinimui bei integracijai (apimant imigrantus bei reemigrantus). Vienas iš Veiklos plano pirmojo tikslo uždavinių – „*pritraukti tiesioginių užsienio ir vietinių investicijų*“ – apima ir reikiamų investuotojų pritraukimo skatinimą, ir darbo sąlygų gerinimą, ir reikalingos infrastruktūros kūrimą, išskiriant sumanios specializacijos ir susijusias sritis bei tiek esamų laisvųjų ekonominių bei pramonės parkų užpildymą, tiek naujų LEZ, PP ar pramoninių teritorijų vystymą. Šioje veikloje įpareigota tiesiogiai dalyvauti VŠĮ „Investuok Lietuvoje“.

2022-03-16 dieną Europos Komisija Lietuva oficialiai pateikė **2021–2027 m. ES fondų investicijų programos projektą**. Jame LR Ekonomikos inovacijų ministerija kuruoja arba dalinai kuruoja 2 prioritetus:

- ❖ 1 prioritetas. Pažangesnė Europa;



1.3.1.2. pav. *Sumanios specializacijos kryptys*

Šaltinis: sudaryta autorių pagal *Sumanios specializacijos programą*

<sup>32</sup> Patvirtintas 2014 m. balandžio 30 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 411 (suvestinė redakcija nuo 2019-07-31).

<sup>33</sup> Patvirtintas 2021 m. kovo 23 d. LR Ekonomikos ir inovacijų ministro nutarimu Nr. 4-217 (2021-070-5 redakcija).

# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

❖ 2 prioritetas. Žalesnė Europa.

1-ojo prioriteto apimtyje svarbūs yra 4 uždaviniai:

- 1.1. Uždavinys. Stiprinti mokslinių tyrimų ir inovacinius pajėgumus ir diegti pažangiąsias technologijas (apima startuolių vystymo, akceleravimo ir plėtros skatinimą; inovacijų pasiūlos skatinimą; sąlygų tvariai MVĮ pramonės transformacijai sudarymą bei MVĮ dalyvavimo tarptautinėse MTEPI iniciatyvose skatinimą; netechnologinių inovacijų plėtrą; inovacijų plėtrą viešajame sektoriuje bei tiesioginių užsienio investicijų pritraukimą);
- 1.2. Uždavinys. Pasinaudoti skaitmeninimo teikiama nauda piliečiams, įmonėms ir vyriausybėms (apima skaitmeninių kompetencijų plėtros skatinimą; MVĮ skaitmeninimą; naujų, inovatyvių bendro naudojimo įrankių ir technologinių sprendimų kūrimą; viešųjų institucijų atvirųjų duomenų, orientuotų į paklausą, naudojimo skatinimą);
- 1.3. Uždavinys. Stiprinti MVĮ augimą ir konkurencingumą (apima pradedančiųjų SVV subjektų kūrimosi, augimo ir plėtros skatinimą; trumpų vertės kūrimo grandinių formavimąsi ir plėtrą; talentų pritraukimą į MVĮ; MVĮ veiklos tarptautinimo ir naujų eksporto rinkų identifikavimo veiklų skatinimą; NVĮ aukštos pridėtinės vertės produktų ir paslaugų sertifikavimo ir pristatymo užsienio rinkose skatinimą; į eksportą orientuotų, į bendrą vertės grandinę susijungusių MVĮ tinklų kūrimosi ir augimo skatinimą; pramonės MVĮ gamybos procesų automatizavimo ir skaitmeninimo diegimo skatinimą (pramonės skaitmeninimas); aukštas pridėtinės vertės kuriančių įmonių verslo procesų skaitmeninimo, įsitraukimo į trumpos vertės grandines skatinimą);
- 1.4. Uždavinys. Ugdyti pažangiajai specializacijai pramonės pereinamajam laikotarpiui ir verslui reikalingus įgūdžius (apimant MVĮ reikalingus darbuotojų įgūdžius, taikomos Sumanios specializacijos srityse, bei MVĮ ir kitų verslumo galimybių paieškos procese dalyvaujančių subjektų darbuotojų gebėjimus).

2-ojo prioriteto apimtyje svarbūs yra 2 uždaviniai:

- 2.1. Uždavinys. Skatinti naudoti energijos vartojimo efektyvumą didinančias priemones ir mažinti šiltnamio dujų išmetimus;
- 2.2. Uždavinys. Skatinti naudoti atsinaujinančią energiją.

Įvertinus šių dviejų prioritetų uždavinius bei finansavimo kryptis, nustatyta, kad iš ES lėšos labiau bus nukreiptos į esamų sukurtų ekonominių zonų užpildymą, pramonės skaitmeninimą ir aukštos pridėtinės vertės kūrimą, tačiau į pačią infrastruktūrą- lėšų mažiau arba visai nebus. Tačiau 2021-2027 metų periodu planuojama iš Teisingos pirtvarkos fondo<sup>34</sup> Lietuvoje įsteigti 1 naują pramonės parką (Mažeikių rajono savivaldybėje), išplėsti 1 esamą pramonės parką (Akmenės raj. LEZ ir Ventos pramonės parko apimtyje) bei įsteigti Kauno LEZ padalinį Jonavos rajone.

Tuo pačiu planuojamos nuolatinės valstybės biudžeto investicijos infrastruktūros, skirtos pramonės teritorijoms vystyti, įrengimo priemonėms: 1) infrastruktūros iki investuotojui suteikto sklypo ribų įrengimo ir (ar sutvarkymo); 2) valstybės ir savivaldybių institucijų valdomų kelių, vedančių į teritorijas, kuriose kuriamos naujos darbo vietos. Šių priemonių pagrindiniai kriterijai (2022 metams):

- 1) LEZ, PP, VSP<sup>35</sup>, stambaus projekto ar potencialaus investuotojo statusas;

<sup>34</sup> Skirtas teikti paramą teritorijoms, kurioms kyla didelių socialinių ir ekonominių uždavinių dėl ES perėjimo prie neutralaus poveikio klimatui ekonomikos iki 2050 m. Lietuvoje nustatytos 3 teritorijos dėl jose veikiančių įmonių: Mažeikių r. sav., Akmenės r. sav. ir Jonavos r. sav.

<sup>35</sup> Valstybei svarbus projektas



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

- 2) Planuojama vykdyti gamybos ir (ar) mokslinių tyrimų ar taikomąją veiklą, planuojam investuoti 1,4484 mln. EUR ir sukurti 20 naujų darbo vietų;
- 3) Būtina sąlyga, kad darbo santykių mokesčių, susijusių su naujų darbo vietų skaičiumi, ir išlaidų santykis būtų ne mažesnis kaip 1,2.

Kita aktuali ir svarbi strateginė Valstybės programa šios studijos apimtyje – **investicijų skatinimo ir pramonės plėtros 2014–2020 metų programa**<sup>36</sup>. Programos pirmasis tikslas yra didinti tiesiogines investicijas į gamybos ir paslaugų sektorius, kurio antrasis uždavinys – plėtoti laisvasias ekonomines zonas ir pramonės parkus – tiesiogiai nusako, jog pramonės parkų kūrimas ir plėtra yra viena iš daugelio valstybės investicijų skatinimo priemonių. Šiame programos uždavinyje taip pat pažymima, jog vykdant laisvųjų ekonominių zonų ir pramonės parkų plėtrą „būtų sukurta konkurencinga investicinė aplinka ir pritraukiama investuotojų, ketinančių įgyvendinti tokius projektus, Lietuvoje daugėtų tiesioginių užsienio investicijų, būtų sukurta naujų darbo vietų, skatinama aukštųjų technologijų plėtra stengiantis pritraukti į šią veiklą kuo daugiau inovacijoms diegti skirtų tiesioginių užsienio investicijų“. Kartu programoje yra pažymima ir tai, kad „Lietuvos pramonė – pagrindinis šalies pridėtinės vertės ir užimtumo didėjimo variklis. Pagal sukuriamą pridėtinę vertę apdirbamosios gamybos pramonė – viena iš svarbiausių Lietuvos ūkio šakų, tačiau vieno darbuotojo darbo našumas čia 3,8 karto mažesnis nei ES“.

Be aukščiau įvardintų strateginių šalies tikslų, galima išskirti ir kitus tikslus, kurie yra tiesioginiai sietini galimybių pramonės ir gamybos sektoriaus plėtra. Tai yra nedarbo, skurdo, socialinės atskirties bei emigracijos mažinimas (per kuriamas naujas ir gerai apmokamas darbo vietas), regionų plėtra (per investicinės aplinkos patrauklumo didinimą mažesniuose miestuose), mokslo skatinimas (per bendradarbiavimą su verslo struktūromis) ir kita.

**Regiono lygmenyje** 2017 m. yra parengta **Lietuvos regioninės politikos Baltoji knyga darniai ir tvariai plėtrai 2017-2037 metams (toliau – Baltoji knyga)**<sup>37</sup>, kuri parengta siekiant suderinti nacionalinės valdžios ir vietos savivaldos institucijų bei socialinių ir ekonominių partnerių teritorinės sanglaudos vizijas ir veiksmus joms pasiekti, nubrėžti ilgalaikę regioninės plėtros perspektyvą, kuri tęstųsi bent keletą politinių ciklų ir būtų suderinta su ES ilgametėmis finansinėmis perspektyvomis. Baltojoje knygoje yra įvardinti du svarbiausi valstybės iššūkiai: 1) geografiškai subalansuotas darnus ir tvarus ekonomikos augimas; 2) kokybiškos gyvenimo sąlygos visoje Lietuvoje. Šiuos iššūkius gali padėti spręsti veiksminga regioninė politika kurios pagrindinis tikslas, apibrėžtas Baltojoje knygoje, - *sudaryti oraus, aktyvaus, saugaus, sveiko ir patrauklaus gyvenimo ir darbo prielaidas visoje Lietuvoje.*

Įvertinus tarpinius (2020 m.) Baltosios knygos rodiklių pasiekimus, nustatyta, jog vidutiniai regionų ekonominiai skirtumai per 2017–2020 m. laikotarpį ne sumažėjo, o išaugo (dėl sparčios Vilniaus apskrities ir lėtesnio kitų apskričių ekonominio augimo); vertinant BVP 1 gyv. rodiklio artėjimą prie ES vidurkio esminio proveržio neįvyko (išskyrus Vilniaus apskritį); nors darbo užmokestis didėjo visoje Lietuvoje, tačiau fiksuojami dideli netolygumai tarp regionų, o užimtumo lygio netolygumai šalyje mažėjo ne taip sparčiai palyginus su kitomis, kaimyninėmis ES šalimis (Latvija, Estija, Slovakija), be to, ne visos savivaldybės pasiekė užsibrėžtą 75 proc. užimtumo lygio rodiklį 2020 m., išryškėjo labai dideli netolygumai tarp viešąsias paslaugas teikiančių organizacijų vidutinių darbo mokesčių; *neto* migracija ne visose šalies savivaldybėse pasiekė ne daugiau nei -0,2 proc., nors rodiklis gerėjo ir dėl COVID-19 pandemijos ir gerės ateityje dėl karo pabėgėlių iš Ukrainos augimo.

Vertinant reguliacinių, finansinių paskatų ir bandomųjų iniciatyvų įgyvendinimą 2017–2020 m. Baltosios knygos įgyvendinimo laikotarpiu, reguliacinė ir institucinė regioninės politikos aplinka pakito, tačiau pokyčiai nebuvo tokie spartūs iškeltiems iššūkiams spręsti:

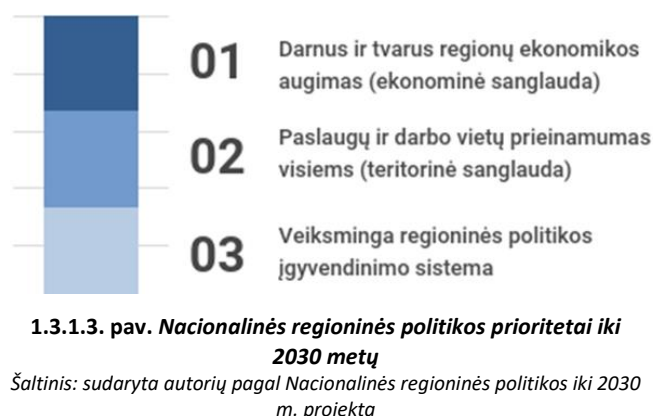
<sup>36</sup> Patvirtintas 2014 m. rugsėjo 19 d. LR Vyriausybės nutarimu Nr. 986.

<sup>37</sup> Pritarta Nacionalinės regioninės plėtros tarybos posėdyje 2017 m. gruodžio 15 d.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

1. 2021 m. pradėjo veiklą naujos teisinės formos regionų plėtros tarybos, kaip savarankiškos savivaldybių bendrai įsteigtos institucijos. Šiuo metu jos rengia 2021–2030 m. laikotarpio regionų plėtros planus, kuriuose savarankiškai planuoja regionų plėtrai skiriamas investicijas.
2. 2018 m. inicijuotos ir 2019 m. pradėtos rengti ir įgyvendinti bandomosios iniciatyvos Tauragė+ ir Šalčininkai+, kurias įgyvendinant siekiama suformuoti Baltosios knygos principais paremtą efektyvesnį integruotos teritorinės plėtros metodą – savivaldybių iniciatyva, bendrais iššūkiais, kolegialiu sprendimu paremtą bendrų veiksmų planavimą ir įgyvendinimą funkcinėse zonose. Viena iš šių strategijų – Tauragė+ sėkmingai parengta ir šiuo metu įgyvendinama. Tačiau apie jos poveikį regioninių netolygumų mažinimui spręsti anksti.
3. Baltosios knygos nuostatomis paremtuose LRBP sprendiniuose apibrėžta urbanistinės aglomeracijos<sup>38</sup> sąvoka iš dalies sprendžia iš sovietmečio paveldėtą vadinamųjų „žiedinių savivaldybių“ plėtros planavimo ir koordinavimo problemą. LRBP privalomosios teritorijos naudojimo nuostatos įpareigoja urbanistinėms aglomeracijoms priklausančias savivaldybes teritorijų planavimo dokumentuose nustatyti urbanistinių aglomeracijų ribas, numatyti bendrų sprendinių, apimančių kelias savivaldybes, galimybes, teikti prioritetą ir numatyti priemones apleistų teritorijų ir kitų vidinių teritorinių resursų įsivavinimu. Tačiau lieka neišspręsti kiti du svarbūs miesto ir su miestu besiribojančių savivaldybių bendros veiklos aspektai – analogiškas viešąsias paslaugas toje pačioje teritorijoje teikiančių įstaigų veiklos dubliavimas ir tai, kad faktiškai miestų aglomeracijoms priklausančių kaimo gyvenamųjų vietovių tipas neatitinka LR teritorijos administracinių vienetų ir jų ribų įstatyme nustatytos kaimo gyvenamosios vietovės sampratos.
4. Apie 90 proc. 2021 m. patvirtintų LRBP sprendinių apibrėžė urbanistinių centrų partnerystės principus, o taip pat galimas partnerysčių grupes, apimančias kelių regionų teritorijas ir šių regionų centrus, tačiau praktikoje formuojasi apskrities dydžio ar mažesnių teritorijų grupės (pavyzdžiui, asociacija „Klaipėdos regionas“, VšĮ „Žalioji regionas“ Tauragės apskrityje, regioninių atliekų tvarkymo centrai, bendradarbiavimo per sieną programose dalyvaujantys euroregionai ir pan.), atskirais atvejais peržengiant apskritis. Kelių apskričių teritorijas jungiančių funkcinį regionų (ar klasterių) idėja iš dalies remiasi planuojama asmens sveikatos priežiūros tinklo reforma.

**Nacionaliniu regioninės politikos prioritetų iki 2030 metų projektu<sup>39</sup>**, kuriame suformuoti 3 prioritetai (žr. 1.3.1.3. paveikslą), siekiama šalies regionuose sudaryti oraus, aktyvaus, saugaus, sveiko ir patrauklaus gyvenimo ir darbo prielaidas. Nacionalinės regioninės politikos prioritetų iki 2030 metų projekte pateikiamos Telšių regiono plėtros taryboje patvirtintos<sup>40</sup> ir su LR VRM derinamos Telšių regiono specializacijos kryptys (žr. 1.3.1.4. paveikslą).



<sup>38</sup> Ištinė urbanizuotų teritorijų grupė, kurią sudaro miestas centras ir jo įtakos zonos – miestai ir miesteliai, glaudžiai susiję su jos centru, ekonominiais, socialiniais, kultūriniais, transporto ryšiais. Aglomeracijas sudaro centrinis miestas branduolys su aplink jį susitelkusiomis urbanizuotomis teritorijomis. Urbanistines aglomeracijas gali suformuoti daugiau nei 50 tūkst. gyventojų urbanizuotų teritorijų sankaupa.

<sup>39</sup> Patvirtintos 2017 m. gruodžio 7 d. Panevėžio regiono plėtros tarybos posėdyje.

<sup>40</sup> Pritarta 2018 m. sausio 28 d. Telšių regiono plėtros tarybos posėdyje

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA



1.3.1.4. pav. Telšių regiono specializacijos kryptys

Šaltinis: sudaryta autorių pagal [www.lietuvosregionai.lt](http://www.lietuvosregionai.lt)

Telšių regione numatoma vystyti chemijos ir farmacijos, metalo apdirbimo, medienos apdirbimo ir baldų, maisto, tekstilės ir lengvąją pramonę, taip pat miškininkystę ir žemės ūkio veiklas. Kitos dvi specializacijos kryptys – statyba/ architektūra/ inžinerija bei turizmas.

Nors **Telšių regiono 2014–2020 metų plėtros planas**<sup>41</sup> (toliau – Telšių RPP) galiojimo laikotarpis – iki 2020 m., tačiau kol nėra parengtas naujas, ateinančio laikotarpio plėtros planas, tol galioja pastarasis. Telšių RPP priemonės dar bus įgyvendinamos iki 2023 m. Telšių regiono plėtros planas iki 2030 m. šiuo metu yra rengiamas. Telšių RPP išskirti vizija, 2 prioritetai, 7 tikslai ir 12 uždavinių. Su Galimybių studijos kontekstu labiau susiję 2 prioriteto („Sauglaudos ekonominis didėjimas lyginant su šalimi“) 2.1 tikslo „Pagrindinių savivaldybių centrų plėtojimas“ 2.1.1 uždavinys „Didinti pagrindinių savivaldybių centrų konkurencingumą ir patrauklumą, skatinant ekonomikos augimą, kad taptų patraukliais investuoti“ bei to paties prioriteto 2.2 tikslo „Kaimo vietovių iki 6 tūkst. gyventojų plėtojimas“ 2.2.1 uždavinys „Gerinti kaimo vietovių gyvenamąją aplinką, kad taptų patraukliomis gyventi ir dirbti“.

**Savivaldybės lygmenyje** viešosios ekonominės infrastruktūros kūrimas vertintas **Telšių rajono SPP**. Telšių rajono savivaldybės vizijoje iki 2030 metų apibrėžta Telšių rajono ekonomikos kryptis apima tvarios plėtros ir žaliojo kurso plėtrą, modernios ir racionaliai išplėtos rajono infrastruktūros vystymą, statybos, farmacijos, aukštųjų technologijų bei maisto pramonės specializacijos plėtojimą, ekologinės žemdirbystės produktų gamybą ir perdirbimą, smulkaus ir vidutinio verslo rėmimą, senųjų amatų tradicijų puoselėjimą bei turizmo vystymą įveikinant kultūros paveldą ir rekreacinius išteklius sveikatinimui. Telšių rajono SPP vienas iš keturių prioritetų skirtas tvariai ekonomikai. Šiam prioritetui suformuoti 3 tikslai, kurių pirmasis skirtas gyvenamosios aplinkos gerinimui Telšių rajone. Antrasis skirtas smulkaus ir vidutinio verslo plėtros skatinimui, trečiasis – žemės ūkio ir pramonės plėtojimui, pasirenkant žaliojo ir inovatyvaus žemės ūkio ir pramonės kryptis. Šiems trims tikslams įgyvendinti buvo suformuoti 6 uždaviniai. Nors Telšių rajono SPP SSGG analizėje buvo nurodyta silpnybė – „nepatrauklūs investiciniai pasiūlymai pramonės įmonių vystytojams“ bei galimybė – „naujų pramonės objektų pritraukimas sukuriant nacionalinėms ir tarptautinėms investicijoms patrauklios aplinkos programą“, tačiau konkretaus tikslo ar uždavinio investicijų pritraukimui nebuvo formuluojama, o pramonės plėtra susiaurinama iki žaliosios pramonės skatinimo. Kaip tinkamiausia teritorija investicijų pritraukimui Telšių rajono SPP nurodyta buvusio Karinio miestelio teritorija. Šalia planuojamos tokios veiklos, susijusios su ekonomine plėtra ir investicijų pritraukimu: nenaudojamų/ laisvų pastatų ir žemės sklypų, tinkamų verslui, inventorizacija, sutvarkymas, Telšių miesto gamybinės ir komercinės zonos teritorijos infrastruktūros modernizavimas. Žemės ūkio plėtojimo kryptis Telšių rajono SPP nukreipta į *Eko-Bio-Natur* ūkininkavimą bei produkcijos gamybą, tausaus ūkininkavimo praktikos vystymą, vietinių ūkių ir rajono vartotojo bendraveikos plėtotę. Žaliosios pramonės skatinimas apima žaliosios

<sup>41</sup> Aktuali redakcija patvirtinta 2022 m. balandžio d. Telšių regiono plėtros tarybos sprendimu Nr. K/S-7.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

energetikos ir žiedinės ekonomikos principų diegimą, alternatyvios ir inovatyvios gyvulininkystės, augalininkystės, žuvininkystės ar žemės ūkio kultūros produktų gamybos ir perdirbimo skatinimą.

Telšių rajono savivaldybės 2022 m. vasario 10 d. mero potvarkiu Nr. M1-14 yra sudaryta **Telšių rajono savivaldybės Komisija investicijoms į Telšių rajoną pritraukti**, kurią sudaro Komisijos pirmininkas ir 13 narių (aprašyta 1.1. poskyryje).

Telšių rajono savivaldybės tarybos 2020 m. vasario 27 d. sprendimu Nr. T1-64 „Dėl Telšių rajono savivaldybės smulkiojo ir vidutinio verslo bei kaimo plėtros programos nuostatų patvirtinimo“ patvirtinta **Telšių rajono savivaldybės smulkiojo ir vidutinio verslo bei kaimo plėtros programa** (aprašyta 1.1. poskyryje).

Vienas svarbiausių savivaldybės dokumentų, apibrėžiančių investicijų į rajoną, verslo plėtros sąlygas yra bendrasis planas. **Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane**<sup>42</sup> (toliau – TRS BP) nurodyta, kad Telšių r. sav. vystomas vienas a kategorijos miestas – Telšiai (regioninis centras, kaip faktinis rajono ir Žemaitijos, etninio vieneto istorinis ir kultūrinis centras, vykdomas ir vietinio centro funkcijas gretimoms gyvenamosios vietovėms), vienas b kategorijos miestas – Varniai (turi galimybę plėtoti pramonę ir verslas bei pagrindines gyventojų kultūrinio-buitinio aprūpinimo įstaigas bei įmones), 5 c kategorijos centrai – Žarėnai, Nevarėnai, Tryškiai, Upyna, Luokė, 3 d kategorijos centrai – Buožėnai, Eigirdžiai Viešvėnai ir kt. TRS BP nurodoma, kad teritorijoje abipus magistralinio kelio A11 Šiauliai-Palanga prioritetą teikiama ūkinei-pramoninei (ne žemės ūkio) veiklai, numatant žemės sklypų formavimą pramoninės, ūkinės-komercinės paskirties, kitiems ne žemės ūkio paskirties statiniams. Pramonės ir sandėliavimo objektų komercinės paskirties ir smulkaus verslo, rekreacinių objektų plėtra numatoma ir Telšių bei Varnių miestuose.

**Telšių miesto teritorijos bendrajame plane** (toliau – TM BP) miestas suskirstytas zonomis. Viena jų – iš urbanizuotų, netinkamų gyventi teritorijų priskirtina verslo, gamybos, pramonės ir sandėliavimo teritorijoms, kurių vyraujantis požymis – tai teritorijos, kuriose dominuoja darbo vietos. TM BP nurodyta, kad Telšių mieste pramonės plėtrai numatomos teritorijos: 1) teritorija pramonės plėtrai – plyno lauko investicijos prie Rainių; 2) teritorija verslo bei nataršios gamybos zonos išvystymas -pramonės rajonas šiaurinėje miesto dalyje. Detalesnė investicijų pritraukimui patrauklių žemės sklypų ir teritorijų analizė pateikiama Galimybių Studijos 1.4.3 skyrelyje.

### *1.3.1.2. Teisinių dokumentų, reglamentuojančių ekonominės rajono plėtros galimybes, analizė*

Pagrindinis šios galimybių studijos tikslas – išanalizuoti alternatyvias Telšių rajono ekonominės plėtros – specialiosios ekonominės zonos (laisvosios ekonominės zonos, pramonės parko) steigimo ar pramoninių teritorijų vystymo nesuteikiant jokio specialaus statuso – galimybes. Todėl šiame skyrelyje bus įvertinta teisinė šių ekonominių plėtros alternatyvų įgyvendinimo bazė.

Vadovaujantis **LR investicijų įstatymo**<sup>43</sup> pirmojo skirsnio 4 straipsniu, investuotojai Lietuvos Respublikoje gali investuoti įstatymų nustatyta tvarka šiais būdais:

- 1) Steigdami ūkio subjektą, įsigydami LR įregistruoto ūkio subjekto kapitalą ar jo dalį;
- 2) Įsigydami visų rūšių vertybinius popierius;
- 3) Sukurdami, įsigydami ilgalaikį turtą arba didindami jo vertę;
- 4) Skolindami lėšas ar kitą turtą ūkio subjektams, kuriuose investuotojui priklauso kapitalo dalis, suteikianti jam galimybę kontroliuoti arba daryti nemažą įtaką ūkio subjektui;

<sup>42</sup> Patvirtintas Telšių rajono savivaldybės tarybos 2008-02-20 sprendimu.

<sup>43</sup> Priimtas 1999 m. liepos 7 d. Nr. VII-1312, galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-01-01

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

- 5) Vykdydami koncesijų, išperkamosios nuomos (lizingo) bei valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartis.

Investicijos šalyje pagal LR investicijų įstatymo ir kitų LR įstatymų nustatytus apribojimus, leidžiamos į visas teisėtas komercinės-ūkinės veiklas, užsienio investicijos neleidžiamos į valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimo veiklą (išskyrus investicijas iš Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkančių ūkio subjektų, jei tam pritaria Valstybės gynimo taryba), o investicijos į nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbų ūkio sektorių arba nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių įmonių, įrenginių ir turto apsaugos zonos teritorijoje leidžiamos tik įvertinus investuotojo atitiktį nacionalinio saugumo interesams Lietuvos Respublikos nacionaliniam saugumui užtikrinti svarbių objektų apsaugos įstatymo numatytais atvejais ir tvarka.

*Pramonės parko* sąvoka pirmą kartą buvo pateikta 2007 m. Vyriausybės nutarime: „Pramoninis parkas – teritorijų planavimo dokumentuose apibrėžta teritorija, kuri skirta daugiau kaip vienam plyno lauko investicijų projektui įgyvendinti, turi inžinerinius tinklus, susisiekimo komunikacijas, valdoma vieno operatoriaus ir kurioje įgyvendinami gamybos plėtros investicijų projektai“<sup>44</sup>. Vėliau, 2008 m., ši sąvoka buvo įtraukta į LR Teritorijų planavimo įstatymą, - „*Pramoninis parkas* – teritorijų planavimo dokumentuose apibrėžta teritorija, skirta daugiau kaip vienam investicijų projektui įgyvendinti, turinti valstybei svarbaus ekonominio projekto statusą ir kurios ribų minimalų dydį nustato Lietuvos Respublikos Vyriausybė ar jos įgaliota institucija“<sup>45</sup>, - tačiau detalumo pramoninių parkų valdymo reglamentavime neatsirado. Tuomet liko neapibrėžta operatoriaus sąvoka, nenumatytas operatoriaus atrinkimas, nenustatytas jo teisinis statusas ir PP valdymo tvarka<sup>46</sup>. LR investicijų įstatymo galiojančioje redakcijoje numatyti pramonės parkų steigimo, valdymo ir veiklos juose organizavimo principai, kuriais remiantis:

- *Pramonės parkas* – Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka teritorijų planavimo dokumentuose numatyta teritorija, skirta daugiau kaip vienam investicijų projektui įgyvendinti, kurioje už pramonės parko veiklos organizavimą atsakingas pramonės parko operatorius;
- *Pramonės parko įmonė* – pagal su pramonės parko operatoriumi sudarytą žemės sklypų subnuomos ir aptarnavimo paslaugų teikimo sutartį pramonės parke ūkinę komercinę veiklą vykdomas valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys;
- *Pramonės parko operatorius* – valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi Europos Sąjungos teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys, kurie, vadovaudamiesi pramonės parko plėtros planu, pramonės parke organizuoja ūkinę komercinę veiklą. Pramonės parko operatoriumi negali būti pramonės parko įmonė.

Remiantis LR investicijų įstatymo trečiojo skirsnio „Investavimo ypatumai“<sup>91</sup> straipsniu, PP steigimo tikslas yra didinti šalies ūkio konkurencingumą, kurti darbo vietas ir skatinti ES standartus ir aplinkosaugos reikalavimus atitinkančią veiklą pramonės, logistikos ir paslaugų srityse. PP steigimą inicijuoja savivaldybės taryba arba LRV kartu su savivaldybės taryba, priimdamos sprendimus dėl pramonės parko steigimo. Ši nuostata taikoma ir steigiant PP privačioje pramoninėje teritorijoje. Sprendimai dėl teritorijų planavimo dokumentų, kuriais planuojama pramonės parko teritorija, rengimo ir PP steigimo priimami vadovaujantis LR teritorijų planavimo įstatymu, LRBP ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais teritorijų planavimą. Tam, kad teritorija galėtų tapti PP, savivaldybės taryba turi užtikrinti, kad ta teritorija atitiktų šiuos pramonės parkui privalomus reikalavimus:

<sup>44</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimas, 2007 m. gruodžio 19 d. Nr. 1447, Vilnius

<sup>45</sup> Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 2, 4, 15, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 31, 37 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas, 2009 m. Gruodžio 22 d. Nr. XI-619, Vilnius

<sup>46</sup> Valstybės auditas 2012 m. rugsėjo 28 d. Nr. VA-P-20-7-13

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

- 1) teritorija turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose;
- 2) teritorijos ribos turi būti nustatytos LRV;
- 3) teritorijos vystymo projektas Lietuvos LRV nutarimu yra pripažintas valstybei svarbiu projektu;
- 4) LRV įgaliota institucija turi būti patvirtinusi su savivaldybės taryba suderintą PP plėtros planą. Tuo atveju, kai PP steigiamas privačioje pramoninėje teritorijoje, jo plėtros planą tvirtina LRV įgaliota institucija.

PP plėtros plane turi būti nurodomi pramonės parko plėtros tikslai, uždaviniai, vertinimo kriterijai ir jų reikšmės; PP numatomos ūkinės komercinės veiklos rūšys; investavimo PP skatinimo būdai; PP sklypų parinkimo ir naudojimo ypatumai (sklypai infrastruktūrai, verslui plėtoti ir kita); PP veiklos efektyvumo kriterijai; PP plėtros priemonės; LR įstatymų nustatytos PP steigėjo numatomos sudaryti specialios investavimo, verslo ir kitos sąlygos taikomos PP veikiantiems ūkio subjektams, kt.

Kai teritorija atitinka visas LR investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 3 dalyje nustatytas PP privalomas sąlygas (nurodytos aukščiau – 4 sąlygos), savivaldybės taryba priima sprendimą dėl PP įsteigimo, PP veiklos termino ir jo keitimo sąlygų, PP operatoriaus (savivaldybės administracijos) paskyrimo arba atrinkimo viešo konkurso būdu. Tais atvejais, kai įsteigus PP savivaldybės taryba priima sprendimą dėl pramonės parko operatoriaus atrinkimo viešo konkurso būdu, PP operatorių viešo konkurso būdu atrenka savivaldybės administracija vadovaudamasi LR civilinio kodekso 6.947–6.952 straipsnių nuostatomis. Kol PP operatorius neatrinktas, už pramonės parko veiklos organizavimą yra atsakinga savivaldybės administracija. Tais atvejais, kai PP steigiamas privačioje pramoninėje teritorijoje, PP operatoriaus atrankos viešas konkursas neskelbiamas ir pramonės parko veiklą organizuoja privačios pramoninės teritorijos valdytojas. Tais atvejais, kai PP operatorius atrinkamas viešo konkurso būdu, pramonės parko operatoriaus veikla, teisės ir pareigos, atsakomybė, sprendimų priėmimas, atlygis už veiklą ir kitos sąlygos nustatomos PP steigėjo (savivaldybės tarybos) ir viešo konkurso būdu atrinkto PP operatoriaus sutartyje (sutartyje turi būti aptarta PP operatoriaus teikiamų paslaugų pobūdis, mastas, kokybiniai reikalavimai, paslaugų teikimo pradžios terminas, atidėjimo sąlygos, darbų atlikimo terminai, PP operatoriaus prievolių užtikrinimo būdai, atlygis ar kitas užmokestis už teikiamas paslaugas, PP operatoriaus santykiai su PP įmonėmis, jo atsakomybė už įsipareigojimus, sutarties šalių teisė į turtą (PP operatoriumi perduoto valdyti ir naudoti valstybės ir (ar) savivaldybės turto valdymo ir naudojimo sąlygos), sutarties šalių atsiskaitymų ir mokėjimo tvarka bei sąlygos, savivaldybės tarybos teisė kontroliuoti PP operatoriaus įsipareigojimų vykdymą, susitarimo dėl įsipareigojimų vykdymo vertinimo ir įgyvendinimo tvarka, sutarties terminai, keitimo ir nutraukimo sąlygos, ginčų sprendimo tvarka).

Tais atvejais, kai savivaldybės taryba priima sprendimą dėl pramonės parko operatoriaus (savivaldybės administracijos) paskyrimo, PP operatoriaus veikla, teisės ir pareigos, atsakomybė, sprendimų priėmimas ir kitos sąlygos nustatomos savivaldybės tarybos sprendime. PP operatoriumi valstybinės ir savivaldybės žemės sklypai PP teritorijoje išnuomojami LR žemės įstatymo nustatyta tvarka. **Privačios žemės sklypai PP operatoriumi gali būti išnuomojami LR civilinio kodekso nustatyta tvarka.** PP operatorius turi teisę pagal valstybinės ir (ar) savivaldybės žemės nuomos sutartyje nustatytus reikalavimus ir sąlygas subnuomoti išnuomotus valstybinės ir (ar) savivaldybių žemės sklypus (jų dalis) PP įmonėms. PP teritorijoje gali veikti pramonės parko operatorius, PP įmonės. Kiti ūkio subjektai, veikę šioje teritorijoje iki PP įsteigimo, gali tęsti veiklą, jeigu jie su pramonės parko operatoriumi sudaro aptarnavimo paslaugų teikimo sutartį. Valstybės (savivaldybės) nuosavybės statiniai ir infrastruktūros objektai, esantys pramonės parke, gali būti išnuomoti, perduoti naudotis panaudos pagrindais arba perduoti pramonės parko operatoriumi LR įstatymų, reglamentuojančių disponavimą valstybės ir (ar) savivaldybių turtu, nustatytais atvejais ir tvarka.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Investavimo *laisvosiose ekonominėse zonose* ypatumus reglamentuoja LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas<sup>47</sup> bei atskirų laisvųjų ekonominių zonų steigimo įstatymai. Minėtame įstatyme nurodyta, kad **laisvoji ekonominė zona** – tai ūkinei-komercinei ir finansinei veiklai skirta teritorija, kurioje yra šio įstatymo nustatytos ūkio subjektams specialios ekonominės ir teisinės funkcionavimo sąlygos; šioje teritorijoje neturi būti nuolatinių gyventojų.

LEZ steigimo iniciatoriai – savivaldybių tarybos arba LR EIM, kurie teikia pasiūlymą LR Vyriausybei steigti LEZ. LEZ įsteigiama LR įstatymu, kuriame nustatytos LEZ teritorijos ribos, veiklos rūšys ir veiklos terminas, konkurso sąlygos ir kriterijai LEZ steigimo konkurso laimėtojams parinkti, LEZ valdymo bendrovės struktūra, jos valdymo organų funkcijos, įgaliojimai, atsakomybė, LEZ valdymo bendrovės likvidavimo nelikviduojant LEZ ir naujos bendrovės suformavimo tvarka, svarbių valstybės (savivaldybių) objektų santykių su LEZ valdymo bendrove dėl šių objektų naudojimo LEZ aptarnauti pagrindai, įmokų iš LEZ įmonių bendriems LEZ reikalams nustatymo tvarka. LEZ veiklos terminas gali būti pratęstas įstatymu. LR Seimui priėmus įstatymą dėl LEZ steigimo, LR Vyriausybė priima sprendimą dėl tarptautinio konkurso geriausiajam LEZ verslo planui ir statutui parengti bei steigėjų grupei parinkti. Tarptautinį konkursą organizuoja LRV įgaliota institucija, o konkurso komisiją tvirtina LRV.

LEZ ūkinę veiklą organizuoja LEZ valdymo bendrovė – tai juridinis asmuo, įsteigiamas LEZ veiklos terminui, kurios privačios nuosavybės teise fiziniams ir juridiniams asmenims priklausanti akcijų dalis turi būti ne mažesnė kaip suteikianti 51 proc. balsų. LEZ valdymo bendrovė įstatymų nustatyta tvarka išsinuomoja LEZ teritorijoje esančius žemės sklypus ar jų dalis LR Vyriausybės nustatytais LEZ teritorijos įsisavinimo etapais, išskyrus žemės sklypus, skirtus infrastruktūrai. LEZ teritorijoje esantys žemės sklypai be aukciono išnuomojami LEZ valdymo bendrovei 99 metams. LEZ teritorijoje esantys žemės sklypai, skirti infrastruktūrai, įstatymų nustatyta tvarka gali būti išnuomojami LEZ valdymo bendrovei jos prašymu. Kol nėra įsteigta LEZ valdymo bendrovė, LEZ teritorijoje esantys žemės sklypai ar jų dalys, išskyrus žemės sklypus, skirtus infrastruktūrai, įstatymų nustatyta tvarka išnuomojami investuotojams, kaip jie apibrėžti LR investicijų įstatyme, iki tol, kol LEZ teritorijoje esantys žemės sklypai ar jų dalys bus išnuomotai LEZ valdymo bendrovei. LEZ teritorijoje esančius žemės sklypus ar jų dalis išnuomojus LEZ valdymo bendrovei, investuotojams, tapusiems LEZ įmone, nustatytos žemės nuomos sąlygos turi būti ne blogesnės negu tos, kurios buvo nustatytos iki LEZ teritorijoje esančių žemės sklypų ar jų dalių išnuomojimo LEZ valdymo bendrovei. Kai LEZ įstatyme nustatytas LEZ veiklos terminas pasibaigia ir šio įstatymo nustatyta tvarka nėra pratęsimas, LEZ įmonė turi teisę tiesiogiai iš valstybės ar savivaldybės be aukciono išsinuomoti žemės sklypą, kurį iki LEZ veiklos termino pabaigos subnuomojosi iš LEZ valdymo bendrovės. Tokiu atveju nutraukiamos žemės nuomos ir subnuomos sutartys su LEZ valdymo bendrove, jeigu tokios buvo sudarytos.

LEZ įmonė – LR teisės aktų, reguliuojančių juridinių asmenų registravimą, nustatyta tvarka įregistruotas juridinis asmuo (ūkio subjektas), kuriam LEZ bendrovė išdavė leidimą vykdyti veiklą LEZ ir kuriam taikomos LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatyme nustatytos veiklos sąlygos ir valstybės garantijos jo veiklai laisvojoje ekonominėje zonoje. LEZ įmonė negali steigti filialų ar atstovybių už LEZ ribų. LEZ įmone gali būti įmonės, esančios už LEZ ribų, steigėja. Už LEZ ribų esanti įmonė gali būti LEZ įmonės steigėja.

Lietuvos Respublikoje steigiamoje LEZ gali būti plėtojama prekybos, gamybos, importo ir eksporto, verslo ar kita LR įstatymų nedraudžiama veikla. LEZ neleidžiama mažmeninė prekyba (leidžiama tik LEZ vidaus poreikiams tenkinti). LEZ įmonėms draudžiamos šios kapitalo investavimo ir veiklos sritys: 1) ūkinė komercinė veikla, susijusi su valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimu, taip pat ginklų, šaudmenų, sprogmenų gamyba, laikymu ar pardavimu; 2) cheminių medžiagų, įrašytų į autorizuojamų cheminių medžiagų sąrašą, nurodytą 2006 m. gruodžio 18 d. Europos Parlamento ir Tarybos reglamento (EB) Nr. 1907/2006 dėl cheminių medžiagų registracijos, įvertinimo, autorizacijos ir apribojimų (REACH), įsteigiančio Europos cheminių medžiagų agentūrą, iš

<sup>47</sup> Priimtas 1995 m. birželio 28 d. Nr. I-976 (suvestinė redakcija nuo 2022-01-01)

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

dalies keičiančio Direktyvą 1999/45/EB bei panaikinančio Tarybos reglamentą (EEB) Nr. 793/93, Komisijos reglamentą (EB) Nr. 1488/94, Tarybos direktyvą 76/769/EEB ir Komisijos direktyvas 91/155/EEB, 93/67/EEB, 93/105/EB bei 2000/21/EB, su paskutiniais pakeitimais, padarytais 2021 m. rugpjūčio 4 d. Komisijos reglamentu (ES) 2021/1297, XIV priede, ar į kandidatinių labai didelį susirūpinimą keliančių cheminių medžiagų autorizacijos sąrašą pagal Reglamento (EB) Nr. 1907/2006 59 straipsnį, gamyba ir laikymas, išskyrus atvejus, kai šias medžiagas laiko įmonės, naudojančios jas savo gaminių gamyboje; 3) pavojingųjų atliekų tvarkymas, išskyrus pavojingųjų atliekų paruošimą naudoti ir perdirbimą, mokslinę ir techninę pažangą atitinkančiomis technologijomis ir (ar) geriausiais prieinamais gamybos būdais (GPGB), taip pat nepavojingųjų ir pavojingųjų atliekų šalinimas; 4) radioaktyviųjų medžiagų gamyba ir naudojimas, radioaktyviųjų atliekų tvarkymas; 5) narkotikų, narkotinių, stipriai veikiančių ir nuodingųjų medžiagų, išskyrus vaistinius preparatus, kurių sudėtyje yra narkotinių ir (ar) psichotropinių medžiagų, įrašytų į Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro tvirtinamus kontroliuojamų narkotinių ir psichotropinių medžiagų sąrašus, gamyba, pardavimas ir laikymas; 6) kultūrų, kuriose yra narkotinių, stipriai veikiančių ir nuodingųjų medžiagų, perdirbimas, pardavimas ir laikymas; 7) degtinės, likerio ir kitų spiritinių gėrimų gamyba; 8) tabako gaminių gamyba; 9) vertybinių popierių, piniginių ženklų ir monetų, pašto ženklų gamyba; 10) lošimo namų (kazino) steigimas ir laikymas; 11) loterijų organizavimas; 12) radijo ir televizijos laidų rengimas ir transliavimas, išskyrus spaustuvių, radijo ir televizijos techninį aptarnavimą; 13) ligonių, sergančių pavojingomis ir ypač pavojingomis infekcinėmis, tarp jų ir venerinėmis bei užkrečiamosiomis odos ligomis, agresyvios formos psichinėmis ligomis, gydymas; 14) gyvulių, sergančių ypač pavojingomis ligomis, gydymas; 15) darbo migracijos klausimų tvarkymas. Licencijuojamai veiklai turi būti gauta LR Vyriausybės arba jos įgaliotos valstybės institucijos išduota licencija. Kapitalo investicija valstybiniais gamtos ištekliams eksploatuoti be koncesijos draudžiama.

Remiantis LR investicijų įstatymo ketvirtojo skirsnio 12 straipsnio 2 dalies 5 punktu, „Valstybė skatina investicijas 13 straipsnyje nustatytais būdais, kai investuojama į laisvasias ekonomines zonas, mokslo ir technologijų parkus, pramonės parkus“. Remiantis LR investicijų įstatymo ketvirtojo skirsnio 13 straipsnio 1 dalies 9 punktu, infrastruktūra iki investicinio žemės sklypo, atitinkančio LRV ar jos įgaliotos institucijos nustatytus kriterijus, ribos ir (ar) jo ribose įrengiama ir (ar) sutvarkoma ir (ar) investicinis žemės sklypas vystomas valstybės ir (ar) savivaldybės LRV ar jos įgaliotos institucijos nustatyta tvarka; investuotojo pageidavimu, gavus LEZ valdymo bendrovės, PP operatoriaus sutikimą, kuris duodamas, jeigu investuotojo pageidavimas atitinka Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 9 straipsnyje nustatytus valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo principus, infrastruktūra LEZ, PP įrengiama ir (ar) sutvarkoma investuotojo lėšomis teisės aktų nustatyta tvarka.

Pagrindiniai skirtumai tarp pramonės parko ir laisvosios ekonominės zonos yra skirtingų mokesčių lengvatų investuotojams taikymas, jų reglamentavimo ir valdymo skirtumai (žr. 1.3.2.1 lentelę). Jie kyla pirmiausia dėl to, kad LEZ veiklą reglamentuoja atskiras įstatymas, ir LEZ steigimui yra leidžiami įstatymai ir statutai, valstybinę LEZ priežiūrą atlieka LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija. Tuo tarpu PP veiklą reglamentuojančio atskiro teisės akto nėra, jų kūrimą ir plėtrą kuruoja LR EIM, tačiau neatlieka valstybinės priežiūros, o infrastruktūros vystymo, valdymo ir investuotojų pritraukimo funkcijas gali atlikti ir Savivaldybės administracija.

1.3.2. lentelė. *Pagrindiniai skirtumai tarp LEZ ir PP*

Kriterijus	PP	LEZ
Tikslai	<ul style="list-style-type: none"><li>• Investicijų pritraukimas</li><li>• Darbo vietų sukūrimas</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Užsienio investicijų pritraukimas</li><li>• Mokslo pažangos skatinimas</li><li>• Darbo vietų sukūrimas</li></ul>
Iniciatoriai	Savivaldybių tarybos	Savivaldybių tarybos ir LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija
Steigėjas	Savivaldybių tarybos	LR Seimas
Teisinis reglamentavimas	Detalaus reglamentavimo nėra (išskirta dalis LR Investicijų įstatyme)	LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymai, atskiri kiekvienos LEZ įstatymai



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijus	PP	LEZ
Administratorius	Savivaldybė arba privati įmonė	Privati įmonė (LEZ valdymo bendrovė)
Valstybinę priežiūrą atlieka	Valstybinės priežiūros nėra	LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija
Atsakingas už infrastruktūros vystymą	Savivaldybė	Savivaldybė/ LEZ valdymo bendrovė
Pelno mokestis	15 proc.	Jeigu kapitalo investicijos > 1 mln. EUR, tai: - pirmus 10 metų – 0 proc.; kitus 6 metus – 50 proc. LR pelno mokestis. Jeigu darbuotojų skaičius > 20 ir kapitalo investicijos > 100 tūkst. EUR, tai: - pirmus 10 metų – 0 proc.; kitus 6 metus – 50 proc. LR pelno mokestis. Taikoma, kai > 75 proc. pajamų yra pajamos iš LEZ vykdomos veiklos. LEZ gauti dividendai neapmokestinamo LR Pelno mokesčio įstatymo numatyta tvarka
NT mokestis	Sprendžia Savivaldybė <i>Telšių r. sav. – 0,5-3,0 proc.</i>	Nėra
Žemės nuomos mokestis	Sprendžia Savivaldybė <i>Telšių r. sav. – 0,6-4,0 proc.</i>	50 proc. Lietuvos įmonių Savivaldybės teritorijoje mokamo mokesčio <i>Telšių r. sav. atveju – 0,3-2,0 proc.</i>
Administravimo mokestis	Nėra	Yra (nustato LEZ administratorius)

Šaltinis: sudaryta autorių pagal LR teisės aktus

### Teisinė aplinka:

**Nacionaliniai strateginiai dokumentai apibrėžia palankų, proaktyvų ir skatinamąjį požiūrį į pramonės ir gamybos sektorių plėtrą, išskiriant sumanios specializacijos sritis, skaitmeninimą ir aukštesnės pridėtinės vertės kūrimą**



Pagrindinės strateginės šalies ekonominės plėtros kryptys:

- ✓ energetika ir tvari aplinka
- ✓ sveikatos technologijos ir biotechnologijos,
- ✓ agroinovacijos ir maisto technologijos,
- ✓ nauji gamybos procesai, medžiagos ir technologijos,
- ✓ išmanus, netaršus ir susietas transportas,
- ✓ informacinės ir ryšių technologijos,
- ✓ įtrauki ir kūrybinga visuomenė.



