



Panevėžio pramonės teritorijų investicinis projektas

Turinys

Bendroji dalis	4
Sutrumpinimai ir apibrėžimai	4
Paveikslų sąrašas.....	4
Lentelių sąrašas	5
1. Projekto kontekstas	7
Galimybės ir alternatyvos	9
Strateginis planavimas.....	11
Prielaidos projekto vystymui	11
Kodėl Panevėžiui reikia pramonės plėtros	11
Pramonės plėtros galimybės Panevėžio miesto ir rajono savivaldybių teritorijose	12
2. Projekto turinys	25
2.1 Projekto tikslas ir uždaviniai	25
2.2 Projekto sąsajos su kitais projektais.....	26
2.3 Projekto tikslinės grupės ir ribos.....	31
2.4 Projekto organizacija.....	33
3. Projekto įgyvendinimo galimybės ir alternatyvos	33
3.1 Esama situacija	33
3.2 Projekto įgyvendinimo alternatyvos, jų ypatumai ir padariniai	35
3.2.1 0 Alternatyva. Tęsiama žemės ūkio veikla	36
3.2.2 I Alternatyva. Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija	38
3.2.3 II Alternatyva. Į regiono gamyba orientuotos pramonės plėtra	40
3.2.4 III Alternatyva. Specializuotos industrijos pramonės teritorija	41
3.3 Analizės metodo pasirinkimas	43
4. Finansinė analizė	43
4.1 Projekto ataskaitinis laikotarpis	43
4.2 Finansinė diskonto norma	44
4.3 Projekto lėšų srutai.....	44
4.3.1 Projekto investicijos	44
4.3.2 Investicijų likutinė vertė	47
4.3.3 Veiklos pajamos	47
4.3.4 Projekto mokesčiai	48
4.3.5 Projekto finansavimas	49

4.4	Finansiniai rodikliai	49
4.4.1	Investicijų finansiniai rodikliai.....	49
4.4.2	Finansinis gyvybingumas.....	50
4.4.3	Kapitalo finansiniai rodikliai.....	50
4.4.4	Rodiklių palyginimas	50
5.	Ekonominė analizė	51
5.1	Rinkos kainų pavertimas į ekonomines	51
5.2	Išorinio poveikio įvertinimas	52
5.3	Socialinė diskonto norma	53
5.4	Ekonominiai rodikliai	53
5.5	Optimalios alternatyvos pasirinkimas	54
6.	Jautrumas ir rizikos.....	57
6.1	Jautrumo analizė.....	58
6.1.1	Kintamųjų nustatymas	58
6.1.2	Tarpusavio priklausomybės įvertinimas	58
6.1.3	Elastingumo analizė	59
6.1.4	Kritiniai kintamieji	59
6.2	Scenarijų analizė.....	59
6.3	Kintamųjų tikimybės	60
6.4	Rizikų vertinimas	60
6.4.1	Kintamųjų rizikos ir įverčiai.....	60
6.4.2	Rizikos grupės	60
6.4.3	Vertė rizikos grupėse	61
6.5	Rizikos priimtumas	61
6.6	Rizikos valdymo veiksmai.....	62
7.	Vykdyto planas	62
7.1	Projekto trukmė ir etapai.....	62
7.2	Projekto vieta.....	65
7.3	Projekto komanda.....	66
7.4	Projekto prielaidos	66
7.5	Išvados	66