**Investicijų pritraukimo būtinybė bei būdai numatyti Telšių regiono ir Telšių rajono savivaldybės strateginiuose dokumentuose**

- ✓ Investicijų pritraukimo būtinybė ir būdai numatyti Telšių regiono 2014-2020 metų plėtros plane, Telšių rajono savivaldybės 2022-2030 metų strateginiame plėtros plane.
- ✓ TRS BP nurodyta, kad pramonės teritorijos gali būti plėtojamos abipus magistralinio kelio A11, Telšių bei Varnių miestuose
- ✓ TM BP nurodyta, kad pramoninės teritorijos turėtų būti koncentruotos dviejuose Telšių miesto teritorijose (prie Rainių bei šiaurinėje miesto dalyje).



**LR įstatyminė bazė numato sąlygas vystyti tiek LEZ, tiek PP**

Pagrindinis skirtumas tarp LEZ ir PP – mokestinė bazė ir valdymas:

- ✓ detalaus PP teisinio reglamentavimo nėra, o LEZ – LR LEZ pagrindų įstatymas, atskirų LEZ įstatymai;
- ✓ PP administruoti gali tiek Savivaldybė, tiek privati įmonė, LEZ – LEZ valdymo bendrovė;
- ✓ LEZ numatyta daugiau mokesčių lengvatų (žemės, NT, pelno mokesčių), bet yra administravimo mokestis;
- ✓ vykdoma LEZ valstybinė priežiūra (atlieka LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija), o PP – nevykdoma.

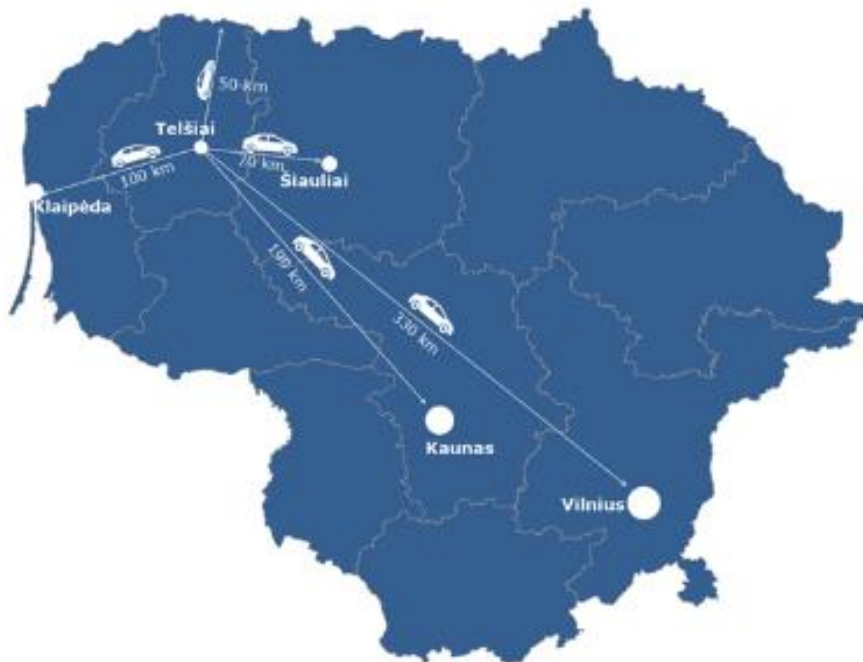
## 1.4. Infrastruktūros analizė

### 1.4.1. Susisiekimo, vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo, energetinės infrastruktūros analizė

**Susisiekimo infrastruktūra.** Telšių rajono savivaldybėje yra 428 km valstybinės reikšmės kelių ir 1 978 km vietinės reikšmės kelių (2020 m. pabaigos duomenys). Valstybinės reikšmės kelių dalis bendroje kelių struktūroje sudaro 17,8 proc., ir tai mažiausias rodiklis iš vertintų teritorijų (šalies vidurkis – 25 proc.). Pagrindiniai valstybinės reikšmės keliai, praeinantys per Telšių rajono savivaldybės teritoriją:

- ✓ magistralinis kelias A11 „Šiauliai-Palanga“;
- ✓ krašto kelias 160 „Telšiai-Varniai-Laukuva“;
- ✓ krašto kelias 161 „Telšiai-Seda“;
- ✓ krašto kelias 164 „Mažeikiai-Plungė-Tauragė“;
- ✓ krašto kelias 194 „Užventis-Tryškiai-Viekšniai“

Telšių rajono geografinė padėtis sąlygoja patogų susisiekimą ir su užsienio rinkomis, esančiomis šiaurinėje ir vakarinėje šalies dalyje. Nuo Telšių miesto iki kaimyninės Latvijos yra 50 km atstumas, iki Klaipėdos tarptautinio jūrų uosto bei Klaipėdos-Palangos tarptautinio oro uosto – maždaug 100 km atstumas. Nors Telšių rajonas nuo Vilniaus tarptautinio oro uosto nutolęs 330 km atstumu, nuo Kauno tarptautinio oro uosto – 190 km atstumu, tačiau šiuos atstumus iš dalies kompensuoja kelių, geležinkelių arterijų artumas. Nuo Telšių yra 60 km atstumas iki automagistralės Vilnius-Klaipėda, kuri sutampa su Europos tinklo magistraliniu keliu E85 (Klaipėda-Kaunas-Vilnius-Lyda-Černovcai-Bukareštas-Aleksandrupolis), bei 140 km – iki automagistralės „Via Baltica“, kuri jungia Rytų Europą su Vakarų Europa ir Skandinavija. Viena iš Lietuvai svarbių Rytų-Vakarų krypties geležinkelio IX koridoriaus atšakų (IXB atšaka) praeina per Telšių r. sav. teritoriją. Telšių rajono savivaldybėje esanti geležinkelio stotis yra viena iš regioninių stočių. Į Telšius tiesioginiu traukiniu galima atvykti iš šių Lietuvos miestų: Vilniaus, Kaišiadorių, Jonavos, Kėdainių, Radviliškio, Šiaulių, Plungės, Kretingos, Plungės, Radviliškio. Tiesioginiu autobusu į Telšius galima atvykti beveik iš visų Lietuvos miestų. Taigi, pagrinde Telšių miestas ir rajonas pagrindinius savo ryšius su kitais regionais, užsienio šalimis realizuoja automobilių keliais.

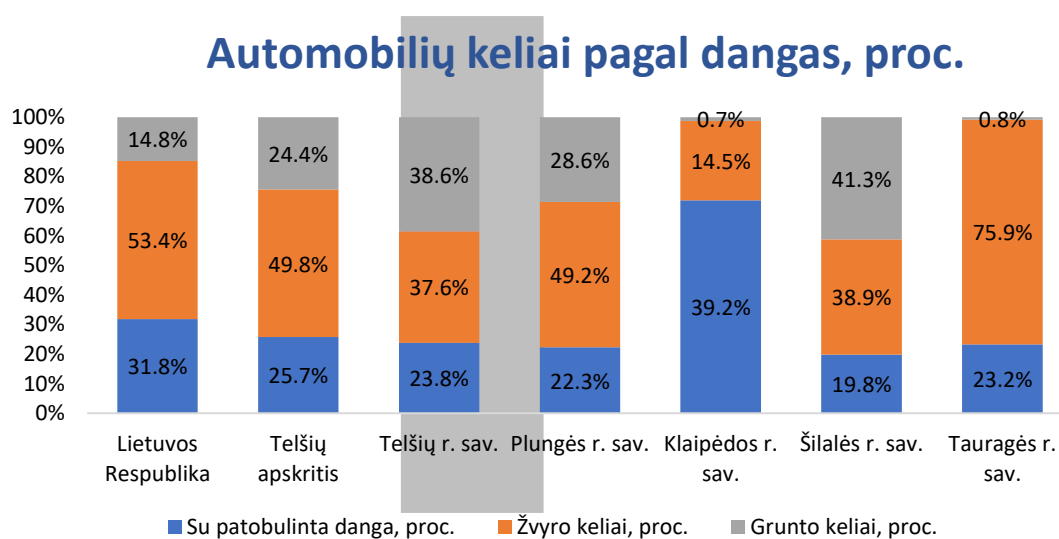


1.4.1.1. pav. Telšių rajono savivaldybės pasiekiamumas  
Šaltinis: sudaryta autorių

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Telšių r. sav. pasiekiamumas iš artimiausio oro uosto vertinamas 1-1,5 val. Pagal LR teritorijos bendrojo plano duomenis, minimalus Lietuvoje pasiekiamumo rodiklis yra iki 0,5 val., maksimalus – 2-2,5 val. Vidutinė kelionės trukmė nuo bet kurios šalies savivaldybės centro iki artimiausio oro uosto siekia 1 val. ir 12 minučių. Taigi, Telšių rajono savivaldybės pasiekiamumo laikas iš artimiausio oro uosto yra šiek tiek ilgesnis, nei vidutinis šalies rodiklis.

Vertinant Telšių rajono savivaldybės kelių (valstybinių ir vietinių) dangą, matome, kad savivaldybės padėtis yra vidutiniška. Nors 2020 m. kelių su patobulinta danga (asfaltbetonio ir cementbetonio) dalis Telšių r. sav. (23,8 proc.) yra mažesnė, nei vidutiniškai Lietuvoje (31,8 proc.) ir apskrityje (25,7 proc.), tačiau didesnė, nei kitose lygintose savivaldybėse, išskyrus Klaipėdos r. sav. (kur rodiklis siekė 39,2 proc.). Tačiau grunto kelių dalis Telšių r. sav. (38,6 proc.) yra didžiausia iš lygintų savivaldybių (išskyrus Šilalės r. sav.), didesnė nei šalyje (14,8 proc.) ir Telšių apskrityje (24,4 proc.). Prastesnė nei šalies vidurkis bei kaimyninių savivaldybių susisiekimo infrastruktūra prastina savivaldybės įvaizdį, kelia nepatogumus tiek dabartiniams verslo subjektams dirbti, tiek mažina konkurencinius pranašumus varžantis dėl potencialių investuotojų.



1.4.1.2. pav. Automobilių keliai pagal dangas 2020 m., proc.

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

**Vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo infrastruktūra.** Pagrindinis vandens tiekėjas rajone – UAB „Telšių vandenys“, kuri geriamuoju vandeniu aprūpina Telšių miestą, 42 gyvenvietes ir sodų bendrijas, esančias Telšių miesto aglomeracinėje zonoje. Telšių rajone yra ši vandens tiekimo infrastruktūra<sup>48</sup> - 33 vandenvietės (Telšių mieste – 2 vandenvietės- Siraičių ir Kungių), 61 gręžinys, 355,5 km vandentiekio tinklų, 30 vandens gerinimo įrenginių. Telšių rajone yra ši nuotekų tvarkymo infrastruktūra<sup>49</sup> - 14 nuotekų valymo įrenginių (Telšiuose, Varniuose, Janapolėje, Pavandenėje, Žarėnuose, Kaunatavoje, Nerimdaičiuose, Nevarėnuose, Dūseikiuose, Luokėje, Tryškiuose, Eigirdžiuose, Buožėnuose bei Gedrimuose), 124 nuotekų kėlyklos ir 230 km nuotekų tinklų. Telšių mieste yra aptarnaujama 41,3 km paviršinių nuotekų tinklų. UAB „Telšių vandenys“ nuotekų cecho laboratorija nuolat kontroliuoja, ar tinkamai valomos nuotekos. Laboratorijos tyrimai patvirtina, kad Telšių miesto nuotekų valykloje nuotekos išvalomos pagal Lietuvos Respublikos, Europos Sąjungos ir Helsinkio konvencijos aplinkosauginius reikalavimus.

<sup>48</sup> Pagal Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymą, vandens tiekimo infrastruktūra – vandeniui išgauti, geriamajam vandeniui ruošti, laikyti, transportuoti, tiekti ir apskaitai skirtų statinių, įrenginių ir komunikacijų kompleksas (vandens kaptažo įrenginiai, vandens gerinimo įrenginiai, siurblinės, vamzdiniai, šuliniai, apskaitos prietaisai ir kiti objektai) (pirmasis skirsnis, bendrosios nuostatos).

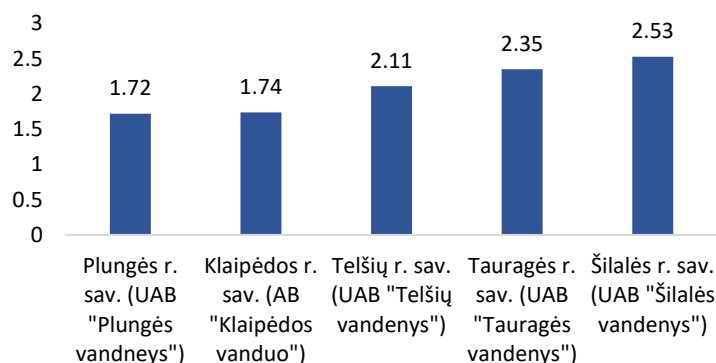
<sup>49</sup> Pagal Lietuvos Respublikos geriamojo vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo įstatymą, nuotekų tvarkymo infrastruktūra – nuotekoms tvarkyti skirtų statinių, įrenginių ir komunikacijų kompleksas (vamzdiniai, šuliniai, siurblinės, nuotekų valymo įrenginiai ir kiti objektai) (pirmasis skirsnis, bendrosios nuostatos).

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Telšių rajono savivaldybėje vykdoma vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtra. Įgyvendinus įvairius projektus vykdoma vandentiekio ir nuotekų tinklų plėtra ir rekonstrukcija tiek Telšių mieste, tiek rajone, paviršinių tinklų plėtra Telšių mieste, dumblo apdorojimo įrenginių statyba Gaudikaičių k. ir kt. darbai.

Pagal 1.4.1.3 paveikslo duomenis matome, kad Telšių rajono savivaldybėje vandens kaina buvo vidutinė, palyginti su vertintomis savivaldybėmis.

### Vandens kaina, EUR/ kub. m be PVM



1.4.1.3. pav. Vandens kaina, EUR/ kub. m. be PVM, 2022 m. gegužės 24 d.

Šaltinis: sudaryta autorių pagal VERT duomenis

1.4.1.1. lentelė. Prisijungusių vartotojų prie centralizuotų vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo tinklų skaičius, 2020 m.

Rodiklis	Iš viso prisijungusių vartotojų	Proc. nuo gyventojų skaičiaus*	Procentas nuo ūkio subjektų skaičiaus
Prie VT prisijungusių vartotojų skaičius	15871	-	-
<i>Iš jų fizinių asmenų</i>	<i>15233</i>	<i>75,2 proc.</i>	-
<i>Iš jų juridinių asmenų</i>	<i>638</i>	-	<i>59,4 proc.</i>
Prie VT prisijungusių vartotojų skaičius	14006	-	-
<i>Iš jų fizinių asmenų</i>	<i>13464</i>	<i>66,5 proc.</i>	-
<i>Iš jų juridinių asmenų</i>	<i>542</i>	-	<i>50,5 proc.</i>

\* vartotojus (namų ūkius) perskaičiuodami į gyventojų skaičių naudojam Statistikos departamento rodiklį – 1 būste gyvenančių asmenų skaičius Telšių r. sav. 2020 m., kuris siekė 1,94 asmenis

Telšių rajono savivaldybėje 2020 m. 638 abonentai (juridiniai vienetai) buvo prisijungę prie vandens tiekimo sistemos ir 542 abonentai (juridiniai vienetai) buvo prisijungę prie nuotekų surinkimo sistemos. Šie skaičiai yra mažesni nei veikiančių ūkio subjektų skaičius tuo pačiu laikotarpiu, nes UAB „Telšių vandenys“ turi informaciją apie prisijungusių abonentų skaičių, o dažnu atveju abonentas yra nuomojamų biurų pastato savininkas, kuris nuomoja biurus (ofisus) keletui smulkių ūkio subjektų. Problemos dėl juridinių vienetų priverstinio jungimosi prie centralizuotų vandens tiekimo ar nuotekų surinkimo tinklų Telšių rajone nėra, nes visi ūkio subjektai noriai jungiasi, didesne problema yra laikoma tos teritorijos (sklypai), kur šią infrastruktūrą reikia atvesti (finansavimo šaltinių klausimas). Prie paviršinių nuotekų tinklų 2020 m. buvo prisijungę 381 abonentas (juridinis asmuo).

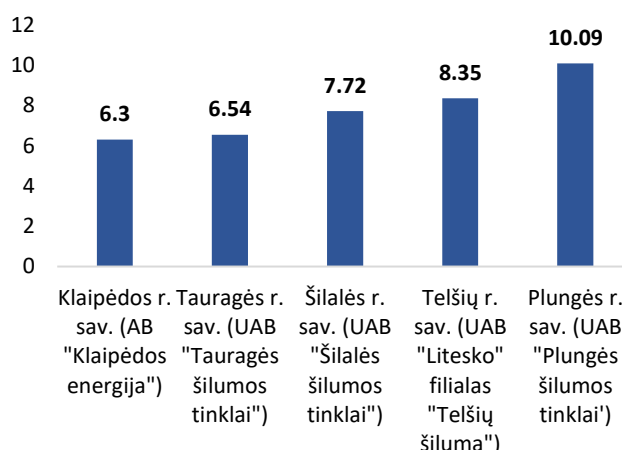
**Energetinė infrastruktūra.** Vadovaujantis Valstybine energetikos reguliavimo tarnyba, Telšių rajono savivaldybėje veikia du šilumos tiekėjai – UAB „Litesko“ filialas „Telšių šiluma“ ir UAB „Telšių šilumos tinklai“ bei 2 nepriklausomi šilumos gamintojai – UAB „Žemaitijos energija“ ir UAB „Bio zona“. Centralizuotai tiekiamos šilumos ūkio savininkė yra UAB „Telšių šilumos tinklai“, tačiau įmonės turtas išnuomotas UAB „Litesko“. Telšių rajone centralizuotai šilumą gamina 4 katilinės: Luokės, Dariaus ir Girėno g., Šviesos g. ir Rainių, kurias eksploatuoja UAB „Litesko“ filialas UAB „Telšių šiluma“. Taip pat Telšių rajone yra 0,06 MW instaliuotos galios katilinė, gaminanti šilumą greitosios pagalbos pastatui Kalno g. 21. Telšių rajono teritorijoje iš kiekvienos šių katilinių šiluma tiekama izoliuotu tinklu.

# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Telšių rajono savivaldybėje centralizuotai tiekiamos šilumos gamybos įrenginių instaliuota galia (be užkonservuotų įrenginių) siekia 69,1 MW, iš kurių 16,5 MW biokuro (23,9 proc.), 43 MW (62,2 proc.) – gamtinių dujų ir 18,28 MW (13,9 proc.) – skysto kuro. Taigi, iš atsinaujinančių šaltinių tiekama šiek tiek mažiau kaip ketvirtadalis centralizuotai tiekiamos šilumos. Per 2020 m. UAB „Litesko“ filialas „Telšių šiluma“ į tinklą pateikė 53,45 MWh šilumos energijos.

Palyginus su vertintomis savivaldybėmis, Telšių rajono savivaldybėje šilumos kaina buvo viena didžiausių (siekė 8,35 cnt./ kWh), didesnė ji buvo tik Plungės r. sav. (siekė 10,09 cnt./kWh).

## Šilumos kaina, cnt./ kWh su PVM



1.4.1.4. pav. Šilumos kaina, cnt./ kWh su PVM, 2022-05-01 datai  
Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Į Telšių rajono savivaldybę *elektros energija*<sup>50</sup> tiekama iš bendros Lietuvoje elektros *energijos tiekimo sistemos*<sup>51</sup>. Telšių mieste gatvių apšvietimui naudojami 3443 šviestuvai, Telšių rajono savivaldybės kaimiškose seniūnijose – 1287 šviestuvai. Iš jų 36,6 proc. – taupantys energiją. Telšių rajono savivaldybės administracijos duomenimis, apšvietimo nėra 34-riose Telšių rajono savivaldybės gyvenvietėse.

## Telšių rajono infrastruktūra:



### Gera geografinė padėtis, patogus susisiekimas su užsienio ir vietinėmis rinkomis, esančiomis šiaurinėje ir vakarinėje šalies dalyje

- ✓ Per rajono teritoriją eina magistralinis kelias, geležinkelio IX koridoriaus B atšaka
- ✓ Nuo Via Baltica magistralės yra 140 km, nuo magistralės Vilnius-Klaipėda – 60 km atstumas



### Kelių būklė rajone – prastesnė nei vidutiniškai Lietuvoje, tačiau geresnė nei lygintose savivaldybėse

- ✓ Telšių r. sav. kelių su patobulinta danga dalis (23,8 proc.) yra mažesnė nei šalyje (31,8 proc.)
- ✓ Grunto kelių dalis (38,6 proc.) – didesnė nei šalyje (14,8 proc.)
- ✓ Vakarų partnerysčių grupės savivaldybėse kelių su patobulinta danga yra mažiau (Plungės r. sav. – 22,3 proc., Šilalės r. sav. – 19,8 proc., Tauragės r. sav. – 23,2 proc.).



### Ūkio subjektai gauna centralizuotas vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo paslaugas

- ✓ 638 ūkio subjektų Telšių rajone gauna centralizuotas vandens tiekimo ir 542– nuotekų surinkimo paslaugas (2020 m. duomenimis).
- ✓ Vandens kaina yra vidutinė, lyginant su Vakarų partnerysčių grupės savivaldybėmis.



### Telšių mieste veikianti paviršinių nuotekų surinkimo infrastruktūra

- ✓ Telšių mieste aptarnaujama 41,3 km paviršinių tinklų, prie jų prisijungę 381 abonentas (juridinis asmuo)

<sup>50</sup> Pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymą, *elektros energija* – gaminama aktyvinė elektros energija, kuri kaip prekė pateikiama vartotojui (pirmasis skirsnis, bendrosios nuostatos).

<sup>51</sup> Pagal Lietuvos Respublikos elektros energetikos įstatymą, *energijos tiekimo* arba *energetikos sistema* – tarpusavyje suderintu režimu funkcionuojanti elektros įrenginių, skirtų elektros energijai gaminti, perduoti ir skirstyti, visuma (pirmasis skirsnis, bendrosios nuostatos).



### Naudojamas kuras – gamtinės dujos, skystas kuras ir biokuras

- ✓ Iš atsinaujinančių šaltinių tiekama šiek tiek mažiau kaip ¼ centralizuotai tiekiamos šilumos.
- ✓ Šilumos kaina – viena didžiausių tarp vertintų savivaldybių.



### Taupančių energiją šviestuvų – šiek teik daugiau nei trečdalis

- ✓ 36,6 proc. šviestuvų lempų, skirtų gatvių apšvietimui, yra taupantys energiją.

#### 1.4.2. Turizmo ir rekreacijos infrastruktūros analizė

**Turizmo ir rekreacijos potencialas.** Pagal LRBP Lietuvoje yra penki etnografiniai regionai, pasižymintys istoriškai susiformavusiais kultūriniais ypatumais. Vienas iš jų – Žemaitija, kurios centras – Telšiai. Vakarų Lietuvos partnerysčių grupėje Telšių rajonas generuoja kaimiškąjį kultūrinį kraštovaizdį. Čia planuojamas efektyvesnis meno ir kultūros paveldo išteklių panaudojimas istorinei atminčiai, savivokai ugdyti bei urbanistinėms, rekreacinėms, gamtinėms erdvėms aktualizuoti, prioritetą teikiant partnerystėms su kaimyninėmis savivaldybėmis. Per Telšių r. sav. praeina du šv. Jokūbo keliai – Žemaitijos/Karaliaučiaus ir šv. Jokūbo žiedas. Pagal LRBP, stiprinant Klaipėdos-Tauragės-Telšių regioninės plėtros arealą jungiančias horizontalias, vertikalias ir mišrias partnerystes, numatoma šių kelių infrastruktūros ir aptarnavimo plėtra, įveiklinant pakelės kultūros, gamtos paveldo objektus bei didinant nematerialaus paveldo sklaidą keliuose. Svarbu tai, kad LRBP planuojama išnaudoti Klaipėdos krašto ir Vakarų Žemaitijos kultūros paveldo arealą regiono rekreaciniam potencialui didinti, įtraukiant Klaipėdą ir Vakarų Žemaitijos krašto miestus (Telšius ir Tauragę) bei jų bendruomenes į horizontalias partnerystes, planuojant bendrą regiono pajūrio rekreacinės infrastruktūros plėtrą, jų aptarnavimą, nematerialaus paveldo sklaidą už Klaipėdos krašto arealo ribų. LRBP Telšių r. sav. prioritetą taip pat skiriamas sveikatos paslaugų tinklo efektyvinimui, nurodoma, kad vakarų Lietuvoje tarptautinio ir vietinio susisiekimo, sporto ir pramoginiams tikslams būtų vystomas Telšių civilinis aerodromas. Telšių mieste prioritetine tvarka numatoma diegti 5G ryšį.

Pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą<sup>52</sup>, Telšių rajono teritorija, būdama gamtiniu – kultūriniu požiūriu palyginti heterogeniška, sudaro sąlygas formuoti skirtingo potencialo rekreacinės teritorijoms (rekreaciniams arealams). Pagrindinius Telšių rajono rekreacinės aplinkos išteklius sudaro: 1) gamtinė aplinka, tinkanti poilsiui (miškai, vandens telkiniai, raiškus reljefas, vaizdingas gamtovaizdis, kiti gamtos ištekliai) bei sveikatos ir darbingumo atstatymui (terapinio pobūdžio gamtinės aplinkos klimatinės savybės, mineraliniai vandenys ir purvas); 2) rekreacijos reikmėms tinkantis kultūros paveldas (vertingą kultūros paveldą turintys miestai, miesteliai ir kaimų gyvenvietės bei vietovės, kultūros atžvilgiu vertingi pavieniai objektai bei gyvosios kultūros reiškiniai ir pavyzdžiai). Telšių rajono teritorijoje išskirti 2 rekreacinių išteklių arealai:

- ✓ Telšių – Varnių didelio potencialo rekreacinis arealas (vystytinos rekreacijos rūšys prioritetine tvarka: pažintinė rekreacija, poilsis gamtoje, pramoginė rekreacija; gali būti vystoma verslinė ir sportinė rekreacija);
- ✓ Nevarėnų – Tryškių – Upynos mažo potencialo rekreacinis arealas (vystytina rekreacijos rūšis – verslinė rekreacija; gali būti vystoma poilsis gamtoje, pažintinė rekreacija ir pramoginė rekreacija).

**Žaliosios zonos.** Pagal Telšių rajono savivaldybės teritorijos bendrąjį planą<sup>53</sup> visoje rajono teritorijoje potencialios rekreacinės naudmenos arba įvairioms rekreacijos rūšims tinkamos teritorijos siekia 48,3 tūkst. ha.

<sup>52</sup> Patvirtintas Telšių rajono savivaldybės tarybos 2008-02-20 sprendimu.

<sup>53</sup> Patvirtintas Telšių rajono savivaldybės tarybos 2008-02-20 sprendimu.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Tai užima trečdalį rajono teritorijos. Vadovaujantis Telšių miesto teritorijos bendruoju planu<sup>54</sup>, Telšių mieste želdynų paskirtis yra daugiavardinė (apsauginė, kultūros, mokslo, sveikatingumo ir kt.). Žaliųjų plotų sistema Telšių mieste užima 797,3 ha arba 18 proc. miesto teritorijos. Iš jų 346,3 ha (arba 7,8 proc. miesto ploto) sudaro rekreaciniai miškai ir 451 ha (10,2 proc.) – bendrojo naudojimo erdvės, atskiri želdynai. Pastarieji gali būti intensyviai naudojami želdynai – tai miesto sodai, parkai, skverai, žaliosios jungtys bei ekstensyviai naudojami želdynai – atskirieji apsauginės ir ekologinės paskirties želdynai, kai kurios žaliųjų jungčių atkarpos. Pagrindinis Telšių miesto gamtinės aplinkos dominantas yra Masčio ežeras, kuris turi didelę įtaką gamtinių teritorijų išsidėstymui mieste. Aplink Masčio ežerą yra išsidėstę didžiausi želdynų masyvai Telšių mieste ir kartu su Durbino upelio slėnyje esančiais želdynais formuoja juostinę žaliųjų plotų sistemą. Centriniais Telšių miesto želdynais yra laikytinas miško parkas prie Žemaitijos kaimo muziejaus, Kultūros parkas ir miesto centre esantys skverai. Likę miesto želdynai yra vietinės reikšmės. Svarbūs želdynai atliekantys urboekologines funkcijas Telšiuose yra rekreaciniai miškai, turintys miško parkų teisinį statusą, ir priemiesčiuose išsidėstę miškai. Ypač svarbūs yra vakarinėje miesto pusėje esantys priemiesčio miškai, nes vyraujant vakarų vėjų pernašoms jie aprūpina Telšius švariu oru. Be to, miškai sukuria galimybes gyventojams ilsėtis gamtoje.

**Turistiniai ir rekreaciniai infrastruktūros objektai bei susijusi informacija.** *Turistiniai objektai ir lankytinos vietos*<sup>55</sup> - tai turizmo ir rekreacijos infrastruktūra, kuri prisideda prie vietovės žinomumo didinimo, įvaizdžio vietos ir tarptautiniu mastu gerinimo. Telšių rajone prie lankytinų vietų priskiriami muziejai, maldos namai, paminklai, skulptūros, parkai, dvarai, gamtos objektai ir piliakalniai, istoriniai, meno objektai ir t. t.

1.4.2.1. lentelė. *Turizmo ir rekreacijos infrastruktūra Telšių rajone pagal turizmo rūšį*

Lankytinų objektų grupė	Lankytinas objektas/ vieta
Muziejai (4)	Žemaičių muziejus „Alka“, Žemaičių kaimo muziejus, Senovinių motociklų muziejus, Angelų malūnas
Pažintiniai takai (7)	Germanto kraštovaizdžio draustinio pažintiniai takai, Jomantų miško pažintinis takas, Debesynų botaninis takas, Dievo Krėslo miškas, Spigino rago pažintinis takas, Lūksto Gintarų takas, Ilgio pažintinis takas
Parkai (2)	VDA Telšių fakulteto skulptūrų parkas, Degaičių dvaro sodybos parkas
Lankytinos vietos gamtoje (12)	Varnių regioninis parkas, Žvėrinčių, Masčio ežero pakrantė, Zakso kalva, Kiaulės kalva, Vilniaus kalva, Bobės kalva, Malūnų kalva, Insulos kalva, Žalioji kalva, Ažuolas 300 metų 7 kamienų, Biržuvėnų Laumės pėda
Piliakalniai (13)	Panų kalnas, Girgždūtės piliakalnis, Pašatrijos piliakalnis (Šatrija), Žąsūgalos (Baltininkų) piliakalnis, Moteraičio piliakalnis, Plinijos piliakalnis, Sprūdės (Šaukštelio) piliakalnis, Gėtautės piliakalnis, Vembūtų/ Vydmantų piliakalnis, Sėbų piliakalnis, Biržuvėnų piliakalnis, Džiugo (Džiuginėnų) piliakalnis, Širmės piliakalnis
Dvarai (5)	Biržuvėnų dvaro sodyba, Džiuginėnų dvaro sodyba, Pavirvyčio dvaro sodyba, Brėvikų dvaro sodyba, Siraičių dvaras
Bažnyčios, koplyčios, cerkvės (29)	Telšių Šv. Antano Paduviečio katedra/ Bernardinų vienuolyno ir kunigų seminarijos statinių kompleksas, Švč. Mergelės Marijos ėmimo į dangų bažnyčia, Telšių stačiatikių Šv. Mikalojaus cerkvė, Rainių kančios koplyčia, Varnių Šv. Apaštalų Petro ir Pauliaus bažnyčios statinių kompleksas, Kaunatavo Dievo motinos ikonos „Visų liūdinčiųjų džiaugsmas“ cerkvė, Kęstaičių bažnyčios gynimas, Luokės Visų Šventųjų bažnyčios statinių kompleksas, Šv. Aleksandro bažnyčia Varniuose, Tryškių Švč. Trejybės bažnyčios statinių kompleksas, Trijų Archangelų koplyčia, Janapolės Šv. Arkangelo Mykolo bažnyčios statinių kompleksas, Luokės kapinių koplyčia, Mitkaičių Švč. Mergelės Marijos bažnyčia, Nevarėnų bažnyčios statinių kompleksas, Nerimdaičių Šv. Apaštalo Baltramiejaus bažnyčia, Gadūnavo Švč. Jėzaus Širdies bažnyčia, Eigirdžių Dievo Apvaizdos bažnyčia, Degaičių Šv. Apaštalų Petro ir Pauliaus bažnyčia, Ubiškės Šv. Angelų Sargų bažnyčios kompleksas, Lieplaukės Šv. Jurgio bažnyčia, Kaunatavos Dievo Apvaizdos bažnyčia, Viešvėnų Švč. Trejybės bažnyčia, Stulpinų Dievo Motinos – Šventosios Dvasios atsiuntimo koplyčia, Upynos Šv. Jono Labdario bažnyčia, Lauko Sodos

<sup>54</sup> Patvirtintas Telšių rajono savivaldybės tarybos 2008-09-25 sprendimu Nr. T1-360, koreguotas Telšių rajono savivaldybės tarybos 2018-12-13 sprendimu Nr. T1-344.

<sup>55</sup> Pagal Lietuvos Respublikos turizmo įstatymą, *objektai ar vietovės*, dominantys turistus ar skirti jų reikmėms, apibrėžiami kaip turizmo ištekliai (pirmasis skirsnis, bendrosios nuostatos, 2 straipsnis).

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Lankytinų objektų grupė	Lankytinas objektas/ vieta
	Šv. Joakimo bažnyčia, Žarėnų Šv. Vyskupo Stanislovo Bažnyčia ir varpinė, Vieکشnalių Švč. Mergelės Marijos Globos bažnyčia, Pavandenės Šv. Onos bažnyčia.
Istoriniai objektai (50)	Vyskupo Motiejaus Valančiaus namas, Telšių ješiva, VDA Telšių fakultetas, buvusi žydų ligoninė, Kareivių sinagoga, Amatininkų sinagoga, žydų fotoateljė, žydų mokytojų seminarija, Turtingųjų sinagoga, žydų kapinės, Biržuvėnų dvaro sodybos koplytstulpis, Biržuvėnų dvaro sodybos Gorskių šeimos senosios kapinės, Biržuvėnų dvaro sodybos Pirmojo pasaulinio karo Vokietijos imperijos karių kapai, Luokės žydų antrosios senosios kapinės, V. Mačerinio gatvė, buvusi geležinkelininkų krautuvė, Vyskupo Valančiaus gimnazija, Telšių Žemaitės gimnazija, partizanų kapas Žarėnų kapinėse, partizano Kazimiero Kikilo sodyba, paminklas 1944-1953 m. Dievo Krėslo miške žuvusių Žemaičių apygardos partizanų atminimui, Telšių miesto senosios kapinės, paminklas Žemaičių apygardos Šatrijos rinktinės partizanų, jų ryšininkų ir rėmėjų atminimui, paminklas Barvydžių, Vieکشnalių ir Žiograkalnio kaimų kovotojų už Lietuvos laisvę ir tremtinių atminimui, paminklas Kiškelevičių kaime žuvusiems partizanams, koplytėlė buvusiojoje partizano štabo vietoje, paminklas partizanų atminimui Irtozano kaime, paminklas partizanui Pranciškui Bubeliui-Beržui ir tremtyje mirusiam jo tėvui Pranui Bubeliui atminti, antkapis paminklas žuvusiems partizanams atminti senosiose Užgirių kaimo kapinėse, Kryžiai atminti partizanams žuvusiems kautynėse su Telšių aps. skyriaus karinė-čekistine grupe, koplytėlė 1944-1956 m. Varnių apylinkėse žuvusiais Žemaičių apygardos partizanų atminimui, paminklas 1944-1954 m. Varnių apylinkėse žuvusių kovotojų dėl Lietuvos laisvės atminimui, paminklas 1951 m. vasario 10 d. kautynėse žuvusiems, kryžius žuvusiems 1945 m. liepos 25 d. kautynėse su NKVD stribus, atminimo ženklai Rainių kankiniams Rainių miškelyje, paminklas 1944-1954 m. Žarėnų apylinkėse žuvusių Žemaičių apygardos Šatrijos rinktinės partizanų atminimui, kryžius 1949 m. rugsėjo 28 d. naktį nukautų partizanų atminimui, kryžius miške įrengtame bunkeryje 1952 m. lapkričio 4 d. žuvusių partizanų atminimui, kryžius 1950 m. spalio 1 d. kautynėse žuvusiems partizanams atmininti, kryžius 1945 m. liepos 31 d. šioje vietoje nukautiems partizanams atminti, kryžius Žemaičių apygardos Šatrijos rinktinės partizanų atminimui, Lieplaukės koplytėlė, Šv. Martyno koplytėlė prie Siraičių dvaro, Šv. Justino koplytėlė prie Kęstaičių kaimo, Želvaičių koplytėlė prie kelio Telšiai-Žarėnai, Paunšvystyės alkakalnis, Gaudkalnis, Šiliškių koplytėlė, žydų ortodoksų mergaičių gimnazija „Javne“, didžioji singaoga ir kt.
Meno objektai (34)	Medalis „Kodas“, skulptūra „Meškos pėda“, medalai „žydukai“, skulptūra „Žemaitijos gaublys“, skulptūra „Žemaitijos legendos“, skulptūros Telšių katedros garbės vartuose, Telšių šv. Antano Paduviečio katedros reljefinės durys, skulptūra „Trys kryžiai“, skulptūra „Lietuvių skalikas“, skulptūra „Rotušės šulinys“, paminklas stovėjusiems gyvenamiesiems namams „Če vaikystė kėimas nuklegieje“, skulptūra „Tulpė“, skulptūra „Verpėja“, atminimo lentelė skirta K. Petrauskui, Didžioji Žemaičių siena, paminklas „Žemaičių apygardos partizanams ir Laisvės kovoms atminti“, skulptūra „Džiugo sūris“, „septynios miesto kalvos“, skulptūra Durbės mūšiui, Žemaitijos kariljonas, paminklas „Išsprogdinimas“, Mato Veito paminklas, miesto maketas akliams, ženklai miesto grindinyje, skulptūra „Mokykla“ paminklas „Fontanas“, VDA Telšių fakultetas“ skulptūros „Meškutės“, Vytauto paminklas, Telšių Žemaitės dramos teatras, meninė plokštė žemaičių kalbai.
Kiti	Amfiteatras

*Šaltinis: sudaryta autorių pagal Žemaitijos turizmo informacijos centro duomenis ([www.visit.telsiai.lt](http://www.visit.telsiai.lt))*

Turizmo informacijos sklaidą Telšių rajone vykdo *viešoji įstaiga Žemaitijos turizmo informacijos centras*<sup>56</sup> (toliau –Telšių TIC). Vadovaujantis [www.visit.telsiai.lt](http://www.visit.telsiai.lt) pateikiama informacija, Telšių rajono savivaldybėje *apgyvendinimo paslaugas* teikia 30 įstaigų (2 viešbučiai, 3 svečių namai, 1 B&B, 20 kaimo turizmo sodyba, 3 stovyklavietės, 1 poilsiavietė), *maitinimo paslaugas* - 36 įstaigos (6 restoranai, 17 kavinių, 4 picerijos, 7 greito maisto restoranai, 2 kepyklėlės).

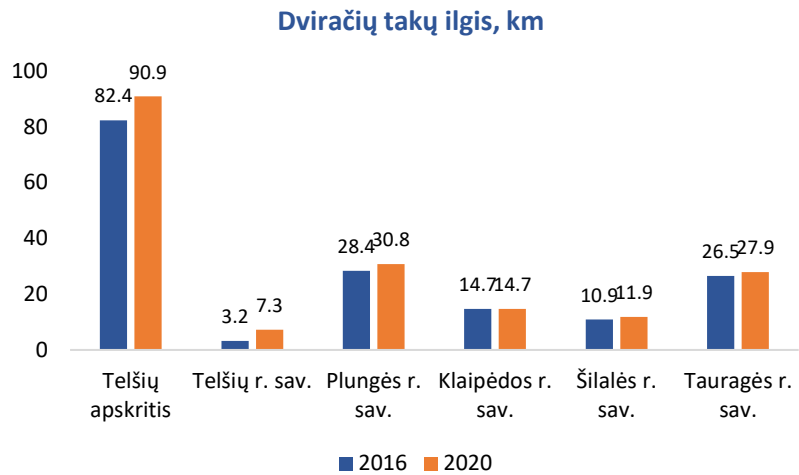
<sup>56</sup> Pagal Lietuvos Respublikos turizmo įstatymą, *turizmo informacijos centras* – juridinis asmuo, kurio veikla apima informacijos apie turizmo išteklius ir turizmo paslaugas rengimą, teikimą ir (ar) sklaidimą (pirmasis skirsnis, bendrosios nuostatos, 2 straipsnis).



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Išplėtota *dviračių takų*<sup>57</sup>

infrastruktūra ne tik palengvina susisiekimą, tačiau yra svarbi turizmo infrastruktūros dalis. Lietuvos statistikos departamento duomenimis, 2020 m. pabaigoje Telšių rajono savivaldybėje dviračių takų ilgis siekė 7,3 km (tai sudarė 8,0 proc. viso Telšių apskrities dviračių takų ilgio). Tai buvo mažiausias rodiklis iš vertintų savivaldybių (žr. 1.4.2.1 paveikslą).

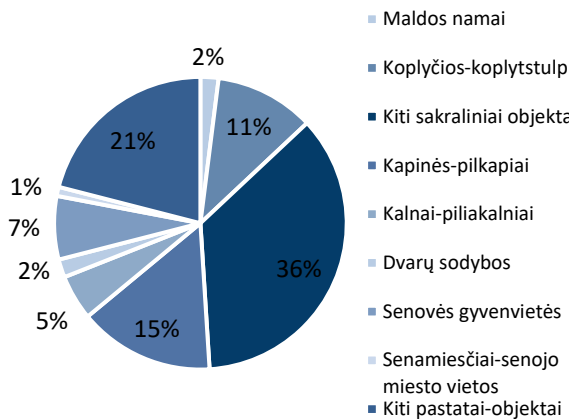


1.4.2.1. pav. Dviračių takų ilgis 2016 m. ir 2020 m., km

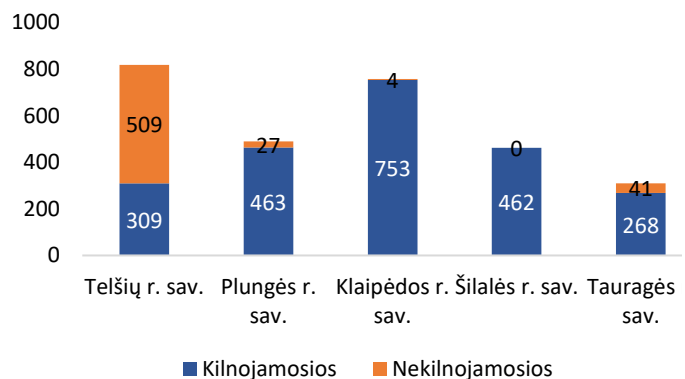
Šaltinis: sudaryta autorių pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis

Palyginti su 2016 m. pabaigos duomenimis, visose nagrinėtose teritorijose dviračių takų ilgis padidėjo.

**Kultūros paveldas.** Šalies kultūros vertybių registre (<https://kvr.kpd.lt/#/>) 2022 m. gegužės mėn. įrašyta 8,678 tūkst. *kilnojamųjų kultūros vertybių*<sup>58</sup>, 26,011 tūkst. *nekilnojamųjų kultūros objektų*<sup>59</sup>. Telšių rajono savivaldybėje tuo pačiu laikotarpiu buvo įregistruotos 818 kultūros vertybės (iš jų 509 – nekilnojamosios ir 309 – kilnojamosios). Tai sudarė daugiau nei pusę Telšių apskrityje bei apie 2,5 proc. šalies kultūros vertybių registre įregistruotų kultūros vertybių skaičiaus. Vertinant kitas lygintas savivaldybes, Telšių r. sav. buvo daugiausiai kultūros vertybių turinti teritorija.



### Kultūros vertybių skaičius, vnt.



1.4.2.3 pav. Kultūros vertybių pasiskirstymas pagal tipą Telšių r. sav.

Šaltinis: sudaryta autorių pagal <https://kvr.kpd.lt/#/>

1.4.2.2. pav. Kultūros vertybių skaičius, vnt. (2022 m. gegužės mėn. duomenimis)

Šaltinis: sudaryta autorių pagal <https://kvr.kpd.lt/#/>

Telšių r. sav. dominuoja sakralinis paveldas, kuris, sudėjęs maldos namus (apie 2 proc.), koplyčias – koplytstulpius (apie 11 proc.) bei kitus sakralinius objektus (apie 36 proc.), sudaro maždaug pusę visų rajono kultūros paveldo objektų (žr. 1.4.2.3 pav.). Sakralinis kultūros paveldas išsiskiria medinio sakralinio gausa. Taipogi,

<sup>57</sup> Pagal Lietuvos Respublikos saugaus eismo automobilių keliais įstatymą, *dviračių takas* – dviračių eismui skirtas kelias arba kelio dalis, pažymėti tam skirtais kelio ženklais. Dviračių takas privalo būti atskirtas nuo kelio ar jo dalių kelio inžinerinėmis priemonėmis (pirmasis skirsnis, bendrosios nuostatos, 2 straipsnis).

<sup>58</sup> Pagal LR kilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą, *kilnojamųjų kultūros vertybės* – pagal paskirtį ir prigimtį kilnojamieji žmogaus veiklos medžiaginiai kūriniai ir kiti kilnojamieji daiktai, turintys kultūrinę vertę ir įtraukti į valstybinę kilnojamųjų kultūros vertybių apskaitą.

<sup>59</sup> Pagal LR nekilnojamųjų kultūros vertybių apsaugos įstatymą, *nekilnojamųjų kultūros vertybės* – kultūrinės vertės ir visuomeninės reikšmės statiniai, jų priklausiniai bei kompleksai, ansambliai ir vietovės, įregistruoti šio įstatymo nustatyta tvarka.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

didžiąją dalį kilnojamųjų paveldo vertybių Telšių r. sav. sudaro sakraliniai daiktai, laikomi įvairiose rajono bažnyčiose. Iš sakralinio paveldo svarbūs Telšių bernardinų vienuolyno ir Kunigų seminarijos statinių kompleksas, susidedantis iš Šv. Antano Paduviečio katedros, vienuolyno namo, Kunigų seminarijos, šventoriaus vartų bei Antano Gargaso ir Izidoriaus Noreikos kapų; Telšių vyskupų rūmai; kubizmo stiliaus Telšių Šv. Mikalojaus stačiatikių cerkvė.

Apie 15 proc. rajono paveldo objektų sudaro kapinės ir pilkapiai. Nemažą dalį jų sudaro žydų kapinės, žydų žudynių vietos, Lietuvos karių kapai bei žinomų žmonių kapai. Senovės gyvenvietės sudaro apie 7 proc. visų rajono paveldo objektų; kalnai – piliakalniai sudaro apie 5 proc.; dvaro sodybos – apie 2 proc. Kiti pastatai – objektai sudaro apie 21 proc. kultūros vertybių. Senamiesčio – senųjų miesto vietos yra 4 (maždaug 1 proc.), iš kurių labiausiai išvystytas – Telšių senamiestis (urbanistinis paminklas). Tai reikšmingiausia Telšių r. sav. NT vertybė, vienas iš 7 saugomų senamiesčių Lietuvoje. Jo viduryje įsikūrusi Turgaus aikštė nuo seno buvo ir tebėra gyventojų bei svečių traukos vieta. Kitos svarbios vietovės Telšių r. sav.: Luokė – miestelis 21 km į rytus nuo Telšių (šalia Luokės Bivainės girioje veikė Tadas Blinda, čia išlikusi Blindos pušis, už 5 km nuo Luokės – Šatrijos kalnas); Tryškiai – miestelis 23 km į šiaurės rytus nuo Telšių (senoji Tryškių gyvenvietės dalis – urbanistinis paminklas, suformuotas abipus Virvytės slėnio, čia yra rašytojos Sofijos Ivanauskaitės-Pšibiliausienės – Lazdynų Pelėdos kapas); Varniai – vienas turistų mėgstamiausių miestų Lietuvoje dėl čia esančių ežerų, gamtovaizdžio, sakralinio paveldo, vykstančių renginių ir kt.; čia gyveno vyskupas M. Valančius. Unikalus medinio paveldo pavyzdys – Biržuvėnų dvaro sodyba, susidedanti iš 22 kultūros paveldo objektų. Biržuvėnų gyvenvietės pagrindą ir sudaro buvusio dvaro sodyba, kurios teritorijoje yra 6 sakralinės ir mitologinės vietos. Inžinerinio, gamybinio paveldo pavyzdys – Telšių spirito fabriko pastatų kompleksas, susidedantis iš 8 objektų. Unikalus gamtos paveldo pavyzdys – Šatrijos kalnas – labiausiai turistų lankoma Telšių rajono kalva.

**Gamtos paveldas.** Telšių rajone, kaip ir šalyje, yra *saugomų gamtos paveldo objektų ir saugomų teritorijų*<sup>60</sup>. Telšių rajono savivaldybė apskrities kontekste pasižymi saugomų teritorijų gausa. Čia išsidėstę apie 40 proc. visų Telšių regiono draustinių, apie 38 proc. Natura 2000 teritorijų, apie 22 proc. gamtos paveldo objektų, vienintelis biosferos poligonas yra Telšių r. sav. teritorijoje. Saugomos teritorijos sudaro 23,5 proc. rajono teritorijos ploto. Telšių r. sav. teritorijoje išsidėstę Varnių regioninis parkas bei Stervo gamtinis rezervatas (esantis Varnių regioniniame parke), 39 draustiniai (iš jų 10 – geomorfologinių, 5 – hidrografiniai, 1 – pedologinis, 4 botaniniai-zoologiniai, 1 genetinis, 5 telmologiniai, 1 – archeologinis, 2 – urbanistiniai, 10 – kraštovaizdžio), Plinkšių miško biosferos poligonas, 18 Natura 2000 teritorijų (iš jų 16 - svarbios buveinių apsaugai ir 2 – svarbios paukščių apsaugai) bei 14 gamtos objektų (10 – botaninių, 2 geologiniai, po 1 – hidrografinį ir hidrogeologinį).

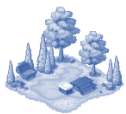
### Telšių rajono turizmo ir rekreacinė infrastruktūra



#### **Pagrindiniai rekreaciniai ištekliai:**

- ✓ *gamtinė, tinkanti poilsiui bei sveikatos atstatymui aplinka*
- ✓ *rekreacijos reikmėms tinkantis kultūros paveldas*

#### **Trečdalis rajono teritorijos – įvairioms rekreacijos rūšims tinkamos teritorijos**



- ✓ *33,6 proc. Telšių rajono savivaldybės teritorijos užima įvairioms rekreacijos rūšims tinkamos teritorijos.*
- ✓ *Pagrindinis Telšių miesto gamtinės aplinkos dominantas – Masčio ežeras, aplink jį išsidėstę pagrindiniai želdynų masyvai.*
- ✓ *Apie 18 proc. Telšių miesto teritorijos – želdynai*

<sup>60</sup> Pagal LR Saugomų teritorijų įstatymą, *saugomos teritorijos* – tai sausumos ir (ar) vandens plotai nustatytais aiškiomis ribomis, turintys pripažintą mokslinę, ekologinę, kultūrinę ir kitokią vertę ir kuriems teisės aktais nustatytas specialus apsaugos ir naudojimo režimas (tvarka).



### Kaimo turizmo sodybų gausa

- ✓ 2/3 visų apgyvendinimo įstaigų rajone – kaimo turizmo sodybos, yra viešbučių, svečių namų, B&B, poilsiaviečių, stovyklaviečių, kempingų



### Išplėtotas maitinimo įstaigų tinklas

- ✓ Telšių rajono savivaldybės teritorijoje veikia 36 maitinimo įstaigos.



### Neišplėtotą dviračių infrastruktūrą

- ✓ Dviračių takų ilgis siekia 7,3 km (8,0 proc. Telšių apskrities dviračių takų ilgio).



### Reikšmingas kultūros paveldas – sakralinis paveldas, Telšių senamiestis ir Šatrijos kalnas

- ✓ Iš vertintų savivaldybių – daugiausiai kultūros paveldo objektų turinti teritorija (509 nekilnojamosios ir 309 kilnojamosios).
- ✓ Reikšmingiausi: sakralinis paveldas (svarbūs Telšių bernardinų vienuolyno ir Kunigų seminarijos statinių kompleksas, Telšių vyskupų rūmai, Telšių Šv. Mikalojaus stačiatikių cerkvė, kt.), urbanistinis paminklas (Telšių senamiestis) bei gamtos paveldas (Šatrijos kalnas).



### Beveik penktadalis rajono teritorijos - saugomos

- ✓ Beveik penktadalis rajono teritorijos ploto – saugomos.
- ✓ Čia išsidėstęs Varnių regioninis parkas, 39 draustiniai, gausu Natura 2000 teritorijų, gamtos paveldo objektų.

#### 1.4.3. Teritorijų ir nekilnojamojo turto investavimui analizė

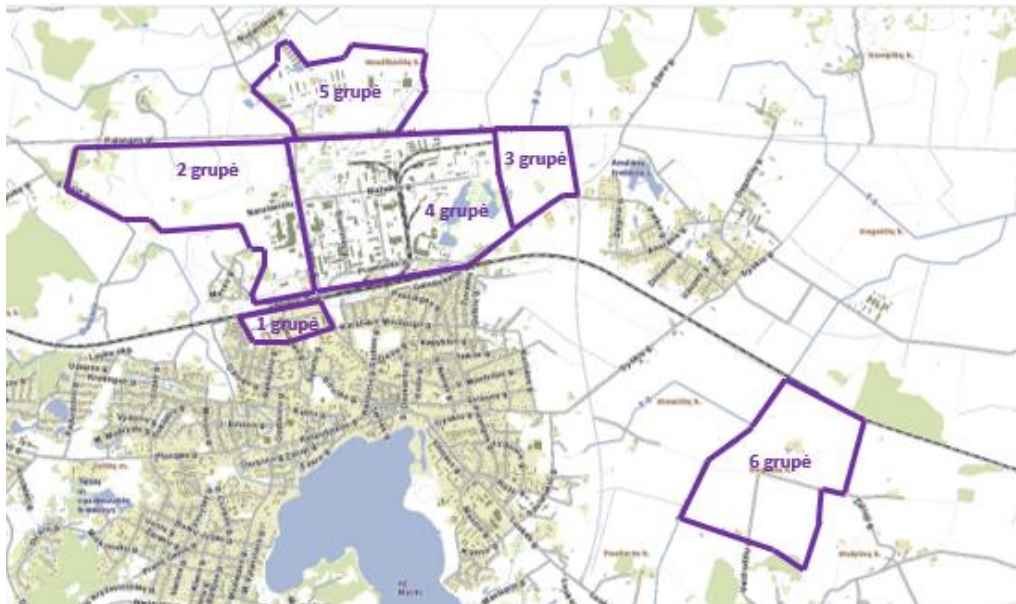
Telšių rajono savivaldybės interneto svetainėje nėra tikslinės informacijos investuotojams – pavyzdžiui, apie laisvus žemės sklypus ar pastatus, tinkamus investavimui, Telšių mieste ar rajone ir pan. Informacija apie Telšių rajono laisvus žemės sklypus ar laisvą/ parduodamą nekilnojamojį turtą nėra skelbiama ir interaktyvaus savivaldybių žemėlapiu REGIA interneto svetainėje ([www.regia.lt](http://www.regia.lt)). Tokia ar panaši informacija skelbiama, pvz. Akmenės rajono savivaldybėje, Utenos rajono savivaldybėje REGIA interneto svetainėse. Informaciją apie Telšių r. sav. esančius laisvus žemės sklypus pagal kadastrines vietas galima rasti Nacionalinės žemės tarnybos prie LR Žemės ūkio ministerijos interneto svetainėje (toliau – NŽT). Išsami informacija apie žemės sklypų ir teritorijų paskirtį pateikiama ir Telšių rajono savivaldybės teritorijos bei Telšių miesto teritorijos bendruosiuose planuose.

NŽT skelbiama informacija apima visas Telšių rajono savivaldybės seniūnijas, išskyrus Telšių miestą. Vertinant NŽT skelbiamą informaciją, pirmiausiai nustatyta, kad didesnių nei 30 ha laisvų sklypų pasiūloje nėra. Yra keli laisvi sklypai nuo 15 iki 25 ha: 1 – Gadūnavos seniūnijoje, Užrmarkijos k. (15,7 ha ploto, miškų ir kitos paskirties); 5 – Luokės seniūnijoje Baltininkų k. (18,27 ha, miškų ir kitos paskirties), Jonavingio k. (17,24 ha, žemės ūkio, miškų ir kitos paskirties), Žaduvėnų k. (19,4 ha, žemės ūkio paskirties), Soblaukio k. (24,3 ha miškų ir kitos paskirties), Kietkalnio k. (20 ha, žemės ūkio ir kitos paskirties); 1 – Ryškėnų seniūnijoje, Gaubelių k. (17,99 ha, miškų ir kitos paskirties); 2 – Upynos seniūnijoje, Kirkilų k. (17,88 ha, žemės ūkio paskirties) ir Pašatrijos k. (17,5 ha, žemės ūkio paskirties); 7 – Varnių seniūnijoje, Jaušaičių k. (28 ha, miško ir kitos paskirties ir 16,29 ha žemės ūkio ir kitos paskirties), Čepaičių k. (15 ha, žemės ūkio ir kitos paskirties), Karkiliškių k. (19,9ha, žemės ūkio ir kitos paskirties), D. Palūkstyje (15,2 ha, žemės ūkio ir kitos paskirties), Žebenkavo sk. (15,59 ha, žemės ūkio ir miškų paskirties) ir D. Burbiškių k. (15,2 ha, miškų ir kitos paskirties) bei 1 – Viešvėnų seniūnijoje Syderiuose (23,46 ha, miškų ūkio paskirties). Šie didesni žemės sklypai yra išsibarstę, nutolę vienas nuo kito. Daugiau laisvų sklypų Telšių rajono savivaldybės teritorijoje yra nuo 5 iki 15 ha ploto (žr. priedus).



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

sisiekimo tikslams įgalintų išnaudoti ir šios rūšies transportą); 2) verslo bei netaršios gamybos zonos išvystymas – pramonės rajonas šiaurinėje miesto dalyje (tarp magistralinio kelio ir Mažeikių gatvės tęsinio prie jau esamos pramoninės zonos) (žr. 1.4.3.2. paveiksle bendrojo plano brėžinio ištraukoje šios teritorijos pažymėtos violetine spalva). Telšių miesto teritorijos bendrajame plane nurodoma, jog dėl pramoninių teritorijų plėtros padidinta Tausalo TP galia; galima dujofikavimo plėtra; kitų inžinerinių ir susisiekimo komunikacijų plėtra.



1.4.3.3. pav. Išskirtos galimos ekonominės plėtros ir investicijų pritraukimo teritorijos Telšių m. ir priemiesčiuose  
Šaltinis: sudaryta autorių



1.4.3.4. pav. Išskirtos galimos ekonominės plėtros ir investicijų pritraukimo teritorijos Luokės seniūnijoje  
Šaltinis: sudaryta autorių

Bendraujant su Telšių rajono savivaldybės vyriausia architekta bei su Galimybių studijai parengti sudaryta darbo grupe, paaiškėjo, kad didžiausią potencialą vystyti ekonominės plėtros ar investicijų pritraukimo teritoriją

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

turi šie turi laisvi ar privatūs žemės sklypai/ teritorijos: 1) buvusio karinio miestelio teritorija Telšių mieste; 2) Telšių m. ir Kalnėnų k. esantys žemės sklypai; 3) sklypai Degaičių k. tarp A11 magistralės, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g. ; 4) pramoninė teritorija tarp 2-osios ir 3-iosios grupių; 5) teritorija šiaurinėje magistralinio kelio A11 dalyje kartu su buvusio paukštyno teritorija; 6) Rainių k./ Degenių k. esantys žemės sklypai; 7) Luokės seniūnijoje esantis žemės sklypas (žr. priedus ir 1.4.3.3 ir 1.4.3.4 paveikslus).

Įvertinus visus žemės sklypus, nustatyta, kad laisvų sklypų, kurie nuosavybės teise priklausytų Telšių rajono savivaldybei, nebuvo, o tokių, kurie nuosavybės teise priklausytų ne privatiems asmenims, - buvo labai nedaug (jie visi nurodyti prieduose).

1-oji teritorijų grupė vystoma buvusioje karinio miestelio teritorijoje, kurios dalis sutvarkyta iš 2014-2020 metų ES finansavimo laikotarpio (projektas baigtas 2018 m.). Sutvarkyta teritorijos dalis, esanti tarp Karaliaus Mindaugo gatvės ir geležinkelio Šiauliai-Klaipėda. Rekonstrukcijos metu rekonstruotos ir įrengtos gatvės, įrengti šaligatviai, pėsčiųjų perėjos, automobilių stovėjimo aikštelės, pakloti lietaus tinklai, įrengtas gatvių apšvietimas, nugriauti avarinės būklės statiniai. Šalia yra geležinkelio linija. Teritorijoje yra 8 sklypai, bendras teritorijos plotas – 14,6117 ha. Dviejų sklypų paskirtis – pramonės ir sandėliavimo (prieduose prie 1-os teritorijų grupės sklypų analizės šie sklypai pažymėti Nr. 1 ir Nr. 2); trijų – komercinė (prieduose prie 1-os teritorijų grupės sklypų analizės šie sklypai pažymėti Nr. 4, Nr. 5 ir Nr. 8); dviejų – susiekimo ir inžinerinių tinklų koridorių teritorijos (prieduose prie 1-os teritorijų grupės sklypų analizės šie sklypai pažymėti Nr. 3 ir Nr. 7 – automobilių stovėjimo aikštelė); sklypo Nr. 6 paskirtis – visuomeninė. Visi sklypai nuosavybės teise priklauso valstybei (patikėjimo teise valdo NŽT), trys sklypai (Nr. 1, 2 ir 7) pagal panaudos sutartį valdomi Telšių rajono savivaldybės. Kai kurie sklypai yra atidalinti į mažesnes dalis. Bendras laisvų sklypų (kurie nebūtų išnuomoti ar kitaip valdomi privačių fizinių ir juridinių asmenų) plotas teritorijoje siekia 5,3223 ha (tai sklypai Nr. 2 ir Nr. 3, dalis sklypų Nr. 1, Nr. 4 ir Nr. 5 sklypų). Dviejose sklypų dalyse (Nr. 1\*\*\* ir Nr. 5\*) esantys pastatai yra išnuomoti, o ne parduoti, todėl pasibaigus nuomos terminui sklypai taip pat gali būti laisvi (bendras plotas – 1,1849). Sklypas Nr. 7 – automobilių stovėjimo aikštelė, kurios plotas 0,7456 ha. Taigi, tinkama teritorija pramoninei zonai vystyti maksimaliai gali siekti 7,2528 ha. Išnuomotose sklypuose yra pastatų, vykdoma veikla (sklype Nr. 6 adresu Žemaitės g. 34, Telšiai, yra įsikūręs Telšių apskrities vyriausias policijos komisariatas, sporto klubas "Žemaičių lokys", sklype Nr. 8 adresu Karaliaus Mindaugo g. 1 - Lietuvos kariuomenės kūrėjų-savanorių sąjungos Telšių apskrities skyrius, Telšių džiudo sporto klubas "Kova", G. Sankausko firma; sklype Nr. 4 adresu Jono Semaškos g. 1, Telšiai – UAB „Driverlita“, UAB „Romziga“; sklype Nr. 5 adresu Žemaitės g. 63, Telšiai – UAB „Valerūna“). Vienam iš žemės sklypų (adresu Žemaitės g. 67, Telšiai) Telšių rajono savivaldybė yra parengusi investicinį paketą (sklypo išvystymo planą). Atsižvelgiant į REGIA pateiktus duomenis, šioje teritorijoje visuomeninės paskirties pastatų, kultūros paveldo objektų ir teritorijų, saugomų teritorijų, gamtos paveldo objektų nėra. Per teritoriją praeina požeminės ESO elektros tinklų linijos, vidutinio slėgio skirstomasis ESO dujų vamzdynas, vandentiekio ir nuotekų, paviršinių nuotekų tinklai. **Ši teritorijų grupė yra patraukli, nes visi sklypai – valstybiniai, dalis jau dabar atiduoti valdyti pagal panaudą Telšių rajono savivaldybei, dalyje sklypų tai galima padaryti; pramoninės arba komercinės paskirties. Teritorijoje esantys sklypai paklausūs, todėl laisvų, investicijoms tinkamų sklypų plotas teritorijoje siektų 7,25 ha, iš kurio 0,75 ha – automobilių stovėjimo aikštelė.**

2-oji teritorijų grupė išsidėsčiusi Telšių miesto šiaurės vakarinėje dalyje bei už miesto ribos (dalyje Kalnėnų kaimo) ir išsiskiria tuo, kad joje yra veikiančios Telšių r. sav. įmonės (AB „Žemaitijos pienas“, AB „Žemaitijos pieno investicija“, UAB „Escolit“, kitos). Lietuvos Respublikai nuosavybės teise priklausantys žemės sklypai beveik visi išnuomoti (kai kurie – net iki 2075-ųjų metų), dalyje sklypų – elektros, vandentiekio, dujotiekio ir kitų tinklų apsaugos zonos. Minėtų žemės sklypų paskirtis – pramoninė, komercinė arba kita (susiekimo ir inžinerinių komunikacijų). Visi kiti žemės sklypai, kurie dažnu atveju priklauso privatiems savininkams, - žemės ūkio paskirties, pasitaiko ir gyvenamosios paskirties; kai kurie iš jų išnuomoti arba perduoti pagal panaudos sutartį. Atsižvelgiant į

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

REGIA pateiktus duomenis, šioje teritorijoje visuomeninės paskirties pastatų, kultūros paveldo objektų ir teritorijų, saugomų teritorijų, gamtos paveldo objektų nėra. Per teritoriją praeina 110 kV LITGRID elektros tinklų oro linijos, ESO elektros tinklų oro linijos (0,4 kV-35 kV), kai kur išvedžiotos ESO elektros tinklų požeminės linijos, ESO vidutinio slėgio skirstomasis dujų vamzdynas, šalia yra geležinkelio linija, tačiau pažymėtina, kad visi inžineriniai tinklai (išskyrus ESO elektros tinklus) yra Telšių miesto teritorijoje. **Laisvi sklypai yra du (bendras plotas – 2,3889 ha)– Kalnėnų g. 2B (2,0055 ha, dalis sklypo priklauso elektros tinklų apsaugos zonai, šio sklypo išsidėstymas – labai nepatogus; prieduose prie 2-os teritorijų grupės sklypų analizės pažymėtas Nr.6); ir Narutavičiaus g. 1 (0,3834 ha, per sklypą praeina elektros tinklų apsaugos zona; prieduose prie 2-os teritorijų grupės sklypų analizės pažymėtas Nr.5). Kitus žemės sklypus, siekiant teritoriją skelbti pramonės parku ar laisvąja ekonomine zona, pirmiausia savivaldybė turėtų įsigyti iš privačių asmenų (tiek fizinių, tiek juridinių).**

**3-ioji teritorijų grupė** išsidėsčiusi Telšių miesto šiaurinėje dalyje (tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., šalia Degaičių k.). Šioje teritorijų grupėje nėra nei vieno savivaldybei ar valstybei priklausančio žemės sklypo, visi žemės sklypai – žemės ūkio paskirties, du iš jų – dalinai miško žemė, visi sklypai suformuoti. Pagal Telšių rajono savivaldybės bendrąjį planą žemės paskirtį teritorijoje galima keisti į komercinės paskirties objektų arba pramonės ir sandėliavimo paskirties objektų arba susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo paskirties objektų teritorijas. Dalis sklypų nuomojama, per kai kuriuos praeina inžinerinių tinklų ir komunikacijų apsaugos zonos. Atsižvelgiant į REGIA pateiktus duomenis, šioje teritorijoje visuomeninės paskirties pastatų, kultūros paveldo objektų ir teritorijų, saugomų teritorijų, gamtos paveldo objektų, juridinių vienetų nėra. Viršutine apibrėžtos teritorijos dalimi praeina 10 kV ESO elektros oro linija, iki Geležinkelio g. 11 sklypo ateina 0,4 kV ESO elektros oro linija. Vakarine apibrėžtos teritorijos dalimi praeina ESO vidutinio slėgio skirstomasis dujų vamzdynas. **Laisvų žemės sklypų 3-ioje teritorijų grupėje nėra, nes visi jie priklauso privatiems asmenims, nebent būtų taikomos žemės išsipirkimo procedūros.**

**4-oji teritorijų grupė** yra pramoninė Telšių miesto teritorija, čia sutvarkyta infrastruktūra, įsikūrusios dauguma miesto ir rajono įmonių (tiek gamybos, tiek paslaugų, tiek prekybos). Logiška, kad šioje teritorijoje laisvų žemės sklypų beveik nėra, nors jie visi patrauklūs investuotojai. Didžioji dauguma sklypų arba nuosavybės teise priklauso privatiems juridiniams asmenims, arba jei priklauso LR, tai išnuomoti privatiems juridiniams asmenims ilgam laikotarpiui (detalesnė informacija pateikiama prieduose). Daugumos sklypų paskirtis – komercinė/ pramonės. **Laisvų sklypų, kurie nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai, 4-oje teritorijų grupėje yra šeši, tačiau tai labai maži sklypai (jų bendras plotas siekia 1,9715 ha), ne visų jų paskirtis – pramonės/ komercinė.**

**5-oji teritorijų grupė** išsidėsčiusi šiaurinėje magistralinio kelio A11 dalyje kartu su buvusio paukštyno teritorija (adresu Šiaulių pl. 3, Gaudikaičių k.). Šioje teritorijoje randama vienas laisvas, patrauklus investavimui sklypas (1,3 ha, nuosavybės teise priklaustantis valstybei, žemės ūkio paskirties), tačiau per jį praeina elektros tinklų apsaugos zona. Teritorijoje yra dar du sklypai, kurie nuosavybės teise priklauso valstybei, viename jų įsikūrus UAB „Telšių vandenys“ nuotekų valykla, kitame – UAB „Telšių regiono atliekų tvarkymo centro“ sąvartynas. Visi kiti sklypai nuosavybės teise priklauso privatiems fiziniams ar juridiniams asmenims, dalis jų – išnuomota; iš jų tik 2 sklypai yra komercinės paskirties, visi kiti – žemės ūkio paskirties. Atsižvelgiant į REGIA pateiktus duomenis, šioje teritorijoje visuomeninės paskirties pastatų, kultūros paveldo objektų ir teritorijų, saugomų teritorijų, gamtos paveldo objektų nėra. Veikia keletas juridinių vienetų. Šalia teritorijos – magistralinis kelias A11. Apatine apibrėžtos teritorijos dalimi praeina 110 kV LITGRID elektros oro linija, ESO vidutinio slėgio skirstomasis dujų vamzdynas. **Teritorijoje yra vienas laisvas valstybei nuosavybės teise priklaustantis žemės sklypas (adresu Šiaulių pl. 3, Gaudikaičių k., 1,3 ha; prieduose prie 5-os teritorijų grupės pažymėtas Nr. 1), tačiau pro jį praeina elektros apsaugos zonos, be to, jam reikėtų pakeisti paskirtį. Kitus žemės sklypus, siekiant teritoriją skelbti pramonės parku ar laisvąja ekonomine zona, pirmiausia savivaldybė turėtų įsigyti iš privačių asmenų (tiek fizinių, tiek juridinių).**

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

6-ioji teritorijų grupė išsidėsčiusi už Telšių miesto, rytinėje dalyje, dalyje Degenių bei Rainių kaimų. Šioje teritorijų grupėje yra 4 valstybei priklausantys žemės sklypai (Savivaldybei priklausančių – nėra). Kiti sklypai priklauso privatiems asmenims, visi sklypai – žemės ūkio paskirties. Dalis sklypų nuomojama, per kai kuriuos praeina inžinerinių tinklų ir komunikacijų apsaugos zonos. Atsižvelgiant į REGIA pateiktus duomenis, šioje teritorijoje visuomeninės paskirties pastatų, kultūros paveldo objektų ir teritorijų, saugomų teritorijų, gamtos paveldo objektų, juridinių vienetų nėra. Teritorijoje iki kai kurių sklypų atvestos 0,4 kV ESO elektros oro linijos, vidutinio slėgio skirstomasis ESO dujų vamzdynas yra maždaug už 300 metrų nuo apibrėžtos teritorijos. **Dalinai patrauklūs investicijoms sklypai 6-toje teritorijų grupėje yra 3 (tie kurie nuosavybės teise priklauso valstybei), tačiau jie yra išnuomoti privatiems asmenims ir reikėtų pakeisti jų paskirtį. Pramonės parko ar LEZ teritoriją būtų galima vystyti tik, jei būtų taikomos žemės išsipirkimo procedūros kituose sklypuose (nes visi jie – privatūs).**

Luokės seniūnijoje esantis žemės sklypas (adresu Telšių g. 66, Luokės mstl., Telšių r. sav.) išsidėstęs Luokės seniūnijoje ir nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai (NŽT valdo patikėjimo teise). Žemės sklypo paskirtis – pramonės ir sandėliavimo, plotas – 4,5351 ha. Sklype yra pastatų, nuosavybės teise priklausančių Telšių r. sav., tačiau kai kurie iš jų išnuomoti ir iki 2027 m. ir iki 2028 m. privatiems juridiniams bei fiziniams asmenims. Atsižvelgiant į REGIA pateiktus duomenis, šioje teritorijoje visuomeninės paskirties pastatų, kultūros paveldo objektų ir teritorijų, saugomų teritorijų, gamtos paveldo objektų, yra keli juridiniai vienetai. Šalia sklypo praeina 10 kV oro elektros linija, sklype – 0,4 kV oro elektros linija, dujų vamzdynų – nėra (artimiausias – Amber Grid magistralinis dujotiekis už 1,5 km, maždaug už 130 m yra praeina rajoninis kelias Nr. 4605. **Reziumuojama, kad sklypas yra patrauklus investicijoms, išsprendus pastatų nuomos klausimus.**

Reziumuojant galima teigti, kad laisvų žemės sklypų duomenų bazė Telšių rajono savivaldybėje nėra sutvarkyta, informacija nėra pateikiama koncentruotai vienoje vietoje (pvz. REGIA puslapyje arba Savivaldybės interneto svetainėje), investicinis paketas paruoštas tik vienam sklypui. Pačių teritorijų, tinkamų investavimui yra per mažai, sklypai yra per maži. Nors daugiausiai žemės sklypų, tinkamų investavimui, yra išsidėstę Telšių miesto šiaurinėje dalyje, buvusio karinio miestelio teritorijoje, tačiau laisvų ten esančių sklypų – mažai, jie po truputį pildosi. Kiti žemės sklypai, pasak Telšių rajono savivaldybės administracijos specialistų, išskiriami kaip galimai tinkami investicijoms nuosavybės teise dažniausiai priklauso privatiems asmenims, jų paskirtis – žemės ūkio; arba jei tai pramonės/ komerciniai sklypai – tai juose jau veikia privatūs verslai. Rengiant studiją, 2022 m. balandžio mėn. Telšių rajono savivaldybės administracija kreipėsi į VšĮ „Investuok Lietuvoje“ atstovus aptarti ekonominės plėtros galimybes Telšiuose. Agentūra susitikimo neorganizavo ir klausimyną pildyti atsisakė, tačiau pastebėjo, jog du ypatingai svarbūs aspektai investuotojui renkantis tam tikrą teritoriją yra įsikūrimo greitis ir žmoniškųjų išteklių pasiūla jo veiklai. Įsikūrimo greitis iš esmės yra susijęs su infrastruktūros išvystymu. Patrauklus investuotojui sklypas turėtų turėti bendrąją infrastruktūrą, t. y. elektros, dujų, vandentiekio ir nuotekų tinklus bei asfaltuotą kelią, arba ši infrastruktūra gali būti išvystyta per trumpiau nei 1 metų laiką. Bendroji infrastruktūra yra reikalinga statistiniam investuotojui, tačiau konkretus investuotojas gali norėti, kad sklypas turėtų papildomą infrastruktūrą (pvz., geležinkelį ir t. t.). Įsikūrimo greitis taip pat priklauso nuo teritorijų planavimo dokumentų paruoštumo, t. y. ar sklypo naudojimo būdas ar kitos aplinkybės leidžia vykdyti planuojamą veiklą, bei nuo pačio žemės sklypo būklės (pvz., ar reljefą reikės investuotojui tvarkyti, ar yra pelkių, išteklių ir t. t.). Žmoniškųjų išteklių pasiūla yra susijusi su reikalingų darbuotojų investuotojui užtikrinimu. Investuotojas stengiasi įvertinti, ar tam tikra teritorija turės pakankamą kiekį specialistų, kad jis galėtų vykdyti veiklą, t. y. reikia įsivertinti ar savivaldybė ir ar aplinkiniai regionai gali patenkinti tam tikrų specialistų skaičių (pvz., inžinierių ir pan.).



# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

*Telšių rajono savivaldybė šalia Telšių miesto tik 1-oje teritorijų grupėje (buvusiame kariniame miestelyje) šiuo metu gali investuotojams pasiūlyti A arba B kategorijos<sup>61</sup> nuosavybės teise valstybei ar savivaldybei priklausančius sklypus, tačiau nei vienas iš tų sklypų nebūtų didesnis nei 10 ha (bendras laisvų sklypų plotas siekia 7,25 ha). Kitose seniūnijose patrauklus investicijoms sklypas būtų adresu Telšių g. 66, Luokės mstl., kuris taip pat nebūtų didesnis nei 10 ha (siektų 4,5 ha), be to, toliau nuo savivaldybės centro, nors priskiriamas A arba B kategorijos valstybei nuosavybės teise priklausantiems sklypams. Pavieniai investicijoms patrauklūs žemės sklypai randami teritorijų grupėse Nr. 2, 4, 5, 6. Tačiau jie visi labai maži, išsibarstę, kai kurie turi kitų apribojimų. Kitas išnagrinėtas teritorija, kaip pramonines zonas, būtų galima išvystyti tik taikant žemės išpirkimo procedūras.*

Interaktyvaus savivaldybių žemėlapio REGIA internetinės svetainės ([www.regia.lt](http://www.regia.lt)) duomenų sluoksnyje Savivaldybės veikla informacijos apie *Parduodamą nekilnojamąjį turtą* (kuris nuosavybės teise priklausytų Telšių rajono savivaldybei), nėra. Telšių rajono savivaldybėje nėra *Flex Start*<sup>62</sup> arba *Advanced buildings*<sup>63</sup> patalpų pasiūlos gamybos srities įmonėms.

Telšių rajono savivaldybė nuosavybės teise 2022 m. pradžioje valdė 172 vnt. strateginius objektus<sup>64</sup>. Jų bendras plotas iš viso – 201535,49 kv. m. Užimti, iš dalies užimti, naudojami pagal patikėjimo, panaudos ar nuomos sutartis yra 161 vnt. objektų, kurių plotas – 191590,80 kv. m (tai sudaro apie 95 proc. bendro ploto). Viešuosiuose aukcionuose parduodamo Telšių rajono savivaldybės nekilnojamojo turto plotas siekia 15070 kv. m (7,5 proc.), o laisvo (nenuomojamo/ neparduodamo/ neužimto) NT plotas siekia 9945 kv. m (apie 5 proc. bendrojo ploto). Vadinas, šis nekilnojamasis turtas (parduodamas ir laisvas, kurio bendras plotas – apie 25 tūkst. kv. m) gali būti siūlomas potencialiems investuotojams. 1.4.3.1 lentelėje pateikta laisvo Telšių rajono savivaldybei nuosavybės teise priklausančio NT sąrašas bei jo būklė. Labiausiai aktualūs du pastatai, esantys Telšių mieste (lentelėje pažymėti pilkai).

**1.4.3.1. lentelė. Laisvas Telšių rajono savivaldybės nekilnojamasis turtas**

Pavadinimas	Adresas	Plotas, m <sup>2</sup>	Būklės aprašymas
Administracinis pastatas	Respublikos g. 55, Telšiai	400,50	Patenkinama, reikalingas parastas remontas
Daugiafunkcinis centras su medicinos punktu ir biblioteka	Šatrijos Raganos g. 19, Pavandenės mstl.	1652,50	Patenkinama, reikalingas parastas remontas
Mokykla	Gedimino g. 16, Eigirdžių mstl.	2452,78	Patenkinama, reikalingas parastas remontas
Poilsio namai, pirtis	Kuodžių g. 4, Kuodžių k.	1803,16	Reikalingas kapitalinis remontas
Negyvenamieji administraciniai pastatai, garažas	Tryškių g. 50, Dimaičių k.	1160,45	Patenkinama
Garažas	Žemaitės g. 63A, Telšių m.	1427,18	Patenkinama
Darželis	Žarėnų g. 1B-6, Varnių m.	1048,12	Patenkinama

Šaltinis: sudaryta autorių pagal Telšių rajono savivaldybės administracijos pateiktus duomenis

<sup>61</sup> A kategorijos sklypai investicijoms – arba išvystyta infrastruktūra, arba infrastruktūros išvystymas užtruktų iki 3 mėn. ir pareikalautų nedidelių investicijų; B kategorijos sklypai investicijoms – infrastruktūros išvystymas užtruktų iki metų.

<sup>62</sup> Flex start tipo pastatai – modernus gamybinės paskirties nekilnojamasis turtas (pastatai), kuriame galima nuomotis pagal veiklą individualiai pritaikytas administracines/ gamybines patalpas, o gamyba galėtų prasidėti per 3 mėn., nes pats pastatas nesunkiai plečiamas, patalpos pritaikomos ir pan. Lietuvoje pirmieji Flex start tipo gamybiniai pastatai pastatyti Klaipėdos LEZ.

<sup>63</sup> Advanced building tipo pastatai – tokie patys Flex start tipo pastatai, tik pastatyti iš pažangių medžiagų ir konstrukcijų; išmanūs gamybinės paskirties pastatai.

<sup>64</sup> Atrinkti objektai kurių bendras plotas yra 100 kv. m. ir daugiau, ir kurių paskirtis yra mokslo, administracinė, gydymo, kultūros, sporto, specialioji, garažų, sandėliavimo, gamybos ir pramonės, paslaugų, maitinimo, poilsio ir prekybos.

## Telšių rajono teritorijų ir NT, skirtų investavimui, analizė



### **Laisvų teritorijų investavimui yra per mažai, patys sklypai yra per maži, nutolę vienas nuo kito**

*Pagrindinė kliūtis investuotojams – laisvų teritorijų investavimui Telšių mieste ir rajone yra per mažai (bendras jų plotas – apie 19 ha), patys sklypai – per maži (siekia 0,1-4,5 ha), jie nutolę vienas nuo kito ir išsibarstę Telšių mieste ir priemiesčiuose, šalia Luokės mstl.*



### **Patraukliausi laisvi žemės sklypai – Telšių miesto šiaurinėje dalyje, šalia magistralinio kelio A11 ir geležinkelio linijos**

*Patraukliausia teritorija pramonei įsikurti ir investicijoms pritraukti, kurioje būtų galima pasiūlyti A arba B kategorijų sklypus, – buvusi Karinio miestelio teritorija, iš dalies sutvarkyta iš 2014-2020 metų laikotarpio; bendras jos plotas – 14,61 ha, laisvų sklypų plotas – 8,7 ha.*



### **Efektyviai valdomas Savivaldybės nekilnojamasis turtas**

*Laisvo arba parduodamo NT plotas siekia maždaug 25 tūkst. kv. m, tau sudaro maždaug 12,4 proc. Telšių nuosavybės teise priklausančio bendro NT ploto.*

### 1.5. Sėkmingų verslo plėtros, investicijų pritraukimo atvejų analizė

Tris sėkmingai veikiančiomis privačiomis įmonėmis Telšių rajone galima pavadinti UAB „Workman“, UAB „Statmax“ ir UAB „Kasima“. Su šiomis įmonėmis Galimybių studijos rengėjai 2022 metų gegužės mėn. vykdė pokalbius, siekiant įvertinti, kaip įmonės jaučiasi vykdydamos savo veiklą Telšių rajone, su kokiais iššūkiais susiduria, ar numato įmonių plėtrą, kokios išorės ir vidaus aplinkybės veikia įmonių rezultatus ir panašiai. Naudotas apklausos metodas – *interview internetu* per „Teams“ programą.

*Įmonių veikos pobūdis ir verslo pradžia.* UAB „Workman“ – užsienio kapitalo įmonė, kurios verslo pradžia Lietuvoje siekia 2008 metus (nupirko veikiančią įmonę Viešvėnų I k.), iki tol pusiau veiklą vykdė Švedijoje. Įmonė užsiima skydinių/ karkasinių namų gamyba (statyba)/ rekonstravimu/ remontu, kuriuos stato Švedijos rinkai. Per dvylika metų įmonė savo veiklą padidino 10-čia kartų.

UAB „Statmax“ – lietuviško kapitalo statybinė įmonė, kurioje dirba apie 50 darbuotojų, įsikūrusi Telšiuose (pagrindinis ofisas), tačiau veiklą vykdo visoje šalies teritorijoje. Veiklos pradžia siekia 2011 metus.

UAB „Kasima“ – lietuviško kapitalo įmonė, savo veiklą pradėjusi 2008 metais, įsikūrusi Telšių miesto pramoninėje teritorijoje. Tai maža įmonė, perkanti naują bei naudotą statybų ir žemės ūkio techniką iš užsienio šalių ir ją parduodanti Baltijos šalyse arba reeksportui bei tuo pačiu atliekanti šios technikos aptarnavimą.

*Sąsajos su Telšių rajonu.* UAB „Statmax“ ir UAB „Kasima“ savininkai kilę iš Telšių rajono, o UAB „Workman“ – tiesiog nupirko gerą, veikiančią įmonę su reikiama, kvalifikuota darbo jėga.

*Kvalifikuota darbo jėga.* Visos trys apklaustos įmonės nurodo, kad pagrindinė verslo vystymo problema Telšių rajone – reikiamos kvalifikacijos ir profesijų darbuotojų (parengtų specialistų) trūkumas. Šią problemą UAB „Workman“ sprendžia apsimokydama vietoje dirbti norą parodžiusius asmenis, nes jų darbo pobūdis, turima įranga ir finansiniai pajėgumai tai leidžia daryti. UAB „Statmax“ inžinerinio personalo bei kitų darbuotojų ieško visoje Lietuvoje – kadangi įmonė dažnai savo veiklą vykdo ne Telšiuose (statybos darbus atlieka didžiuosiuose šalies miestuose, kur didesnė tokių darbuotojų pasiūla), tai ten ir pasisamdo darbuotojus, sudarydama atskiras komandas. Jei įmonė rastų atitinkamos kvalifikacijos darbuotojų Telšiuose, organizuotų jų komandiruotes į objektus, nes Telšiuose darbo jėgas yra pigesnė. Savo ruožtu, UAB „Kasima“ kvalifikuotos darbo jėgos trūkumo problemą pastaruoju metu pradėjo spręsti ieškodama tokių darbuotojų iš trečiųjų šalių – Ukrainoje, Baltarusijoje ir pan.

UAB „Workman“ pastebėjo, kad stengiasi komunikuoti su Telšių regiono profesinio mokymo centru, siūlydami jiems vykdyti mokymo programas, kurie rengtų jiems reikalingų profesijų darbuotojus (stalius, statybininkus, santechnikus, gipso montavimo, vidaus apdailos specialistus ir pan.) ir siūlydami įmonėje atlikti praktiką ir pan. Privalumus įmonės mato, kad ta pati darbo jėga Telšių rajone kainuoja maždaug 20-čia procentų mažiau nei didžiuosiuose šalies miestuose (Vilniuje, Kaune). UAB „Statmax“ labiausiai trūksta aukštąjį išsilavinimą turinčių inžinerinio profilio darbuotojų, kurie Telšių rajone nėra ruošiami, todėl siūlo komunikuoti su Universitetais Šiauliuose, Klaipėdoje. UAB „Kasima“ labiausiai reikalingi mechanikai.

Įmonių darbuotojai į darbą atvažiuoja arba savu transportu (UAB „Workman“), arba įmonės juos atsiveža (UAB „Workman“). UAB „Workman“ nurodė, kad viešasis transportas kaimo vietovėje neišplėtotas, nepriderinti maršrutai, todėl darbuotojai negali pasinaudoti viešuoju transportu atvažiuojant į darbą. UAB „Statmax“ darbuotojus į darbo vietas visoje šalies teritorijoje komandiruoja tam tikram laikotarpiui, todėl viešasis transportas Telšių rajone jiems nėra reikšmingas.

*Infrastruktūra ir logistika.* Kadangi apklaustos įmonės yra skirtingos savo vykdoma veikla (gamybos, statybos ir prekybos sektoriai), tai ir poreikis infrastruktūrai yra šiek tiek skirtingas. UAB „Workman“, kaip gamybinei įmonei, reikalinga visa susijusi infrastruktūra – tiek gamybinės patalpos su visais inžineriniais tinklais ir susisiekimo

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

komunikacijomis, tiek sandėliavimo patalpos pagamintai produkcijai laikyti. Kadangi įmonė vykdė plėtrą ir nupirko neypatingai geros būklės veikiančios įmonės patalpas ir veikia kaimo vietovėje, apie 20 km nutolusioje nuo Telšių miesto, tai investavo į gamybinių/ sandėliavimo patalpų rekonstrukciją, o iš inžinerinių tinklų įmonė naudojami tik elektros tinklais, kitų komunikacijų neturi (vietinis vandentiekis, žvyro kelias, kuris yra valstybinis ir retai kada prižiūrimas). UAB „Statmax“ veiklos pobūdis leidžia neturėti problemų dėl infrastruktūros Telšių mieste, nes fiziškai jų darbuotojai dažniausiai dirba kitose šalies teritorijose, tačiau akcentavo, kad norintiems plėstis Telšių rajone trūksta laisvų sklypų, nėra jokios specialiosios pramoninės zonos (pramonės parko ar LEZ). UAB „Kasima“ nurodė, kad inžinerinę ir susisiekimo infrastruktūrą susikūrė patys.

*Santykiai su vietos valdžia.* Įmonės nurodo, kad santykiai su vietos valdžia yra geri, tačiau nurodo, kad vietos valdžia dažnai daug ko bijo, trukdo ir biurokratiniai barjerai (nes verslas visada veikti norėtų greičiau). Akcentuotas ir verslininkų iniciatyvos trūkumas – Telšių rajono savivaldybėje nėra verslininkų asociacijos (priklauso Šiaulių amatų rūmams).

*Plėtros galimybės.* Plėtrą yra numačiusios visos trys apklaustos įmonės, tačiau kiekviena iš jų susiduria su tam tikrais apribojimais. UAB „Workman“ plėtrą apriboja inžinerinės infrastruktūros stygius bei kelio, kuris yra nepatogus, neprižiūrimas, išsidėstymas, nors laisvų žemės sklypų aplink turimas gamybinės patalpas užtektų. UAB „Statmax“ ir UAB „Kasima“ plėtrą riboja laisvų žemės sklypų tinkamų investicijoms trūkumas (UAB „Statmax“ numato modulines gamybos cecho įrengimą, UAB „Kasima“ numato išsikėlimą iš Lietuvos arba filialo atidarymą ne Lietuvoje dėl nuolat kintančios nacionalinės teisinės bei mokestinės bazės). Plėtros žmogiškųjų išteklių prasme nenumato UAB „Kasima“, nes jų požiūriu dabartinėje rinkoje išlieka ne dideli, o dinamiški verslai.

Apibendrinti interviu metu išgryninti verslo vystymo Telšių rajono savivaldybėje privalumai ir trūkumai nurodyti kitoje lentelėje.

1.5.1. lentelė. Apibendrinti verslo vystymo Telšių rajono privalumai ir trūkumai

PRIVALUMAI	TRŪKUMAI
Savivaldybė nedidelė, todėl verslui sudaromos geresnės galimybės sulaukti daugiau dėmesio, nei dirbant dideliame mieste	Darbo jėga – mažiau kvalifikuota, pačių darbuotojų yra mažiau (nes mažiau žmonių), todėl įmonės susiduria su iššūkiais juo atrenkant.
Konkurencija dėl darbuotojų yra mažesnė, todėl pigesnė darbo jėga	Aukštos kvalifikacijos darbuotojai (pavyzdžiui, inžinerinio profilio) nėra ruošiami, todėl jų rasti neįmanoma.
Darbuotojai dirba uoliau, yra mažiau išpuikę	Žema jaunų asmenų motyvacija likti dirbti ir gyventi Telšiuose.
Tinkamas ir geras bendradarbiavimas su profesinio mokymo įstaiga (ieško būdų bendradarbiauti, stengiasi atliepti verslo poreikius, tačiau juos apriboja teisinė bazė)	Lietuvoje (ir Telšių r. sav.) profesinis mokymasis ir profesijos įgijimas – nepatrauklu
Puiki savivaldybė gyventi, kurtis jaunoms šeimoms (kompaktiškas miestas, sutvarkytas su išvystyta infrastruktūra gyvenimui, graži gamta, daug žalumos, tyras oras, daug ežerų)	Per mažas nacionalinis dėmesys problemoms regione, neprižiūrima valstybinės reikšmės infrastruktūra, dažnai savivaldybės to neįtakoja
Trūksta savivaldos ir verslo bendruomenės glaudesnio bendradarbiavimo	Nuolat kintanti nepalanki verslui linkme nacionalinė teisinė bazė bei mokestinė sistema įtakoja verslų išsikėlimą iš šalies
	Savivaldybėje ar Savivaldybės įstaigoje nėra kontaktinio asmens (koordinatoriaus), kuris bendrautų tiesiogiai su verslu
	Nėra laisvų tinkamų investicijoms žemės sklypų, nėra specialiosios ekonominės zonos
	Vietinių verslininkų iniciatyvų trūkumas, nėra verslininkų asociacijos (priklauso Šiauliams)
	Per mažas dėmesys SVV sektoriui

Šaltinis: sudaryta autorių

Apibendrinant galima daryti išvada, kad įmonės pritarė ne laisvos ekonominės zonos, o tam tikro pramonės parko ar pramoninės teritorijos su reikalinga infrastruktūra ir laisvais tinkamais investicijoms žemės sklypais įkūrimui Telšių mieste arba netoli Telšių miesto teritorijos.

## 1.6. Telšių rajono esamų ir potencialių investuotojų poreikių vertinimas

Ši ataskaita – tai sutelktos grupės diskusijos metu Telšių rajono savivaldybės ir UAB „Generalis“ atlikto tyrimo, kurio tikslas buvo įvertinti Telšių rajono verslininkų ir investuotojų poreikius bei tuo pačiu atskleisti tikslinės grupės požiūrį į Telšių rajono savivaldybės ekonominę bei socialinę dabartinę situaciją, ateities perspektyvas, suvestinę. Šios tyrimo ataskaitos duomenys naudojama rengiant „Investicijų pritraukimo į Telšių rajoną galimybių studiją“.

**Tyrimo aprašymas:** Telšių rajono savivaldybėje buvo atliktas sutelktos (fokus) grupės diskusijos tyrimas, leidžiantis atskleisti tikslinės grupės (investuotojų, verslininkų, švietimo institucijų ir savivaldybės atstovų) požiūrį į savivaldybės socialinę, ekonominę ir kultūrinę dabartinę situaciją bei ateities perspektyvas šiame rajone, tuo pačiu stengiantis išsiaiškinti verslininkų ir investuotojų poreikius.

**Tyrimo metodas ir metodologija.** Duomenys buvo renkami naudojant sutelktos grupės (*Focus grupės*) diskusijos metodą. Šis metodas – tai grupės diskusija, kurios metu pasirinkta tema diskusijos moderatorius plėtoja diskusiją su tiriamaisiais. Diskusijos dalyviai (informantai) atrinkti taikant tikslinės atrankos kriterijų (pagal užimamų pareigų pobūdį). Tyrimo metu buvo naudojamos teminės diskusijos gairės (jos pateiktos prieduose).

**Tyrimo imtis.** Nėra bendros taisyklės, nusakančios kokio dydžio imtis turėtų būti grupinės diskusijos tyrime. Paprastai į grupinę diskusiją rekomenduojama kviesti ne daugiau nei 20 dalyvių atrinktus pagal vieną ar keletą kriterijų (Silverman 2011)<sup>65</sup>.

**Tyrimo procesas.** Prieš 3 savaites iki diskusijos datos visiems informantams per tarpininką (Savivaldybės administracijos darbuotoją) buvo išsiųstas kvietimas dalyvauti diskusijoje, kuriame buvo nurodytas diskusijos tikslas, laikas ir vieta. Iš viso tyrime dalyvavo 17 dalyvių. Diskusija vyko Telšių rajono savivaldybės patalpose 2022 m. birželio 28 d. Diskusijos pradžia – 14.45 val. val., pabaiga – 16.45 val. Siekiant užtikrinti tyrimo duomenų patikimumą, dalyvių pokalbis įrašytas. Prieš diskusiją dalyvių buvo paprašyta užpildyti trumpą anketą (registracijos lapą) su socialiniais-demografiniais duomenimis. Žemiau esančioje schemoje yra pateikiama grupinės diskusijos tyrimo etapų seka.



**1.6.1 pav. Grupinės diskusijos tyrimo etapų seka**  
Šaltinis: sudaryta autorių

<sup>65</sup> Silverman D., 2011. Interpreting Qualitative Data. London: Sage.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

**Tyrimo etika.** Diskusijos metu dalyviai buvo informuoti apie tyrimo tikslą, galimybę atsisakyti dalyvauti tyrime bet kuriuo metu. Dalyviams paaiškinta, kaip bus panaudoti tyrimo duomenys, ir tai, kad laikantis anonimiškumo ir konfidencialumo principo, tyrimo ataskaitoje nebus pateikiama informacija, kuri leistų atskleisti informantų tapatybę bei pažeistų jų teisę į privatumą.

1.6.1 lentelė. Tyrimo dalyvių socialinės-demografinės charakteristikos

<b>Lytis</b>	vyrų – 9; moterų - 8
<b>Darbo sritis</b>	Verslo įmonių ir asociacijų atstovai – 6 Telšių rajono savivaldybės atstovai – 9 Telšių rajono švietimo ir mokslo įstaigų, kitų įstaigų atstovai – 2

Šaltinis: sudaryta autorių

**Diskusijos rezultatai.** Diskusiją sudarė dvi dalys ir apibendrinimas. Pirmoji dalis apėmė žmogiškųjų išteklių Telšių rajone privalumų, trūkumų, iššūkių ir galimybių vertinimą. Antroji dalis – infrastruktūros ir aplinkos Telšių rajone vertinimą. Šios dvi kryptys analizuotos, vertinant diskusijos moderatoriaus pateiktą teiginių kontekste (iš viso diskusijos dalyviams buvo pateikta 12 teiginių).