Bendroji dalis

Sutrumpinimai ir apibrėžimai

BP – Lietuvos Respublikos bendrasis planas
BPV – Bendrasis vidaus produktas
CPVA – Centrinė projektų valdymo agentūra
EGDV - ekonominė grynoji dabartinė vertė
ENIS - ekonominės analizės rodiklis, atskleidžiantis, kiek kartų IP sukuriama ekonominė nauda viršija jam įgyvendinti reikalingas ekonomines išlaidas
EIMIN - Ekonomikos ir inovacijų ministerija
ES – Europos Sąjunga
EUR – euras
EVGN - ekonominė vidinė gražos norma
FDN - finansinė diskonto norma
FGDV - finansinė grynoji dabartinė vertė
FGDV (I) - Investicijų finansinė grynoji dabartinė vertė
FGDV (K) - Kapitalo finansinė vidinė gražos norma
FNIS - Finansinis naudos ir išlaidų santykis
FVGN (I) - Investicijų finansinė vidinė gražos norma
FVGN (K) - Kapitalo finansinė grynoji dabartinė vertė
GDV – Grynoji dabartinė vertė
GDV – grynoji dabartinė vertė
GIS – geografinės informacinės sistemos
IP – investicinis projektas
IP skaičiuoklė – investicinio projekto skaičiuoklė
KNA (angl. CBA, cost-benefit analysis) – kaštų-naudos analizė
Krovinių terminalas arba terminalas – Panevėžio geležinkelio krovinių regioninis terminalas
LG – AB „Lietuvos geležinkeliai“
LEZ – laisvoji ekonominė zona
LR – Lietuvos Respublika
Projektas – Panevėžio pramonės teritorijų investicinis projektas
PP – pramonės parkas
PVM – Pridėtinės vertės mokestis
„Rail Baltica“ geležinkelio linija – Europinio standarto geležinkelio linija Varšuva–Kaunas–Ryga–Talinas–Helsinkis
SNA – Sąnaudų ir naudos analizė
SPAV – Strateginis pasekmių aplinkai vertinimas
TAR – Teisės aktų registras
TUI – tiesioginės užsienio investicijos
VLC – viešasis logistikos centras

Paveikslų sąrašas

pav. 1. Galimybių studijos atlikimo metodika	9
pav. 2. LEZ ir PP vystymo skirtumai. Sudaryta autorių	10
pav. 3. Esminės rizikos vystant LEZ ir PP	10

pav. 4. Naujausi Panevėžio apskrities statistiniai duomenys	12
pav. 5. Konkretizuotų sprendinių Regionai 2030 brėžinio iškarpa	13
pav. 6. Panevėžio miesto BP pagrindinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys .	14
pav. 7. Sklypai patenkantys į pramonės ir sandėliavimo funkcines zonas Panevėžio mieste ...	14
pav. 8. Panevėžio miesto suplanuotos teritorijos	14
pav. 9. Panevėžio miesto teritorijos neturinčios detaliųjų planų	14
pav. 10. Panevėžio LEZ teritorijos veikimo schema ir įsikūrusios įmonės	16
pav. 11. Ramygalos pramonės parkas ir vystymo galimybės.....	17
pav. 12. Pramonės plėtros galimybė šalia Ramygalos pramonės parko	18
pav. 13. Teritorijos esama žemės sklypų struktūra.....	18
pav. 14. Naujos teritorijos investicijoms vystymas	20
pav. 15. Tvarios Panevėžio miesto plėtros strategijos galimybių studija 2021 m.	21
pav. 16. Potencialios plėtros teritorija šalia „Rail Baltica“ vėžės	22
pav. 17. Potencialios plėtros teritorijos sklypų struktūra	22
pav. 18. Teritorija „Rail Baltic“ specialiojo teritorijų planavimo dokumento projekte.....	23
pav. 19. Nagrinėjamoje teritorijoje - komercinės ir žemės ūkio paskirties teritorija	23
pav. 20. Teritorijos įkūrimo ambicija	26
pav. 21. Pagrindiniai LEZ įmonių rezultatai pagal kapitalo kilmę	27
pav. 22. Lietuvoje veikiančios laisvosios ekonominės zonos (LEZ)	28
pav. 23. Nike Sport Research center Oregonas, JAV. Šaltinis: archdaily.com	29
pav. 24. Mercabarna gamybos – logistikos bazė Barselona, Ispanija.	29
pav. 25. Wolfsburg Volkswagen gamykla, automobilių miestas	30
pav. 26. CopenHill, perdirbimo centras – elektros jėgainė Kopenhaga, Danija	30
pav. 27. Vitra campus, baldų gamyba ir dizaino centras. Weil am Rhein, Vokietija	31
pav. 28. Bendrasis neto vidaus migracijos rodiklis, 2021, 1000 gyventojų.....	33
pav. 29. Teritorijos esama situacija su „Rail Baltica“ inžinerinės infrastruktūros sprendimais	34
pav. 30. Siūloma teritorijos sklypų ir susisiekimo infrastruktūros schema	35
pav. 31. A0 tęsiama žemės ūkio veikla.....	36
pav. 32. Teritorija išsidėčiusi žemės verčių zonoje 3.12.....	37
pav. 33. A1 Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija	40
pav. 34. A2 Į regiono gamyba orientuotos pramonės plėtra	41
pav. 35. A3 Specializuotos industrijos pramonės teritorija	42
pav. 37. Detalizuojamos alternatyvos funkcinė veikla pagal tipą.....	55
pav. 38. Detalizuojamos alternatyvos planinė - tūrinė išraiška.....	55
pav. 39. Detalizuojamos alternatyvos išraiškos vizualizacija	56
pav. 40. Detalizuojamos alternatyvos išraiškos vizualizacija	57
pav. 40. Veiksmų planas ir teritorijos vystymo etapai	63
pav. 41. Sunkiasvorio transporto judėjimas be „Rail Baltica“ susisiekimo infrastruktūros (kairėje) ir su „Rail Baltica“ susisiekimo infrastruktūra (dešinėje).....	64
pav. 42. Vystomo projekto lokacijos schema	66