### **I dalies „Žmogiškieji ištekliai Telšių rajone“ teiginių bloką analizė:**

**1 teiginys.** Telšių profesinio mokymo įstaigoje ruošiamų specialistų specializacijos yra tinkamos/netinkamos, studijų kokybė tinkama/netinkama, baigusių asmenų pasiruošimas darbo rinkai tinkamas/netinkamas. Pasiūlymai dėl naujų mokymo programų, perkvalifikavimo galimybių, pameistrystės programų (konkretūs pasiūlymai iš įvairių pusių).

Diskusijos dalyviai sutarė, kad Telšių regioninis profesinio rengimo centras yra stipriausias ir pajėgiausias regione, turintis atnaujintą mokymo įrangą, tinkamos kvalifikacijos mokytojus/ dėstytojus/ praktikos vadovus ir paruošiantis tikrai aukšto lygio profesinės kvalifikacijos specialistus, tačiau TRPMC ruošiamų specialistų kvalifikacijos ir kompetencijos priklauso nuo AIKOS sistemos teikiamų programų galimybių, pačios profesinės įstaigos neturi galimybės koreguoti mokymo programų, o ŠMSM dažnai neatsižvelgia į profesinių įstaigų atstovų pageidavimus, kritiką, norus. Studijų kokybė TRPMC (kaip ir kitose šalies profesinio mokymo įstaigose) priklauso nuo nuolat besikeičiančių mokinių pasiekimų vertinimų būdų (pvz., teorinės dalies vertinimas pastaruoju metu yra labai pasunkėjęs). Kai kurių TRPMC esančių mokymų programų (pvz., statybos sektoriaus, virėjų, automechanikų) pasiruošimas darbo rinkai yra puikus, nes įdiegta nauja mokymo bazė, dirba kvalifikuoti specialistai/ metodininkai, vyksta puikus praktinis mokymas. Kai kurios mokymo programos yra nelabai populiarios, nes neužsipildo. Savo ruožtu, kitose programose – fiksuojamas norinčiųjų studijuoti perteklius, t.y. būna konkursas (virėjų, padavėjų/ barmenų, socialinio darbuotojo padėjėjų). TRPMC atstovai nurodė, kad trūksta bendradarbiavimo su regiono savivaldybėmis dėl mokymo programų keitimo/ siūlymų (iniciatyvą rodo tik Telšių r. sav.); pagal vieną labiausiai Europoje pasiteisinusių ir populiariausių profesinio mokymo praktinių būdų – pameistrystės programą – TRPMC mokosi beveik 15 proc. studentų, tačiau labai trūksta sutarimo/ bendradarbiavimo tarp darbdavių ir mokymo įstaigų. Pagal TRMPC įgytas kvalifikacijas toliau dirba maždaug 40-43 proc. baigusiųjų atitinkamas mokymo programas (kiti – išvyksta į užsienį, mokosi toliau). TRPMC nurodė, kad naują programą į savo mokymo įstaigą galėtų įvesti per 0,5 metų, o specialistus paruošti – 1,5-3 metų (priklausomo nuo turimo išsilavinimo – vidurinis, ar pagrindinis).

Verslo atstovai pagrindine žmogiškųjų išteklių trūkumo Telšių rajone problema įvardijo ne TRMPC ar kitur ruošiamų specialistų neatitikimą darbo rinkos poreikiams ar kvalifikacijos stoką, o darbingo amžiaus žmonių ar apskritai jaunų gyventojų trūkumą rajone. Jauni asmenys, šeimos išvyksta iš Telšių rajono, nes jiems čia nėra ką veikti; jauni asmenys neturi galimybių leisti savo vaikus į geras švietimo įstaigas. Savivaldos atstovai pritaria, kad

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

rajone trūksta jaunų, kvalifikuotų specialistų bei tuo pačiu intereso, motyvacijos mokytis profesijos jaunų žmonių tarpe.

**2 teiginys.** Kitos Telšių r. sav. esančios mokymo ir mokslo įstaigos gali pasiūlyti... *(Kokios dar yra mokymo/ mokslo įstaigos (gali būti ir privačios), filialai, vykdomi kursai ir t.t.?).*

Telšių rajono savivaldybės teritorijoje be TRPMC veikia Telšių vyskupo Vincento Borisevičiaus kunigų seminarija bei Vilniaus dailės akademijos Telšių fakultetas (VDA TF). Tvirčiausi ryšiai išlaikyti su VDA TF, nes Telšių rajonas ir Telšių miestas dažnai save pozicionuoja, kaip menų miestas. Anksčiau rajone veikė Socialinių mokslų kolegijos Telšių fakultetas bei Šiaulių valstybinės kolegijos Telšių skyrius, tačiau pastarosios aukštosios mokyklos buvo uždarytos dėl nepalankios Telšių rajono savivaldybės demografinės situacijos bei mažo stojančiųjų skaičiaus. Telšių rajono savivaldybė yra bendradarbiauja su Klaipėdos Universitetu, Klaipėdos valstybine kolegija, Vilniaus Universiteto Šiaulių Akademija. Pavyzdžiui, kaip vieną iš bendradarbiavimo būdų mato per Tūkstantmečio mokyklos programos įgyvendinimo priemones, kurių pagalba Telšių rajono savivaldybės mokiniai bus motyvuojami mokytis Klaipėdos universitete jūrinės krypties/ inžinerinės krypties specialybių su tikslu juos susigrąžinti dirbti ir gyventi į Telšių rajoną; kitas pavyzdys – bendradarbiaujant su Klaipėdos valstybine kolegija, paskutinių kursų studentai bus raginami ir motyvuojami praktiką atlikti ar rašyti baigiamąjį darbą būtent Telšių rajone ir pan. TRPMC bendradarbiauja su Šiaulių kolegija/ Klaipėdos valstybine kolegija/ Vilniaus kooperacine kolegija dėl profesinių programų tęstinumo užtikrinimo, kad baigę studijas TRPMC galėtų toliau aukštąjį mokslą studijuoti Šiaulių kolegijoje.

**3 teiginys.** Profesinio orientavimo/ karjeros ugdymo pradėti mokytis (ne)reikia jau ikimokykliniame amžiuje, nes... *(Kaip šiuo metu švietimo įstaigose vykdomas profesinis ar karjeros orientavimas? Kokie pagrindiniai pokyčiai per pastaruosius 10 metų?).*

Nors diskusijos dalyviai nurodė, kad mokyklinio amžiaus vaikai jau dabar yra supažindami su profesiniu mokymu, vykdomas karjeros ugdymas, nuo kitų metų Telšių rajono savivaldybėje atsiras karjeros specialistas, yra sudaryta Karjeros koordinavimo grupė, o nuo 2022 m. ŠMSM įsakymu profesinis orientavimas turi būti įvedamas mokyklose, tačiau dalis dalyvių pasisakė, kad toks karjeros orientavimas, kuris dabar vyksta švietimo įstaigose, rezultatų neduoda, pats orientavimas vykdomas sudėtingai, nes perėjimas į profesinį mokymą nepadeda mokykloms išlaikyti mokinius, todėl mokyklos nėra suinteresuotos įvedinėti profesinį orientavimą ir pan. Labai svarbu, kad mokyklose ne tik vyktų profesinis orientavimas, bet jaunimui būtų savalaikiai ir paprastai, jiems priimtinais informavimo kanalais pateikiama informacija apie karjeros galimybes Telšių rajone (pvz., Šiauliai kuria tinklą „Karjera – Šiauliams“ ir pan.). Telšių rajono savivaldybėje yra organizuojami STEAM užsiėmimai vaikams nuo 5 metų, ikimokyklinio ugdymo įstaigose vykdomas gamtamokslinės krypties užsiėmimai. Tačiau diskusijos dalyviai akcentuoja, kad nors ikimokykliniame/ ankstyvajame mokykliniame ugdyme vaikai yra supažindami su techninių/ inžinerijos/ kompiuterijos mokslų subtilybėmis, tačiau vėliau tik ne didelė mokinių dalis pasirenka šias kryptis, juo labiau – profesines kryptis. Dar didelė problema – visuomenėje susiformavęs stereotipas, kad mokytis profesinėje mokymo įstaigoje – ne prestižas. Mokinių ir jaunų žmonių tarpe dažnai profesija yra pasirenkama ne pagal žinias, interesus ar gebėjimus, bet pagal socialinio prestižo orientaciją, kurią daugeliu atveju formuoja tėvai ir žiniasklaida. Profesijos prestižo teisingas supratimas (kiekviena profesija yra garbinga) yra vienas iš pagrindinių veiksnių, kodėl jaunimas nesirenka mokytis „darbininkiškų“ profesijų, ir nusivylęs įgyta kvalifikacija, išvažiuoja dirbti į užsienį.

**4 teiginys.** (Ne)būtina spartinti reemigracijos procesus, nes... *(Ar palaikomi ryšiai su emigravusiais kraštiečiais? Kaip tuos ryšius reikėtų palaikyti?)*

Diskusijos dalyviai vienareikšmiškai sutarė, kad būtina sutelkti visų pastangas, siekiant susigrąžinti išvykusius kraštiečius. 2021 m. buvo patvirtinti Telšių rajono savivaldybės ambasadoriaus nuostatai, pagal kuriuos

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

vykdoma iš Telšių kilusių, užsienyje gyvenančių specialistų paieška, siekiant, kad jie taptų Telšių rajono savivaldybės ambasadoriais tose užsienio šalyse, kuriose gyvena, ir palaikytų ryšius su kitais ten gyvenančiais telšiškiomis, skleidami informaciją apie galimybes sugrįžti dirbti ir gyventi į Telšių rajoną (šiuo metu yra paskirtas vienas ambasadorius, gyvenantis Airijoje). Verslo atstovai pakartojo, kad susigrąžinti išvykusius/ emigravusius iš Telšių rajono žmogiškuosius išteklius sudėtinga, nes Telšiuose trūksta jauniems asmenims skirtų užimtumo, laisvalaikio praleidimo paslaugų/ objektų/ pramogų; jauni asmenys neturi galimybių leisti savo vaikus į geras švietimo įstaigas ir pan. Iš kitos pusės, laisvalaikio praleidimo formų atsiradimą gali išspręsti patys verslininkai, sukurdami tokias naujas formas ir paslaugas. Kai kurie diskusijos dalyviai nurodė, kad būtent vietinių gyventojų verslininkystės trūkumas suponuoja situaciją, kad pramonės įmonės lėtai kuriasi ir plečiasi Telšių rajone/ mieste; stokojama gyventojų idėjų, motyvacijos, noro rizikuoti (pavyzdžiui, Plungės miesto pramoninėje zonoje vyksta intensyvesnė veikla, čia mažai kuriasi ne plungiškių verslininkų įmonių, organizacijų). Dar viena problemos priežastis – valstybės pozicija, pavyzdžiui, LR teritorijos bendrojo plano sprendiniai nėra suderinami su valstybės biudžetu; Telšių rajone yra daug respublikinių, regioninių institucijų ir įstaigų (civilinis aerodromas, muziejai, dramos teatras, kiti), tačiau jų veiklos plėtra ir paslaugų spektro plėtra neatsispindi LR biudžete ir pan. Diskusijos dalyviai taip pat paminėjo, kad siekiant prisitraukti/ susigrąžinti darbo jėgą, svarbiausias momentas – aukštesnis darbo užmokestis, kokybiškos darbo vietos. Yra dar vienas aspektas – dažniausiai planuojantys reemigruoti į Telšių rajono savivaldybę, dažniausiai neplanuoja dirbti samdomo darbo, dauguma jų numato vystyti savo verslą.

**5 teiginys.** Atsivežti reikiamos (ne)kvalifikuotos darbo jėgos galima iš kaimyninių šalių, pvz. Ukrainos karo pabėgėliai. *(Ar tai teigiama/ neigiama, iš kokių šalių?)*

Verslo atstovai nurodė, kad darbdaviai po truputį pradeda įdarbinti specialistus (tiek kvalifikuotam, tiek nekvalifikuotam darbui) iš užsienio, pastaruoju metu yra įdarbinami ir ukrainiečiai. Darbdaviams yra svarbiausia darbuotojų kvalifikacija, motyvacija dirbti, o tarp vietinių gyventojų atsiranda labai mažai suinteresuotų dirbti, dauguma jų atlieka praktiką, įgyja patirties ir išvyksta dirbti kitur (dėl įvairių priežasčių, kurių viena pagrindinių – jaunimas neranda savęs realizavimo būdu regioninėje savivaldybėje).

**6 teiginys.** Aukštesnės kvalifikacijos darbuotojų dažniausiai ieškome... *(Ar įmanoma ir iš kur atsivilioti darbuotojus dirbti į Telšių rajoną? Kaip vyksta šis procesas? Ar sudaromos sutartys su aukštesniosiomis/ aukštosiomis mokyklomis?)*

Šio teiginio aptarimas įvyko kartu su 2-o, 4-o ir 5-o teiginių aptarimais (žr. aukščiau).

**7 teiginys.** Bendradarbiaujant su Užimtumo tarnyba yra (ne)įdarbinami/ (ne)surandami žmogiškieji ištekliai, nes ... *(Koks požiūris iš įvairių pusių?)*

Diskusijos dalyviai sutarė, kad viena iš aukšto nedarbo lygio bei didelio ilgalaikių (kitais tariant, nuolatinių) bedarbių skaičiaus priežasčių rajone ir apskritai visoje Lietuvoje yra didelės socialinės nedarbo pašalpos. Minėtų rodiklių blogėjimui įtakos turėjo ir pandeminis laikotarpis. Užimtumo tarnybos atstovė nurodė, kad Telšių rajono ilgalaikį bedarbį galima apibūdinti, kaip kaimo gyvenamojoje vietovėje gyvenantį asmenį, kuris neturi motyvacijos ir/ ar galimybių dirbti dėl mažų siūlomų atlyginimų, transporto nebuvimo ir mažesnių galimybių atvykti į darbo vietą (nors nuo 2021-10-01 Telšių rajono vietinio (miesto ir priemiesčio) reguliariojo susisiekiimo paslaugos yra nemokamos, tačiau didesnė problema – maršrutų neatitikimas gyventojų poreikiams), ne retai turintis žalingų įpročių, skolų. Nuo š. m. liepos 1 d. pasikeitus teisei bazei, tokie asmenys yra identifikuoti, su jais numatoma atskirai dirbti, keičiant gyvenimo būdą, mažinant pašalpas ir pan. Iš kitos pusės, persikvalifikavimo galimybių Telšių rajone atsiranda tiek bendradarbiaujant su Telšių regione esančiomis mokymo įstaigomis, tiek su kitomis šalies mokymo įstaigomis (pavyzdžiui, pastaruoju metu buvo vykdyti socialinių darbuotojų padėjėjų, slaugytojų padėjėjų persikvalifikavimo kursai, kuriuos baigę asmenys įsidarbina Telšių rajono savivaldybės socialinių paslaugų įstaigose). Seniūnijose yra organizuojami gyventojų susitikimai su Telšių rajono savivaldybėje veikiančių įmonių



# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

darbdaviais, kurių metu gyventojai gali išgirsti apie galimybes įsidarbinti ir pan. Aukšto nedarbo lygio ir darbo rinkos paklausos neatitikimo pasiūlai (bei atvirkščiai) viena iš priežasčių gali būti ir nelegalus darbas (ypač žemės ūkio sektoriuje); taip pat ir tam tikrose įmonėse bei organizacijoje vykstanti nuolatinė darbuotojų kaita, kurią įtakoja nepasitenkinimas mokamais atlyginimais, nekokybiškomis darbo vietomis ir pan.

## **II dalies „Infrastruktūra ir aplinka verslui Telšių rajone“ teiginių bloką analizė:**

**1 teiginys.** Telšių miesto ir rajono infrastruktūra yra tinkama/ netinkama verslui vystyti. *(Koks susisiekimas, komunikacijos, inžineriniai tinklai ir t.t. ko trūksta?).*

Savivaldybės atstovai nurodė, kad pagrindinės bazinės viešosios infrastruktūros problemos rajone – nesutvarkyti keliai ir apšvietimo trūkumas viešosiose erdvėse. Kita infrastruktūra išvystyta ganėtina neblogai (pakankami energetiniai resursai, dujų atšaka, praeina magistraliniai keliai, geležinkelis). Tačiau stokojama „artimiausios“ infrastruktūros verslui, investuotojui (vadinamų A/ B kategorijos sklypų, „flex start“ arba „advanced building“ tipo pastatų).

**2 teiginys.** Ekonominės veiklos galimybės ir kliūtys rajone... *(Pvz., verslo steigimo? finansinės paramos? investicinio patrauklumo? biurokratijos? kitos?).*

Diskusijos dalyviai sutarė, kad pagrindinė problema Telšių rajone – yra mažai stambių verslo įmonių (didžiausia – AB „Žemaitijos pienas“), mažai įmonių, kuriančių aukštesnę pridėtinę vertę. Dėl šių priežasčių darbo užmokestis rajone yra mažesnis nei vidutiniškai šalyje. Būtina savivaldos lygmeniu sutarti dėl to, kokie investuotojai gali ateiti į rajoną (pvz., ar įmanomas ypač taršių įmonių įsikūrimas ir pan.). Buvo paminėta, kad iš emigracijos sugrįžę ar planuojantys sugrįžti asmenys dažnai ieško informacijos apie verslo steigimą rajone, apie galimybes pasinaudoti įvairiomis finansinėmis paskatomis (Savivaldos pagalba/ lengvatinės paskolos / ES parama ir pan.). Rajone patrauklu vystyti verslą ir dėl geografinės padėties (atstumai nedideli iki jūrų uosto, kaimyninės šalies ir pan.).

**3 teiginys.** Telšių rajone yra (ne)patrauklu gyventi, nes... *(Tinkamas ir gerai apmokamas darbas? Pasiekiamos ir prieinamos viešosios paslaugos? Galimybės produktyviai leisti laisvalaikį? kitos?).*

Šiuo klausimų diskusijos dalyvių nuomonės išsiskyrė. Dalis jų (tai dažniausiai buvo verslo atstovai) mano, kad Telšių rajone ypatingai trūksta veiklų, pramogų jaunimui, jaunoms šeimoms, dėl ko pastarieji išvažiuoja iš rajono. Kiti nurodo, jog turistinis ir rekreacinis potencialas rajone yra pakankamai didelis, o pramogų/ laisvalaikio praleidimo formų – daugiau nei aplinkiniuose rajonuose. Buvo nurodyta, jog iš tolimesnių kaimiškųjų vietovių sudėtinga pasiekti viešųjų paslaugų teikimo ir darbo vietas arba dėl ne esamų susisiekimo, arba dėl esamo susisiekimo paslaugų, nepriderintų prie gyventojų poreikių (nors viešojo transporto paslaugos rajone – nemokamos). Šias problemas darbdaviai sprendžia įvairiai – didesnės įmonės darbuotojus atsiveža, dažnai patys gyventojai kooperuojasi. Bet ši problema aktuali tik atokesnių vietovių gyventojams, Telšių mieste viešasis transportas yra patrauklus ir juo naudojasi didelė dalis gyventojų.

**4 teiginys.** Savivaldybės ir švietimo įstaigų bendradarbiavimą su verslu ir investuotojais vertinu... *(Teigiamai/ neigiamai? Kokiose srityse bendraujama? Ar yra pasirašytos kokios nors sutartys/ įsipareigojimai? Ar kreipiasi pagalbos/ konsultacijų? Su kokiomis problemomis susiduriama? Kaip siūlytumėte keisti/ tobulinti?).*

Epizodiškai buvo išsakytos mintys, kad trūksta bendradarbiavimo tarp Savivaldybės įstaigų ir TRPMC, tarp verslo atstovų ir mokymo įstaigų. Nors iš kitos pusės, vykdomas bendradarbiavimas su ne rajone esančiomis kolegijomis, universitetais.

**5 teiginys.** Pramonės parko/ LEZ steigimas Telšių rajone. *(Pliusai/ minusai, kokios alternatyvos, jei nesteigiame).*

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Diskusijos nariai padarė išvadą, kad dėl daugumos aukščiau įvardintų veiksnių, investicinis klimatas rajone nėra patrauklus. Didelė problema – ir esamų verslininkų jaučiama konkurencija dėl matelinių ir žmogiškųjų išteklių su būsimais investuotojais, verslo atstovais. Kitas aspektas – Kauno, Klaipėdos rajonai ir miestai sulaukia daugiau investuotojų ir investicijų, nes geba investicijas „nusipirkti“, t.y. vykdo intensyvią marketinginę veiklą, ruošia infrastruktūrą, užtikrina žmogiškuosius išteklius ir pan.

**Diskusijos apibendrinimas.** *Apibendrinant diskusijos rezultatus, darytina išvada, kad pastangos pritraukti žmogiškuosius išteklius (tame tarpe ir kvalifikuotus specialistus) Savivaldybėje yra pastebimos. Rajone veikia stiprus profesinio mokymo centras, kuris paruošia didelę dalį specialistų tiek Telšių, tiek visos šalies darbo rinkai, šių darbuotojų pasiruošimas gerai įvertintas tiek savivaldybės, tiek verslo atstovų, o naujas mokymo programas TRPMC sugebėtų įvesti per pusės metų laikotarpį. Rajono švietimo įstaigose stengiamasi nuo mažens vaikus supažindinti su technikos/ inžinerijos/ kompiuterijos mokslo subtilybėmis, vykdomas karjeros ugdymas. Bendradarbiaujama su kitų šalies miestų universitetais, kolegijomis. Kuriamos ir įgyvendinamos įvairios reemigracijos programos, Savivaldybės atstovai iniciatyvūs ir pasiruošę padėti šiais klausimais. Savo ruožtu, verslas noriai priima dirbti tiek užsieniečius, tiek grįžusius žmones iš emigracijos. Telšių rajono geografinė padėtis yra pakankamai gera, infrastruktūra ir aplinka išvystyta gana neblogai (su keliomis problemomis), todėl infrastruktūra ir aplinka nėra tas kliuvinys, kuris mažintų galimybes vystyti verslą, investuoti. Telšių miesto socialinė-kultūrinė infrastruktūra yra tas potencialias, kuris leidžia kurti atsakingą verslą. Telšių rajonas turi ir pakankamai didelį rekreacinį potencialą. Savivaldybė, savo ruožtu, sudaro sąlygas rekreacinėse teritorijose vystyti turistines, laisvalaikio praleidimo formas ir veiklas.*

*Tačiau užimtumas Telšių rajone – per menkas, nedarbo lygis – aukštas, egzistuoja struktūrinis nedarbas, kuris sietinas tiek su ekonominėmis, tiek su socialinėmis problemomis. Rajonas susiduria su demografiniais iššūkiais – gyventojų senėjimu, jaunimo išvykimu į didžiuosius Lietuvos miestus ir kt. Šios temos yra tarpusavyje susijusios ir buvo dažniausiai pasikartojančios diskusijoje apie rajono socialinę-ekonominę raidą. Dar vienas sunkumas – tai sąlyginai maži atlyginimai, kurie beveik neviršija arba mažai viršija socialinės paramos dydį ir neskatina rajono gyventojų ieškoti darbo, įsidarbinti ar kelti kvalifikaciją, o tuo pačiu sudaro prielaidas ieškoti nelegalaus darbo. Savo ruožtu, verslo atstovai negalėjo išskirti paklausiausių profesijų rajone, motyvuodami, kad nežino, kuria kryptimi turi eiti Telšių rajono savivaldybėje įsikūręs verslas (t. y., kokias ekonomines veiklas vystyti); taip pat nenurodė, ar investuotų į darbuotojo kvalifikacijos keitimą/ kėlimą, dažnai darbdaviai darbuotojų nori „čia ir dabar“, akcentuodami, kad pasigenda darbuotojų noro, motyvacijos dirbti, nors patys neinvestuoja į darbuotojų lojalumą ir išlaikymą, mažai rodo iniciatyvų investuoti bei išvystyti įvairesnes laisvalaikio praleidimo formas, paslaugas, pramogas. Apskritai, pastebima, kad rajono verslininkai/ gyventojai mažiau iniciatyvūs, mažiau verslūs, palyginti su kaimyninėmis savivaldybėmis. Kalbant apie infrastruktūrą, stokojama „artimiausios“ infrastruktūros verslui, investuotojui (vadinamų A/ B kategorijos sklypų, „flex start“ arba „advanced building“ tipo pastatų). Stokojama glaudesnio bendradarbiavimo tiek tarp institucijų pritraukiant investuotojus, apmokant ir išlaikant žmogiškuosius išteklius, tiek tarp verslo ir savivaldos/ mokymo įstaigų. Galiausiai, nacionalinė politika visiškai neskatina investuoti į regionus, nėra investuojama į valstybinius objektus, esančius regionuose ir pan. Visa tai suponuoja mažesnę investicinę aplinkos patrauklumą.*

# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

## 1.7. SSSG analizė

STIRPYBĖS
Savivaldybėje veikia 4 skyriai, kurie prisideda prie investicijų skatinimo rajone; Komisija investicijoms į Telšių rajoną pritraukti; įvairios institucijos (VŠĮ Žemaitijos verslo centras, Telšių menų inkubatorius, kitos), kurios prisideda prie investicijų pritraukimo rajone
Vieni mažiausių žemės mokesčio bei mažiausi valstybinės žemės nuomos mokesčio tarifai (palyginti su Klaipėdos r. sav., Tauragės r. sav., Šilalės r. sav. ir Plungės r. sav.)
Taikomos žemės, žemės nuomos ir NT mokesčių lengvatos (labai mažoms, mažoms, vidutinėms įmonėms, fiziniams asmenims, įregistravusiems ūkinę veiklą pagal pažymą pirmą kartą bei kt. atvejais)
Remiami SVV subjektai (rėmimas ypatingai padidėjo dėl COVID-19 pandemijos)
Vykdoma informacijos apie investavimo galimybes sklaida (informacija skelbiama TRS, TAVI, TELMI interneto svetainėse, socialiniuose tinkluose), bendraujama su valstybinėmis institucijomis, atsakingomis už investicijų pritraukimą (LR EIM, VŠĮ „Investuok Lietuvoje“), aktyvi marketinginė veikla Lietuvoje (kontaktai su kitais LEZ šalyje)
TRS patenka į <i>Klaipėdos-Telšių-Tauragės</i> arba <i>Vakarų Lietuvos partnerysčių grupę</i> , kurioje vyraujantys išteklių – jūriniai, rekreaciniai, pramonės ir ekonominiai, bioproductinio ūkio, multimodalumo, o plėtros prioritetas – jūros ir sausumos veiklų ryšių stiprinimas bei teritorinė veiklų sklaida (pagal LRBP)
Etnografinio rajono – Žemaitijos – centras
Gera geografinė padėtis ir patogus susisiekimasis su užsienio ir vietinėmis rinkomis, esančiomis šiaurinėje ir vakarinėje šalies dalyje, netoliese Klaipėdos jūrų uostas, Klaipėdos-Palangos oro uostas
Išsidėstęs šalia magistralinio kelio A11 ir geležinkelio IX koridoriaus IXB atšakos, vykdomas geležinkelio linijos elektrifikavimas
Miškingumas – didesnis nei vidutiniškai Lietuvoje, miškai išsidėstę daugiausiai vakarinėje savivaldybės dalyje
Nors vandens dalis – mažesnė nei vidutiniškai šalyje, bet yra rekreaciniu požiūriu svarbūs ežerai (Lūkstas, Germantas), Telšių miesto centre – vienas didžiausių Telšių apskrities ežerų (Mastis)
Viena ilgiausių šalyje saulės spindėjimo trukmė
Randami mineralinio vandens išteklių (veikianti mineralinio vandens vandenvietė „Tichė“ – vienintelė apskrityje)
Labiau išvystytos miesto gyvenamosios vietovės
Apskrities vidurkį atitinkantis, nors ir mažesnis nei vidutiniškai šalyje ir sparčiai augantis darbo užmokestis
Telšiuose ir 50 km atstumu nuo Telšių veikia 4 profesinio mokymo įstaigos, galinčios teikti žmogiškuosius išteklius Telšių r. sav. darbo rinkai (Telšių, Plungės, Šiaulių ir Mažeikių rajonuose)
TRPMC studijų kokybė, mokinių pasiruošimas darbo rinkai vertinamas gerai
Žmogiškųjų išteklių, patrauklių investuotojams, potencialas – lengvosios, metalo apdirbimo, kompiuterinių ir elektroninių gaminių, elektros įrangos pramonės, mašinų remonto, informacijos ir ryšių veiklose
TRPMC vykdomas suaugusiųjų kvalifikacijos kėlimas, perkvalifikavimas, neformalus mokymas, bendradarbiaujama su Užimtumo tarnyba
Rajone nuo mažens vaikai (ikimokyklinio ugdymo įstaigose/ bendrojo lavinimo mokyklose) supažindinami su technikos/ inžinerijos/ kompiuterijos mokslo subtilybėmis, vykdomas karjeros ugdymas
Bendradarbiaujama su kitų miestų/ rajonų universitetais, kolegijomis
Kuriamos ir įgyvendinamos reemigracijos programos, verslas noriai priima dirbti tiek specialistus iš užsienio, tiek grįžusius tautiečius
Sparčiai augančios materialinės investicijos, sukonzentruotos pramonės sektoriuje
Geriau nei šalyje išnaudojamas verslo potencialas (daugiau nei pusė įregistruotų ūkio subjektų – veikiantys)
Dominuoja smulkus ir vidutinis verslas, nors yra ir keletas stambių korporacijų
Telšių mieste veikia paviršinių nuotekų surinkimo infrastruktūra
Ūkio subjektai gauna centralizuotas vandens tiekimo ir nuotekų surinkimo paslaugas
Vandens kaina – vidutinė, lyginant su kitomis vertintomis savivaldybėmis
Pagrindiniai rekreaciniai išteklių – gamtinė ir tinkanti poilsiui bei sveikatos atstatymui aplinka; rekreacijos reikmėms tinkantis kultūros paveldas
Telšiai – daug vandens turintis žalias miestas (18 proc. Telšių m. teritorijos – želdynai)
Kaimo turizmo sodybų gausa

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Išplėtotas maitinimo įstaigų tinklas
Reikšmingas kultūros/ gamtos paveldas – sakralinis, svarbūs Telšių senamiestis ir Šatrijos kalnas
Beveik penktadalis rajono teritorijos - saugomos
Energetinis potencialas (vėjo jėgainių parkų plėtra, elektros pastotės, kt.)
Parengtas vieno žemės sklypo investicinis paketas
Pakankamai efektyviai valdomas Savivaldybės nekilnojamasis turtas
Investuojama į ekonominę, turizmo, socialinę ir viešąją infrastruktūrą
Vietinio viešojo transporto (miesto ir priemiesčių) paslaugos - nemokamos
Telšių mieste yra suformuota pramoninė teritorija, kurioje įsikūrusios pagrindinės gamybos/ paslaugų/ prekybos įmonės
Telšių r. sav. buvusio karinio miestelio teritorijoje gali pasiūlyti A arba B kategorijos žemės sklypų, tinkamų investicijoms
<b>SILPNYBĖS</b>
Nors TRSA už investicijų pritraukimą į rajoną yra atsakingi 4 skyriai bei įvairios įstaigos, tačiau nei vieno skyriaus/ kuruojamos įstaigos nuostatuose nėra tiesiogiai įtvirtintas uždavinys ar funkcija, kad skyrius/ įstaiga atsakingas už investicijų pritraukimą rajone
Nors TRS veikia Komisija į Telšių rajoną pritraukti, bet nėra nurodytas tos Komisijos sudarymo tikslas, uždaviniai, funkcijos, teisės ir pareigos
Telšių rajono savivaldybėje nėra parengtos jokios investicijų pritraukimo į rajoną ar santykių su investuotojais palaikymo/ plėtojimo taisyklės ar aprašas
Laisvų žemės sklypų duomenų bazė Telšių rajono savivaldybėje nėra sutvarkyta, informacija nėra pateikiama koncentruotai vienoje vietoje (pvz. REGIA puslapyje arba Savivaldybės interneto svetainėje)
Trūksta marketinginės, rinkodarinės veiklos užsienyje, siekiant pritraukti investuotojus
Nutolęs nuo Vilniaus ir Kauno miestų rajonas
Mažiau našios žemės
Iškrenta daugiausiai šalyje kritulių, vidutiniškai ilgai trunka laikotarpis su sniego danga
Mažėjantis gyventojų, tame tarpe ir darbingo amžiaus, skaičius
Iki pandemijos pradžios didesnę įtaką populiacijos mažėjimu darė gyventojų emigracija į kitus šalies rajonus bei užsienį, prasidėjus pandemijai – gimstamumą viršijantis mirtingumas
Prasčiau nei apskrityje ir šalyje panaudojama darbo jėga
Vienas didžiausių nedarbo lygio rodiklių tarp vertintų teritorijų, fiksuojamas struktūrinis nedarbas, didelis nuolat nedirbančių asmenų skaičius, nelegalus darbo apraiškos (ypač žemės ūkio sektoriuje)
Trūksta kvalifikuotos darbo jėgos
Telšių rajono žmogiškųjų išteklių potencialas inžinerijos, gamybos ir kompiuterijos srityse – per mažas (kasmet apie 200 profesinės kvalifikacijos specialistų arba maždaug apie 12-13 proc. nuo šalyje ruošiamų)
Pakankamai didelė dalis darbo rinkai rengiamų žmogiškųjų išteklių įgyja aukštą pridėtinę vertę negeneruojančias, investuotojams nepatrauklias paslaugų srities profesinio kvalifikacijas (pvz., apskaitininkai, apdailininkai, virėjai, padavėjai, barmenai ir kt.)
Labiau nei šalyje plėtojami žemesnę pridėtinę vertę generuojantys sektoriai (pramonės ir apdirbamosios gamybos, statybos), mažiau – aukštesnę pridėtinę vertę generuojantys sektoriai (informacijos ir ryšių )
Nuo šalies vidurkio atsiliekantis ir vienas mažiausių tarp lygintų teritorijų pridėtinės vertės vienam dirbančiajam rodiklis
Mažesnis nei šalies ir apskrities vidurkiai tiesioginių užsienio investicijų, materialinių investicijų 1 gyventojui rodikliai
Verslumo lygis – prastesnis nei šalyje ir apskrityje, trūksta verslo atstovų, investuotojų iniciatyvų plėtojant reikšmingą kultūrinį/ turistinį potencialą
Menkos verslo pastangos investuoti į darbuotojų lojalumą ir išlaikymą
Stokojama tarpinstitucinio bendradarbiavimo pritraukiant investuotojus, apmokant ir išlaikant žmogiškuosius išteklius, trūksta bendradarbiavimo tarp verslo ir savivaldos/ mokymo įstaigų
Vietinės reikšmės kelių būklė – prastesnė nei vidutiniškai šalyje
Iš atsinaujinančių šaltinių teikiama šiek tiek mažiau kaip ketvirtadalis centralizuotai tiekiamos šilumos
Šilumos kaina – viena didžiausių tarp vertintų savivaldybių
Tik trečdalis viešosios apšvietimo sistemos – taupanti energiją

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Atokesnių kaimiškų vietovių gyventojams apribotas viešųjų paslaugų ir darbo vietų pasiekiamumas, dėl ne esamų viešojo transporto paslaugų arba gyventojų poreikiams nepritaikytų maršrutų/ tvarkaraščių
Neišplėtotą dviračių takų infrastruktūrą
Pagrindinė kliūtis investuotojams – teritorijų investavimui yra per maži, patys sklypai – per maži, dažnu atveju žemės ūkio paskirties ar priklausantys privatiems savininkams
Nėra vystomi <i>Flex start ar Advanced buildings</i> tipo nekilnojamojo turto objektai investicijoms
Nėra didesnių nei 10 ha laisvų A arba B kategorijos žemės sklypų, tinkamų investicijoms
Labai nedaug laisvų, nuosavybės teise valstybei arba savivaldybei priklausančių žemės sklypų
Silpnas nei vidutiniškai šalyje mobiliojo interneto ryšys (4G) padengimas
Silpni ir neišplėtoti kontaktai su verslininkais, investuotojais
<b>GALIMYBĖS</b>
Telšiai – vienas iš 22 urbanistinių centrų Lietuvoje, kuriame išvelgiamas investicijų pritraukimo potencialas ir siūloma vystyti ne didesnę nei 15 ha pramoninę teritoriją
Specialisto, atsakingo už investicijų pritraukimą į rajoną, priėmimas į Savivaldybę arba funkcijų priskyrimas
Įvairių marketingo metodų bei tikslinės rinkodaros priemonių taikymas užsienyje, pritraukiant investuotojus (dalyvavimas ir skatinimas dalyvauti tarptautinėse parodose, susitikimai su užsienio šalių ambasadoriais, rajono žinomumo, patrauklumo didinimas ir pan.)
Susistemintos informacijos apie laisvus, investicijoms tinkamus žemės sklypus skelbimas Savivaldybės interneto svetainėje (pavyzdžiui, „Verslo“ rubrikoje, šalia kitos verslui aktualios informacijos), interaktyvaus savivaldybių žemėlapiu REGIA interneto svetainėje
Nacionaliniai strateginiai dokumentai apibrėžia palankų, proaktyvų ir skatinamąjį požiūrį į pramonės ir gamybos sektorių plėtrą, išskiriant sumanios specializacijos sritis, skaitmeninimą ir aukštesnės pridėtinės vertės kūrimą
Siūlomos Telšių regiono ekonominės specializacijos kryptys: pramonė (išskiriant maisto ir medicinos), statyba/ architektūra/ inžinerija, turizmas ir paslaugos, tvari energetika
Didesnis dėmesys SVV sektoriui (pvz., įvedant naujas finansavimo priemones, tokias kaip faktoringas)
Investicijų pritraukimo būtinybė ir būdai numatyti Telšių regiono 2014-2020 metų plėtros plane, Telšių rajono savivaldybės 2022-2030 metų strateginiame plėtros plane.
Kaip tinkamiausia teritorija investicijų pritraukimui Telšių rajono SPP nurodyta Karinio miestelio teritorija
Telšių rajono SPP nurodytos ekonomikos kryptys apima žemės ūkio plėtojimą ( <i>Eko-Bio-Natur</i> ūkininkavimas, tausaus ūkininkavimo praktika, vietinių ūkių ir rajono vartotojų bendraveika) ir žaliąjį kursą plėtrą (žalioji pramonė, alternatyvi ir inovatyvi gyvulininkystė, augalininkystė, žuvininkystė, žemės ūkio produktų gamyba ir perdirbimas)
Prioritetas tarp Klaipėdos ir Telšių, kaip partneriaujančių centrų, skiriamas geležinkelio transportui, plėtojamos Telšių aerodromo veiklos (pagal LRBP)
Vakarų Lietuvos partnerystės grupės vakarinėje dalyje ir Žemaitijos kalvotose teritorijose numatoma plėtoti bioprodukcinį ūkį, Telšių miesto įtakos zonoje – daržininkystę (pagal LRBP)
Telšių r. sav. (kaip Klaipėdos r. sav. bei Tauragės r. sav.) planuojama bendra regiono pajūrio rekreacinės infrastruktūros plėtra, KKI inkubatorių infrastruktūros vystymas (pagal LRBP)
Telšių rajono savivaldybės bendrajame plane nurodyta, kad pramonės teritorijos gali būti plėtojamos abipus magistralinio kelio A11, Telšių bei Varnių miestuose, o Telšių miesto bendrajame plane – pramoninės teritorijos turėtų būti koncentruotos dviejuose Telšių miesto teritorijose (prie Rainių bei šiaurinėje miesto dalyje)
Gerėjantis pragyvenimo lygis, kaip ir visoje šalyje
Užimtumo lygio tendencija Telšių rajonui yra palanki – kai kuriose Vakarų Lietuvos partnerystės grupėje esančiose teritorijose (pvz. Klaipėdos r. sav.) užimtumo lygis nebeturi vietos augti, o Telšių r. sav. yra neišnaudotos daugiau darbo vietų steigimo ir didesnės dalyvavimo darbo rinkoje galimybės
Mažesnis nei vidutinis šalyje DU investuotojams gali būti patrauklus dėl mažesnių mokestinių kaštų
Galimybė diegti inžinerinei pramonei aktualias specialybes profesinėse mokyklose bei siekti pritraukti kitų miestų aukštųjų mokyklų padalinius su aktualiomis studijų programomis į Telšių r. sav.
Galimybė kurti naujus profesinio mokymo standartus profesinėse mokyklose, kelti profesinio mokymo prestižą
Aktyvesnis profesinis orientavimas vaikams ir jaunimui BUM (profesinio veiklinimo programos, pvz. ankstyvoji gamybinė praktika; robotikos/ STEAM klasių įrengimas; pedagogų ir tėvų švietimas profesinio orientavimo klausimais; mokinių karjeros planavimo ir profesinio kelio stebėsenos sistema ir kt.)

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Galimybė sukurti sektorinių kompetencijų platformą regiono mastu (pvz., prie Regiono plėtros Tarybos), bendradarbiaujant regiono arba kaimyninių savivaldybių profesinėms mokykloms
Galimybė plėtoti ir skatinti pameistrystės modelį
Galimybė per pakankamai trumpą laikotarpį įvesti naujas mokymo programas TRPMC
Greitas darbuotojų parengimas (neilgos trukmės, specifinės, koncentruotos švietimo ir mokslo programos)
Galimybė formalizuoti bendradarbiavimą tarp Savivaldybės, verslo, švietimo ir mokslo institucijų aiškiais sutartimis, ketinimų protokolais ir pan.
Galimybė atsivežti reikiamos darbo jėgos iš užsienio šalių. Dėl Rusijos karo Ukrainoje prasidėjusi ir auganti pabėgėlių banga į Lietuvą gali būti panaudojama kaip darbo jėga
Didesnis dėmesys užsienio kalbų mokymui jau darželyje, mokyklose, skatinti moksleivius mokytis antrąją užsienio kalbą aukštesniu lygiu
Imigrantų, reemigrantų integracijos didinimas, ryšių palaikymas su tautiečiais gyvenančiais emigracijoje
Paskatų sistemos plėtojimas (kompensacijos darbdaviams dėl darbuotojų atsivežimo, įvairios paskatos darbo vietų kūrimui, verslo įsikūrimo kompensavimas, finansinės paskatos reikiamų sričių dėstytojams, stipendijos reikiamų sričių studentams ir kt.)
Didesnis dėmesys viešajai ir privačiajai partnerystei
Telšių miesto socialinė-kultūrinė infrastruktūra – stiprus potencialas, leidžiantis kurti atsakingą verslą
Dviračių takų infrastruktūros plėtra
Tinkamų investavimui žemės sklypų infrastruktūros sutvarkymas
Dėl laisvų žemės sklypų trūkumo svarstytinos privačių asmenų sklypų išpirkimo procedūros
Esamo nenaudojamo Savivaldybės nekilnojamojo turto konversijos galimybės, jį paruošiant verslui
Prie didžiųjų šalies miestų (Vilniaus, Kauno, Klaipėdos) esantys LEZ ir PP – po truputį užsipildo
Šviesolaidinio interneto, 5G mobilaus ryšio plėtra
<b>GRĖSMĖS</b>
Sparčiai senstanti visuomenė ir mažėjanti vaikų skaičiaus dalis ateityje gali sukelti problemų darbo rinkoje (visuotinė problema)
Didėjanti pandemijų ir epidemijų grėsmė sukelia papildomus nepatogumus, generuoja papildomus kaštus verslui ir keičia verslo veiklos sąlygas
Nestabili geopolitinė situacija Europoje (Rusijos karas su Ukraina) gali paskatinti šalies gyventojus naujai emigracijos bangai, o potencialių investuotojų ketinimai – neapibrėžti, „įšaldyti“
Auganti infliacija ir energetikos išteklių kainos
Jaunimo, baigusį profesines studijas, lūkesčių ir dirbamo darbo pobūdžio (kokybiškos darbo vietos) neatitikimai
Rengiamų specialistų ir verslo poreikių neatitikimas formuoja „profesionalių/ išsilavinusių bedarbių“ kartą
Tarpkultūrinės etikos ir tolerancijos stoka svarstant galimybes atsivežti darbuotojų iš kitų šalių
Valstybės prioritetų ir verslo plėtros regionuose neaiškumas
Ribotos Savivaldybės finansinės galimybės
Teisinės bazės bei procedūrų sudėtingumas ir nepastovumas
Užsienio investuotojai investavimui renkasi didžiuosius miestus – Vilnių, Kauną, Klaipėdą ir dėl didesnės kvalifikuotos darbo jėgos pasiūlos, ir dėl labiau išvystytos infrastruktūros, labiau pritaikytos investavimui
Kartais nepalankus valstybinių institucijų, dirbančių investicijų pritraukimo srityje, požiūris į šalies regioninių savivaldybių gebėjimą pritraukti investicijas, nacionalinė politika neskatina investuoti regionuose
Sudėtingos, finansiškai brangios sklypų iš privačių asmenų išpirkimo procedūros pramonės parko ar LEZ steigimui
Veikiantys verslai ir jų atstovai dažnai jaučia konkurenciją ateinantiems potencialiems investuotojams dėl materialinių ir žmogiškųjų išteklių
Spartėjanti centralizacija valstybiniame sektoriuje

## 2. INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVŲ ĮVERTINIMAS

Šiame skyriuje bus išnagrinėtos galimos investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvos *teisiniu, techniniu, finansiniu ir ekonominiu* aspektais. Siekiant nustatyti alternatyvas investicijų pritraukimui Telšių rajone, įvertinti pagrindiniai atrankos kriterijai, kuriais vadovaujantis bus suformuluoti investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvų variantai:

- ✓ verslui svarbi ekonominė (pramonės, gamybos, sandėliavimo, komercinė) infrastruktūra turi būti vystoma pramoninėje Telšių miesto dalyje, siekiant užtikrinti teritorijos patrauklumą pasiekiamumo atžvilgiu, mažinant galimas laiko ir finansines kelionės sąnaudas bei didinant susisiekimo rūšių pasirinkimo galimybę (viešasis transportas, bemotoris transportas, pėsčiomis ir t.t.);
- ✓ verslui svarbi ekonominė (pramonės, gamybos, sandėliavimo, komercinė) infrastruktūra turi būti vystoma kuo didesnėje teritorijoje, siekiant vystyti įvairaus pobūdžio gamybos, pramonės ar kitų sektorių plėtros projektus;
- ✓ verslui svarbi ekonominė (pramonės, gamybos, sandėliavimo, komercinė) infrastruktūra turi būti vystoma kuo arčiau valstybinės reikšmės kelio, nes tuomet teritorijos pasiekiamumas yra geresnis, taip pat sudaroma sąlygos nukreipti krovininį transportą tam pritaikytais pajėgiais keliais ir pan. (per Telšių miestą ir rajoną praeina magistralinis kelias A11 bei krašto keliai 160 ir 161, kiti);
- ✓ verslui svarbi ekonominė (pramonės, gamybos, sandėliavimo, komercinė) infrastruktūra turi būti vystoma teritorijoje, kurioje būtų laisvos elektros galios pajėgumai (ne mažesni nei 6-8 MW);
- ✓ verslui svarbi ekonominė (pramonės, gamybos, sandėliavimo, komercinė) infrastruktūra turi būti vystoma teritorijoje, kurioje yra dujų (dujotiekio) linijos, nes tam tikroms pramonės šakoms gali būti būtinas dujų tinklų pasiekiamumas gamybos, pramonės procesams organizuoti ir vykdyti;
- ✓ verslui svarbi ekonominė (pramonės, gamybos, sandėliavimo, komercinė) infrastruktūra turi būti vystoma teritorijoje, kurios atitinkamas statusas nurodytas teritorijų planavimo dokumentuose.

### 2.1. Alternatyvų formulavimas

Galimybių studijos rengimo metu, dirbant su darbo grupe, buvo suformuluotos 5 alternatyvos investicijų pritraukimui į Telšių rajoną:

6. 1 alternatyva. Pramonės parko steigimas dalyje buvusio Karinio miestelio teritorijose + 6 sklypuose iš 2-osios vertintos teritorijos.
7. 2 alternatyva. Laisvosios ekonominės zonos steigimas dalyje buvusio Karinio miestelio teritorijose + 6 sklypuose iš 2-osios vertintos teritorijos.
8. 3 alternatyva. Pramonės parko steigimas 3-ioje vertintoje teritorijoje.
9. 4 alternatyva. Laisvosios ekonominės zonos steigimas 3-ioje vertintoje teritorijoje.
10. 5 alternatyva. Atskirų sklypų teritorijos valdymas Telšių rajone, nesuteikiant nei PP, nei LEZ statuso.

Pirmos ir antros alternatyvų atvejais apibrėžiama teritorija, nurodyta 2.1.1 paveiksle, į ją pakliūna dalis *Telšių miesto buvusio Karinio miestelio teritorijos* (1.4.2 skyrelyje bei prieduose ši teritorija priskiriama 1-ajai grupei) sklypų bei 6 sklypai iš 1.4.2 skyrelyje bei prieduose vertintos 2-osios teritorijos („*Telšių m. ir Kalnėnų k.*

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

esantys žemės sklypai“). Pirmos ir antros alternatyvų teritorija išsidėsčiusi abipus geležinkelio, ją sudaro 11 sklypų, teritorijos bendras plotas – 24,4377ha. Didžioji dalis į pirmos ir antros alternatyvų teritorijas patenkantys sklypų nuosavybės teise priklauso Lietuvos Respublikai (Telšių rajono savivaldybė arba valdo tuos sklypus pagal panaudos sutartis arba gali juos valdyti), tik 2 sklypai – priklauso privatiems asmenims, dalyje sklypų jau veikia pramonės, gamybos, sandėliavimo, komercinės paskirties įmonės. Žemės sklypų paskirtis – pramonės ir sandėliavimo objektų; komercinė; susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų. Sklypų, patenkančių į pirmos ir antros alternatyvų teritorijas, suvestinė pateikiama 2.1.1 lentelėje. Pirmos ir antros alternatyvų teritorijoje įsikūrusios tokios įmonės, kaip UAB „Žemaitijos pieno investicija“, UAB „Escolit“, UAB „AMIC Lietuva“, UAB „Romziga“, kitos.

**Bendras teritorijos plotas - ~24,4377 ha (~5,7 ha – laisva žemė, ~18,7 ha – parduota/išnuomota/ naudojama žemė) iš viso 11 sklypų:**  
 - 9 žemės sklypai 20,9946 ha ploto priklauso LR, iš jų dalis sklypų ar sklypų teritorijų laisva žemė (5,5635 ha), kita dalis šių sklypų išnuomota arba parduota privatiems juridiniams arba fiziniams asmenims (15,4311 ha, nuomos terminas – 2063-2088 metai)  
 - 2 privatūs žemės sklypai (1 sklypas 0,1732 ha ploto – laisvos žemės; 1 sklypas 3,2699 ha ploto ne laisvos žemės)



2.1.1. pav. Pirmos ir antros alternatyvų teritorija

Šaltinis: sudaryta autorių

2.1.1. lentelė. Pirmos ir antros alternatyvų žemės sklypų suvestinė

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Išnuomota/ parduota žemė (naudojama), ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai
<b>1 grupė. Telšių miesto buvusio karinio miestelio teritorija</b>							
4400-3945-8205	Žemaitės g. 67, Telšiai	3.3747	1.5087	1.866	Pramonės ir sandėliavimo objektų (dalyje sklypo - pastatai)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise, panaudos sutartis su Telšių r. sav. iki 2065-11-18	Sklypas atidalintas į tris dalis (1,866 ha, 0,6926 ha ir 0,8161 ha); 0,8161 ha sklypo dalyje esantis pastatas išnuomotas kartu su žemės sklypu; kitos dvi sklypo dalys (0,6926 ha ir 0,8161 ha) – laisvos
4400-4730-3546	Žemaitės g. 36, Telšiai	1.2911	1.2911		Pramonės ir sandėliavimo objektų	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
4400-4218-3242	Jono Semaškos g. 8, Telšiai	1.7019	1.7019		Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų	LR, NŽT valdo patikėjimo teise, panaudos sutartis su Telšių r. sav. iki 2067-05-05	
4400-4113-2136	Jono Semaškos g. 1, Telšiai	1.8233	0.7227	1.1006	Komercinės paskirties (dalyje sklypo - pastatai)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	Sklypas atidalintas į tris dalis (0,7227 ha, 0,5711 ha ir 0,52951 ha); 0,5295 ha sklypo dalis ir jame esantis pastatas iki 2088-12-14 išnuomotas UAB "Romziga"; 0,5711 ha sklypo dalis išnuomotas privatiems asmenims iki 2030-07-09 ir jame esantys pastatai parduoti; 0,7227 ha sklypo dalis - laisva



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Išnuomota/ parduota žemė (naudojama), ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai
4400-4732-0982	Žemaitės g. 63, Telšiai	1.1871	0.3391	0.848	Komercinės paskirties (dalyje sklypo - pastatai)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	Sklypas atidalintas į tris dalis (0,3688 ha, 0,3189 ha ir 0,3391 ha); 0,3688 ha sklypo dalyje esantis pastatas nuosavybės teise priklauso Telšių r. sav. ir patikėjimo teise perduotas SJ „Telšių bitų ūkis“ iki 2024-12-10; 0,3187 ha sklypo dalyje esantis pastatas perduotas patikėjimo teise Lietuvos kariuomenei, kiti 2 pastatai parduoti; 0,3391 ha sklypo dalis – laisva
<b>2 grupė. Telšių m. ir Kalnėnų k. esantys žemės sklypai</b>							
7868-0003-0001	Pramonės g. 2A, Telšiai	0.4		0.4	Komercinės paskirties	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	išnuomota iki 2045-11-10 (UAB "AMIC Lietuva")
4400-2684-2340	Kalnėnų 2B, Telšiai	2.0055		2.0055	Kita (susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų) su inžineriniais statiniais	LR, NŽT valdo patikėjimo teise, inžineriniai tinklai priklauso privatiems juridiniams asmenims (UAB "Escolit")	įsikūrusi UAB „Escolit“
4400-2671-2590	Kalnėnų 2A, Telšiai	3.2699		3.2699	Pramonės ir sandėliavimo objektų	Privatus (priklauso 1 juridiniam sav. - UAB "Žemaitijos pieno investicija")	įsikūrusi UAB "Žemaitijos pieno investicija"
4400-2684-2262	Kalnėnų 2C, Telšiai	4.037		4.037	Pramonės ir sandėliavimo objektų (su pastatais)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise, inžineriniai tinklai, pastatai priklauso privatiems juridiniams asmenims (UAB "Escolit")	išnuomota iki 2063-08-19 (UAB "Escolit")
4400-2151-4110	Pramonės g. 2B, Telšiai	0.1732	0.1732		Pramonės ir sandėliavimo objektų	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
4400-2684-2319	Kalnėnų 2D, Telšiai	5.174		5.174	Pramonės ir sandėliavimo objektų	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	išnuomota iki 2063-08-19 (UAB "Escolit")
<b>VISO:</b>	<b>X</b>	<b>24,4377ha/ 11 sklypų</b>	<b>5,7367ha/ 6 sklypai arba dalis sklypų</b>	<b>18,701ha/ 8 sklypai arba dalis sklypų</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

\* pilka spalva pažymėti – nuosavybės teise priklauso LR, bet sklypai – ne laisvi arba yra kitų apribojimų; žalsva spalva pažymėti – laisvi arba dalinai laisvi sklypai, nuosavybės teise priklauso LR; mėlsva spalva pažymėti – privatus ne laisvi žemės sklypai arba turintys apribojimų, gelsva spalva pažymėti – privatus laisvi žemės sklypai  
Šaltinis: sudaryta autorių

Trečios ir ketvirtos alternatyvų atvejais apibrėžiama teritorija, nurodyta 2.1.2 paveiksle, ji sutampa su 1.4.2 skyrelyje bei prieduose išnagrinėta 3-ia teritorija („Sklypai šalia Degaičių k. tarp A11 magistralės, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.“), t.y. į teritorijas patenka visi 1.4.2 skyrelyje bei prieduose išnagrinėtos 3-ios teritorijos sklypai. Trečios ir ketvirtos alternatyvų teritoriją sudaro 24 sklypai, teritorijos bendras plotas – 39,637, visi sklypai – privati nuosavybė, žemės ūkio paskirties. Sklypų, patenkančių į trečios ir ketvirtos alternatyvų teritorijas, suvestinė pateikiama 2.1.2 lentelėje.

# INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA



2.1.2. pav. Trečios ir ketvirtos alternatyvų teritorija

Šaltinis: sudaryta autorių

2.1.2. lentelė. Trečios ir ketvirtos alternatyvų žemės sklypų suvestinė

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Išnuomota/ parduota žemė (naudojama), ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai
<b>3 grupė. Sklypai šalia Degaičių k. tarp A11 magistralės, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.</b>							
7805-0005-0163	Telšiai	2.16	2.16		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0119	Telšiai	1	1		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0018	Telšiai	1.05	1.05		žemės ūkio, miško žemė	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0169	Telšiai	11.97	11.97		žemės ūkio	Privatus (priklauso 2 fiziniam asm.)	
7805-0005-0123	Telšiai	1.3	1.3		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0205	Telšiai	1.15	1.15		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0198	Telšiai	0.7	0.7		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0178	Telšiai	1.85		1.85	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2025-12-31 (privačiam fiziniam asmeniui)
7805-0005-0021	Telšiai	0.93	0.93		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0162	Telšiai	0.68	0.68		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0034	Telšiai	0.84	0.84		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0126	Telšiai	1.4922		1.4922	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2026-05-02 (privačiam fiziniam asmeniui)
7805-0005-0167	Telšiai	0.5		0.5	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2026-05-02 (privačiam fiziniam asmeniui)
7805-0005-0054	Telšiai	1.4213	1.4213		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Išnuomota/parduota žemė (naudojama), ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai
7805-0005-0143	Telšiai	0.878	0.878		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0183	Telšiai	0.58	0.58		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0214	Telšiai	0.46	0.46		žemės ūkio	Privatus (priklauso 4 fiziniam asm.)	
7805-0005-0158	Geležinkelio g.11, Telšiai	3.35		3.35	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2024-12-31 (privatiam fiziniam asmeniui)
7805-0005-0186	Telšiai	1.7701	1.7701		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
7805-0005-0122	Telšiai	1.4065		1.4065	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2023-03-29 (privatiam fiziniam asmeniui)
4400-0156-9324	Telšiai	1.13	1.13		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
4400-0093-3528	Telšiai	1.3	1.3		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
4400-0102-3867	Telšiai	1.4189	1.4189		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
4400-2069-5256	Telšiai	0.3	0.3		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	
<b>VISO:</b>	<b>X</b>	<b>39,637ha/ 24 sklypai</b>	<b>31,0383ha/ 19 sklypų</b>	<b>8,5987ha/ 5 sklypai</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

\* pilka spalva pažymėti – nuosavybės teise priklauso LR, bet sklypai – ne laisvi arba yra kitų apribojimų; žalsva spalva pažymėti – laisvi arba dalinai laisvi sklypai, nuosavybės teise priklauso LR; mėlsva spalva pažymėti – privatus ne laisvi žemės sklypai arba turintys apribojimų, gelsva spalva pažymėti – privatus laisvi žemės sklypai  
Šaltinis: sudaryta autorių

Penktos alternatyvos atveju investicijų pritraukimas bus vykdomas laisvuose LR nuosavybės teise priklausančiuose sklypuose, nurodytuose prieduose. Tokių sklypų randama 4-iose iš 7-ių 1.4.2 skyrelyje bei prieduose vertintose teritorijose (1-oje, 2-oje, 4-oje, 7-oje). Tokių sklypų pagal prieduose pateiktus duomenis priskaičiuojama 13 vnt., jų bendras laisvas plotas siekia 12,4535 ha, sklypai nedideli (žr. 2.1.3 lentelę).

**2.1.3. lentelė. Penktos alternatyvos žemės sklypų suvestinė**

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai
<b>1 grupė. Telšių miesto buvusio karinio miestelio teritorija</b>						
4400-3945-8205	Žemaitės g. 67, Telšiai	3.3747	1.5087	Pramonės ir sandėliavimo objektų (dalyje sklypo - pastatai)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise, panaudos sutartis su Telšių r. sav. iki 2065-11-18	Sklypas atidalintas į tris dalis (1,866 ha, 0,6926 ha ir 0,8161 ha); 0,8161 ha sklypo dalyje esantis pastatas išnuomotas kartu su žemės sklypu; kitos dvi sklypo dalys (0,6926 ha ir 0,8161 ha) – laisvos
4400-4730-3546	Žemaitės g. 36, Telšiai	1.2911	1.2911	Pramonės ir sandėliavimo objektų	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
4400-4218-3242	Jono Semaškos g. 8, Telšiai	1.7019	1.7019	Susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų	LR, NŽT valdo patikėjimo teise, panaudos sutartis su Telšių r. sav. iki 2067-05-05	
4400-4113-2136	Jono Semaškos g. 1, Telšiai	1.8233	0.7227	Komercinės paskirties (dalyje sklypo - pastatai)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	Sklypas atidalintas į tris dalis (0,7227 ha, 0,5711 ha ir 0,52951 ha); 0,5295 ha sklypo dalis ir jame esantis pastatas iki 2088-12-14 išnuomotas UAB "Romziga"; 0,5711 ha sklypo dalis išnuomotas privatiems asmenims iki 2030-07-09 ir jame esantys pastatai parduoti; 0,7227 ha sklypo dalis - laisva

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai
4400-4732-0982	Žemaitės g. 63, Telšiai	1.1871	0.3391	Komercinės paskirties (dalyje sklypo - pastatai)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	Sklypas atidalintas į tris dalis (0,3688 ha, 0,3189 ha ir 0,3391 ha); 0,3688 ha sklypo dalyje esantis pastatas nuosavybės teise priklauso Telšių r. sav. ir patikėjimo teise perduotas SJ „Telšių bitų ūkis“ iki 2024-12-10; 0,3187 ha sklypo dalyje esantis pastatas perduotas patikėjimo teise Lietuvos kariuomenei, kiti 2 pastatai parduoti; 0,3391 ha sklypo dalis – laisva
<b>2 grupė. Telšių m. ir Kalnėnų k. esantys žemės sklypai</b>						
4400-5799-8075	Narutavičių g. 1, Telšiai	0.3834	0.3834	Pramonės ir sandėliavimo objektų	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
<b>4 grupė. Pramoninė Telšių miesto teritorijos tarp 2-osios ir 3-iosos grupės</b>						
4400-0233-5782	Šiaulių pl. 18H, Telšiai	0.285	0.285	Komercinės paskirties	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
7868-0002-0012	Pramonės g. 18A, Telšiai	0.4447	0.4447	Komercinės paskirties	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
4400-2581-1670	Telšiai	0.7406	0.7406	Miškų ūkio	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
4400-4931-0318	Mažeikių g. 14B, Telšiai	0.4747	0.4747	Pramonės ir sandėliavimo objektų	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
4400-0233-5606	Šiaurinės g. 8A, Telšiai	0.0127	0.0127	Komercinės paskirties	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
4400-0233-5682	Šiaurinės g. 4A, Telšiai	0.0138	0.0138	Komercinės paskirties	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	
<b>7 grupė. Luokės seniūnijoje esantis žemės sklypai</b>						
4400-4563-1516	Telšių g. 66, Luokė	4.5351	4.5351	Pramonės ir sandėliavimo objektų (su pastatais)	LR, NŽT valdo patikėjimo teise	Pastatai: 1) mechaninės dirbtuvės (užstatytas plotas - 1816 kv./m; nuosavybė - Telšių r. sav., sudaryta nuomos sutartis su UAB "Alamantika" iki 2027-11-20 ir privačiam asm. iki 2022-12-31); 2) angaras (užstatytas plotas - 456 kv.m; nuosavybė - Telšių r. sav., išnuomota privačiam asm. iki 2022-05-01.); 3) angaras (užstatytas plotas - 459 kv.m; nuosavybė - Telšių r. sav., išnuomota privačiam asm. iki 2028-05-28); 4) angaras (užstatytas plotas - 466 kv.m; nuosavybė - Telšių r. sav.); 5) katilinė (užstatytas plotas - 717.22 kv.m; nuosavybė - Telšių r. sav.).
<b>VISO:</b>		<b>16.2681</b>	<b>12.4535</b>			

\* pilka spalva pažymėti – nuosavybės teise priklauso LR, bet sklypai – ne laisvi arba yra kitų apribojimų; žalsva spalva pažymėti – laisvi arba dalinai laisvi sklypai, nuosavybės teise priklauso LR; mėlsva spalva pažymėti – privatūs ne laisvi žemės sklypai arba turintys apribojimų, gelsva spalva pažymėti – privatūs laisvi žemės sklypai

Šaltinis: sudaryta autorių

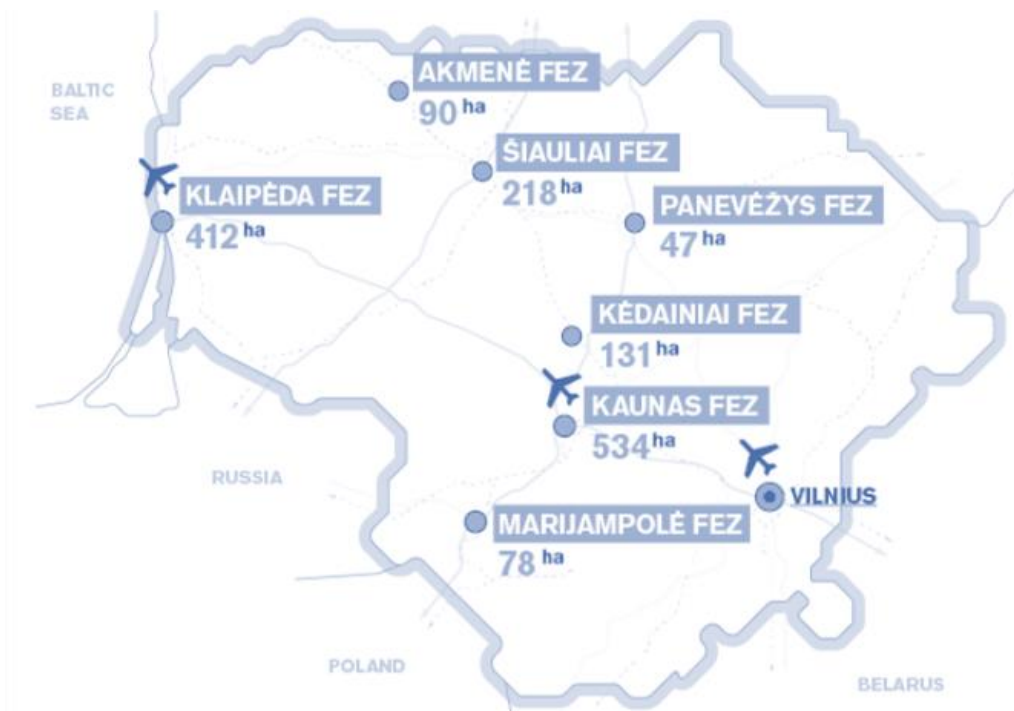
**Apibendrinimas.** Bus nagrinėjamos 5 alternatyvos: 1) Pramonės parko steigimas dalyje buvusio Karinio miestelio teritorijose + 6 sklypuose iš 2-osios vertintos teritorijos; 2) Laisvosios ekonominės zonos steigimas dalyje buvusio Karinio miestelio teritorijose + 6 sklypuose iš 2-osios vertintos teritorijos; 3) Pramonės parko steigimas 3-ioje vertintoje teritorijoje; 4) Laisvosios ekonominės zonos steigimas 3-ioje vertintoje teritorijoje; 5) Atskirų sklypų teritorijos valdymas Telšių rajone, nesuteikiant nei PP, nei LEZ statuso.

## 2.2. Alternatyvų poreikio pagrindimas

Lietuvoje vystomos dviejų tipų pramoninės teritorijos – laisvosios ekonominės zonos ir pramoniniai parkai. LEZ šalyje pradėjo veikti nuo 1996 m., PP – nuo 2005 m., tačiau faktiškai jos veikti pradėjo ženkliai vėliau.

**Laisvų ekonominių zonų poreikis.** Lietuvoje šiuo metu veikia septynios LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijos bei konkurso būdu atrinktų operatorių valdomos laisvosios ekonominės zonos (Akmenės, Kauno, Kėdainių, Klaipėdos, Marijampolės, Panevėžio ir Šiaulių, žr. 2.2.1. pav.). Bendras šalies laisvų ekonominių zonų plotas siekia apie 1 433 ha (didžiausias teritorijos plotu – Kano LEZ, mažiausias – Panevėžio LEZ), tačiau atmetus infrastruktūrai, apsaugos zonoms skirtą teritoriją, LEZ vystytinas plotas siekia 1 212 ha.

Istoriškai, kaip LEZ, Lietuvoje buvo įsteigtos tik dvi teritorijos – Kauno ir Klaipėdos. Akmenės, Kėdainių, Marijampolės ir Šiaulių LEZ iš pradžių buvo įsteigtos, kaip PP, o 2011 m. pertvarkytos į LEZ, nes buvo manoma, kad papildomos mokestinės lengvatos (taikomos LEZ) padės pritraukti investuotojus (Šiauliuose šiandien dienai veikia ir LEZ, ir PP). Ne visi tuo metu veikiantys PP sutiko su šia galimybe, pavyzdžiui, Alytaus miesto savivaldybės taryba nepritarė tuometiniam LR ūkio ministerijos siūlymui steigti LEZ, pagrindinė to priežastis – aukštesni su žemės valdymu susiję kaštai.



**2.2.1. pav. Lietuvos laisvųjų ekonominių zonų žemėlapis**  
Šaltinis: sudaryta autorių pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ duomenis

LEZ Lietuvoje turi įrengtą inžinerinę infrastruktūrą, susisiekimo komunikacijas bei besikuriančiam verslui taiko mokestines lengvatas. Dažnu atveju šios investuoti skirtos teritorijos dar nėra visiškai užpildytos (žr. kitą lentelę). Iš viso galimybių studijos rengimo metu nustatyta, kad **apie 42 proc. (514 ha) šalies LEZ teritorijose esančių sklypų yra įveikintų**, likusi 58 proc. LEZ teritorijose esančių sklypų dalis dar neturi savo investuotojų arba nėra iki galo išvystytos priimti investuotojus. Didžiausios LEZ šalyje – Kauno ir Klaipėdos, labiausiai užpildytos – Marijampolės LEZ ir Akmenės LEZ (nors ten veikia tik po 1 stambų investuotoją). Klaipėdos LEZ teritorijoje šiuo metu veikia 2 *FlexStart* tipo gamybiniai pastatai, pirmieji Lietuvoje. 2022 m. Kauno LEZ įvyko *brownfields* pardavimas naujam klientui, kuris įsigijo ir savo reikmėms prisitaikė gamybines ir administracines patalpas. Vienintelėje Kauno LEZ Lietuvoje veikia Smartpark įmonės – tai išmaniosios specializacijos įmonės, kurios orientuojasi į naujų produktų vystymą ir gamybą, todėl tvaraus Smartpark kūrimas yra vienas iš Kauno LEZ tikslų.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

**2.2.1. lentelė. Lietuvos laisvųjų ekonominių zonų informacija**

LEZ Vieta	Įkūrimo metai	Plotas/ sklypų skaičius	Užimtas plotas	Valdytojas	Įsikūrusių investuotojų skaičius
Akmenės LEZ (nevientisa teritorija)	2017	Įstatyme numatytas plotas – 99 ha Vystytinas plotas – 85 ha	64 ha/ 75 proc.	„VMG Holdings Ltd“	1 investuotojas
Kauno LEZ	1996	Įstatyme numatytas plotas – 534 ha Vystytinas plotas – 478 ha	184 ha/ 38,5 proc.	Belgų konsorciumas „AOI N.V“	48 investuotojai
Klaipėdos LEZ	2002	Įstatyme numatytas plotas – 412 ha Vystytinas plotas – 337 ha	192 ha/ 57 proc.	UAB Klaipėdos laisvosios ekonominės zonos valdymo bendrovė	46 investuotojai
Kėdainių LEZ	2014	Įstatyme numatytas plotas – 131 ha Vystytinas plotas – 93 ha	21 ha/ 23 proc.	„Investment partner“ (UAB „Eika“ ir UAB „PBS“)	3 investuotojai
Marijampolės LEZ (nevientisa teritorija)	2011	Įstatyme numatytas plotas – 78 ha Vystytinas plotas – 78 ha	68 ha/ 87 proc.	UAB „Marijampolės laisvosios ekonominės zonos valdymo bendrovė“	1 investuotojas
Panevėžio LEZ	2013	Įstatyme numatytas plotas – 47 ha Vystytinas plotas – 34 ha	18 ha/ 53 proc.	UAB „Panevėžio laisvoji ekonominė zona“ (Ogmios įmonių grupė)	5 investuotojai
Šiaulių LEZ	2015	Įstatyme numatytas plotas – 133 ha Vystytinas plotas – 107 ha	19 ha/ 18 proc.	„Investment partner“ (UAB „Eika“ ir UAB „PBS“)	6 investuotojai
<b>Bendrai</b>	<b>X</b>	<b>Įstatyme numatytas plotas – 1434 ha Vystytinas plotas – 1212 ha</b>	<b>Apie 514 ha / 42 proc. nuo vystytino sklypų ploto</b>	<b>X</b>	<b>110 investuotojai</b>

*Šaltinis: sudaryta autorių*

**Pramonės parkų poreikis.** Lietuvoje veikia penki savivaldybių pramonės parkai (Alytaus, Pagėgių, Radviliškio, Šiaulių ir Ramygalos, žr. 2.2.1 lentelę) bei 5 privatūs pramonės parkai (Gargždų, Tauragės ir Vilniaus industriniai parkai bei Ukmergės ir Pagirių pramonės parkai). Čia bus nagrinėjami tik savivaldybių PP, kurių bendras plotas Lietuvoje siekia apie 158 ha (priklausantis savivaldybėms), o vystytinas savivaldybėms priklausančių sklypų plotas – apie 128 ha. Pažymėtina, kad Alytaus PP dalis priklauso privatiems asmenims. Iš 5 Lietuvoje veikiančių PP veikia (t. y. turi investuotojų) tik 3 (Radviliškio, Šiaulių, Alytaus), ir pastarieji veikia ganėtinai sėkmingai, nes jų sklypų užimtumas siekia 80-100 proc. **Iš visų savivaldybių valdomų PP esančių sklypų galimybių studijos rengimo metu buvo įveikinta 64 proc. (82 ha).** Likusi 36 proc. PP teritorijose esančių sklypų dalis dar neturi savo investuotojų – jų visiškai neturi Pagėgių ir Ramygalos PP.

**2.2.2. lentelė. Lietuvos pramonės parkų informacija**

PP vieta	Plotas	Sklypų skaičius	Valdytojas	Užimtų sklypų plotas	Įsikūrusių investuotojų skaičius
Alytus (ne vientisa teritorija)	Savivaldybei priklausantis sklypų plotas – 48 ha Vystytinas sklypų plotas – 45 ha	35 (priklausantys Savivaldybėms)	Alytaus miesto savivaldybė	36 ha / 80 proc.	25 (tik valstybei ir Savivaldybei priklausančiuose sklypuose)
Pagėgiai	Bendras plotas – 30 ha Vystytinas sklypų plotas – 23 ha	6	Pagėgių savivaldybė	0	0
Radviliškis	Bendras plotas – 15,5 ha Vystytinas sklypų plotas – 6,9 ha	5	Radviliškio rajono savivaldybė	6,9 ha/ 100 proc.	1
Šiauliai	Bendras plotas – 52 ha Vystytinas sklypų plotas – 41 ha	19	Šiaulių miesto savivaldybė	39 ha / 95 proc.	16

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

PP vieta	Plotas	Sklypų skaičius	Valdytojas	Užimtų sklypų plotas	Įsikūrusių investuotojų skaičius
Ramygala (Panevėžio raj.) (ne vientisa teritorija)	Bendras ir vystytinas sklypų plotas – 12,4 ha	4	Panevėžio rajono savivaldybė	0	0
<b>Bendrai</b>	<b>Bendras Savivaldybių valdomas plotas – apie 158 ha</b> <b>Vystytinas sklypų plotas – apie 128 ha</b>	<b>65 sklypai (priklausantys Savivaldybėms)</b>	<b>X</b>	<b>82 ha/ 64 proc. nuo vystytino ploto</b>	<b>28</b>

Šaltinis: sudaryta autorių

Nors bendrai Lietuvoje veikiančiuose PP ir LEZ laisvų sklypų plotas siekia apie 744 ha, tačiau, pasak VŠĮ „Investuok Lietuvoje“, A kategorijos<sup>66</sup> sklypų pasiūla juose siekia 141 ha (46 sklypus) arba 89 ha (15 sklypų) šalies laisvosiose ekonominėse zonose ir 52 ha (31 sklypas) – šalies pramonės parkuose. Iš šių A kategorijos sklypų tik 2 sklypai yra 20-49,9 ha ploto, kiti 2 sklypai – 10-19,9 ha ploto, visi kiti sklypai (42 vnt.) – mažesni nei 10 ha. Pastebėtina, kad pramonės parkų teritorija šalyje yra pilnai išvystyta, o 3 PP (Alytaus, Radviliškio ir Šiaulių) – arba visiškai užpildyti, arba baigia užsipildyti. Tuo tarpu didelė dalis LEZ šalyje negali pasiūlyti A kategorijos sklypų arba sklypai iš viso dar nėra paruošti, išvystyti priimti investuotojus. Todėl būtinos investicijos tiek į esamas LEZ infrastruktūros išvystymą, tiek į naujų PP plėtrą Lietuvoje.

**Apibendrinimas.** Pakankamai nemaža dalis Lietuvoje veikiančių laisvųjų ekonominių zonų teritorijų dar nėra išvystyta, paruošta priimti investuotojus (t. y. negali pasiūlyti A kategorijos sklypų). Pramonės parkai šalyje yra geriau užpildyti nei LEZ, tačiau jų užpildymas labai priklauso nuo vietovės – Šiauliuose, Alytuje ir Radviliškyje esantys PP užpildyti 80-100 proc., tuo tarpu Ramygalos ir Pagėgių PP – neturi nei vieno investuotojo. Todėl darytina išvada, kad Lietuvoje reikalingos investicijos į esamų LEZ pilną infrastruktūros išvystymą bei PP plėtrą. Taigi, poreikis vystyti ekonomines zonas šalyje yra, todėl formuojamos investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvos yra pagrįstos.

### 2.3. Daugiakriterinė alternatyvų vertinimo analizė

Alternatyvų vertinamas bus vykdomas techniniu, teisiniu, finansiniu ir ekonominiu aspektais, atliekant daugiakriterinę analizę pagal 2.3.1 lentelėje nurodytus kiekvieno aspekto vertinimo kriterijus. Daugiakriterinė alternatyvų analizė bus atliekama penkiabalėje sistemoje, jei vertinimo kriterijus yra priimtinas, pasiekiamas, patrauklus, tinkamas arba aktualus Savivaldybei, bus vertinama 5 balais, jei nepriimtinas, nepasiekiamas, nepatrauklus, netinkamas arba neaktualus – 1 balu. Daugiakriterinė alternatyvų analizė atliekama, atsižvelgiant į 2 skyriaus pradžioje suformuluotus alternatyvų atrankos kriterijus.

2.3.1. lentelė. Alternatyvų vertinimo kriterijai pagal aspektus

Techninis aspektas	Teisinis aspektas	Finansinis aspektas	Ekonominis aspektas
Teritorijos apibrėžtis (ribos)	Tikslinis alternatyvos vystymo reglamentavimas	Galimi finansavimo šaltiniai	Mokesčių lengvatos
Teritorijos vystymo tikslas ir vystymo būdo tinkamumas Savivaldybei	Teritorijos iniciatorius (-iai) ir steigėjas (-ai)	Preliminari investicijų suma	Administravimo mokestis
Plėtojamos (-ų) veiklos (-ų) pobūdis (leistinas/ draudžiamas/ ribojamas/ neribojamas ir t.t.)	Teritorijos steigimo tvarka (statuso įteisinimo procedūros)	X	Galimos sukurti darbo vietas (skaičius)

<sup>66</sup> A kategorijos sklypai – arba išvystyta infrastruktūra, arba infrastruktūros išvystymas užtruktų iki 3 mėn. ir pareikalautų nedidelių investicijų.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Techninis aspektas	Teisinis aspektas	Finansinis aspektas	Ekonominis aspektas
Susisiekimas (kelių tinklas, geležinkelio linija, viešasis transportas, dviračių tinklas)	Teritorijos valdytojas (vystytojas)	X	Projekto įgyvendinimo nauda ekonomikai (rajoniniu, regioniniu, nacionaliniu lygmenimis)
Infrastruktūros tinkamumas (prieiga prie reikalingos infrastruktūros, fizinės žemės sklypų savybės)	Teritorijos atitiktis teritorijų planavimo dokumentams	X	X
X	Žemės perdavimo investuotojui teisinės galimybės	X	X
X	Galimybė paimti privačius žemės sklypus		
X	Politinė situacija (išorinė ir vidinė)	X	X

*Šaltinis: sudaryta autorių*

### Techninio aspekto kriterijų vertinimo paaiškinimai:

- *teritorijos apibrėžties* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei teritorija yra aiškiai apibrėžta (turi ribas) ir atitinka 2 skyriaus pradžioje iškeltą reikalavimą – vystoma pramoninėje Telšių miesto dalyje;

- *teritorijos vystymo tikslo ir vystymo būdo tinkamumo Savivaldybei* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei teritorijos vystymo tikslas ir būdas atitinka arba dalinai atitinka strateginiuose dokumentuose įtvirtintą Telšių rajono savivaldybės specializaciją (ekonomikos kryptį);

- *plėtojamos (-ų) veiklos (-ų) pobūdžio* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei teritorijoje nėra apribojimų arba apribojimai, susiję su galimų veiklų draudimais ar ribojimais, yra mažesni;

- *susisiekimo* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei teritorija turi jungtį su kelių tinklu (aukštesnis balas, jei su aukštesnės kategorijos keliu) ir (arba) turi prieigą prie geležinkelio linijos, ir (arba) yra plačiai išvystytas viešasis transportas/ dviračių tinklas;

- *infrastruktūros tinkamumo* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei teritorija turi prieigą prie pramonės/ gamybos veikloms vystyti reikalingos inžinerinės infrastruktūros/ komunikacijų (elektros, dujų, telekomunikacijų, vandentiekio, nuotekų, kt.) ir, jei teritorijos žemės sklypų fizinės savybės (reljefas, forma ir pan.) palankesnės pramonės/ gamybos veiklų vystymui.

### Teisinio aspekto kriterijų vertinimo paaiškinimai:

- *tikslinis alternatyvos vystymo reglamentavimo* kriterijus vertinamas dviem aspektais: pirma, vertinamas kriterijaus patrauklumas – kuo mažesnis ir (arba) paprastesnis alternatyvos įgyvendinimo reglamentavimas, tuo patrauklesnė alternatyva Savivaldybei, ir vertinama aukštesniu balu; antra, vertinamas kriterijaus įgyvendinimo sudėtingumas – kuo didesnis yra alternatyvos įgyvendinimo reglamentavimas, tuo reikalingi atlikti procesai ir veiksmai yra aiškesni, o Savivaldybė juos gali greičiau ir efektyviau įgyvendinti, todėl vertinama aukštesniu balu;

- *teritorijos steigimo iniciatorius (-ių) ir steigėjo (-ų)* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei teritorija gali būti steigiamą vietinės valdžios institucijos ir (arba) mažesnę įtaką darančios nacionalinės valdžios institucijos;

- *teritorijos steigimo tvarkos (statuso įteisinimo procedūry)* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei procedūros, reikalingos kriterijui įgyvendinti yra trumpos, nesudėtingos ir neužimančios daug laiko;

- *teritorijos valdytojo (vystytojo)* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei pasirinktas teritorijos valdymo būdas yra efektyvesnis ir Savivaldybė turi pasirinkimo galimybes;



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

- *teritorijos atitikties teritorijų planavimo dokumentams* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei vystant teritoriją neatsiranda būtinybės keisti Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą ir (arba) kitus teritorijų planavimo dokumentus;

- *žemės perdavimo investuotojui teisinių galimybių* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei žemės perdavimo investuotojui procedūros yra lengvesnės ir trumpesnės;

- *galimybės paimti privačius žemės sklypus* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei vystant teritoriją atsiranda galimybė paimti privačius žemės sklypus, taip padidinant plėtojamos teritorijos plotą;

- *politinės situacijos* kriterijus vertinamas analizuojant išorinę (nacionalinę, užsienio) ir vidinę (Telšių rajono savivaldybės) politinę situaciją; kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei tiek vidinė, tiek išorinė politinė situacija yra palanki alternatyvos įgyvendinimui.

### Finansinio aspekto kriterijų vertinimo paaiškinimai:

- *galimų finansavimo šaltinių* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei finansavimo šaltinių yra daugiau ir pasinaudojimo jais galimybės yra didesnės;

- *preliminarių investicijų sumos* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei preliminari investicijų suma yra mažesnė;

### Ekonominio aspekto kriterijų vertinimo paaiškinimai:

- *mokesčių lengvatų* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei taikoma daugiau mokesčių lengvatų ir (arba) jos yra didesnės;

- *administravimo mokesčio* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei toks mokestis ar jo atmainos nėra mokami;

- *galimai sukurtų darbo vietų skaičiaus* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei teritorijos vystymo projekto įgyvendinimo pabaigoje sukurtų darbo vietų skaičius yra didesnis;

- *projekto įgyvendinimo naudos ekonomikai* kriterijus vertinamas aukštesniu balu, jei poveikis yra daromas rajoniniu, regioniniu ir valstybės mastu ir (arba) tas poveikis vertinamas, kaip darantis didesnę įtaką.

### 2.3.1. Techninis aspektas

Alternatyvos bus vertinamos pagal 2.3.1 lentelėje išsikeltus vertinimo kriterijus.

2.3.1.1. lentelė. Alternatyvų vertinimo daugiakriterinė analizė techniniu aspektu

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
Teritorijos apibrėžtis (ribos)	Aiškiai apibrėžta teritorija, t. y. turi ribas (žr. 2.1.1 pav.). Įstatyminėje bazėje nėra reglamentuotas PP teritorijos galimos ribos. Jas turi tvirtinti LRV nutarimu. <b>Teritorija turi ribas ir atitinka nustatytus atrankos kriterijus (pramoninėje Telšių miesto dalyje)</b>	Aiškiai apibrėžta teritorija, t. y. turi ribas (žr. 2.1.1 pav.). Konkrečias LEZ vietas ir ribas savo nutarimais nustato LRV įstatymu. <b>Teritorija turi ribas ir atitinka nustatytus atrankos kriterijus (pramoninėje Telšių miesto dalyje).</b>	Aiškiai apibrėžta teritorija, t. y. turi ribas (žr. 2.1.2 pav.). Įstatyminėje bazėje nėra reglamentuotas PP teritorijos galimos ribos. Jas turi tvirtinti LRV nutarimu. <b>Teritorija turi ribas ir atitinka nustatytus atrankos kriterijus (pramoninėje Telšių miesto dalyje)</b>	Aiškiai apibrėžta teritorija, t. y. turi ribas (žr. 2.1.2 pav.). Konkrečias LEZ vietas ir ribas savo nutarimais nustato LRV įstatymu. <b>Teritorija turi ribas ir atitinka nustatytus atrankos kriterijus (pramoninėje Telšių miesto dalyje).</b>	Aiškiai apibrėžtos teritorijos (žr. prieduose), tačiau sklypai išsibarstę po visą Telšių rajono savivaldybės teritoriją. <b>Sklypai turi ribas, tačiau neatitinka nustatytų atrankos kriterijų – sklypai bus formuojami ne tik pramoninėje Telšių miesto dalyje, bet ir už miesto ribų.</b>
	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
Teritorijos vystymo tikslas ir vystymo būdo tinkamumas Savivaldybei	<p>Pagal LR Investicijų įstatymo 1 skirsnio 19 p. <i>PP – LR teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka teritorijų planavimo dokumentuose numatyta teritorija, skirta daugiau kaip vienam investicijų projektui įgyvendinti, kurioje už PP veiklos organizavimą atsakingas pramonės parko operatorius.</i></p> <p>Vadovaujantis 2012-09-28 LR valstybės kontrolės Valstybinio audito ataskaita Nr. VA-P-20-7-13 dėl laisvųjų ekonominių zonų ir pramoninių parkų vystymo (toliau – Audito ataskaita), pagrindinis PP steigimo tikslas yra investicijų pritraukimas, darbo vietų sukūrimas.</p> <p>Telšių rajono savivaldybė pagal LR teritorijos bendrąjį planą, patenka į <i>Klaipėdos-Telšių-Tauragės</i> arba <i>Vakarų Lietuvos partnerysčių</i> grupę, kurioje vyrauja ir pramonės bei ekonominiai, bioproductinio ūkio ir multimodalumo išteklių. Dar daugiau, Telšių rajono savivaldybės specializacija, įtvirtinta Telšių rajono savivaldybės strateginiame plėtros plane, dalinai koncentruojasi ir pramonės sektoriuje (<i>tvari plėtra ir žaliais kursais, apimant statybos, farmacijos, aukštųjų technologijų, maisto pramonės specializacijų plėtojimą</i>), o pasirinktoje teritorijoje (karinio miestelio teritorija bei 6 sklypai iš 2-osios teritorijos grupės, žr. 2.1.1.</p>	<p>Pagal LR Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo 2 str. 1 p. <i>LEZ yra ūkinei-komercinei ir finansinei veiklai skirta teritorija, kurioje yra LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo nustatytos ūkio subjektams specialios ekonominės ir teisinės funkcionavimo sąlygos ir šioje teritorijoje neturi būti nuolatinių gyventojų, tai alternatyvos įgyvendinimas įmanomas, nes teritorijoje (karinio miestelio teritorija bei 6 sklypai iš 2-osios teritorijos grupės, žr. 2.1.1. paveikslą) nėra nuolatinių gyventojų privačių žemės sklypų. Tačiau netoliese yra išsidėstę gyvenamųjų namų kvartalai, toje pačioje karinio miestelio teritorijoje, nepatenkančioje į 2-ąją alternatyvą, veikia Telšių apskrities vyriausias policijos komisariatas, sporto klubai, kitos visuomeninės organizacijos, kas neatitinka investuotojų lūkesčių.</i></p> <p>Vadovaujantis Audito ataskaita, pagrindinis LEZ steigimo tikslas yra užsienio investicijų, mokslo pažangos ir darbo vietų skatinimas. Atsižvelgiant į Telšių rajono savivaldybės specializaciją, įtvirtintą Telšių rajono savivaldybės strateginiame plėtros plane (<i>tvari plėtra ir žaliais kursais, apimant statybos, farmacijos, aukštųjų technologijų, maisto pramonės specializacijų plėtojimą</i>), investicijos Telšių r. sav. gali koncentruotis ir aukštą pridėtinę vertę kuriančiuose sektoriuose, reikalaujančiuose</p>	<p>Pagal LR Investicijų įstatymo 1 skirsnio 19 p. <i>PP – LR teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka teritorijų planavimo dokumentuose numatyta teritorija, skirta daugiau kaip vienam investicijų projektui įgyvendinti, kurioje už PP veiklos organizavimą atsakingas pramonės parko operatorius.</i></p> <p>Vadovaujantis Audito ataskaita, pagrindinis PP steigimo tikslas yra investicijų pritraukimas, darbo vietų sukūrimas.</p> <p>Telšių rajono savivaldybė pagal LR teritorijos bendrąjį planą, patenka į <i>Klaipėdos-Telšių-Tauragės</i> arba <i>Vakarų Lietuvos partnerysčių</i> grupę, kurioje vyrauja ir pramonės bei ekonominiai, bioproductinio ūkio ir multimodalumo išteklių. Dar daugiau, Telšių rajono savivaldybės specializacija, įtvirtinta Telšių rajono savivaldybės strateginiame plėtros plane, dalinai koncentruojasi ir pramonės sektoriuje (<i>tvari plėtra ir žaliais kursais, apimant statybos, farmacijos, aukštųjų technologijų, maisto pramonės specializacijų plėtojimą</i>), pasirinktoje teritorijoje (3-ioji teritorijų grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.) investuotojų kol kas nėra. Tačiau, palyginus su 1</p>	<p>Pagal LR Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo 2 str. 1 p. <i>LEZ yra ūkinei-komercinei ir finansinei veiklai skirta teritorija, kurioje yra LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo nustatytos ūkio subjektams specialios ekonominės ir teisinės funkcionavimo sąlygos ir šioje teritorijoje neturi būti nuolatinių gyventojų, tai alternatyvos įgyvendinimas būtų įmanomas, nors teritorijoje (3-ioji teritorijų grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.) yra nuolatinių gyventojų privatūs žemės sklypai, tačiau galima taikyti žemės paėmimo procedūras. Iš kitos pusės, aplink steigiamą LEZ nebūtų gyvenamųjų namų kvartalų (išskyrus vieną sklypą teritorijos viduje), visuomeninių organizacijų, kas suderinama su investuotojų lūkesčiais.</i></p> <p>Vadovaujantis Audito ataskaita, pagrindinis LEZ steigimo tikslas yra užsienio investicijų, mokslo pažangos ir darbo vietų skatinimas. Atsižvelgiant į Telšių rajono savivaldybės specializaciją, įtvirtintą Telšių rajono savivaldybės strateginiame plėtros plane (<i>tvari plėtra ir žaliais kursais, apimant statybos, farmacijos, aukštųjų technologijų, maisto pramonės</i></p>	<p>Kadangi turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokio statuso, tai neanalizuojamas ir jos vystymo būdo tinkamumas Savivaldybei. <b>Kriterijus yra neaktualus alternatyvos atveju.</b></p>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	paveikslą) yra užstatytų sklypų, kuriuose jau veikia pramonės – gamybos įmonės (tiek užsienio, tiek vietos kapitalo), vadinasi, investuotojų jau yra. Tačiau, palyginant su 3 alternatyva, dėl mažesnės teritorijos (apribojimas) bus sukuriama mažiau darbo vietų, pritraukiama mažiau investuotojų todėl <b>PP steigimo tikslai yra suderinami su Telšių rajono savivaldybės ekonomine situacija, tikslais ir galimybėmis, tačiau pasieks mažesnius rezultatus nei 3-ios alternatyvos atveju.</b>	mokslo pažangos. Tačiau lyginant su 3-iaja alternatyva, dėl mažesnės teritorijos (apribojimas) bus sukuriama mažiau darbo vietų todėl <b>LEZ steigimo tikslai yra suderinami su numatoma Telšių rajono specializacija, tačiau aplink LEZ teritoriją būtų išsidėstę gyvenamieji kvartalai, visuomeninės organizacijos, kas neatitiktų investuotojų lūkesčių, bei alternatyva pasiekia mažesnius rezultatus, nei 4-os alternatyvos atveju.</b>	alternatyva, dėl didesnės teritorijos bus sukuriama <b>daugiau darbo vietų, pritraukiama daugiau investuotojų, todėl PP steigimo tikslai yra suderinami su Telšių rajono savivaldybės ekonomine situacija, tikslais ir galimybėmis, alternatyva pasieks didesnius rezultatus nei 1-os alternatyvos atveju, nors dabar veikiančių investuotojų (pramonės/ gamybos įmonių) kol kas nėra.</b>	<i>specializacijų plėtojimą</i> ), investicijos Telšių r. sav. gali koncentruotis ir aukštą pridėtinę vertę kuriančiuose sektoriuose, reikalaujančiuose mokslo pažangos. Be to, lyginant su 2-ąja alternatyva, dėl didesnės teritorijos bus sukuriama daugiau darbo vietų, todėl <b>LEZ steigimo tikslai yra suderinami su numatoma Telšių rajono specializacija (nors procedūros būtų ilgesnės dėl žemės paėmimo valstybės reikmėms), aplink steigiamą LEZ nebūtų gyvenamųjų namų kvartalų, visuomeninių organizacijų (kas suderinama su investuotojų lūkesčiais) ir alternatyva pasiekia didesnius rezultatus, nei 2-os alternatyvos atveju.</b>	
	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
Plėtojamos (-ų) veiklos (-ų) pobūdis (leistinas/ draudžiamas/ ribojamas/ neribojamas ir t.t.)	Vadovaujantis LR investicijų įstatymu, investicijos leidžiamos į visas teisėtas komercines-ūkinės veiklas, atsižvelgiant į šio ir kitų LR įstatymų nustatytus apribojimus; užsienio investicijos neleidžiamos į valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimo veiklą (išskyrus investicijas iš Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus atitinkančių ūkio subjektų, jei ta pritaria Valstybės gynimo taryba). Investuojant į steigiamą ūkio subjektą, kurio veikla pagal tą veiklos sritį reglamentuojančius įstatymus yra licencijuojama, ūkio	LR steigiamoje LEZ gali būti plėtojama prekybos, gamybos, importo ir eksporto, verslo ar kita LR įstatymų nedraudžiama veikla. Veiklos rūšis nustato atskiras įstatymas dėl konkrečios LEZ steigimo. Draudžiamas ir ribojamas LEZ kapitalo investavimo ir veiklos sritis nustato LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas (8 straipsnis): 1) ūkinė komercinė veikla, susijusi su valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimu, ginklų, šaudmenų, sprogmenų gamyba, laikymu ar pardavimu, kenksmingu poveikiu aplinkai; 2) pavojingų ir radioaktyvių	Analogiškai 1-ai alternatyvai.	Analogiškai 2-ai alternatyvai.	Vadovaujantis LR investicijų įstatymu, investicijos leidžiamos į visas teisėtas komercines-ūkinės veiklas, atsižvelgiant į šio ir kitų LR įstatymų nustatytus apribojimus; užsienio investicijos neleidžiamos į valstybės saugumo ir gynybos užtikrinimo veiklą (išskyrus investicijas iš Lietuvos pasirinktos europinės ir transatlantinės integracijos kriterijus

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	<p>subjektas savo veiklai privalo įsigyti licenciją įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.</p> <p><b>Kadangi kitaip PP teritorijoje veikiančių investuotojų veiklos pobūdis nėra reglamentuojamas, tai galioja šio įstatymo sąlygos. Alternatyvos įgyvendinimas pagal šį kriterijų apribojimų neturi.</b></p>	<p>medžiagų gamyba, perdirbimas, laikymas ir nukrečiamas; 3) aplinkai pavojingų medžiagų gamyba ir deginimas; 4) narkotikų, narkotinių, stipriai veikiančių ir nuodingų medžiagų, išskyrus vaistinius preparatus, kurių sudėtyje yra narkotinių ir (ar) psichotropinių medžiagų, įrašytų į LR sveikatos apsaugos ministro tvirtinamus kontroliuojamų narkotinių ir psichotropinių medžiagų sąrašus, gamyba, pardavimas ir laikymas; 5) kultūrų, kuriose yra narkotinių, stipriai veikiančių ir nuodingųjų medžiagų perdirbimas, pardavimas ir laikymas; 6) degtinės, likerio ir kitų spiritinių gėrimų gamyba; 7) tabako gaminių gamyba; 8) vertybinių popierių, piniginių ženklų ir monetų, pašto ženklų gamyba; 9) lošimo namų (kazino) steigimas ir laikymas; 10) loterijų organizavimas; 11) radijo ir televizijos laidų rengimas ir transliavimas, išskyrus spaustuvių, radijo ir televizijos techninį aptarnavimą; 12) ligonių, sergančių pavojingomis ir ypač pavojingomis infekcinėmis, tarp jų ir venerinėmis bei užkrečiamomis odos ligomis, agresyvios formos psichinėmis ligomis, gydymas; 13) gyvulių, sergančių ypač pavojingomis ligomis, gydymas; 14) darbo migracijos klausimų tvarkymas.</p> <p>LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas nustato, kad licencijuojamai veiklai turi būti gauta LR Vyriausybės arba jos įgaliotos</p>			<p>atitinkančių ūkio subjektų, jei ta pritaria Valstybės gynimo taryba). Investuojant į steigiamą ūkio subjektą, kurio veikla pagal tą veiklos sritį reglamentuojančius įstatymus yra licencijuojama, ūkio subjektas savo veiklai privalo įsigyti licenciją įstatymų ir kitų teisės aktų nustatyta tvarka.</p> <p><b>Kadangi suformuotuose ir investavimui paruoštuose žemės sklypuose nebūs suteikiamas joks teritorijos statusas, tai investiciniuose sklypuose galioja šio įstatymo sąlygos. Alternatyvos įgyvendinimas pagal šį kriterijų apribojimų neturi.</b></p>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
		<p>valstybės institucijos išduota licencija; o kapitalo investicijos valstybiniams gamtos ištekliams eksploatuoti be koncesijos yra draudžiama.</p> <p>Mažmeninė prekyba LEZ leidžiama tik vidaus poreikiams tenkinti.</p> <p>LEZ veiklos rūšys teritorijoje sąlygotos tuo, kokios įmonės šiuo metu veikia užstatytuose žemės sklypuose. Įvertinus visas šiuo metu teritorijoje veikiančių įmonių veiklas, ir paaiškėjus, kad įmonės vykdo draudžiamą LEZ teritorijoje veiklą, reikėtų iš naujo svarstyti teritorijos apibrėžties klausimą, todėl alternatyvos įgyvendinimui kyla papildoma rizika.</p> <p><b>Alternatyva pagal šį kriterijų įgyvendinama su apribojimais ir didele rizika dėl šiuo metu teritorijoje veikiančių įmonių.</b></p>			
	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>5</b>
Susisiekimas (kelių tinklas, geležinkelio linija, viešasis transportas, dviračių tinklas)	<p>Karinio miestelio teritorija bei 6 sklypai iš 2-osios teritorijų grupės (žr. 2.1.1.1. paveikslą) yra išsidėstę pramoninėje Telšių miesto dalyje, šalia krašto kelio Nr. 161, ir tarptautinės geležinkelio IXB atšakos.</p> <p>Viešojo transporto stotelės išsidėčiusios šalia teritorijos esančioje Karaliaus Mindaugo g., netoliese (apie 0,5 km atstumu) yra Telšių miesto geležinkelio stotis.</p> <p>Pėsčiųjų takas nutiestas šalia planuojamos vystyti teritorijos (lygiagrečiai Karaliaus Mindaugo g. iki Žemaitės g. 63 sklypo), o dviračių takas lygiagrečiai krašto kelio Nr. 161 – planuojamas pagal Telšių miesto bendrojo plano sprendinius.</p> <p><b>Susisiekimo galimybės tiek kroviniam transportui (kuris gali atvykti dviem būdais – geležinkelių ir automobilių keliais), tiek darbuotojams pasiekti darbo vietas (kurie gali atvykti tiek viešuoju transportu, tiek nuosavu) yra pakankamai geros, tačiau jungties su magistraliniais keliais teritorija neturi, o nesamos susisiekimo jungtys (dviračių takai) planuojami įrengti.</b></p>	<p>Telšių m. šiaurinės dalies teritorija tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g. (žr. 2.1.2. paveikslą) yra išsidėčiusi pramoninėje Telšių miesto dalyje, tarp magistralinio ir krašto kelių. Iki teritorijos ateina tarptautinės geležinkelio IXB atšaka (rytinėje planuojamos teritorijos dalyje). Pagal Telšių miesto bendrojo plano sprendinius per planuojamos vystyti teritorijos vidurį planuojamas Mažeikių gatvės tęsinys iki krašto kelio Nr. 160.</p> <p>Viešojo transporto stotelės išsidėčiusios netoliese nuo planuojamos teritorijos (šalia teritorijoje esančioje Mažeikių gatvėje, Pramonės g.) Telšių geležinkelio stotis yra apie 2 km atstumu.</p> <p>Teritorijoje nėra pėsčiųjų ir dviračių takų. Pagal Telšių miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius artimiausias dviračių takas planuojamas 0,5 km atstumu (iki magistralinio kelio A11).</p> <p><b>Susisiekimo galimybės tiek kroviniam transportui (kuris gali atvykti dviem būdais – geležinkelių ir automobilių keliais), tiek</b></p>	<p>Telšių m. šiaurinės dalies teritorija tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g. (žr. 2.1.2. paveikslą) yra išsidėčiusi pramoninėje Telšių miesto dalyje, tarp magistralinio ir krašto kelių. Iki teritorijos ateina tarptautinės geležinkelio IXB atšaka (rytinėje planuojamos teritorijos dalyje). Pagal Telšių miesto bendrojo plano sprendinius per planuojamos vystyti teritorijos vidurį planuojamas Mažeikių gatvės tęsinys iki krašto kelio Nr. 160.</p> <p>Viešojo transporto stotelės išsidėčiusios netoliese nuo planuojamos teritorijos (šalia teritorijoje esančioje Mažeikių gatvėje, Pramonės g.) Telšių geležinkelio stotis yra apie 2 km atstumu.</p> <p>Teritorijoje nėra pėsčiųjų ir dviračių takų. Pagal Telšių miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius artimiausias dviračių takas planuojamas 0,5 km atstumu (iki magistralinio kelio A11).</p> <p><b>Susisiekimo galimybės tiek kroviniam transportui (kuris gali atvykti dviem būdais – geležinkelių ir automobilių keliais), tiek</b></p>	<p>Pavieniai žemės sklypai išsidėstę visoje Telšių rajono savivaldybės teritorijoje, ir dalis jų neturi prieigos prie pagrindinių susisiekimo koridorių. Kiti sklypai yra atokiau nuo viešojo transporto stotelių (ypatingai esantys ne Telšių miesto teritorijoje), ne visi vystytini žemė sklypai išsidėstę pramoninėje teritorijoje (pagal Telšių miesto teritorijos</p>	

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
			darbuotojams pasiekti darbo vietas (kurie gali atvykti tiek viešuoju transportu, tiek nuosavu) yra pakankamai geros, juolab, kad teritorijoje planuojamas Mažeikių g. pratęsimas. Kiek toliau išsidėstę pėsčiųjų-dviračių takai, tačiau šalia praeina magistralinis kelias.		bendrajį planą), todėl pagerinti susisiekimo komunikacijos būtų problematiška. <b>Kriterijus yra sunkiai apibrėžiamas ir vidutiniškai išpildomas alternatyvos atveju.</b>
	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
Infrastruktūros tinkamumas (prieiga prie reikalingos infrastruktūros, fizinės žemės sklypų savybės)	Karinio miestelio teritorijoje praeina 0,4 kV ir 10 kV požeminės elektros, yra 2 transformatorinės; šalia sklypų Kalnėnų g. 2A, 2B, 2C bei Pramonės g. 2A, 2B praeina 10 kV požeminės elektros linija, taipogi yra 2 transformatorinės (ESO elektros tinklai). Iki Jono Semaškos g. 8 sklypo bei šalia sklypų Kalnėnų g. 2 C ir 2D – vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas (ESO dujų tinklai). Pagal Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą, per Karinio miestelio teritoriją praeina lietaus nuotekų tinklai, iki teritorijos ateina vandentiekio tinklai, netoliese – nuotekų tinklai; iki Kalnėnų g., Pramonės g. esančių sklypų, patenkančių į vystomą teritoriją, lietaus, buitinių nuotekų ir vandentiekio tinklai yra šalia (iki sklypų). Planuojama vystyti teritorija (Karinio miestelio teritorija) patenka į kalvoto reljefo teritoriją, tačiau sklypai, esantys Kalnėnų g., Pramonės g., - jau pakankamai lygioje teritorijoje. <b>Kadangi planuojama vystyti teritorija yra pramoninėje Telšių miesto dalyje, kur veikia tiek pramonės/ gamybos, tiek visuomeninės, paslaugų paskirties įmonės ir organizacijos bei aplink išsidėstę gyvenamieji kvartalai, tai infrastruktūros tinkamumas yra labai geras (yra prieiga prie reikalingos infrastruktūros arba nedidelėmis investicijomis reikalingas inžinerines komunikacijas galima atsivesti). Savo ruožtu, dalis planuojamos vystyti teritorijos patenka į nelabai palankaus kalvoto reljefo teritoriją.</b>	Planuojamos vystyti teritorijos (tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.) šiaurine dalimi praeina 10 kV oro elektros linija, iki sklypo Geležinkelio g. 11 ateina 0,4 kV oro elektros linija, šalia vakarinės teritorijos dalies praeina 10 kV požeminė elektros linija ir transformatorinė (ESO elektros tinklai). Vakarinė teritorijos dalimi praeina vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas (ESO dujų tinklai). Pagal Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą, per planuojamą vystyti teritoriją praeina vandentiekio tinklai, netoliese – buitinių nuotekų tinklai, yra suplanuoti lietaus nuotekų tinklai. Planuojama vystyti teritorija patenka į vidutiniškai kalvoto reljefo teritoriją. <b>Planuojama vystyti teritorija išsidėsčiusi šalia pramoninės Telšių miesto dalies, netoliese veikia pramonės/ gamybos įmonės, todėl reikalingų inžinerinių komunikacijų galima rasti teritorijos ribose arba šalia teritorijos ribų. Žemesniu balu gali būti vertinamas reljefo faktas, tačiau aukštesniu balu – gyvenamųjų rajonų, visuomeninių objektų atokumas (palyginti su 1 ir 2 alternatyvos).</b>	Pavieniai žemės sklypai išsidėstę visoje Telšių rajono savivaldybės teritorijoje, dalis jų neturi prieigos prie pagrindinių inžinerinių komunikacijų, reljefo ypatybės – labai įvairios (nes Telšių rajono savivaldybė patenka į kalvotos Žemaičių aukštumos ribas). Todėl sudėtinga vienareikšmiškai spręsti apie galimybes ateiti investuotojams į pasirinktą žemės sklypą. <b>Kriterijus yra sunkiai apibrėžiamas ir vidutiniškai išpildomas alternatyvos atveju.</b>		
	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>3</b>
<b>Bendras balas – techninis aspektas (max = 25)</b>	<b>21</b>	<b>19</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>15</b>

*Šaltinis: sudaryta autorių*

Kaip matome iš pateiktos lentelės, techniniu aspektu daugiausiai balų surinko 3 alternatyva.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

### 2.3.2. Teisinis aspektas

Alternatyvos bus vertinamos pagal 2.3.1 lentelėje išsikeltus vertinimo kriterijus.

**2.3.2.1. lentelė. Alternatyvų vertinimo daugiakriterinė analizė teisiniu aspektu**

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
Tikslinis alternatyvos vystymo reglamentavimas	Nors PP steigimas Lietuvoje nėra detalai reglamentuotas, tačiau PP Lietuvoje steigiami vadovaujantis LR Investicijų įstatymu, LR koncesijų ir LR viešųjų pirkimų įstatymais (reglamentuoja pradinės inžinerinės infrastruktūros įrengimą ir valdymo bendrovės (operatoriaus) parinkimą), LR valstybės (savivaldybių) viešųjų įstaigų ir LR akcinių bendrovių įstatymais (reglamentuoja su viešojo ir privataus sektoriaus įsteigto operatoriaus teisine forma susijusius valdymo modelio aspektus), LR valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo, LR valstybės ir savivaldybių turto privatizavimo įstatymais (reglamentuoja valstybės ir savivaldybės turto (žemės, infrastruktūros) perdavimo PP operatoriui ir PP teritorijoje įsikūrusiems investuotojams santykius) ir kitais teisės aktais.  <b>Alternatyvos įgyvendinimas, kai procesus reglamentuoja ne vienas įstatymas, o keli įstatymai, yra sudėtingesnis, be to, Savivaldybėms tai yra nepatrauklu, nes apribojama veikimo laisvė.</b>	LEZ steigimas Lietuvoje yra reglamentuotas LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymo nuostatomis.  <b>Alternatyvos įgyvendinimas, kai procesus aiškiai reglamentuoja vienas įstatymas, yra lengvesnis, nes aiškiai apibrėžtos procedūros ir reikalingi atlikti veiksmai, tačiau Savivaldybėms tai yra nepatrauklu, nes apribojama veikimo laisvė.</b>	Analogiškai alternatyvai 1-ai	Analogiškai alternatyvai 2-ai	Šiuo metu Telšių rajone vykdoma verslo, pramonės ir gamybos veikla ir planuojami vystyti laisvi žemės sklypai skirti investicijoms, nesuteikiant jiems statuso, neprieštarauja šalies įstatyminei bazei, tačiau nėra reglamentuojami.  <b>Alternatyvos įgyvendinimas yra patrauklesnis Savivaldybėms, nes nėra apribojama veikimo laisvė, tačiau procesus įgyvendinti yra sudėtingiau (ilgesni procesai).</b>
	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
Teritorijos steigimo iniciatorius (-iai) ir steigėjas (-ai)	PP steigimo iniciatoriais gali būti Savivaldybės taryba arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė kartu su Savivaldybės taryba, o steigėjas – Savivaldybės taryba. <b>Kadangi alternatyvos įgyvendimui reikalingas vietinės valdžios – Savivaldybės tarybos ir mažesnė įtaką darančios nacionalinės valdžios institucijos – LRV – pritarimas, alternatyvos įgyvendinimas pagal šį kriterijų yra mažiau sudėtingas, nes tikėtina, LRV pritarimą gauti greičiau nei LR Seimo (LEZ atvejis) pritarimą vystyti teritoriją.</b>	LEZ teritorijos steigimo iniciatoriais gali būti Savivaldybės taryba arba LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija, o steigėjas – LR Seimas. <b>Kadangi alternatyvos įgyvendimui reikalingas didžiausią įtaką darančios nacionalinės valdžios institucijos – LR Seimo – pritarimas, alternatyvos įgyvendinimas pagal šį kriterijų yra sudėtingiausias.</b>	Analogiškai 1-ai alternatyvai	Analogiškai 2-ai alternatyvai	Nors turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokie statuso, tačiau priimant investuotojus yra reikalingas vietinės valdžios – Savivaldybės tarybos – pritarimas. Iš kitos pusės pavieniai vystant teritorijas, tam neskiriant pakankamai dėmesio, galima nepriraukti visų potencialių investuotojų. <b>Alternatyvos įgyvendinimas vertinamas kaip vidutiniškai nesudėtingas, bet mažiau palankus.</b>
	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Teritorijos steigimo tvarka (statuso įteisinimo procedūros)	PP teritorijos įteisinimas vyksta tokia tvarka: 1) teritorija turi būti numatyta Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentuose – bendrajame plane; 2) Savivaldybės taryba priima sprendimą inicijuoti PP steigimą; 3) LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijai teikiama parengta GS dėl Valstybei svarbaus projekto statuso (toliau – VSP statusas) gavimo bei PP teritorijos ribų nustatymo; 4) LRV tvirtina valstybei svarbaus projekto statusą; 5) parengiamas ir patvirtinamas Savivaldybės Taryboje PP plėtros planas, suderintas su LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija.	LEZ steigimo tvarką reglamentuoja LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas. LEZ steigimo tvarka: 1) Savivaldybės taryba ar LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija LR Vyriausybei suformuluoja pasiūlymą steigti LEZ, kuriame turi būti: - nurodyta LEZ zonos veiklos rūšis; - LEZ teritorinių ribų aprašymas ir teritorijos planas; - subjekto, kuriam valstybinė žemė perduota patikėjimo teise ar kuriam žemė priklauso nuosavybės teise, pritarimas išnuomoti LEZ skiriamą teritoriją; - žinios apie LEZ funkcionavimui reikalingą infrastruktūrą, nurodant objektus, komunikacijas ir preliminarinius jų įrengimo kaštus;	Analogiškai 1-ai alternatyvai, tačiau laikotarpis dar <u>pailgėja dėl privačių sklypų paėmimo procedūrų, kurios pagal analogijas gali tęsti iki 1,5 metų.</u>	Analogiškai 2-ai alternatyvai, tačiau laikotarpis dar <u>pailgėja dėl privačių sklypų paėmimo procedūrų, kurios pagal analogijas gali tęsti iki 1,5 metų.</u>	Kadangi turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokie statuso, tai nėra svarbios ir teritorijos įteisinimo procedūros. <b>Kadangi alternatyvos įgyvendinimo atveju tam tikros procedūros bus (investuotojo suradimas, sklypo išnuomavimas, dokumentų paruošimas ir sutvarkymas), tačiau jos yra trumpesnės ir ne tokios sudėtingos, kaip PP ar LEZ steigimo atvejais, tai alternatyva vertinama palankiau.</b>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	<p>Vertinant analogiją, šių procedūrų trukmė – iki 12 mėn.</p> <p>Jei PP steigiamas parenkant privatų PP operatorių, su kuriuo būtų pasirašoma sutartis ir kuris teiktų paraišką PP infrastruktūros finansavimui, vykdytų žemės eksproprijavimą, inžinerinės infrastruktūros įrengimą (etapais), tai vertinant analogiją, šių veiklų laikotarpis siektų taipogi 12 mėn.</p> <p>Taigi, <u>laikotarpis, kada įmanoma pradėti steigti investuotojams – 24 mėn. (procesas vertinamas be žemės paėmimo procedūrų).</u></p> <p><b>Kadangi įstatymo alternatyvos atveju leisti nereikia, dėl ko visi procesai paspartėja, ir valstybinės institucijos į PP steigimo procesą įsikiša minimaliai, ši alternatyva yra priimtinesnė ir tinkamesnė Savivaldybei, tačiau lyginant su alternatyva <i>Be statuso</i>, PP įteisinimo procedūros bus ilgesnės ir sudėtingesnės, todėl alternatyva vertinama pakankamai palankiai.</b></p>	<p>- LEZ įstatymo projektas (LEZ steigiamą LR įstatymu, kuriame turi būti nustatytos LEZ ribos, veiklos rūšis (rūšys) ir terminas, konkurso sąlygos bei kriterijai LEZ steigimo konkurso laimėtojams parinkti, LEZ valdymo bendrovės struktūra, jos valdymo organų funkcijos, įgaliojimai, atsakomybė, bendrovės likvidavimo, nelikviduojant LEZ, bei naujos bendrovės suformavimo tvarka, svarbių valstybės (savivaldybių) objektų santykių su LEZ valdymo bendrove dėl šių objektų naudojimo LEZ aptarnauti pagrindai bei įmokų iš LEZ įmonių bendriems LEZ reikalams nustatymo tvarka).</p> <p>2) LR Seimas priima LEZ įstatymą dėl LEZ steigimo;</p> <p>3) LR Vyriausybė priima sprendimą dėl tarptautinio konkurso geriausiam LEZ verslo planui ir statutui parengti bei steigėjų grupei parinkti; tarptautinį konkursą organizuoja LRV įgaliota institucija, konkurso komisiją tvirtina LRV;</p> <p>4) steigiamą LEZ valdymo bendrovė – LEZ steigimo grupė, laimėjusi LEZ verslo plano ir statuto rengimo bei steigėjų grupės parinkimo konkursą įsteigia LEZ valdymo bendrovę; ji turi būti juridinis asmuo, kuris steigiamas LEZ veiklos terminui; LEZ valdymo bendrovėje privačios nuosavybės teise fiziniams ir juridiniams asmenims priklausanti akcijų dalis turi būti ne mažesnė kaip suteikianti 51 proc. balsų, bendrovė veikia pagal LR akcinių bendrovių įstatymą.</p>			

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
		<p>Kadangi į teritorijos statuso įteisinimo procesą turi visapusiškai pasijungti tiek LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija, tiek LRV, o ir pati LEZ steigama įstatymu, tikėtina rizika, kad ekonomiškai silpnesniame regione (lyginant su šalies vidurkiu), kaip Telšių, LEZ steigimui valstybinės institucijos nepritars (nes šiandien 57 proc. šalyje veikiančių LEZ žemės sklypų yra laisvų arba neišvystytų, bet priklausančių LEZ), be to, šie procesai užtrunka ženkliai ilgiau nei išnuomoti sklypą investuotojui, todėl egzistuoja didelė alternatyvos įgyvendinimo rizika pagal šį kriterijų ir alternatyva vertinama nepalankiai.</p>			
	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>
Teritorijos valdytojas (vystytojas)	<p>Savivaldybė, Savivaldybės įstaiga arba viešo konkurso būdu atrinktas operatorius (privati įmonė). Atsižvelgiant į Audito ataskaitos išvadas, PP parko steigimas rekomenduojamas parenkant privatų PP operatorių. Jį viešo konkurso būdu atrinka Savivaldybės administracija, vadovaudamasi LR civilinio kodekso 6.947-6.952 straipsnių nuostatomis. <b>Pagal šį kriterijų alternatyva yra tinkamesnė parinkus viešo konkurso būdu atrinktą operatorių, nes praktika rodo, kad valdymas yra geresnis tuomet, kai veikiama sąnaudų padengimo principu, veikla nėra subsidijuojama ir yra orientacija į rinkos bei klientų poreikius. Tai geriausiai pasiekama, kai valdo privatūs, o ne</b></p>	<p>Viešo konkurso būdu atrinktas operatorius (privati įmonė). <b>Pagal šį kriterijų alternatyva yra tinkama ir įgyvendinama Savivaldybei, nes praktika rodo, kad valdymas yra geresnis tuomet, kai veikiama sąnaudų padengimo principu, veikla nėra subsidijuojama ir yra orientacija į rinkos bei klientų poreikius. Tai geriausiai pasiekama, kai valdo privatūs, o ne vieši subjektai, nes tuomet veikla grindžiama komerciniais santykiais.</b></p>	<p>Analogiškai 1-ai alternatyvai</p>	<p>Analogiškai 2-ai alternatyvai</p>	<p>Kadangi turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokio statuso, tai teritorijų valdytojas (vystytojas) bus tik Savivaldybė arba Savivaldybės įstaiga, kuriai Savivaldybė deleguos funkcijas. <b>Pagal šį kriterijų alternatyva yra tinkama ir įgyvendinama Savivaldybei, tačiau nėra pasirinkimo galimybių.</b></p>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	<b>vieši subjektai, nes tuomet veikla grindžiama komerciniais santykiais. Be to, savivaldybė turi pasirinkimo galimybę.</b>				
	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>4</b>
Teritorijos atitiktis teritorijų planavimo dokumentams	<p>Vadovaujantis Telšių miesto teritorijos bendruoju planu ir apibrėžta teritorija, nustatyta, kad numatomoje vystyti teritorijoje (karinio miestelio teritorija ir 6 sklypai Pramonės g. bei Kalnėnų g.) didžioji dalis sklypų patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną arba komercinės paskirties zoną (9 iš 11 sklypų), tačiau 2 sklypai – susisiekimo ir inžinerinių komunikacijų aptarnavimo objektų zonoje (iš kurių vienas, 1,7 ha – laisvas, valstybinis sklypas). Pažymėtina, kad komercinės paskirties zonoje galima vystyti pramonės ir sandėliavimo veiklas, tačiau planuojama ūkinė veikla susijusi su tarša aplinkai (išskyrus kai jos poveikis gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai nuo taršos apsaugoti pagrįstas poveikio aplinkai vertinimo ar poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procesu), negalima.</p> <p>Pagal LR teritorijų planavimo įstatymą PP teritorija turi būti numatyta Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentuose.</p> <p><b>Galima teigti, kad keisti Bendrąjį planą Savivaldybei būtinybės nėra, tačiau atsiranda papildomi apribojimai investuotojams (susiję su tarša aplinkai), dėl kurių gali būti stabdomas jų atėjimas į PP.</b></p>	<p>LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatyme nėra įteisinta prievolė teritoriją planuoti Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentuose.</p> <p>Iš kitos pusės, kadangi vadovaujantis LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymu, konkretaus LEZ veiklos rūšis nustatomos to LEZ steigimo įstatyme, tai tos veiklos rūšis neturi prieštarauti Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentams.</p> <p><b>Galima teigti, kad keisti Bendrąjį planą Savivaldybei būtinybės nėra, tačiau atsiranda papildomi apribojimai investuotojams (susiję su tarša aplinkai), dėl kurių gali būti stabdomas jų atėjimas į LEZ.</b></p>	<p>Vadovaujantis Telšių miesto teritorijos bendruoju planu ir apibrėžta teritorija, nustatyta, kad numatomoje vystyti teritorijoje (teritorija apribota magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio.) visų planuojamų vystyti žemės sklypų paskirtis – žemės ūkio, nors Telšių miesto teritorijos bendrajame plane visa teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną (I plėtros etapą).</p> <p>Pagal LR teritorijų planavimo įstatymą PP teritorija turi būti numatyta Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentuose.</p> <p><b>Galima teigti, kad keisti Bendrąjį planą Savivaldybei būtinybės nėra, tačiau atsiranda papildomos procedūros dėl sklypų paskirties keitimo.</b></p>	<p>LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatyme nėra įteisinta prievolė teritoriją planuoti Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentuose.</p> <p>Iš kitos pusės, kadangi vadovaujantis LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymu, konkretaus LEZ veiklos rūšis nustatomos to LEZ steigimo įstatyme, tai tos veiklos rūšis neturi prieštarauti Savivaldybės teritorijų</p>	<p>Kadangi suformuotuose ir investavimui paruoštuose žemės sklypuose nebus suteikiamas joks teritorijos statusas, tai neatsiranda apribojimai, kokią verslo ar ekonominę veiklą vystyti teritorijose bei būtinybė atitikti Telšių miesto teritorijos bendrojo plano sprendinius.</p> <p>Įvertinus 2.1.3 lentelėje pateiktą informaciją, galima teigti, kad 5 iš 13 nagrinėtų sklypų galima vystyti arba pramonės ir sandėliavimo veiklas, kituose 5 sklypuose – komercinės paskirties veiklas.</p> <p><b>Galima teigti, kad didžiojoje dalyje teritorijos apribojimų alternatyvos įgyvendinimui pagal šį kriterijų nėra ir teritorijos atitinka Bendrojo plano sprendinius.</b></p>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
				planavimo dokumentams. <b>Galima teigti, kad keisti Bendrąjį planą Savivaldybei būtinybės nėra, tačiau atsiranda papildomos procedūros dėl sklypų paskirties keitimo.</b>	
	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
Žemės perdavimo investuotojui teisinės galimybės	<p><u>Valstybiniai žemės sklypai</u> gali būti perduoti Savivaldybei ūkinei-komercinei veiklai vystyti pagal LR Žemės įstatymo 7 str. Perdavimą įgyvendina Nacionalinė žemės tarnyba (toliau – NŽT), suderinus su LR žemės ūkio ministerija. Priėmimo-perdavimo aktą pasirašo NŽT, ir Savivaldybė per 3 mėn. patikėjimo teisę turi įregistruoti NT registre.</p> <p>Valstybinė žemė gali būti išnuomojama tik aukciono būdu (išskyrus LR žemės įstatymo 9 str. 6-9 dalyse nustatytus atvejus), asmeniui, pasiūliusiam didžiausią nuomos mokesť. Valstybinės žemės nuomos procedūrą aukciono būdu inicijuoja NŽT, o aukcioną organizuoja VĮ Valstybės žemės fondas. <u>Valstybinė žemė gali būti išnuomota be aukciono tokiais atvejais:</u> jei LR Žemės gelmių įstatymo nustatyta tvarka yra gautas leidimas naudoti toje žemėje esančius žemės gelmių išteklius, jei žemė reikalinga koncesijos projektui įgyvendinti (LR Koncesijų įstatymo nustatytais atvejais) arba valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutarčiai įgyvendinti (LR investicijų įstatymo nustatytais atvejais), jei LRV nustatyto dydžio neviršijantys žemės sklypai yra įsiterpę tarp valstybinės žemės išnuomotų žemės sklypų (žemė būti gali išnuomojama šių sklypų valstybinės žemės nuomininkams), jei žemė yra užstatyta asmeniui, pageidaujanti išnuomoti valstybinę žemę, priklausančiais ar nuomojamais statiniais ar įrenginiais (išskyrus laikinuosius statinius, inžinerinius tinklus bei neturinčius aiškios funkcinės priklausomybės ar apibrėžto naudojimo arba ūkinės veiklos pobūdžio statinius, kurie tarnauja pagrindiniam statiniui ar įrenginiui arba jo priklausiniui), žemės reikia įgyvendinti VSP arba regioninės svarbos projektams, žemė yra su įrengtais akvakultūros tvenkiniais, sklypas išnuomojamas tiems asmenims, kurie teisėtai iki tol naudojo žemės sklypą ir pan. Vadovaujantis 2014-03-19 LR Vyriausybės nutarimu Nr. 261 „Dėl valstybinės žemės sklypų pardavimo ir nuomos aukcionų organizavimo taisyklių patvirtinimo“, žemės sklypo nuomos aukcionas užtrukų iki 3 mėn.</p> <p><u>Privačios žemės sklypai</u> PP ar LEZ operatoriumi išnuomojami LR civilinio kodekso nustatyta tvarka (apie privačios žemės perėmimą analizuota prie kito kriterijaus, todėl toliau čia nebus nagrinėjama).</p>			<p>Alternatyvos atveju nagrinėjami 13 laisvų, suformuotų valstybinių žemės sklypų, kurių bendras laisvas plotas –12,4 ha (apie 3,2 ha tokios žemės panaudos teise valdo Telšių r. sav. ir likusi teritorija - patikėtinis yra NŽT). Sklypai išsibarstę po visą Telšių r. sav. teritoriją. Kadangi suformuotuose ir investavimui paruoštuose žemės sklypuose nebus suteikiamas joks teritorijos statusas, tai visa valstybinė žemė bus išnuomojama pagal aukščiau apibrėžtą procedūrą aukciono būdu, <u>procesas užtrukų apie 3 mėn.</u> ir nėra garantijų, kad būtent šis investuotojas žemės sklypą įsigis.</p> <p><b>Alternatyvos įgyvendinimo galimybės yra nepatrauklios dėl pakankamai ilgų žemės</b></p>	
	<p>Alternatyvos atveju teritorijos vystymui būtų skirta 5,56 ha laisvos žemės, kuri yra valstybinė ir suformuoti sklypai (apie 3,2 ha tokios žemės panaudos teise valdo Telšių r. sav. ir apie 2,4 ha - patikėtinis yra NŽT) bei 0,17 ha laisvos privačios žemės. Čia bus vertinama tik valstybinės žemės perdavimo investuotojui teisinės galimybės.</p>	<p>Alternatyvos atveju teritorijos vystymui būtų skirta 5,56 ha laisvos žemės, kuri yra valstybinė ir suformuoti sklypai (apie 3,2 ha tokios žemės panaudos teise valdo Telšių r. sav. ir apie 2,4 ha - patikėtinis yra NŽT) bei 0,17 ha laisvos privačios žemės. Čia bus vertinama tik valstybinės žemės perdavimo investuotojui teisinės galimybės.</p>	<p>Alternatyvos atveju teritorijos vystymui skirti 24 žemės sklypai (39,6 ha), iš kurių 19 sklypų (31,0 ha) – laisvi. Visi šie sklypai privatūs, todėl bus vertinama prie sekančio kriterijaus.</p> <p><b>Kriterijus yra neaktualus.</b></p>		

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	<p>Kaip jau minėta, vadovaujantis LR investicijų įstatymu, įsteigus PP, valstybinė žemė PP operatoriui perduodama LR žemės įstatymo nustatyta tvarka, pagal kurio 9 str. 6 d. be aukciono valstybinė žemė gali būti išnuojama, jei jos reikia įgyvendinti valstybei svarbiems ekonominiams ar kultūriniais projektams, kurių valstybinę svarbą pripažįsta LRV arba LR Seimas, kadangi PP steigimo metu teritorija bus pripažinta valstybei svarbiu projektu, tai ši sąlyga tenkinama.</p> <p>PP operatorius turi teisę pagal valstybinės žemės nuomos sutartyje nustatytus reikalavimus ir sąlygas subnuomoti PP operatoriui išnuomotus valstybinės žemės sklypus (jų dalis) PP įmonėms.</p> <p>Šios sąlygos galioja ir su PP operatoriumi sudarius koncesijos sutartį.</p> <p>Ūkio subjektai, veikę PP teritorijoje iki jos įsteigimo, gali tęsti veiklą, jeigu jie su PP operatoriumi sudaro aptarnavimo paslaugų teikimo sutartį.</p> <p>Valstybės (savivaldybės) nuosavybės statiniai ir infrastruktūros objektai, esantys PP, gali būti išnuomoti, perduoti naudotis panaudos pagrindais arba parduoti PP operatoriui LR įstatymų nustatyta tvarka.</p> <p>Be aukciono valstybinė žemė gali būti išnuojama ir subnuojama ženkliai greičiau (apimtų tik sutarčių parengimo ir pasirašymo terminus – iki 1 mėn.).</p>	<p>Vadovaujantis LR laisvųjų ekonominių zonų įstatymu, įsteigus LEZ, LEZ valdymo bendrovė įstatymų nustatyta tvarka išsinuoja LEZ teritorijoje esančius žemės sklypus ar jų dalis LRV nustatytais LEZ teritorijos įsisavinimo etapais, išskyrus žemės sklypus, skirtus infrastruktūrai be aukciono 99 metų laikotarpiui. LEZ teritorijoje esantys žemės sklypai, skirti infrastruktūrai, įstatymų nustatyta tvarka gali būti išnuojami LEZ valdymo bendrovei jos prašymu. Kol nėra LEZ valdymo bendrovės, LEZ teritorijoje esantys žemės sklypai ar jų dalys, išskyrus žemės sklypus, skirtų infrastruktūrai, įstatymų nustatyta tvarka išnuojami investuotojai pagal LR investicijų įstatymą (PP pavyzdžiu).</p> <p>LEZ valdymo bendrovė turi teisę subnuomoti jai išnuomotą žemė ir nekilnojamąjį turtą LEZ įmonėms (investuotojams).</p> <p>Ūkio subjektai, veikę LEZ teritorijoje iki jos įsteigimo, LEZ įmonės statusą įgyja po to, kai LEZ valdymo bendrovė išduoda leidimą veiklai LEZ teritorijoje ir Juridinių asmenų tvarkytojas LRV nustatyta tvarka įregistruoja duomenis.</p> <p>Ūkio subjektams, įsteigtiems iki LEZ valdymo bendrovės įsteigimo ir tapusiems LEZ įmone, turi būti nustatomos ne blogesnės žemės subnuomos sąlygos nei tos, kurios buvo nustatytos iki LEZ teritorijoje esančių žemės sklypų ar jų dalių išnuojimo LEZ valdymo bendrovei.</p>			<p><b>perdavimo investuotojui procedūrų bei rizikos, kad žemės sklypą išsinuomos kitas juridinis/ fizinis asmuo metu aukciono metu.</b></p>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	<p><b>Alternatyvos įgyvendinimo galimybės yra aukštos ir prieinamos Savivaldybei, nes PP bus steigiamas tik gaunant VSP statusą, dėl ko valstybiniai žemės sklypai investuotojams bus išnuomojami ne aukciono būdu (sutrumpėja žemės perdavimo investuotojui terminai). Vienintelis apribojimas – didžioji dalis sklypų (apie 77 proc.) planuojamoje vystyti teritorijoje išnuomoti iki 2063-2088 metų (ne laisvi).</b></p>	<p>Pažymėtina, kad be aukciono valstybinė žemė gali būti išnuomojama ir subnuomojama ženkliai greičiau (<u>apimty tik sutarčių parengimo ir pasirašymo terminus – iki 1 mėn.</u>).</p> <p><b>Alternatyvos įgyvendinimo galimybės yra aukštos ir prieinamos Savivaldybei, nes LEZ teritorijoje žemės sklypai investuotojams bus išnuomojami ne aukciono būdu, dėl ko sutrumpėja žemės perdavimo investuotojui terminai. Ūkio subjektai, veikę LEZ teritorijoje iki jos įsteigimo, taip pat įgis LEZ įmonės statusą ir naudosis lengvatomis, todėl naudą gaus visos teritorijoje veikiančios įmonės.</b></p>			
	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
Galimybė paimti privačius žemės sklypus	<p>LR žemės įstatymo nustatyta tvarka ir atvejais žemės išpirkimas (teisingai atlyginant) iš žemės savininkų, kai NŽT priima sprendimą, kad žemė yra būtina visuomenės poreikiams, vadinamas <i>žemės paėmimas visuomenės poreikiams</i>. Privačių sklypų savininkams už žemės sklypą, paimtą visuomenės poreikiams, Civilinio kodekso nustatyta tvarka turi būti atlyginama pinigais rinkos kainomis. Žemė visuomenės poreikiams iš privačios žemės savininkų paimama pagal specialiuosius ar detaliuosius planus, parengtus LR teritorijų planavimo įstatymo nustatyta tvarka atsižvelgiant į viešą interesą.</p> <p>Savivaldybės taryba teikia NŽT prašymą paimti žemę visuomenės poreikiams, kuris turi būti pagrįstas konkrečiai egzistuojančiu poreikiu ir kuriame reikia nurodyti konkrečius tikslus, kuriems numatoma panaudoti paimtą visuomenės poreikiams žemę, atlikti sąnaudų ir naudos analizę. Savivaldybės taryba privalo raštu pranešti žemės savininkui ir (ar) kitam naudotojui apie tokio prašymo pateikimą ir tikslus, kuriems numatoma panaudoti paimama visuomenės poreikiams žemė. NŽT per 1 mėn. nuo prašymo gavimo dienos privalo jį išnagrinėti.</p> <p>Apie NŽT sprendimą paimti žemę visuomenės poreikiams suinteresuotai pusei turi būti pranešta per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo dienos (registruotu laišku). Apie sprendimą pradėti žemės paėmimą visuomenės poreikiams procedūrą pranešama (ne vėliau kaip kitą darbo dieną) NT registro tvarkytojui, kuris įregistruoja šį juridinį faktą (kai procedūra užregistruojama sklypo savininkas neturi teisės jo perleisti, įkeisti, atidalyti, padalyti, perdalyti, sujungti ar kitaip suvaržyti teisių į šį žemės sklypą). NŽT sprendimas pradėti žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūrą, ar jos nepradėti gali būti apskundžiamas administraciniam teismui (skundas turi būti išnagrinėtas per 45 kalendorines dienas nuo skundo priėmimo dienos).</p> <p>Pradedant žemės paėmimo procedūrą, reikia atlikti visuomenės poreikiams planuojamos paimti žemės ir kito turto vertinimą. Žemės savininkui gali būti pasiūlomas kitas valstybinės žemės sklypas vietoje paimamo arba galima atlikti privačios ir valstybinės žemės padalijimą suformuojant atskirą žemės sklypą, kuris paimamas visuomenės poreikiams.</p>	<p>Kadangi alternatyvos atveju veikla įmanoma tik suformuotuose ir valstybei arba savivaldybei nuosavybės teise priklausančiuose žemės sklypuose, tai neatsiranda poreikio paimti privačius žemės sklypus ir <b>šis kriterijus neaktualus alternatyvos atveju.</b></p>			

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	<p>Sprendimas apie žemės paėmimą visuomenės poreikiams per 5 darbo dienas nuo jo priėmimo dienos išsiunčiamas žemės sklypo paėmimu suinteresuotai institucijai ir registruotu laišku (kuris įteikiamas pasirašytinai) žemės sklypo savininkui ar kitam naudotojui, tai pat NT registro tvarkytojui.</p> <p>Įvertinus analogijas ir patirtį, nustatyta, kad žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros trunka iki 18 mėn. (tačiau šie veiksmai gali dengtis su pvz., infrastruktūros įrengimo darbais teritorijoje).</p>				
	<p>Alternatyvos atveju teritorijos vystymui būtų skirta 5,56 ha laisvos žemės, kuri yra valstybinė ir suformuoti sklypai (apie 3,2 ha tokios žemės panaudos teise valdo Telšių r. sav. ir apie 2,4 ha - patikėtinis yra NŽT) bei <u>0,17 ha laisvos privačios žemės</u>. <b>Kadangi laisvas privačios žemės sklypas yra labai mažas (užima tik 0,7 proc. teritorijos), tai kriterijus neturės didelės reikšmės alternatyvos įgyvendinimui.</b></p>	<p>Alternatyvos atveju teritorijos vystymui skirti 24 žemės sklypai (39,6 ha), iš kurių 19 sklypų (31,0 ha) – laisvi. Visi šie sklypai privatūs, kuriuos planuojama paimti visuomenės poreikiams. Pagal LR investicijų įstatymą, privatiems subjektams priklausantys žemės sklypai į teritoriją gali būti įtraukiami gavus rašytinį privačios žemės sklypų savininkų sutikimą, jeigu tie žemės sklypai atitinka LR Vyriausybės ar jos įgaliotos institucijos nustatytus reikalavimus. Šie reikalavimai būtų PP teritorijos paskelbimas valstybei svarbiu projektu (suteikiant VSP statusą). Vadovaujantis analogijomis, Alytaus PP teritorijoje per metus paimama apie 3-4 sklypus.</p>	<p>Alternatyvos atveju teritorijos vystymui skirti 24 žemės sklypai (39,6 ha), iš kurių 19 sklypų (31,0 ha) – laisvi. Visi šie sklypai privatūs, kuriuos planuojama paimti visuomenės poreikiams. Nors LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatyme nėra reglamentuota privačių sklypų nuomos ir subnuomos procedūros, tačiau kadangi LEZ teritorijai vienareikšmiškai bus suteiktas VSP statusas, tai vadovaujantis LR Žemės įstatymo ir LR Civilinio kodekso nuostatomis, privačius žemės sklypus bus galima paimti visuomenės poreikiams. Įvertinus analogijas, privati žemė gali būti paimama visuomenės poreikiams (Kauno LEZ</p>		



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
			<p>Vertinant situaciją, kad Telšių rajone yra labai mažai laisvos valstybinės žemės ir ji yra išsidėsčiusi skirtingose miesto vietose, Savivaldybė į PP numatomą teritoriją traukia privačius žemės sklypus.</p> <p><b>Alternatyvos įgyvendinimo galimybės yra vidutinės, nes PP teritorijoje esančius privačius žemės sklypus paimti visuomenės poreikiams yra įmanoma, tik tai kainuos papildomus kaštus (žemės savininkams sumokamas mokestis už žemę rinkos kainomis), o praktika rodo, kad toks sklypų paėmimas dažnai prailgina procesus, Savivaldybės susiduria su teisiniais procesais ir pan.</b></p>	<p>atvejis) arba LEZ teritorijoje gali būti privačios žemės sklypai, kurių neketinama paimti visuomenės poreikiams (Klaipėdos LEZ atvejis).</p> <p>Vertinant situaciją, kad Telšių rajone yra labai mažai laisvos valstybinės žemės ir ji yra išsidėsčiusi skirtingose miesto vietose, Savivaldybė į LEZ numatomą teritoriją traukia ir privačius žemės sklypus.</p> <p><b>Alternatyvos įgyvendinimo galimybės yra vidutinės, nes LEZ teritorijoje esančius privačius žemės sklypus paimti visuomenės poreikiams yra įmanoma, tik tai kainuos papildomus kaštus (žemės savininkams sumokamas mokestis už žemę rinkos kainomis), o praktika rodo, kad toks sklypų paėmimas dažnai</b></p>	

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
				<b>prailgina procesus, Savivaldybės susiduria su teisminiais procesais ir pan.</b>	
	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>1</b>
Politinė situacija (išorinė ir vidinė)	<p>Pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ parengtą „Pramoninių teritorijų vystymo plano iki 2030 metų“ projektą, Telšių rajono savivaldybėje siūloma plėtoti ne didesnę nei 15 ha pramoninę teritoriją, nenurodant jos statuso.</p> <p>Vertinant 2.2.2 lentelėje pateiktą informaciją, matome, kad šiandien Lietuvos PP teritorijose tik apie 36 proc. sklypų yra laisvų, o 3 PP iš 5-ių Lietuvoje – beveik visiškai užpildyti.</p> <p>Atsižvelgiant į Audito ataskaitos išvadas, naujam PP steigimui šalyje būtų pritarta tik tuo atveju, jei didesnė dalis jau išvystytų teritorijų būtų išnuomota investuotojams (Telšių rajone susiduriame su situacija, kai laisvų Savivaldybei ar valstybei priklausančių žemės sklypų yra nedaug, o ir tie patys greitai suranda investuotojus), arba kai infrastruktūrą vystytų privatus parko valdytojas, tikintis projekto ekonominiu gyvybingumu (to siektų Savivaldybė).</p> <p>Kita problema – Rusijos karas su Ukraina, kuris „iššaldė“ užsienio investuotojų norus investuoti Baltijos šalyje (tam tarpe ir Lietuvoje). Todėl PP steigimas tampa patrauklesnė investicija trumpuoju laikotarpiu, palyginti su LEZ</p>	<p>Pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ parengtą „Pramoninių teritorijų vystymo plano iki 2030 metų“ projektą, Telšių rajono savivaldybėje siūloma plėtoti ne didesnę nei 15 ha pramoninę teritoriją, nenurodant jos statuso.</p> <p>Vertinant 2.2.1 lentelėje pateiktą informaciją, šiandien Lietuvos LEZ teritorijose apie 57 proc. sklypų yra laisvų arba dar neišvystytų (neparuoštų, tačiau priklausančių LEZ teritorijai), todėl poreikis steigti naują LEZ nėra didelis. Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ atlikta analize, Lietuvoje siūloma toliau plėtoti esamų LEZ infrastruktūrą.</p> <p>Pažymėtina, kad LEZ reikalauja didesnių valstybės investicijų į viešąją infrastruktūrą. LEZ vystymas yra viena iš priemonių kurti darbo vietas, generuoti eksportą, pritraukti užsienio investicijas (susieta su TUI) suteikiant investuotojams supaprastintas procedūras ir pritaiktą infrastruktūrą, tačiau tokių teritorijų sėkmė priklauso nuo to, kiek jos integruotos į vietos ekonomiką, taigi, į LEZ vystymą mažesnėms savivaldybėms šalyje investuoti nerekomenduojama, o PP pertvarkymas į LEZ nedavė efektyvaus rezultato.</p>	<p>Pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ parengtą „Pramoninių teritorijų vystymo plano iki 2030 metų“ projektą, Telšių rajono savivaldybėje siūloma plėtoti ne didesnę nei 15 ha pramoninę teritoriją, nenurodant jos statuso.</p> <p>Vertinant 2.2.2 lentelėje pateiktą informaciją, matome, kad šiandien Lietuvos PP teritorijose tik apie 36 proc. sklypų yra laisvų, o 3 PP iš 5-ių Lietuvoje – beveik visiškai užpildyti.</p> <p>Atsižvelgiant į Audito ataskaitos išvadas, naujam PP steigimui šalyje būtų pritarta tik tuo atveju, jei didesnė dalis jau išvystytų teritorijų būtų išnuomota investuotojams (Telšių rajone susiduriame su</p>	<p>Pagal VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ parengtą „Pramoninių teritorijų vystymo plano iki 2030 metų“ projektą, Telšių rajono savivaldybėje siūloma plėtoti ne didesnę nei 15 ha pramoninę teritoriją, nenurodant jos statuso.</p> <p>Vertinant 2.2.1 lentelėje pateiktą informaciją, šiandien Lietuvos LEZ teritorijose apie 57 proc. sklypų yra laisvų arba dar neišvystytų (neparuoštų, tačiau priklausančių LEZ teritorijai), todėl poreikis steigti naują LEZ nėra didelis. Remiantis VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ atlikta analize, Lietuvoje siūloma toliau plėtoti esamų LEZ infrastruktūrą.</p>	<p>Kadangi galimybių studijos rengimo metu, atsižvelgus į VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ ir LR EIM rekomendacijas, Telšių rajono savivaldybė jau yra pradėjusi rengti investicinius žemės sklypų paketus (sudarytas vienas investicinis paketas žemės sklypui, adresu Žemaitės g. 67, Telšiai), tačiau Savivaldybėje sudėtinga rasti informaciją apie laisvus, investicijoms tinkamus žemės sklypus (trūksta susistemintos, vienoje vietoje pateikiamos informacijos), tai <b>vidinė politinė situacija yra vidutiniškai palanki alternatyvos įgyvendinimui</b>. Kadangi turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokio statuso, tai <b>išorinė politinė situacija nėra aktuali alternatyvos atveju</b>.</p>

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	<p>steigimu (PP mažiau orientuotas tik į užsienio investuotojus).</p> <p><b>Galima teigti, kad išorinė politinė situacija vertinama kaip pakankamai palanki.</b></p>	<p>Juolab, kad dėl perėjimo prie klimatui neutralios ekonomikos, iš Teisingos pertvarkos fondo 2021-2027 metų laikotarpiu planuojama steigti (plėsti) dvi LEZ teritorijas šalyje – plėsti Akmenės LEZ ir įkurti Kauno LEZ padalinį Jonavos r. sav.</p> <p>Kita problema – Rusijos karas su Ukraina, kuris „išaldė“ užsienio investuotojų norus investuoti Baltijos šalyje (tam tarpe ir Lietuvoje).</p> <p><b>Galima teigti, kad išorinė politinė situacija vertinama kaip nepalanki alternatyvos (LEZ steigimo įgyvendinimui).</b></p>	<p>Savivaldybei ar valstybei priklausančių žemės sklypų yra nedaug, o ir tie patys greitai suranda investuotojus), arba kai infrastruktūrą vystytų privataus parko valdytojas, tikintis projekto ekonominiu gyvybingumu (to siektų Savivaldybė).</p> <p>Kita problema – Rusijos karas su Ukraina, kuris „išaldė“ užsienio investuotojų norus investuoti Baltijos šalyje (tam tarpe ir Lietuvoje). Todėl PP steigimas tampa patrauklesnė investicija trumpuoju laikotarpiu, palyginti su LEZ steigimu (PP mažiau orientuotas tik į užsienio investuotojus).</p> <p><b>Galima teigti, kad išorinė politinė situacija vertinama kaip pakankamai palanki.</b></p>	<p>Pažymėtina, kad LEZ reikalauja didesnių valstybės investicijų į viešąją infrastruktūrą. LEZ vystymas yra viena iš priemonių kurti darbo vietas, generuoti eksportą, pritraukti užsienio investicijas (susieta su TUI) suteikiant investuotojams supaprastintas procedūras ir pritaikytą infrastruktūrą, tačiau tokių teritorijų sėkmė priklauso nuo to, kiek jos integruotos į vietos ekonomiką, taigi, į LEZ vystymą mažesnėms savivaldybėms šalyje investuoti nerekomenduojama, o PP pertvarkymas į LEZ nedavė efektyvaus rezultato.</p> <p>Juolab, kad dėl perėjimo prie klimatui neutralios ekonomikos, iš Teisingos pertvarkos fondo 2021-2027 metų laikotarpiu planuojama steigti (plėsti) dvi LEZ teritorijas šalyje – plėsti Akmenės LEZ ir įkurti</p>	

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
				<p>Kauno LEZ padalinį Jonavos r. sav.</p> <p>Kita problema – Rusijos karas su Ukraina, kuris „išaldė“ užsienio investuotojų norus investuoti Baltijos šalyje (tam tarpe ir Lietuvoje).</p> <p><b>Galima teigti, kad išorinė politinė situacija vertinama kaip nepalanki alternatyvos (LEZ steigimo įgyvendinimui).</b></p>	
	Vertinant tai, kad Telšių regione bei šiaurės-vakarų Lietuvos dalyje, išskyrus Klaipėdą, iki šiol nėra išvystyta nei viena verslui svarbi teritorija, suteikiant jai statusą (LEZ, PP), ir Telšių mieste veikia daugiau nei šalyje statybos sektoriaus įmonių, daugiau nei apskrityje – pramonės sektoriaus įmonių, tačiau Savivaldybėje sudėtinga rasti informaciją apie laisvus, investicijoms tinkamus žemės sklypus (trūksta susistemintos, vienoje vietoje pateikiamos informacijos), tai <b>vidinė politinė situacija yra vidutiniškai palanki alternatyvos įgyvendinimui.</b>				
	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Bendras balas – teisinis aspektas (max = 40)</b>	<b>29</b>	<b>26</b>	<b>28</b>	<b>24</b>	<b>23</b>

*Šaltinis: sudaryta autorių*

Kaip matome iš pateiktos lentelės, teisiniu aspektu daugiausiai balų surinko 1 alternatyva „Pramonės parko (PP) steigimas Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės“.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

### 2.3.3. Finansinis aspektas

Alternatyvos bus vertinamos pagal 2.3.1 lentelėje išsikeltus vertinimo kriterijus.

**2.3.3.1. lentelė. Alternatyvų vertinimo daugiakriterinė analizė finansiniu aspektu**

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
Galimi finansavimo šaltiniai	<p>PP/ LEZ steigimu rūpinasi Savivaldybės taryba (LEZ/ PP atvejais) arba LRV kartu su Savivaldybės taryba (PP atveju) arba LR ūkio ministerija (LEZ atveju). Tai suponuoja, kad pagrindiniai finansavimo šaltiniai gali būti šioms institucijoms prieinamos lėšos:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) valstybės ir (arba) Savivaldybės biudžetas;</li> <li>2) išoriniai finansavimo mechanizmai (ES investicijų/ paramos bei kiti fondai);</li> <li>3) skolintos lėšos;</li> <li>4) privačios lėšos.</li> </ol> <p>Remiantis bendrąja savivaldybių investicijų finansavimo šaltinių praktika, galima teigti, kad vien savivaldybės biudžeto lėšų tokio masto projekto įgyvendinimui nepakaktų arba projekto finansavimo terminas labai išsitęstų. Atsižvelgiant į tai, galima būtų naudoti valstybės biudžeto lėšas. Šios lėšos gali būti tikslingai panaudotos pagal LR Ekonomikos ir inovacijų ministro valdymo srities investavimo prioritetus. Šios lėšos, tikėtina, artimiausiu laiku atsirastų, nes Telšių r. sav. priskirta prie 22 urbanistinių teritorijų Lietuvoje, kurioje turėtų būti vystoma pramoninė teritorija. Išoriniai finansavimo mechanizmai yra tinkami tokio tipo projekto vystymui. Pagal planuojamas 2021-2027 ES fondų investicijų veiksmų programos (toliau – Veiksmų programos) finansuojamas sritis šiuo metu regionams lėšos galėtų būti skirtos pagal Tvarios miesto plėtros strategiją (Veiksmų programos 5 prioriteto „Piliečiams artimesnė Lietuva“ 5.1 uždavinį „Skatinti integruotą ir įtraukią socialinę, ekonominę ir aplinkosaugos plėtrą, puoselėti kultūrą, gamtos paveldą, darnų turizmą ir saugumą miestuose). Pagal šią kryptį įmanoma užtikrinti tvarų judumą, didinti investicinį patrauklumą miestuose, gerinti verslo aplinką. Telšių miestui, atsižvelgiant į patvirtintą Regionų plėtros programą, yra skirti 9,79 mln. EUR ES paramos.</p> <p>Projekto įgyvendinimui galėtų būti panaudotos ir skolintos lėšos (komercinių bankų, Europos investicijų banko ar kt.). Pažymėtina, kad nors energetikos sektoriuje vyksta chaosas dėl karo Ukrainoje, tačiau infliacijos metu skolintis yra palanku (pinigai nuvertėja daugiau ir sparčiau nei jie kainuoja einamuoju momentu, o esant tokioms sąlygoms visada palankiau skolintis nei kaupti pinigus). Taipogi pati PP ar LEZ steigėja taip pat galėtų naudoti skolintas lėšas.</p> <p>PP/ LEZ inžinerinės infrastruktūros vystymo investiciniai kaštai gali būti perkelti ir privačiam subjektui, konkurso tvarka atrinktam PP operatoriui arba LEZ valdymo bendrovei. Tokiu būdu būtų sudarytos prielaidos pritraukti ne tik privačias investicijas į verslo infrastruktūros plėtrą, tačiau padidintas PP operatoriaus/ LEZ valdymo bendrovės įsitraukimas į projekto finansavimą.</p>			<p>Kadangi turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokio statuso, tai tokių investicinių projektų iniciatoriumi galės būti tik Savivaldybių tarybos, todėl susiaurėja ir galimų finansinių šaltinių lėšų pasirinkimai:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Savivaldybės biudžeto lėšos (jos yra labai ribotos);</li> <li>2) skolintos lėšos (jos yra labai ribotos);</li> <li>3) privačių investuotojų, investuojančių į konkrečius investavimui paruoštus žemės sklypus, lėšos.</li> </ol> <p><b>Kriterijus alternatyvos įgyvendinimui yra mažai patrauklus ir sunkiai pasiekiamas (valstybės biudžeto lėšos, ES lėšos yra neaktualios, Savivaldybės biudžeto lėšos yra ribotos, skolintis Telšių rajono savivaldybei didelės sumos negalėtų (per metus apie 2-3 mln. EUR).</b></p>	
	<p>Apibendrintai galima daryti išvadą, PP/ LEZ steigimo atveju, vystant Karinio miestelio ir sklypų Pramonės g., Kalnėnų g. teritoriją, projekto finansavimo šaltiniai galėtų pasiskirstyti taip:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inžinerinės infrastruktūros privedimas iki teritorijos ribos ir išvystymas teritorijoje – ES investicijų fondų lėšos (labai ribotai, nes lėšos būtų mažinamos pro rata principu, kadangi teritorijoje yra sklypų, kuriose jau veikia pramonės/ gamybos ir kitos įmonės, o konkreitiems verslo subjektams ES paramos naudoti negalima), savivaldybės biudžeto lėšos (ribotai), valstybės biudžeto lėšos (dar nėra numatytos, tačiau vystytina</li> </ul>		<p>Apibendrintai galima daryti išvadą, PP/ LEZ steigimo atveju, vystant teritoriją tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., projekto finansavimo šaltiniai galėtų pasiskirstyti taip:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inžinerinės infrastruktūros privedimas iki teritorijos ribos ir išvystymas teritorijoje (tame tarpe ir Mažeikių gatvės tęsinio išvystymas) – ES investicijų fondų lėšos (maksimaliai – 9,79 mln. EUR, jei Telšių r. sav. nevystys kitų projektų), valstybės biudžeto lėšos (dar nėra numatytos, tačiau vystytina laisva teritorija viršija nustatytą 15 ha dydį, todėl</li> </ul>		

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)																		
	<p>laisva teritorija nesiekia nustatyto 15 ha dydžio, todėl parama vėl gali būti mažinama), skolintos lėšos (ribotai), privačios lėšos;</p> <p>- žemės išpirkimas visuomenės poreikiams - savivaldybės biudžeto lėšos (ribotai), skolintos lėšos (ribotai); šios lėšos nesudarys didelės sumos, nes tokių laisvų sklypų yra tik 1, siekiant 0,17 ha.</p> <p><b>Kriterijus alternatyvos įgyvendinimui yra patrauklus, tačiau pasiekiamas su tam tikrais apribojimais ir finansavimo sumos iš išorinių šaltinių būtų mažinamos dėl minėtų apribojimų.</b></p>		<p>teritorijos vystymas galimas tik etapais), skolintos lėšos (ribotai), privačios lėšos;</p> <p>- žemės išpirkimas visuomenės poreikiams - savivaldybės biudžeto lėšos (ribotai), skolintos lėšos (ribotai); šios lėšos bus ženkliai didesnės nei 1 ir 2 alternatyvų atvejais.</p> <p><b>Kriterijus alternatyvos įgyvendinimui yra patrauklus, tačiau pasiekiamas su tam tikrais apribojimais (didelės išlaidos sklypų išpirkimui), tačiau tų apribojimų yra mažiau, nei 1 ir 2 alternatyvos atvejais ir tų apribojimų įtakoje ES parama mažinama nebūtų.</b></p>																				
	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>																		
Preliminari investicijų suma	<p>Vertinant Kauno LEZ ir Klaipėdos LEZ 2016 m. duomenis, matome, kad steigiant LEZ abiem kartu buvo panaudota 48 mln. EUR be žemės išpirkimo (bendros investicijos infrastruktūrai). Šios lėšos panaudotos steigiant beveik 250 ha LEZ bendrovių valdomą žemės plotą, kuris gali būti išnuomotas. Galima teigti, kad 1 ha išvystymo lėšos siekia apie 0,19 mln. EUR. Įvertinus infliaciją (2022 m. 07 mėn. palyginus su 2016 m. 12 mėn., statybos sąnaudų elementų kainų indeksas išaugo 44 proc.), 1 ha išvystymo lėšos siektų apie 0,2736 mln. EUR</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Teritorija</th> <th style="width: 15%;">Plotas, ha</th> <th style="width: 25%;">Faktiškai panaudojamas LEZ plotas (valdomas LEZ bendrovių ir gali būti išnuomotas), ha</th> <th style="width: 15%;">Išnuomotas plotas, ha</th> <th style="width: 30%;">Bendros investicijos infrastruktūrai, rinkodarai ir pan. be žemės išpirkimo, mln. Eur</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kauno LEZ</td> <td style="text-align: center;">534</td> <td style="text-align: center;"><b>105,7</b></td> <td style="text-align: center;">51</td> <td rowspan="3" style="text-align: center;"><b>48</b></td> </tr> <tr> <td>Klaipėdos LEZ</td> <td style="text-align: center;">412</td> <td style="text-align: center;"><b>143,9</b></td> <td style="text-align: center;">56</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Viso</b></td> <td style="text-align: center;"><b>946</b></td> <td style="text-align: center;"><b>249,6</b></td> <td style="text-align: center;"><b>107</b></td> </tr> </tbody> </table>					Teritorija	Plotas, ha	Faktiškai panaudojamas LEZ plotas (valdomas LEZ bendrovių ir gali būti išnuomotas), ha	Išnuomotas plotas, ha	Bendros investicijos infrastruktūrai, rinkodarai ir pan. be žemės išpirkimo, mln. Eur	Kauno LEZ	534	<b>105,7</b>	51	<b>48</b>	Klaipėdos LEZ	412	<b>143,9</b>	56	<b>Viso</b>	<b>946</b>	<b>249,6</b>	<b>107</b>
Teritorija	Plotas, ha	Faktiškai panaudojamas LEZ plotas (valdomas LEZ bendrovių ir gali būti išnuomotas), ha	Išnuomotas plotas, ha	Bendros investicijos infrastruktūrai, rinkodarai ir pan. be žemės išpirkimo, mln. Eur																			
Kauno LEZ	534	<b>105,7</b>	51	<b>48</b>																			
Klaipėdos LEZ	412	<b>143,9</b>	56																				
<b>Viso</b>	<b>946</b>	<b>249,6</b>	<b>107</b>																				
	<p>Vadovaujantis analogijos principu, tikėtina, kad Telšių rajono teritorijoje, kuriai bus suteiktas specialus statusas (LEZ/ PP), 1 ha žemės bendrosios infrastruktūros išvystymo lėšos sieks 0,2736 mln. EUR (lėšos bendrosios infrastruktūros įrengimui nesikeis, nepriklausomai nuo to PP ar LEZ bus vystoma).</p> <p>Bendras teritorijos plotas alternatyvos atveju siekia 24,4 ha, tačiau laisvas plotas – 5,7 ha. Vadovaujantis analogijos principu, 5,7 ha ploto preliminarios investicijos teritorijos išvystymui siektų 1,6 mln. EUR trumpuoju laikotarpiu ir 5,1 mln. EUR ilguoju laikotarpiu (kai būtų sutarta dėl išnuomotų/ parduotų žemės sklypų panaudojimo).</p> <p>2 privačių sklypų paėmimui bus reikalinga apie 0,149 mln. EUR (masinio vertinimo kainomis), iš kurių 0,009 mln. EUR – trumpuoju laikotarpiu, nes 1 sklypas yra laisvas ir 0,140 mln. EUR – ilguoju laikotarpiu (kai būtų sutarta dėl išnuomotų/ parduotų žemės sklypų panaudojimo). Iš viso planuojamas investicijų dydis – 1,609 mln. EUR trumpuoju laikotarpiu bei 5,24 mln. EUR ilguoju laikotarpiu (kai būtų sutarta dėl išnuomotų/ parduotų žemės sklypų panaudojimo).</p>		<p>Vadovaujantis analogijos principu, tikėtina, kad Telšių rajono teritorijoje, kuriai bus suteiktas specialus statusas (LEZ/ PP), 1 ha žemės bendrosios infrastruktūros išvystymo lėšos sieks 0,2736 mln. EUR (lėšos bendrosios infrastruktūros įrengimui nesikeis, nepriklausomai nuo to PP ar LEZ bus vystoma).</p> <p>Bendras teritorijos plotas alternatyvos atveju siekia 39,6 ha, tačiau laisvas plotas – 31,0 ha. Nuo kitų alternatyvų skiriasi tuo, kad išnuomotų žemės sklypų nuomos terminai siekia 2023-2026 metus, todėl etapuojant išvystyti visą teritoriją galima iki 2027 metų. Vadovaujantis analogijos principu, 39,6 ha ploto preliminarios investicijos teritorijos išvystymui siektų 10,8 mln. EUR. Be to, reikėtų išpirkti visus žemės sklypus.</p> <p><b>Lyginant su kitomis alternatyvomis, šių alternatyvų investicijų dydis yra didžiausias, todėl alternatyvos pasiekimo galimybės vertinamos vidutiniškai, be to, čia reikalingos papildomos lėšos privačių žemės sklypų išpirkimui, kurių dydį iš anksto prognozuoti yra labai sudėtinga.</b></p>		<p>Turimų žemės sklypų skirtų investavimui, plotas siekia 16,3 ha (iš viso yra 13 sklypų), tačiau laisvas plotas (neišnuomotas, neparduotas) – 12,4 ha.</p> <p>Vadovaujantis analogijos principu, 12,4 ha ploto preliminarios investicijos teritorijos išvystymui siektų 3,4 mln. EUR trumpuoju laikotarpiu ir 1,1 mln. EUR ilguoju laikotarpiu (kai būtų sutarta dėl išnuomotų žemės sklypų panaudojimo).</p> <p><b>Lyginant su pirma ir antra alternatyvomis, jos</b></p>																		

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	Lyginant su kitomis alternatyvomis, šių alternatyvų investicijų dydis yra vidutinis, todėl alternatyvos pasiekimo galimybės vertinamos pakankamai palankiai, bet privačių žemės sklypų išpirkimui reikalingos nedidelės papildomos lėšos, nes tokių sklypų yra nedaug.				investicijų dydis yra mažiausias, be to, čia nereikės papildomų lėšų privačių žemės sklypų išpirkimui, todėl alternatyvos pasiekimo galimybės yra didelės.
	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Bendras balas – finansinis aspektas (max = 10)</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>7</b>

*Šaltinis: sudaryta autorių*

Kaip matome iš pateiktos lentelės, finansiniu aspektu po vienodai balų surinko 1, 2 ir 5 alternatyvos.

### 2.3.4. Ekonominis aspektas

Alternatyvos bus vertinamos pagal 2.3.1 lentelėje išsikeltus vertinimo kriterijus.

**2.3.4.1. lentelė. Alternatyvų vertinimo daugiakriterinė analizė ekonominiu aspektu**

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
Mokesčių lengvatos	<u>Pelno mokestis</u> – 15 proc. <u>NT mokestis</u> – 0,5-3,0 proc. <u>Žemės mokestis</u> – 0,3-4,0 proc. Pagal Telšių rajono savivaldybėje taikomas Mokesčių lengvatų taisyklės, nuo 100 proc. mokesčių lengvata gali būti taikoma 1 arba 5 metus; 50 proc. lengvata – atitinkamai įsteigtas darbo vietas bei kitais atvejais.	<u>Pelno mokestis</u> : Jei investicijos > 1 mln. EUR arba vid. darbuotojų sk. >20, tai pirmus 10 metų taikomas 0 proc., kitus 6 metus – 50 proc. nustatyto šalyje <u>NT mokestis</u> – nėra <u>Žemės mokestis</u> – 0,15-2,0 proc.	Analogiškai 1-ai alternatyvai	Analogiškai 2-ai alternatyvai	Analogiškai 1-ai alternatyvai

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)																				
	<b>Alternatyva turi mažiau patrauklių įgyvendinimo lygi, lyginant su 2 alternatyva.</b>	Pagal Telšių rajono savivaldybėje taikomas Mokesčių lengvatų taisyklės, nuo 100 proc. mokesčių lengvata gali būti taikoma 1 arba 5 metus; 50 proc. lengvata – atitinkamai įsteigtas darbo vietas bei kitais atvejais. <b>Alternatyva yra patraukli įgyvendinimui, nes mokesčių lengvatos yra didžiausios iš visų nagrinėtų alternatyvų.</b>																							
	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>4</b>																				
Administravimo mokestis	Nėra reglamentuota įstatyminės bazės, tačiau jei bus parinktas PP operatorius iš privataus sektoriaus, tikėtina, kad išaugs kaštai infrastruktūros priežiūrai, eksploatacijai. <b>Alternatyva yra vidutiniškai patraukli įgyvendinimui, nes, tikėtina, gali atsirasti papildomi kaštai investuotojui.</b>	Nustato LEZ administratorius. <b>Alternatyva nėra patraukli įgyvendinimui, nes atsiranda papildomi kaštai investuotojui, kurie, kaip rodo patirtis, dažnu atveju didesni nei esamos mokesčių lengvatos.</b>	Analogiškai 1-ai alternatyvai	Analogiškai 2-ai alternatyvai	Kadangi turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokio statuso, tai teritorijų valdytojas (vystytojas) bus tik Savivaldybė arba Savivaldybės įstaiga ir nebus reikalingas joks teritorijos administratorius, taigi, nebus mokamas ir administravimo mokestis. <b>Alternatyva yra patraukli įgyvendinimui, nes nėra papildomų kaštų investuotojui.</b>																				
	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>5</b>																				
Galimos sukurti darbo vietos (skaičius)	Vertinant Kauno LEZ ir Klaipėdos LEZ 2016 m. duomenis, matome, kad laikotarpiu nuo minėtų LEZ įkūrimo iki 2022 m. vidurio buvo išnuomota 376 ha, kuriuose sukurtų darbo vietų skaičius siekė apie 12800 darbuotojų arba 1 ha sukurtų darbo vietų skaičius – 34 darbuotojai. Vadovaujantis analogijos principu, tikėtina, kad Telšių rajono teritorijoje, kuriai bus suteiktas specialus statusas (LEZ/ PP), 1 ha žemės sklypų bus sukurta 34 naujų darbo vietos (naujų darbo vietų kūrimo galimybės teritorijos statuso (LEZ/ PP) parinkimas įtakos neturi).																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">Teritorija</th> <th style="width: 15%;">Plotas, ha</th> <th style="width: 25%;">Vystytinas plotas, ha</th> <th style="width: 15%;">Išnuomotas plotas, ha</th> <th style="width: 30%;">Išnuomotose plotuose sukurtas darbo vietų skaičius</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kauno LEZ</td> <td style="text-align: center;">534</td> <td style="text-align: center;">478</td> <td style="text-align: center;"><b>184</b></td> <td style="text-align: center;">7800</td> </tr> <tr> <td>Klaipėdos LEZ</td> <td style="text-align: center;">412</td> <td style="text-align: center;">337</td> <td style="text-align: center;"><b>192</b></td> <td style="text-align: center;">5000</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Viso</b></td> <td style="text-align: center;"><b>946</b></td> <td style="text-align: center;"><b>815</b></td> <td style="text-align: center;"><b>376</b></td> <td style="text-align: center;"><b>12800</b></td> </tr> </tbody> </table>					Teritorija	Plotas, ha	Vystytinas plotas, ha	Išnuomotas plotas, ha	Išnuomotose plotuose sukurtas darbo vietų skaičius	Kauno LEZ	534	478	<b>184</b>	7800	Klaipėdos LEZ	412	337	<b>192</b>	5000	<b>Viso</b>	<b>946</b>	<b>815</b>	<b>376</b>	<b>12800</b>
Teritorija	Plotas, ha	Vystytinas plotas, ha	Išnuomotas plotas, ha	Išnuomotose plotuose sukurtas darbo vietų skaičius																					
Kauno LEZ	534	478	<b>184</b>	7800																					
Klaipėdos LEZ	412	337	<b>192</b>	5000																					
<b>Viso</b>	<b>946</b>	<b>815</b>	<b>376</b>	<b>12800</b>																					
	Alternatyvos atveju teritorija bus vystoma 5,7 ha laisvame plote. Taigi, užpildžius visą teritoriją, tikėtina, kad bus sukurta iki 194 naujų darbo vietų.		Alternatyvos atveju teritorija bus vystoma 31,0 ha laisvame plote, tačiau šiuo metu užimto ploto sklypai yra išnuomoti iki 2023-2026 metų,		Turimų laisvų žemės sklypų skirtų investavimui, plotas siekia 12,4 ha. Vadovaujantis																				



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)			
	<p>Kadangi numatoma vystyti teritoriją bus vystoma Telšių regione, kuris pagal sukrutą BVP 1 gyv. yra šeštoje vietoje (iš dešimties), tai tokio rezultato, kaip Klaipėdos ar Kauno LEZ atveju nėra įmanoma pasiekti, todėl gautą skaičių dauginame iš 75 proc. Labiausiai tikėtinas naujų darbo vietų skaičius – 145 naujos darbo vietos.</p> <p><b>Alternatyva yra mažiausiai patraukli įgyvendinimui ir jos galimas teigiamas poveikis yra mažiausias iš visų nagrinėtų alternatyvų.</b></p>	<p>todėl artimiausiu laikotarpiu bus galima vystyti visą teritoriją, kuri siekia 39,6 ha. Taigi, užpildžius visą teritoriją, tikėtina, kad bus sukurta iki 1346 naujos darbo vietos.</p> <p>Kadangi numatoma vystyti teritoriją bus vystoma Telšių regione, kuris pagal sukrutą BVP 1 gyv. yra šeštoje vietoje (iš dešimties), tai tokio rezultato, kaip Klaipėdos ar Kauno LEZ atveju nėra įmanoma pasiekti, todėl gautą skaičių dauginame iš 75 proc. Labiausiai tikėtinas naujų darbo vietų skaičius – apie 1000 naujų darbo vietų.</p> <p><b>Alternatyva yra labiausiai patraukli įgyvendinimui ir jos galimas teigiamas poveikis yra didžiausias iš visų nagrinėtų alternatyvų.</b></p>	<p>analogijos principu, šiame plote optimistiniu variantu galima sukurti apie 420 naujų darbo vietų, o padauginus iš 75 proc. – maždaug 315 naujų darbo vietų.</p> <p><b>Alternatyva yra vidutiniškai patraukli įgyvendinimui, tačiau galimas teigiamas poveikis yra mažesnis nei trečios ir ketvirtos alternatyvų atvejais.</b></p>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Projekto įgyvendinimo nauda visuomenei (rajoniniu, regioniniu, nacionaliniu lygmenimis)	<p>Pasaulio banko grupės specialiųjų zonų apžvalgos ataskaitoje<sup>67</sup> išskiriama, kad tokio tipo zonos daro teigiamą poveikį rajoniniu, regioniniu ir valstybės mastu ekonomikai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiesioginis darbo vietų kūrimas ir pajamų generavimas (darbo užmokestis);</li> <li>• Eksporto augimas ir diversifikacija;</li> <li>• Valiutų keitimo nauda (finansiniam sektoriui);</li> <li>• Tiesioginės užsienio investicijos;</li> <li>• Valdžios sektoriaus pajamos (surenkami mokesčiai, akcizai, maitai ir pan.).</li> </ul> <p>Kartu minėtoje ataskaitoje yra išskiriami ir kiti rodikliai, kuriuos išmatuoti yra pernelyg sudėtinga. Industrijų ir laisvųjų ekonominių zonų poveikis regionams pasireiškia ir per šias sritis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Netiesioginį darbo vietų kūrimą (netiesioginių darbo vietų kūrimas gali siekti iki 2 proc. nuo tiesiogiai sukurtų darbo vietų<sup>68</sup>);</li> <li>• Įgūdžių ir gebėjimų gerinimą;</li> <li>• Technologijų įsisavinimą ir perkėlimą;</li> <li>• Regioninę plėtrą;</li> <li>• Geriausių praktikų perkėlimą.</li> </ul> <p>Įvertinus aukščiau minėtų šaltinių duomenis, galima teigti, kad Telšių LEZ arba PP steigimas tiesiogiai paveiks regiono darbo vietų skaičių, nedarbo rodiklius, prisidės prie regiono BVP augimo, tiesioginių užsienio investicijų pritraukimo, regiono ekonominės struktūros diversifikavimo, eksporto skatinimo ir diversifikavimo.</p>							

<sup>67</sup> *Special economic zones. Performance, lessons learned, and implications for zone development.* FIAS, 2008 m., 32 psl.

<sup>68</sup> *Special economic zones. Performance, lessons learned, and implications for zone development.* FIAS, 2008 m., 34 psl.

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kriterijai	1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)	3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)	5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)
	1 ir 2 alternatyvų atveju PP/ LEZ steigama mažesnėje teritorijoje, be to, ir laisvos žemės čia yra ženkliai mažiau nei 3 ir 4 alternatyvų atvejais, nes užimtame plote jau veikia pramonės/sandėliavimo ar kitos įmonės. Todėl dalis investicijų bus nukreipta tiesioginių verslo subjektų (jau veikiančių teritorijoje) naudai. <b>Tai reiškia, jog poveikio mastas bus mažesnis ir sieks nebent rajoninį, gal dalinai – regioninį lygmenį, palyginti su 3 ir 4 alternatyvomis.</b>		3 ir 4 alternatyvų atveju PP/ LEZ steigama didesnėje teritorijoje, be to, ir laisvos žemės čia yra ženkliai daugiau nei 1 ir 2 alternatyvų atvejais (čia nėra veikiančių gamybos/pramonės įmonių, o išnuomotų žemės ūkio apskrities sklypų nuomos terminas baigiasi 2023-2026 m., todėl investicijos nebus nukreiptos konkrečioms verslo įmonėms, o į sukurtą/ paruoštą infrastruktūrą galės ateiti bet kuris investuotojas iš Lietuvos ar užsienio). <b>Tai reiškia, jog poveikio mastas bus ženkliai didesnis ir gali siekti rajoninį, regioninį bei nacionalinį ar net tarptautinį lygmenį, nes teritorija vystoma ženkliai didesniame plote, vientisoje teritorijoje.</b>		Kadangi turimi žemės sklypai bus vystomi nesuteikiant jiems jokio statuso, tai išdėstyti poveikio veiksniai turės įtakos ir šios alternatyvos atveju, tik masto pobūdis gali būti dar mažesnis nei 1 ir 2 alternatyvų atvejais – sieks rajoninį ir galbūt regioninį lygmenį, nes investicijos bus vykdomos ne kompleksiskai, atskirai išsidėsčiusiuose sklypuose ir ženkliai mažesniame teritorijos plote. <b>Galima teigti, kad alternatyvos atveju išskiriama teigiama mažo arba vidutinio masto (rajoninio, regioninio) nauda, mažesnė nei 1 ir 2 alternatyvų atvejais.</b>
	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>2</b>
<b>Bendras balas – ekonominis aspektas (max = 20)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	<b>14</b>

### 2.3.5. Optimalios alternatyvos parinkimas

Priimama, kad alternatyva gali būti įgyvendinama, kai ji surenka ne mažiau, kaip 60 proc. maksimalių balų (t. y. 57 balus). Pagal analizės rezultatus galima įgyvendinti visas išsikeltas alternatyvas, nes jos visos surinko 60 proc. ar daugiau. Rekomenduojama įgyvendinti 3 alternatyva „Pramonės parko steigimas šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.“, nes daugiakriterinės analizės pagrindu jos įgyvendinamas aukščiausiai vertinamas (surinko daugiausiai balų):

**2.3.5.1. lentelė. Daugiakriterinės alternatyvų analizės rezultatai**

<b>Aspektas</b>	<b>1 alternatyva (PP Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)</b>	<b>2 alternatyva (LEZ Kariniame miestelyje + 6 sklypuose iš 2-osios grupės)</b>	<b>3 alternatyva (PP 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)</b>	<b>4 alternatyva (LEZ 3-ioje grupėje – šiaurinėje Telšių m. dalyje tarp magistralinio kelio A11, kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.)</b>	<b>5 alternatyva (sklypų valdymas TRS, nesuteikiant PP ir LEZ statuso)</b>
Techninis (25)	21	19	22	20	15
Teisinis (40)	29	26	28	24	23
Finansinis (10)	7	7	6	6	7
Ekonominis (20)	12	12	17	17	14
<b>Viso (95)</b>	<b>69 (73%)</b>	<b>64 (67%)</b>	<b>73 (77%)</b>	<b>67 (71%)</b>	<b>59 (62%)</b>

Šaltinis: sudaryta autorių

**Atlikta daugiakriterinė alternatyvų analizė techniniu, teisiniu, finansiniu ir ekonominiu aspektais parodė, kad geriausia alternatyva – Pramonės parko steigimas Telšių miesto šiaurinėje dalyje tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., nes iš galimų 95 balų ji surinko daugiausiai, t. y. 73 balus (arba 77 proc.).**

### 3. OPTIMALIOS INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ ALTERNATYVOS ĮGYVENDINIMO GAIRĖS

#### 3.1. Optimalios investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvos strateginės priemonės

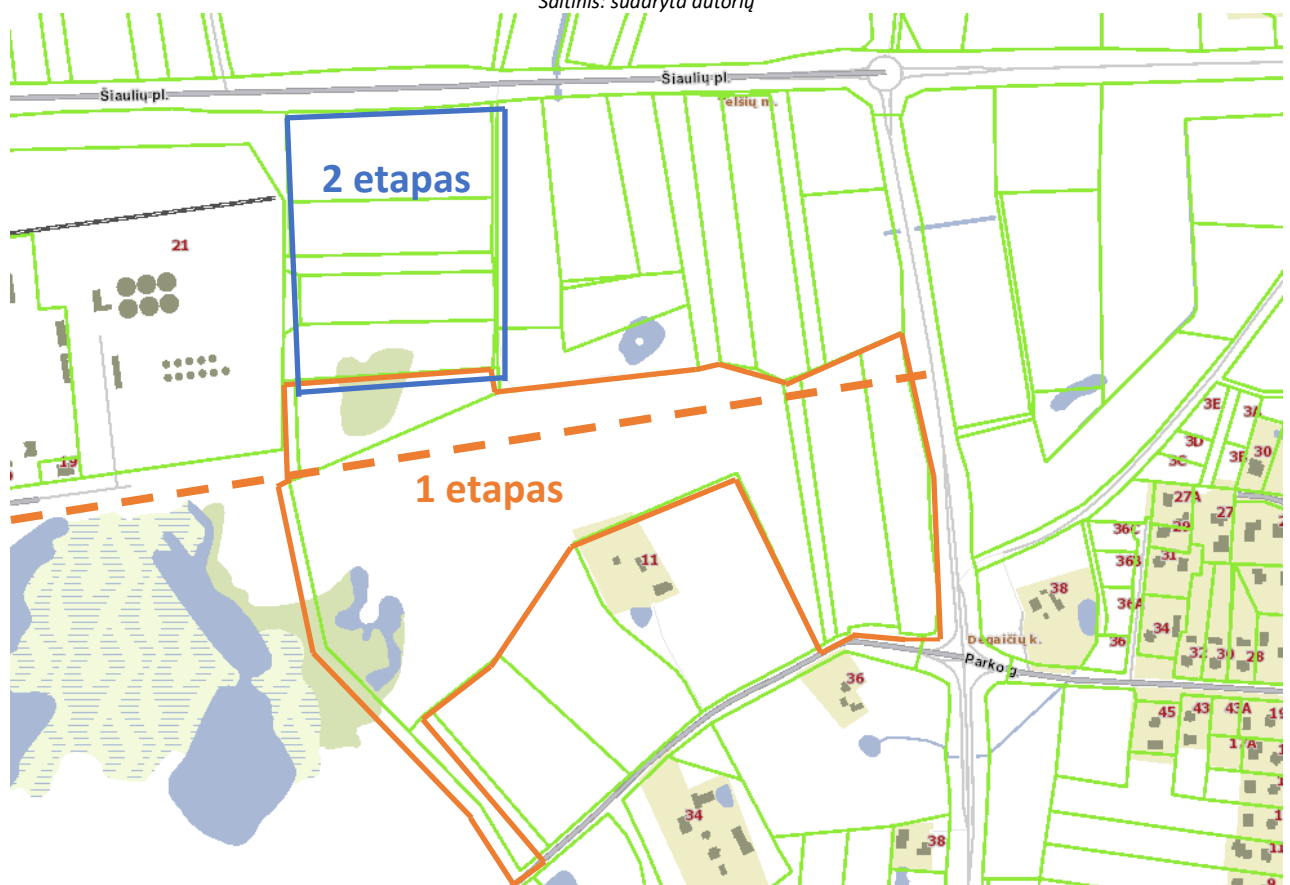
Teritorijos vystymo būdas ir apibrėžtis. Atlikus alternatyvų analizę, paaiškėjo, kad tinkamiausias investicijų pritraukimo į Telšių rajoną variantas – **pramonės parko steigimas šiaurinėje Telšių miesto dalyje tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.** Įvertinus teritorijos dydį (planuojama išvystyti 39,637 ha teritorijos plotą, iš kurio 0,819 ha – Mažeikių gatvė ir jos apsauginės zonos) bei VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ rekomendacijas (Telšių rajono savivaldybėje rekomenduojama iki 2030 metų vystyti ne didesnę nei 15 ha pramoninę teritoriją), **rekomenduotina pramonės parko steigimo ir vystymo procesą etapuoti (bendras teritorijos išvystymo laikotarpis – 10 metų):**

- ✓ *Paruošiamieji darbai – 2022-2024 m. laikotarpis* – gaunamas Valstybei svarbaus projekto statusas, parengiamas Telšių PP plėtros planas, įkuriamas Telšių pramonės parkas, parenkamas Telšių PP operatorius;
- ✓ *1 etapas – 2024-2026 metų laikotarpis* – vystoma teritorijos dalis pietinėje ir vakarinėje Telšių PP dalyje, užimanti 15,5166 ha (iš viso vystomi 6 sklypai, iš kurių 1 sklypas (unikalus nr. 7805-0005-0169) būtų išvystytas tik dalinai, tačiau iš privačių asmenų išperkamas pilna apimtimi, ir 1 sklypas šiuo metu išnuomotas iki 2023-03-29). Tuo pačiu metu vykdomas Mažeikių gatvės pratęsimo iki krašto kelio Nr. 160 projektas (žr. 3.1.1 pav. ir 3.1.1 lentelę). Iš planuojamos vystyti teritorijos išminusavus plotą, tenkantį Mažeikių gatvei ir jos apsauginėms zonoms (apskaičiuojama: per Telšių PP teritoriją Mažeikių g. ilgis sieks 630 m, plotis – 7 m., apsauginės zonos į abi puses – po 3 m (įrengiami pėsčiųjų takai, apšvietimas), taigi, bendras gatvės plotas  $630 \times (7+6) = 8190$  kv. m arba 0,819 ha), 1 etapo vystoma pramonės parko teritorija – 14,6976 ha;
- ✓ *2 etapas – 2026-2028 metų laikotarpis* – vystoma teritorijos dalis, esanti šiaurės vakarų pusėje ir užimanti 5,64 ha teritoriją (iš viso vystomi 5 sklypai), siekiant prijungti geležinkelio liniją prie vystomo pramonės parko (žr. 3.1.2 pav. ir 3.1.1 lentelę);
- ✓ *3 etapas – 2027-2029 metų laikotarpis* – vystoma teritorijos dalis, esantis šiaurės rytų pusėje ir užimanti 11,3104 ha teritorijos plotą, iš viso vystoma 11 sklypų, iš kurių 2 išnuomoti iki 2026-05-02 (žr. 3.1.3 pav. ir 3.1.1 lentelę);
- ✓ *4 etapas – 2029-2031 metų laikotarpis* – vystoma likusi teritorijos dalis, užimanti 7,17 ha teritorijos plotą, iš viso vystomi 3 sklypai, iš kurių 1 sklypas (unikalus nr. 7805-0005-0169) jau išpirktas ir būtų išvystytas tik dalinai, ir šiuo metu 2 sklypai išnuomoti iki 2024-2025 metų (žr. 3.1.4 pav. ir 3.1.1 lentelę).

Kiekvieno etapo metu rekomenduojama atlikti geologinius tyrimus teritorijose.



3.1.1. pav. Rekomenduojamos Telšių rajono pramonės parko teritorijos vystymo I etapas  
Šaltinis: sudaryta autorių



3.1.2. pav. Rekomenduojamos Telšių rajono pramonės parko teritorijos vystymo II etapas  
Šaltinis: sudaryta autorių



3.1.3. pav. Rekomenduojamos Telšių rajono pramonės parko teritorijos vystymo III etapas  
Šaltinis: sudaryta autorių



3.1.4. pav. Rekomenduojamos Telšių rajono pramonės parko teritorijos vystymo IV etapas  
— — — — — Mažeikių gatvės pratęsimas

3.1.1. lentelė. Rekomenduojamos Telšių rajono pramonės parko teritorijos vystymo informacija apie sklypus pagal etapus

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Išnuomota / parduota žemė (naudojama), ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai	Vidutinė rinkos vertė, EUR (galioja nuo 2023-01-01)
<b>PP vystymo I etapas</b>								
7805-0005-0169	Telšiai	10.0*	10.0		žemės ūkio	Privatus (priklauso 2 fiziniams. asm.)	Sklypas vystomas tik dalinai	41700
7805-0005-0214	Telšiai	0.46	0.46		žemės ūkio	Privatus (priklauso 4 fiziniams. asm.)		1830
7805-0005-0186	Telšiai	1.7701	1.7701		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		6910
7805-0005-0122	Telšiai	1.4065		1.4065	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2023-03-29 (privačiam fiziniam asmeniui)	5460
4400-0093-3528	Telšiai	1.3	1.3		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		5180
7805-0005-0183	Telšiai	0.58	0.58		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		2310
<b>VISO I etapas:</b>	<b>X</b>	<b>15,5166ha / 6 sklypai</b>	<b>14,1101ha / 5 sklypai</b>	<b>1,4065 ha / 1 sklypas</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>63 390</b>
<b>PP vystymo II etapas</b>								
7805-0005-0163	Telšiai	2.16	2.16		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		7600
4400-0156-9324	Telšiai	1.13	1.13		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		4510
4400-2069-5256	Telšiai	0.3	0.3		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		1170
7805-0005-0119	Telšiai	1	1		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		4070
7805-0005-0018	Telšiai	1.05	1.05		žemės ūkio, miško žemė	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		3770
<b>VISO II etapas:</b>	<b>X</b>	<b>5,64 ha / 5 sklypai</b>	<b>5,64 ha / 5 sklypai</b>	<b>x</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>21 120</b>
<b>PP vystymo III etapas</b>								
7805-0005-0205	Telšiai	1.15	1.15		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		4100
7805-0005-0198	Telšiai	0.7	0.7		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		2790
7805-0005-0143	Telšiai	0.878	0.878		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		3130
7805-0005-0054	Telšiai	1.4213	1.4213		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		5400
7805-0005-0167	Telšiai	0.5		0.5	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2026-05-02 (privačiam fiziniam asmeniui)	1970
7805-0005-0126	Telšiai	1.4922		1.4922	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2026-05-02 (privačiam fiziniam asmeniui)	5670
7805-0005-0034	Telšiai	0.84	0.84		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		3290
7805-0005-0162	Telšiai	0.68	0.68		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		2560
7805-0005-0021	Telšiai	0.93	0.93		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		3520
4400-0102-3867	Telšiai	1.4189	1.4189		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		5540
7805-0005-0123	Telšiai	1.3	1.3		žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)		5100
<b>VISO III etapas:</b>	<b>X</b>	<b>11,3104 ha / 11 sklypų</b>	<b>9,3182ha / 9 sklypai</b>	<b>1,9922 ha /</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>43 070</b>

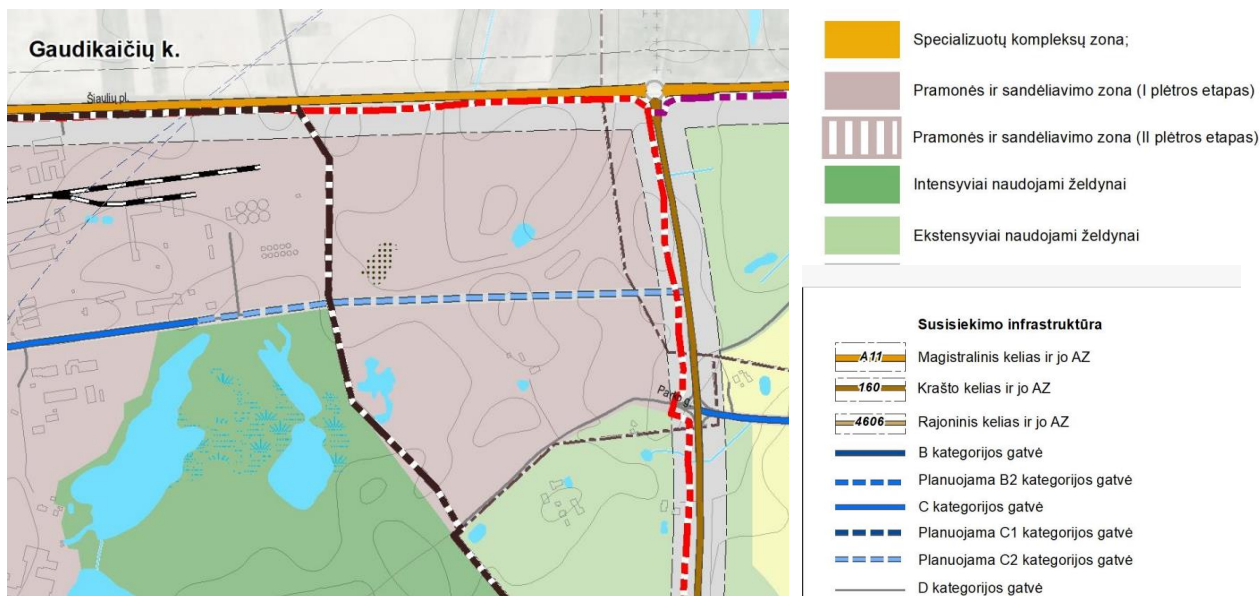
## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Unikalus Nr.	Adresas	Sklypo dydis, ha	Laisva žemė, ha	Išnuomota / parduota žemė (naudojama), ha	Paskirtis	Nuosavybė	Kiti apribojimai	Vidutinė rinkos vertė, EUR (galioja nuo 2023-01-01)
				2 sklypai				
7805-0005-0169	Telšiai	1.97*	1.97		žemės ūkio	Privatus (priklauso 2 fiziniams. asm.)	Sklypas vystomas tik dalinai	Jau išpirktas
7805-0005-0178	Telšiai	1.85		1.85	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2025-12-31 (privatiam fiziniam asmeniui)	7380
7805-0005-0158	Geležinkelio g.11, Telšiai	3.35		3.35	žemės ūkio	Privatus (priklauso 1 fiziniam asm.)	išnuomota iki 2024-12-31 (privatiam fiziniam asmeniui)	13600
VISO II etapas:	X	7.17 ha / 3 sklypai	1.97ha / 1 sklypas	5.2 ha / 2 sklypai	X	X	X	20 980
VISO:	X	39,637ha / 24 sklypai	31,0383ha / 19 sklypų	8,5987ha / 5 sklypai	X	X	X	148560

*Šaltinis: sudaryta autorių*

\* sklypas yra 11,97 ha, iš kurių 10 būtų vystoma I etapu, o 1,97 ha – IV etapu, tačiau visas sklypas išperkamas iš privačių asmenų I etapo metu

Teritorijos atitiktis Telšių rajono savivaldybės planavimo dokumentams. Pagal LR teritorijų planavimo įstatymą PP teritorija turi būti numatyta Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentuose. Vadovaujantis Telšių miesto teritorijos bendrojo planu ir apibrėžta teritorija, nustatyta, kad visa numatoma vystyti PP teritorija patenka į pramonės ir sandėliavimo zoną (I etapą) PS-1. Pagal Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą, teritorijoje galima vystyti pramonės ir sandėliavimo veiklas, tame tarpe ir susijusias su tarša aplinkai (išskyrus, kai jos poveikis gyvenamajai aplinkai ir žmonių sveikatai nuo taršos apsaugoti pagrįstas poveikio aplinkai vertinimo ar poveikio visuomenės sveikatai vertinimo procesu). Žemės sklypai, esantys numatomoje vystyti PP teritorijoje, šiuo metu yra žemės ūkio paskirties. Pagal Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą, teritorijoje yra numatytas ir Mažeikių gatvės pratęsimas (žr. 3.1.5 pav.). **Steigiant PP, keisti Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą Telšių rajono savivaldybei būtinybės nėra, tačiau įsigijus sklypus (paėmus juos valstybės reikmėms) būtina pakeisti paskirtį.**



**3.1.5. pav. Ištrauka iš Telšių miesto teritorijos bendrojo plano**

*Šaltinis: sudaryta autorių*



## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Pramonės parkas laikomas įsteigtu, kai yra atliekami visi LR investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 3 punkte nurodyti veiksmai:

- 1) teritorija yra numatyta Savivaldybės teritorijų planavimo dokumentuose;
- 2) teritorijos ribos turi būti nustatytos Lietuvos Respublikos Vyriausybės;
- 3) teritorijos vystymo projektas Lietuvos Respublikos Vyriausybės nutarimu yra pripažintas valstybei svarbiu projektu (projektai pripažįstami valstybei svarbiais vadovaujantis Strateginio valdymo metodikos, patvirtintos LVR 2021 m. balandžio 28 d. nutarimu Nr. 292, 112 punktu);
- 4) Lietuvos Respublikos Vyriausybės įgaliota institucija turi būti patvirtinusi su savivaldybės taryba suderintą pramonės parko plėtros planą.

Telšių rajono savivaldybės vaidmuo steigiant ir vystant PP. Pagal LR investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnį Telšių rajono savivaldybės taryba yra pagrindinis subjektas, atsakingas už PP steigimą. Įgyvendinus aukščiau nurodytas PP steigimo sąlygas Telšių rajono savivaldybės taryba, vykdanči jai priskirtas PP steigimo funkcijas, priima galutinį sprendimą steigti PP. Telšių rajono savivaldybės tarybai priėmus sprendimą steigti PP, turi būti atliekami kiti su PP valdymu, veiklos vystymu ir priežiūra susiję veiksmai: atrenkamas PP operatorius ir atliekama jo veiklos priežiūra, priimami sprendimai dėl valstybės pagalbos teikimo.

LRV vaidmuo steigiant ir vystant PP. Steigiamas Telšių pramonės parkas LRV sprendimu gali būti pripažįstamas valstybei svarbiu projektu, nes atitinka vieną Strateginio valdymo metodikos 112 punkto 1.2 dalies papunktį – „112.1.2.4 projektai skirti išvystyti teritorijai, skirtai pramonės parkui, kaip jis suprantamas pagal LR Investicijų įstatymo 2 straipsnio 19 dalį, įsteigti“.

LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijos vaidmuo steigiant ir vystant PP LR investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 3 dalies 4 punktas įtvirtina, kad viena iš PP teritorijai keliamų sąlygų yra ta, jog LRV įgaliota institucija (PP steigimo atveju – LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija) turi būti patvirtinusi su savivaldybės taryba suderintą PP plėtros planą. LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija, steigiant ir valdant Telšių pramonės parką, atliktų keletą funkcijų:

- 1) Telšių pramonės parko koordinavimo funkciją (LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijos nuostatų<sup>69</sup> 9.11. punktas nustato, kad LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija, formuodama konkurencingumo didinimo valstybės politiką, atlieka ir koordinuoja darbus, susijusius su laisvųjų ekonominių zonų ir pramonės parkų steigimu bei funkcionavimu Lietuvos Respublikoje, analizuoja ir teikia LRV pasiūlymus dėl LEZ ir PP veiklos gerinimo);
- 2) nors pramonės parkų valstybinė priežiūra nėra reglamentuota bei atsižvelgiant į tai, kad Telšių pramonės parko steigėja bus ne LRV, o Telšių rajono savivaldybės taryba, LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija, vykdydama valstybinę jo priežiūrą, turėtų tik teikti pasiūlymus dėl veiklos gerinimo Telšių rajono savivaldybei.

**Telšių rajono savivaldybė turi kompetenciją inicijuoti PP steigimą, priimti sprendimą keisti teritorijų planavimo dokumentus (esant būtinybei), atrinkti PP operatorių, o LRV, nors galutinio sprendimo steigti pramonės parką nepriima, tačiau PP steigimo procese dalyvauja priimdama nutarimus pramonės parką pripažinti svarbiu valstybei ekonominiu projektu, tvirtindama būsimo pramonės parko ribas, veikiant per LR Ekonomikos ir inovacijų ministeriją, tvirtindama pramonės PP planą ir atlikdama kitus susijusius veiksmus.**

<sup>69</sup> Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1998 m. liepos 23 d. nutarimas „Dėl Lietuvos Respublikos Ekonomikos ir inovacijų ministerijos nuostatų patvirtinimo“, Nr. 67-1957 (galiojanti suvestinė redakcija nuo 2022-01-01).

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

*Pramonės parko operatoriaus parinkimas.* LR investicijų įstatyme pateikiama PP sąvoka suponuoja išvadą, kad pramonės parko operatorius yra pramonės parko valdytojas. Taip pat nurodoma, kad PP operatoriumi negali būti daugiau nei vienas subjektas. LR investicijų įstatymo 2 straipsnio 21 dalyje nurodoma, kad PP operatorius yra valstybės narės pilietis, kitas fizinis asmuo, kuris naudojasi ES teisės aktuose jam suteiktomis judėjimo valstybėse narėse teisėmis, valstybėje narėje įsteigtas juridinis asmuo, kita organizacija ar jų padalinys, kurie, vadovaudamiesi PP plėtros planu, pramonės parke organizuoja ūkinę komercinę veiklą. PP operatoriumi negali būti pramonės parko įmonė.

Atrinktas Telšių PP operatorius, organizuodamas ūkinę veiklą, atliktų keletą funkcijų:

- 1) visus su PP veiklos organizavimu susijusius veiksmus (vykdytų investuotojų paiešką, atliktų PP teritorijos ir infrastruktūros priežiūrą, būtų atsakingas už PP rinkodaros vystymą); Telšių PP operatoriumi būtų perduota Telšių rajono savivaldybei priklausanti funkcija, kurią vykdant užtikrinamas sąlygų verslo sudarymas ir šios veiklos skatinimas<sup>70</sup>;
- 2) atrinkus Telšių PP operatoriumi, jam LR žemės įstatymo nustatyta tvarka būtų išnuomoti valstybiniai ar savivaldybės žemės sklypai, esantys PP teritorijoje, privačios žemės sklypai PP operatoriumi gali būti išnuomojami LR civilinio kodekso nustatyta tvarka; ir vėliau pagal valstybinės ir (ar) savivaldybės žemės nuomos sutartis reikalavimus bei sąlygas PP operatorius turi teisę subnuomoti žemę PP veiklą vykdančioms įmonėms; taipogi Telšių PP operatoriumi gali būti išnuomoti, perduoti naudotis panaudos pagrindais arba parduoti valstybės (savivaldybės) nuosavybės statiniai ir infrastruktūros objektai, esantys PP<sup>71</sup>;
- 3) Telšių PP operatorius yra atsakingas ne tik už žemės nuomos ir subnuomos su Telšių PP įmonėmis sutarčių sudarymą, bet ir už aptarnavimo sutarčių sudarymą su Telšių PP teritorijoje iki PP steigimo jau veikiančiais ūkio subjektais<sup>72</sup>; taipogi Telšių PP operatorius būtų kompetentingas sudaryti sutartis dėl naudojimosi valstybės ar Telšių rajono savivaldybės nuosavybės statiniais ir infrastruktūros objektais.

Tam, kad nurodytas funkcijas Telšių PP operatorius galėtų vykdyti, pirmiausia, Telšių rajono savivaldybės taryba privalo priimti sprendimą dėl jų perdavimo konkrečiam subjektui. Telšių rajono savivaldybės taryba turi teisę nuspręsti, ar atrinkti PP operatoriumi viešojo konkurso būdu, ar už Telšių PP veiklos organizavimą būtų atsakinga pati Telšių rajono savivaldybės administracija<sup>73</sup>.

*Kai pramonės parko operatoriaus funkcijas atlieka savivaldybės administracija.* Jei nebūtų paskirtas ar atrinktas Telšių PP operatorius, jam priskirtas funkcijas atliktų Telšių rajono savivaldybės administracija. Tais atvejais, kai savivaldybės taryba priima sprendimą dėl pramonės parko operatoriaus (savivaldybės administracijos) paskyrimo, PP operatoriaus veikla, teisės ir pareigos, atsakomybė, sprendimų priėmimas ir kitos sąlygos nustatomos savivaldybės tarybos sprendime. Nors PP operatoriaus veikla nebūtų tiesiogiai susijusi su komercinės veiklos vykdymu ir pelno siekimu, tačiau Telšių rajono savivaldybės administracija vykdytų Telšių rajono savivaldybės tarybos priimamus politinius sprendimus. Todėl siekiant minimizuoti riziką, susijusią su vietos savivaldos politinės valios įgyvendinimu būsimame Telšių pramonės parke, **rekomenduojama administracinio modelio, kai PP operatoriaus funkcijas įgyvendintų pati Telšių rajono savivaldybės administracija, atsisakyti.**

*Kai pramonės parko operatorius atrenkamas viešo konkurso būdu.* Investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 7 dalis įtvirtina, kad tais atvejais, kai įsteigtas PP savivaldybės taryba priima sprendimą dėl pramonės parko operatoriaus

<sup>70</sup> Vietos savivaldos įstatymo 6 straipsnio 38 punktą.

<sup>71</sup> Investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 10 dalis.

<sup>72</sup> Investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 11 dalis.

<sup>73</sup> Investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsnio 5 dalis

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

atrinkimo viešo konkurso būdu, jį viešo konkurso būdu atranka savivaldybės administracija, vadovaudamasi LR civilinio kodekso 6.947-6.952 straipsnių nuostatomis. Siekdama perduoti Telšių PP operatoriaus funkcijas kitam juridiniam asmeniui, Telšių rajono savivaldybė turėtų organizuoti viešą konkursą, kuriame reikėtų aiškiai numatyti, kokias paslaugas ir kokia apimtimi PP operatorius turės teikti. Nustačius Telšių PP operatoriaus atrankos konkurso laimėtoją, būtų sudaroma Telšių PP operatoriaus teises ir pareigas nustatanti sutartis tarp Telšių rajono savivaldybės tarybos (PP steigėjo) ir Telšių PP operatoriaus. Sutartyje detalai nustatomas teikiamų paslaugų pobūdis, kokybiniai reikalavimai, paslaugų teikimo pradžia, pabaiga ir kt. Manytina, kad šis **PP operatoriaus atrankos būdas būtų efektyviausias Telšių rajono savivaldybei**, nes: viešame konkurse galėtų dalyvauti ne tik Lietuvos, bet ir užsienio įmonės, turinčios patirtį vykdant analogišką veiklą; Telšių rajono savivaldybei nepadidėtų administracinė našta, susijusi su PP valdymu, o Telšių PP operatorių atrinkant viešo konkurso būdu, ji atliktų tik operatoriaus veiklos Telšių PP priežiūros funkciją; būtų sumažinama politinės valios įgyvendinimo Telšių PP rizika; tik neatsiradus potencialiam Telšių PP operatoriumi vykdant viešąjį konkursą, Telšių rajono savivaldybė galėtų kreiptis į LR konkurencijos tarybą dėl sutikimo steigti naują juridinį asmenį.

### 3.2. Optimalios investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvos įgyvendinimo planas

Siekiant gauti PP statusą, Telšių rajono savivaldybė turės atlikti tam tikrus veiksmus, nurodytus 3.2.1 lentelėje – kalendoriniame Telšių PP vystymo įgyvendinimo grafike (vadovaujantis LR investicijų įstatymo 9<sup>1</sup> straipsniu), ir kurie suskirstyti į 5 etapus (paruošiamieji darbai ir 4 sklypų vystymo etapai):

#### A. Paruošiamieji darbai:

1. Ši galimybių studija yra pagrindas gauti VSP statusą LRV. Pagal sutartį su paslaugos teikėjais, galimybių studiją parengta 2022 m. spalio mėn.
2. 2022 m. lapkričio mėn. planuojama gauti Telšių rajono savivaldybės tarybos pritarimą steigti Telšių PP (pritarti parengtai galimybių studijai).
3. Kadangi žemės sklypams, kuriuose numatoma įkurti Telšių pramonės parką, Telšių rajono savivaldybė neturi topografinių nuotraukų, jas reikėtų pasirengti prieš pradėdant rengti Telšių PP plėtros planą (2022 m. spalio mėn. pradžia – 2022 m. gruodžio mėn. pabaiga).
4. Apibrėžta Telšių PP teritorija turi būti įteisinama (ribos nustatomos) ir valstybei svarbaus projekto statusas suteikiamas LRV nutarimu. Telšių rajono savivaldybė turi kreiptis į LR Ekonomikos ir inovacijų ministeriją dėl ribų nustatymo ir VSP statuso suteikimo. Savo ruožtu LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija inicijuoja VSP statuso gavimą, jei projektas tenkina šalies strateginiuose veiklos planuose numatytus tikslus. Veiksmo atlikimo terminas – 6 mėn. (nuo 2022 m. lapkričio mėn. pradžios iki 2023 m. balandžio mėn. pabaigos).
5. Gavus VSP statusą, Telšių rajono savivaldybė turi skelbti konkursą Telšių PP plėtros plano parengimui, kuriame turi būti nurodomi PP plėtros tikslai, uždaviniai, vertinimo kriterijai ir jų reikšmės, PP numatomos ūkinės komercinės veiklos rūšys, investavimo PP skatinimo būdai, PP sklypų parinkimo ir naudojimo ypatumai (sklypai infrastruktūrai, sklypai verslui plėtoti ir t.t.), PP veiklos efektyvumo kriterijai, PP plėtros priemonės, LR įstatymų nustatytos PP steigėjo numatomos sudaryti specialiosios investavimo, verslo ir kitos sąlygos PP veikiantiems ūkio subjektams bei kita informacija. Veiksmo atlikimo terminas – 6 mėn. (nuo 2023 m. gegužės mėn. pradžios iki 2023 m. spalio mėn. pabaigos).
6. Telšių pramonės parko plėtros planas turi būti suderintas su Telšių rajono savivaldybės taryba ir patvirtintas LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijoje. Veiksmo atlikimo terminas – 3 mėn. (nuo 2023

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

m. spalio mėn. pradžios iki 2023 m. gruodžio mėn. pabaigos). Šio veiksmo metu yra įsteigiamas **Telšių PP**.

7. Telšių PP operatoriaus parinkimas vykdomas Telšių rajono savivaldybės tarybos sprendimu. LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijai patvirtinus Telšių PP plėtros planą, Telšių rajono savivaldybės taryba priima sprendimą steigti PP, nustato Telšių PP veiklos terminus ir jo pakeitimo sąlygas bei priima sprendimą dėl PP operatoriaus. **Rekomenduojama PP operatorių atrinkti viešo konkurso būdu.** Veiksmo atlikimo terminas – 12 mėn. (nuo 2024 m. sausio mėn. pradžios iki 2024 m. gruodžio mėn. pabaigos).
8. Pasirašius sutartį su Telšių PP operatoriumi, PP operatorius turi pradėti rūpintis Telšių PP rinkodara bei investuotojų paieška. Veiksmas prasideda 2025 m. sausio mėn. ir tęsiasi visu Telšių PP gyvavimo laikotarpiu.

### B. I Telšių PP vystymo etapas:

9. Lygiagrečiai Telšių rajono savivaldybė turi pradėti vykdyti žemės perėmimo iš privačių asmenų darbus (**I etapas**), šis procesas gali užtrukti 1,5 metų nuo tada, kai gaunamas VSP statusas (planuojama nuo 2024 m. sausio mėn. pradžios iki 2025 m. birželio mėn. pabaigos arba 18 mėn.).
10. Telšių rajono savivaldybė ir (arba) Telšių PP operatorius kartu turi pradėti vykdyti Telšių PP teritorijos I etapo geologinių tyrimų bei infrastruktūros paruošimo investuotojams darbus, kurie susidės iš viešo konkurso skelbimo, projektavimo, geologinių tyrimų bei rangos darbų teritorijoje (tuo pačiu metu vykdomi ir Mažeikių gatvės pratęsimo darbai). Projektavimo darbus Telšių rajono savivaldybė gali pradėti vykdyti dar neperėmus visų sklypų ir neparinkusi PP operatoriaus. Veiksmo atlikimo terminas – 24 mėn. (nuo 2025 m. sausio mėn. pradžios iki 2026 m. gruodžio mėn. pabaigos).
11. Atrinkus Telšių PP operatorių ir išvysčius sklypus, reikalinga Telšių PP I etapo teritorijoje esančius sklypus jam išnuomoti LR žemės įstatymo nustatyta tvarka. Veiksmo atlikimo terminas – 3 mėn. (nuo 2026 m. spalio mėn. pradžios iki 2026 m. gruodžio mėn. pabaigos).
12. Paruošus sklypus ir atsiradus investuotojams, Telšių PP operatorius I etapo teritorijoje esančius sklypus jiems galės subnuomoti, todėl galimybė investuotojui išnuomoti Telšių PP teritorijoje esantį sklypą sutrumpėja iki 1 mėn. Veiksmo pradžia – nuo 2027 m. sausio mėn. pradžios (kai bus paruošti sklypai), pabaiga – kol bus laisvų žemės sklypų.

### C. II Telšių PP vystymo etapas:

13. Telšių PP vystymo **II etapo** darbai turėtų prasidėti nuo 2026 m. pradžios. II etapo pradžioje Telšių rajono savivaldybė turi pradėti vykdyti žemės perėmimo iš privačių asmenų darbus Telšių PP II etapo teritorijoje. Kaip ir I etapo metu, planuojama, kad procesas gali trukti iki 1,5 metų (nuo 2026 m. sausio mėn. pradžios iki 2027 m. birželio mėn. pabaigos arba 18 mėn.).
14. Tuo pačiu metu Telšių rajono savivaldybė ir (arba) Telšių PP operatorius kartu turi pradėti vykdyti Telšių PP teritorijos II etapo geologinių tyrimų ir infrastruktūros paruošimo investuotojams darbus, kurie susidės iš viešo konkurso skelbimo, projektavimo, geologinių tyrimų ir rangos darbų teritorijoje. Projektavimo darbus Telšių rajono savivaldybė gali pradėti vykdyti dar neperėmus visų sklypų ir neparinkusi PP operatoriaus. Kadangi darbų bus mažiau, veiksmo atlikimo terminas – 18 mėn. (nuo 2027 m. sausio mėn. pradžios iki 2028 m. birželio mėn. pabaigos).
15. Toliau Telšių PP operatoriumi bus išnuomoti II etapo teritorijoje esantys žemės sklypai LR žemės įstatymo nustatyta tvarka. Veiksmo atlikimo terminas – 3 mėn. (nuo 2028 m. balandžio mėn. pradžios iki 2028 m. birželio mėn. pabaigos).
16. Paruošus sklypus ir atsiradus investuotojams, Telšių PP operatorius II etapo teritorijoje esančius sklypus jiems galės subnuomoti, todėl galimybė investuotojui išnuomoti Telšių PP teritorijoje esantį

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

sklypą sutrumpėja iki 1 mėn. Veiksmo pradžia – nuo 2028 m. liepos mėn. pradžios (kai bus paruošti sklypai), pabaiga – kol bus laisvų žemės sklypų.

### D. III Telšių PP vystymo etapas:

17. Analogiškai bus vykdomas ir **III etapo** sklypų vystymas: 1) 2027-06 mėn. – 2028-12 mėn. bus vykdomi žemės perėmimo iš privačių asmenų darbai (procedūros); 2) 2028-06 mėn. – 2029-12 mėn. planuojami III etapo geologinių tyrimų bei infrastruktūros paruošimo investuotojams darbai; 3) 2029-10 mėn. – 2029-12 mėn. III etapo teritorijoje esantys sklypai bus išnuomoti Telšių PP operatoriui; 4) nuo 2030-01 mėn. Telšių PP operatorius III etapo teritorijoje esančius sklypus galės pradėti subnuomoti.

### E. IV Telšių PP vystymo etapas:

18. Analogiškai bus vykdomas ir **IV etapo** sklypų vystymas: 1) 2029-01 mėn. – 2030-06 mėn. bus vykdomi žemės perėmimo iš privačių asmenų darbai (procedūros); 2) 2030-01 mėn. – 2031-06 mėn. planuojami III etapo geologinių tyrimų bei infrastruktūros paruošimo investuotojams darbai; 3) 2031-04 mėn. – 2031-06 mėn. III etapo teritorijoje esantys sklypai bus išnuomoti Telšių PP operatoriui; 4) nuo 2031-01 mėn. Telšių PP operatorius III etapo teritorijoje esančius sklypus galės pradėti subnuomoti.

3.2.1. lentelė. *Telšių PP vystymo įgyvendinimo kalendorinis grafikas*

Etapai	Laikotarpis, 2022 I ketv.	2022 II ketv.	2022 III ketv.	2022 IV ketv.	2023 I ketv.	2023 II ketv.	2023 III ketv.	2023 IV ketv.	2024 I ketv.	2024 II ketv.	2024 III ketv.	2024 IV ketv.	2025 I ketv.	2025 II ketv.	2025 III ketv.	2025 IV ketv.	2026 I ketv.	2026 II ketv.	2026 III ketv.	2026 IV ketv.	2027 metai	2028 metai	2029 metai	2030 metai	2031 metai
<b>PARUOŠIAMIEJI DARBAI</b>																									
Galimybių studijos parengimas (2022.03-2022.10)	8	■	■	■																					
Savivaldybės tarybos pritarimas steigti PP (2022.11)	1			■																					
Topografinių nuotraukų rengimas (2022.10.-2022.12)	3			■																					
Ribų nustatymas LRV ir VSP statuso gavimas (2022.11-2023.04)	6			■	■																				
Plėtos plano parengimas (konkurso skelbimas, plano rengimas)* (2023.05-2023.10)	6					■	■	■																	
Plėtos plano suderinimas su Savivaldybės taryba ir tvirtinimas LRV įgaliotoje institucijoje (2023.10-2023.12) <i>Jsteigiamas Telšių PP</i>	3							■																	
PP operatoriaus atranka (Tarybos sprendimas, konkurso skelbimas, sutartis) (2024.01-2024.12)	12								■	■	■	■													
PP operatoriaus vykdoma rinkodara ir investuotojų paieška (nuo 2025.01)	ne ri- bo tai												■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>I ETAPAS</b>																									
PP I etapo teritorijos sklypų perėmimas iš privačių asmenų** (2024.01-2025.06)	18								■	■	■	■	■	■											
PP I etapo sklypų paruošimas (konkursų skelbimas, projektavimo, geologinių tyrimų ir infrastruktūriniai darbai) (2025.01-2026.12)	24												■	■	■	■	■	■	■	■	■				
PP I etapo sklypų nuoma PP operatoriui*** (2026.10-2026.12)	3																			■					
PP I etapo sklypų subnuoma (atsiradus investuotojui – per 1 mėn., nuo 2027-01 mėn.)***	1																				■	■	■	■	■
<b>II ETAPAS</b>																									
PP II etapo teritorijos sklypų perėmimas iš privačių asmenų** (2026.01-2027.06)	18																■	■	■	■	■				
PP II etapo sklypų paruošimas (konkursų skelbimas, projektavimo, geologinių tyrimų ir infrastruktūriniai darbai) (2027.01-2028.06)	18																			■	■				
PP II etapo sklypų nuoma PP operatoriui*** (2028.04-2028.06)	3																					■			
PP III etapo sklypų subnuoma (atsiradus investuotojui – per 1 mėn., nuo 2028-07)***	1																					■	■	■	■
<b>III ETAPAS</b>																									

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Etapai	Laikotarpis,	2022 I ketv.	2022 II ketv.	2022 III ketv.	2022 IV ketv.	2023 I ketv.	2023 II ketv.	2023 III ketv.	2023 IV ketv.	2024 I ketv.	2024 II ketv.	2024 III ketv.	2024 IV ketv.	2025 I ketv.	2025 II ketv.	2025 III ketv.	2025 IV ketv.	2026 I ketv.	2026 II ketv.	2026 III ketv.	2026 IV ketv.	2027 metai	2028 metai	2029 metai	2030 metai	2031 metai
PP III etapo teritorijos sklypų perėmimas iš privačių asmenų** (2027.06-2028.12)	18																									
PP III etapo sklypų paruošimas (konkursų skelbimas, projektavimo, geologinių tyrimų ir infrastruktūriniai darbai) (2028.06-2029.12)	18																									
PP III etapo sklypų nuoma PP operatoriui*** (2029.10-2029.12)	3																									
PP III etapo sklypų subnuoma (atsiradus investuotojui – per 1 mėn., nuo 2030-01)***	1																									
<b>IV ETAPAS</b>																										
PP IV etapo teritorijos sklypų perėmimas iš privačių asmenų** (2029.01-2030.06)	18																									
PP IV etapo sklypų paruošimas (konkursų skelbimas, projektavimo, geologinių tyrimų ir infrastruktūriniai darbai) (2030.01-2031.06)	18																									
PP IV etapo sklypų nuoma PP operatoriui*** (2031.04-2031.06)	3																									
PP III etapo sklypų subnuoma (atsiradus investuotojui – per 1 mėn., nuo 2031-07)***	1																									

*\* pirmiausia Telšių rajono savivaldybė turi gauti VSP statusą, tik tada galima pradėti plėtros plano rengimo konkursą; \*\* veiksmas galimas, jei Telšių PP gauna VSP statusą; \*\*\* šio veiksmo įgyvendinimo laikotarpis gali keistis priklausomai nuo pasirinktų finansavimo šaltinių (jei privatus operatorius teiktų savo lėšas, jam sklypai turėtų būti išnuomojami anksčiau, jei infrastruktūros vystymas būtų finansuojamas ES lėšomis, sklypų nuoma operatoriui gali būti nukelta įgyvendinus projektus, arba kaip tik atliekama anksčiau (priklausomai nuo finansavimo sąlygų) ir pan.)*

Kaip matome iš aukščiau pateikto kalendorinio grafiko **Telšių PP gali būti įsteigtas 2023 m. gruodžio mėn. (per 14 mėn. nuo kreipimosi į LR Ekonomikos ir inovacijų ministeriją dėl Telšių PP statuso gavimo), o pirmieji investuotojai galėtų pradėti kurtis 2027 m. sausio mėn. (per 50 mėn. nuo kreipimosi į LR Ekonomikos ir inovacijų ministeriją dėl Telšių PP statuso gavimo).** Laikas pirmiems investuotojams ateiti padidėja dėl to, kad visus sklypus planuojamoje vystyti Telšių PP teritorijoje reikia paimti iš privačių asmenų valstybės reikmėms.

### 3.3. Optimalios investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvos galimi finansavimo šaltiniai

PP steigimu rūpinasi Telšių rajono savivaldybės taryba arba LRV kartu su Savivaldybės taryba. Tai suponuoja, kad pagrindiniai finansavimo šaltiniai gali būti šioms institucijoms prieinamos lėšos:

- 1) valstybės ir (arba) Savivaldybės biudžetas;
- 2) išoriniai finansavimo mechanizmai (ES investicijų/ paramos bei kiti fondai);
- 3) skolintos lėšos;
- 4) privačios lėšos.

Vien Telšių rajono savivaldybės biudžeto lėšų tokio masto projekto įgyvendinimui nepakaktų arba projekto finansavimo terminas labai išsitęstų. Savivaldybės lėšomis reikės vykdyti privačių sklypų išpirkimą, geologinius tyrimus, nes jokie finansavimo šioms veikloms nebus. PP išvystymui galima būtų naudoti valstybės biudžeto lėšas. Šios lėšos, tikėtina, artimiausiu laiku atsiras, nes Telšių r. sav. priskirta prie 22 urbanistinių teritorijų Lietuvoje, kurioje turėtų būti vystoma pramoninė teritorija. Pažymėtina, kad valstybės biudžeto lėšomis bus galima finansuoti ne didesnę nei 15 ha teritorija, todėl iš šių lėšų gali būti planuojami I etapo sklypų išvystymo darbai.

Pagal planuojamas 2021-2027 m. ES fondų investicijų programas<sup>74</sup> finansuojamas sritis, regionams lėšos skiriamos ir pagal Tvarios miesto plėtros strategiją (Veiksmų programos 5 prioriteto „Piliečiams artimesnė Lietuva“ 5.1 uždavinį „Skatinti integruotą ir įtraukią socialinę, ekonominę ir aplinkosaugos plėtrą, puoselėti kultūrą, gamtos paveldą, darnų turizmą ir saugumą miestuose“). Pagal šią kryptį įmanoma užtikrinti tvarų judumą, didinti investicijų patrauklumą miestuose, gerinti verslo aplinką. Telšių miestui, atsižvelgiant į patvirtintą *Regionų plėtros programą*<sup>75</sup>, yra skirti 9,79 mln. EUR ES fondų paramos. Telšių rajono savivaldybė iš šių lėšų planuoja vykdyti Mažeikių gatvės pratęsimo iki krašto kelio Nr. 160 projektą, kuriam numatyta apie 2 mln. EUR.

Pilnam Telšių PP išvystymui galėtų būti panaudotos ir skolintos lėšos (komercinių bankų, Europos investicijų banko ar kt.). Nors energetikos sektoriuje vyksta chaosas dėl karo Ukrainoje, tačiau infliacijos metu skolintis yra palanku (pinigai nuvertėja daugiau ir sparčiau nei jie kainuoja einamuoju momentu, o esant tokioms sąlygoms visada palankiau skolintis nei kaupti pinigus). Telšių rajono savivaldybės duomenimis, 2023 m. Telšių rajono savivaldybė gali pasiskolinti 2750 tūkst. EUR, 2024 m. – 3427 tūkst. EUR, 2025 m. – 3126,4 tūkst. EUR; daroma prielaida, kad nuo 2026 m. galimas skolinimosi limitas – 3000 tūkst. EUR.

Telšių PP inžinerinės infrastruktūros vystymo investiciniai kaštai gali būti perkelti ir privačiam subjektui, konkurso tvarka atrinktam PP operatoriui (jei toks būtų atrinktas). Tokiu būdu būtų sudarytos prielaidos pritraukti ne tik privačias investicijas į verslo infrastruktūros plėtrą, tačiau padidintas PP operatoriaus įsitraukimas į projekto finansavimą.

**Telšių PP steigimo ir infrastruktūros išvystymo finansavimo šaltiniai galėtų pasiskirstyti taip:**

- Telšių rajono savivaldybės biudžeto lėšos privačių sklypų išpirkimui, geologiniams tyrimams ir prisidėjimui prie teritorijoje įgyvendinamų projektų iš ES lėšų;
- ES fondų lėšos Mažeikių g. pratęsimui pagal Veiksmų programos 5 prioriteto „Piliečiams artimesnė Lietuva“ 5.1 uždavinį;

<sup>74</sup> Patvirtintos 2022-08-03 Europos Komisijos sprendimu

<sup>75</sup> Patvirtintos 2022-06-29 LRV nutarimu Nr. 713



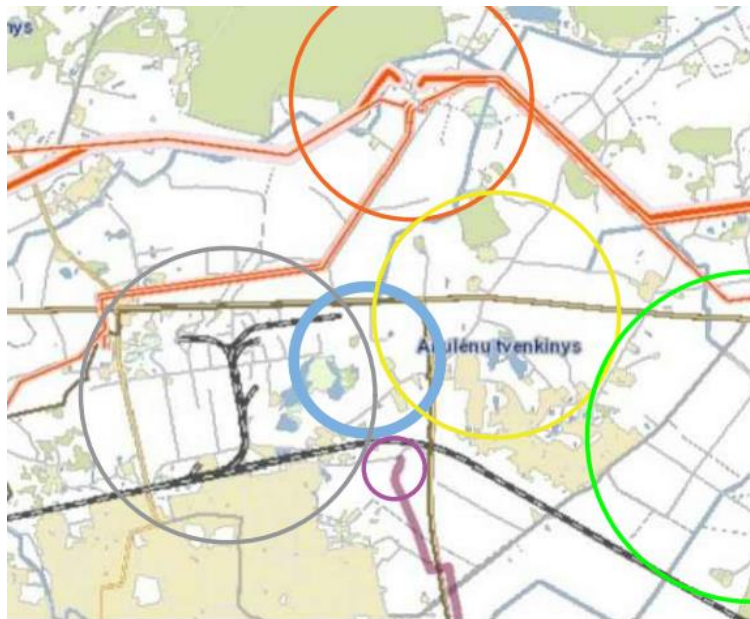
## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

- valstybės biudžeto lėšos (I etapo infrastruktūros vystymo darbams, ne didesnėje nei 15 ha teritorijoje);
- skolintos lėšos ir (arba) privačios Savivaldybės/ PP operatoriaus lėšos (II-IV etapų infrastruktūros vystymo darbams).

### 3.4. Optimalios investicijų pritraukimo į Telšių rajoną alternatyvos įgyvendinimo sąmata

Telšių pramonės parkas 39,637 ha teritorijoje (iš kurios 0,819 ha – Mažeikių gatvė ir jos apsauginės zonos) pilnai bus išvystytas bus 2031 m. viduryje, o I etapas – 2026 m. pabaigoje. Galimybių studijos parengimui pagal sutartį patirtos 14368,75 EUR su PVM išlaidos. Telšių rajono savivaldybė turi pasirengti topografines nuotraukas sklypams (vadovaujantis galiojančiomis verslo praktikomis 1 ha topografinės nuotraukos parengimui reikalinga 150-200 EUR su PVM; skaičiavimui bus imta viršutinė riba: 39,637 ha \* 200 EUR = 7927,4EUR; skaičiavimuose bus naudojama 8000 EUR suma). Numatoma, kad Telšių PP plėtros plano parengimui bus skirta apie 12000 EUR su PVM (vadovaujantis galiojančiomis verslo praktikomis). Taigi, paruošiamiesiems darbams preliminariai gali būti skiriama apie 34,369 tūkst. EUR. Kaip ir numatyta, kalendoriniame grafike, šios išlaidos bus patirtos 2022-2023 metais (2022 m. – galimybių studijos parengimo ir topografinių nuotraukų išlaidos, 2023 m. – Telšių PP plėtros plano parengimo išlaidos). Šios išlaidos būtų finansuojamos iš savivaldybės biudžeto lėšų.

Kitame paveiksle nurodyta transporto jungčių ir aprūpinimo energijos išteklių schema, planuojamo steigti pramonės parko atžvilgiu.



#### SUTARTINIAI ŽYMĖJIMAI

SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS	PAVAZDREBAS	SUTARTINIS ŽYMĖJIMAS	PAVAZDREBAS
	Projektuojamo Telšių pramonės parko teritorija		Gelžkelių linija (Klaipėda - Vainiai) ir atšaka į projektuojamą pramonės parką
	110-330 kV elektros energijos perdavimo linijos (jungtis su paeilė Klaipėdoje)		Susiekimo jungtys (susiekimo linijos A11/E272; Varnių rytinis apskrėstis 160; Mažeikių geležinkelio stotis)
	Dujų regeneracijos vieta		Žaliąją elektros energiją (Telšių rajono vntrosos vežio įsigalinti parkai - už 30 km)

3.1.6. pav. Transporto jungčių ir aprūpinimo energijos išteklių schema

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

Kadangi planuojamoje vystyti teritorijoje visi sklypai yra privatūs, tai paskelbus Telšių PP valstybei svarbiu projektu, bus reikalinga sklypus išpirkti, o tai Savivaldybei kainuos papildomus kaštus. Vadovaujantis VĮ Registrų centro skelbiamomis vidutinėmis rinkos vertėmis planuojamoje vystyti teritorijoje, nustatyta, kad visų sklypų išpirkimui Telšių rajono savivaldybei reikės maždaug 150 tūkst. EUR pagal vidutines rinkos vertes nuo 2023-01-01 datos (žr. 3.1 lentelę). Kadangi I etapo sklypų išpirkimas vyks 2024-2025 metais, II etapo – 2026-2027 metai, III etapo – 2027-2028 metais, IV etapo – 2029-2030 metais, tai minėtas rinkos vertes reikia indeksuoti. Pagal dabartines tendencijas per metus kainos išaugo 30 proc., tačiau, tikėtina, ateityje tokio smarkaus kainų augimo nebus. Todėl I etapo sklypų išpirkimo vidutinės rinkos vertės bus indeksuojamos 25 proc. kainų indeksu, II etapo – 45 proc. kainų indeksu, III etapo – 55 proc., IV etapo – 60 proc. kainų indeksu. Taigi, preliminari sklypų išpirkimo kaina pagal vidutines rinkos vertes siektų 210,189 tūkst. EUR. *Šios išlaidos būtų finansuojamos iš savivaldybės biudžeto lėšų.*

3.4.1. lentelė. *Preliminari sklypų išpirkimo kaina, vystant Telšių PP*

Etapas	Metai	Teritorijos plotas, ha	Suma pagal rinkos vertes 2023-01-01 datai, EUR	Suma pagal indeksuotas, tūkst. EUR
I etapas	2024-2025 metai	15,5166 ha	63390 EUR	79238 EUR
II etapas	2026-2027 metai	5,64 ha	21120 EUR	30624 EUR
III etapas	2027-2028 metai	11,3104 ha	43070 EUR	66759 EUR
IV etapas	2029-2030 metai	7,17 ha	20980 EUR	33568 EUR

*Šaltinis: sudaryta autorių*

Numatoma teritorijos infrastruktūros sutvarkymui (kartu su projektavimo ir kitomis privalomomis paslaugomis) visiems 4 etapams skirti apie 11,070 mln. EUR, geologiniams tyrimams – 0,189 mln. EUR. I etapo investicijų vertė – 6,888 mln. EUR, į šią sumą pakliūna ir Mažeikių gatvės pratęsimo išvystymas. *Šios išlaidos būtų finansuojamos iš Savivaldybės lėšų (geologiniai tyrimai ir prisidėjimas prie vykdomų projektų), ES lėšų (Mažeikių g. pratesimo darbai), valstybės biudžeto lėšų (PP I etapo infrastruktūros išvystymas).* II etapo darbų investicijų vertė – 1,190 mln. EUR, III etapo – 1,943 mln. EUR, IV etapo – 1,449 mln. EUR. *Šios išlaidos būtų finansuojamos iš savivaldybės lėšų (geologiniai tyrimai), PP operatoriaus lėšų, Savivaldybės arba skolintų lėšų.* Bendros Telšių pramonės parko vystymo **investicijos siektų 11,504 mln. EUR** (paruošiamųjų darbų ir visų keturių etapų). Detalesnė informacija pateikiama prieduose.

Atsižvelgiant į tai, kad galimybių studijos rengimas yra skirtas optimaliausio investicijų pritraukimo į Telšių rajoną varianto atrankai, atrinktos alternatyvos poveikio įvertinimui bei poreikio steigti teritoriją pagrindimui, detalizuotas Telšių pramonės parko teritorijos vystymo etapavimas ir tikslesni inžinerinės infrastruktūros vystymo poreikiai bei kiekiai turėtų būti nustatyti Telšių pramonės parko plėtros plane, kuriame taip pat bus detalizuojama ir pramonės parko specializacija.

3.4.2. lentelė. Telšių PP vystymo biudžetas

Biudžeto eilutė	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Viso
Galimybių studijos parengimas	14369										14369
Topografinės nuotraukos	8000										8000
Plėtros plano parengimas		12000									12000
<b>VISO Paruošiamieji darbai:</b>	<b>22369</b>	<b>12000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34369</b>
I etapo sklypų išpirkimas			52825	26413							79238
I etapo geologiniai tyrimai				72600							72600
I etapo darbų vykdymas				2448948	4286931						6735879
<b>VISO I etapas:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>52825</b>	<b>2547960</b>	<b>4286931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6887717</b>
II etapo sklypų išpirkimas					20416	10208					30624
II etapo geologiniai tyrimai						24200					24200
II etapo darbų vykdymas						593239	541765				1135004
<b>VISO II etapas:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20416</b>	<b>627647</b>	<b>541765</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1189828</b>
III etapo sklypų išpirkimas						22253	44506				66759
III etapo geologiniai tyrimai							58080				58080
III etapo darbų vykdymas							82437	1735297			1817733
<b>VISO III etapas:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22253</b>	<b>185023</b>	<b>1735297</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1942572</b>
IV etapo sklypų išpirkimas								22379	11189		33568
IV etapo darbų vykdymas									33880		33880
IV etapo darbų vykdymas									722228	659561	1381789
<b>VISO IV etapas:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22379</b>	<b>767297</b>	<b>659561</b>	<b>1449237</b>
<b>VISO:</b>	<b>22369</b>	<b>12000</b>	<b>52825</b>	<b>2547960</b>	<b>4307347</b>	<b>649900</b>	<b>726788</b>	<b>1757675</b>	<b>767297</b>	<b>659561</b>	<b>11503723</b>
<i>sklypų išpirkimas iš viso</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>52825</i>	<i>26413</i>	<i>20416</i>	<i>32461</i>	<i>44506</i>	<i>22379</i>	<i>11189</i>	<i>0</i>	<i>210189</i>
<i>geologiniai tyrimai iš viso</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>72600</i>	<i>0</i>	<i>24200</i>	<i>58080</i>	<i>0</i>	<i>33880</i>	<i>0</i>	<i>188760</i>
<i>rangos darbai ir inžinerinės paslaugos iš viso</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2448948</i>	<i>4286931</i>	<i>593239</i>	<i>624202</i>	<i>1735297</i>	<i>722228</i>	<i>659561</i>	<i>11070406</i>

Šaltinis: sudaryta autorių

# IŠVADOS IR REKOMENDACIJOS

Atlikus investicijų pritraukimo į Telšių rajoną institucinės, ekonominės, teisinės bei infrastruktūros aplinkos analizę, įvertinus esamų bei potencialių investuotojų poreikius, išnagrinėjus galimas ekonominės plėtros alternatyvas Telšių rajone, galima pateikti **gaires (planą)** investicijų pritraukimui į Telšių rajono savivaldybę:

1. Kadangi Telšių rajono savivaldybės administracijoje už investicijų pritraukimą į rajoną yra atsakingi net 4 Administracijos skyriai, tačiau nei vieno skyriaus nuostatuose nėra tiesiogiai įtvirtintas uždavinys ar funkcija, kad skyrius ar skyriaus darbuotojai atsakingi už investicijų pritraukimą rajone, be to, Telšių regione veikia VšĮ „Žemaitijos verslo“ centras, kurio nuostatuose taipogi nėra minėtos funkcijos, tai *rekomenduotina tiesiogiai įtvirtinti arba Strateginio planavimo ir investicijų skyriaus, arba Ekonomikos ir turto valdymo skyriaus, arba VšĮ „Žemaitijos verslo centras“ nuostatuose, kad skyrius/ įstaiga yra atsakingas už investicijų pritraukimą, koordinavimą ir skatinimą investuoti.*
2. *Rekomenduotina išgryninti Komisijos, atsakingos už investicijų pritraukimą į Telšių rajoną tikslą, uždavinius, funkcijas, teises ir pareigas.*
3. Telšių rajono savivaldybė renka, sistemina, kaupia ir viešina informaciją apie laisvus žemės sklypus, esančius jos teritorijoje, tačiau yra sudėtinga informaciją rasti vienoje vietoje, o ieškoti NŽT puslapyje investuotojams būtų labai sudėtinga ir nepatrauklu. Todėl *rekomenduotina susistemintą informaciją apie laisvus žemės sklypus (vieta, sklypo aprašymas, plotas, teritorijos paskirtis, aplinkinė ir susijusi infrastruktūra, kontaktinė informacija) skelbti savivaldybės interneto svetainėje „Verslo rubrikoje“, šalia kitos verslui aktualios informacijos, taip pat interaktyvaus savivaldybių žemėlapiu Regia interneto svetainėje. Ši informacija turėtų būti nuolat atnaujinama.*
4. *Rekomenduotina ir toliau bendrauti su LR Ekonomikos ir inovacijų ministerija, VšĮ „Investuok Lietuvoje“ bei siūlyti įvairius teisės aktų, įstatyminės bazės pakeitimus (pavyzdžiui, siūlyti, kad aukcionuose dėl žemės sklypų pardavimo ar nuomos dalyvaujantys asmenys mokėtų didesnę nei 5 proc. pradinį įnašą, kas eliminuotų arba sumažintų atvejus, kai aukcionų dalyviai siekdami, kad sklypai liktų tušti ir nesudarytų konkurencijos, tiesiog nepasirašo laimėtų sutarčių).*
5. Kadangi tiesioginės užsienio investicijos yra vienos mažiausių iš Vakarų Lietuvos partnerysčių grupei priklausančių savivaldybių, o verslumo lygis – prastesnis nei šalyje ir apskrityje, tai *rekomenduotina svarstyti alternatyvaus smulkaus ir vidutinio verslo finansavimo modelius (pavyzdžiui, faktoringą, kuris ypatingai tinka prekybos verslams, nereikalauja turto įkeitimo, juo gali naudotis tiek didesnės, tiek mažesnės įmonės, o mokama už tai, ką realiai gali naudoti verslas).*
6. Atsižvelgiant į tai, jog Telšių r. sav. užimtumo lygis yra net 12 proc. p. mažesnis nei vidutiniškai šalyje, rajone trūksta kvalifikuotos darbo jėgos, rajono teritorijoje vyrauja žemesnes pridėtinės vertes kuriantys verslai, *rekomenduotina stiprinti dialogą tarp mokslo įstaigų, savivaldos ir verslo, siekiant išsiaiškinti, kokių specialistų trūksta verslui, bendradarbiauti su netoliese (Klaipėdos, Šiaulių miestuose) esančiais universitetais bei kitomis aukštosiomis, aukštesniosiomis mokyklomis.*
7. Atsižvelgiant į nacionalinius strateginius dokumentus (patvirtintos Telšių regiono specializacijos kryptys: chemijos ir farmacijos, metalo apdirbimo, miškininkystės, medienos apdirbimo ir baldų gamybos, maisto ir žemės ūkio produktų gamybos, tekstilės ir aprangos gamybos; statybos, inžinerijos ir architektūros; paslaugų ir turizmo bei tvarios energetikos), istorinę patirtį (rajone veikia viena stambesnių šalies maisto pramonės įmonių – AB „Žemaitijos pienas“, gilios „Džiugo“ sūrio gamybos tradicijos, gausūs turistiniai ir rekreaciniai ištekliai, kultūros paveldas, kt.) bei rajone vystomas verslo kryptis (čia labiau nei šalyje plėtojami pramonės ir apdirbamosios gamybos, statybos sektoriai), *rekomenduotina Telšių rajone vystyti maisto pramonės, statybos, farmacijos*

## INVESTICIJŲ PRITRAUKIMO Į TELŠIŲ RAJONĄ GALIMYBIŲ STUDIJA

*verslo kryptis, ekologinės žemdirbystės produktų gamybą bei perdirbimą, atliepiančią ir palaikančią žaliąjį kursą plėtrą, plėtoti ir stiprinti turizmo veiklas.*

8. Atlikus Telšių rajono teritorijų investavimui analizę, nustatyta, kad teritorijų investavimui yra per mažai, patys sklypai yra per maži ir nutolę vienas nuo kito, išsibarstę Telšių mieste ir priemiesčiuose, šalia Luokės mstl. Telšių miesto pramoninė zona išsidėsčiusi Telšių miesto šiaurės vakarinėje dalyje, nes joje veikia pagrindinės Telšių miesto pramonės ir gamybos įmonės. Patraukliausia teritorija pramonei įsikurti ir investicijoms pritraukti, kurioje būtų galima pasiūlyti A arba B kategorijų sklypus, – buvusi Karinio miestelio teritorija, iš dalies sutvarkyta iš 2014-2020 metų laikotarpyje. Tačiau čia jau 40 proc. sklypų yra užimti. Patrauklia geografiškai teritorija skaitytina teritorija, išsidėsčiusi Telšių miesto šiaurinėje dalyje (tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g., šalia Degaičių k.). Dauguma sklypų čia yra laisvi, nors priklausantys privatiems asmenims, žemės ūkio paskirties, bet pagal Telšių miesto teritorijos bendrąjį planą šioje teritorijoje numatoma vystyti pramonines veiklas.
9. Pritraukiant investicijas į Telšių rajoną bei atsižvelgiant į VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ pateiktas išvadas, jog Telšių r. sav. kvalifikuojama, kaip vienas iš 22 urbanistinių centrų Lietuvoje, kur matomas investicijų pritraukimo potencialas, *rekomenduotina steigti Telšių pramonės parką 39,6474 ha teritorijoje (iš kurios 0,819 ha – Mažeikių gatvė ir jos apsauginės zonos) Telšių miesto šiaurinėje dalyje (tarp magistralinio kelio A11, krašto kelio Nr. 160 ir Geležinkelio g.).*
10. *Rekomenduojama Telšių pramonės parko teritoriją išvystyti per 10-ties metų laikotarpį (nuo galimybių studijos rengimo pradžios), išskaidant darbus į tris etapus.* Pirmojo etapo metu kartu su paruošiamaisiais darbais (2022-2026 metais) būtų gaunamas VSP statusas, parengimas Telšių PP plėtros planas, atliekami Telšių PP steigimo darbai, parenkamas PP operatorius bei išvystoma 14,6976 ha teritorija pietinėje ir vakarinėje pramonės parko dalyje, atliekami Mažeikių g. pratęsimo darbai (0,819 ha plotas). II etapo metu (2026-2028 metais) būtų išvystoma 5,64 ha teritorija šiaurės vakarinėje pramonės parko dalyje, siekiant prijungti geležinkelio liniją prie vystomo pramonės parko. III etapo metu (2027-2029 metais) būtų išvystoma 11,3104 ha teritorija šiaurės rytinėje PP dalyje. IV etapo metu (2029-2031 m.) būtų vystoma likusi 7,17 ha teritorija.
11. Bendros Telšių pramonės parko vystymo *investicijos siektų 11,504 mln. EUR* (paruošiamųjų darbų ir visų keturių etapų), o galimi finansavimo šaltiniai: savivaldybės lėšos, valstybės lėšos, ES lėšos, skolintos lėšos, privačios lėšos. Lėšos išauga ir laikotarpis išsitęsia dėl procesų, susijusių su žemės sklypų paėmimo iš privačių asmenų.
12. Telšių rajono savivaldybei *rekomenduojama pramonės parko operatorių atrinkti viešo konkurso būdu*, nes tuomet didėja pasirinkimo galimybės (viešame konkurse galėtų dalyvauti ne tik Lietuvos, bet ir užsienio įmonės), nepadidėtų administracinė našta, susijusi su naujai įsteigtos įmonės valdymu, bei būtų sumažinama politinės valios įgyvendinimo rizika.
13. Savo ruožtu Telšių rajono savivaldybei *rekomenduotina vystyti pavienius, laisvus ir Savivaldybei arba valstybei nuosavybės teise priklausančius sklypus, suformuojant tokių sklypų investicinius paketus, prioritetą teikiant esamai pramonei teritorijai Telšių mieste bei buvusio karinio miestelio teritorijai.*