Lentelių sąrašas

lentelė 1. Pirmos veiklos įgyvendinimui būtino žemės paėmimo planas ir būtinųjų investicijų poreikis, Eur.....	11
lentelė 2. Potencialios pramonės plėtros teritorijos pagal funkcinę zoną ir įgyvendinimo galimybes.....	15
lentelė 3. Projekto tikslinės grupės	31
lentelė 4. Neto migracija Panevėžio apskrities regionuose 2017-2021 m. laikotarpiu	32

lentelė 5. Reikalingos išlaidos A0 scenarijui vykdyti	37
lentelė 6. Žemės nuomos pajamų detalizavimas	38
lentelė 7. A1 struktūros vystymas etapais	39
lentelė 8. A1 vykdomų darbų grafikas	39
lentelė 9. A2 struktūros vystymas etapais	40
lentelė 10. A3 struktūros vystymas etapais	42
lentelė 11. Projekto bendrųjų investicijų struktūra	44
lentelė 12. Teritorijos infrastruktūros įrengimo kaštų struktūra	45
lentelė 13. Papildomų projekto vykdymo išlaidų struktūra	46
lentelė 14. Projekto investicijos realiaja verte	47
lentelė 15. Projekto veiklos pajamų struktūra	48
lentelė 16. Alternatyvų finansinės analizės rodiklių palyginimas	50
lentelė 17. Konversijos koeficientų detalizavimas	52
lentelė 18. Sukuriamos pridėtinės vertės perskaičiavimo koeficientai	53
lentelė 19. Alternatyvų sukuriama socialinė-ekonominė vertė	53
lentelė 20. Identifikuoti kritiniai taškai	59

1. Projekto kontekstas

Panevėžio regionas (arba kitaip – apskritis) – penktas didžiausias Lietuvoje, kurį sudaro šešios savivaldybės: Biržų, Kupiškio, Panevėžio, Pasvalio, Rokiškio rajono ir Panevėžio miesto. Panevėžio regione sukuriamas BVP sudaro 5,5 proc. (2020 m.) šalyje sukuriama ir vienam apskrities gyventojui tenka 13 tūkst. Eur BVP, kas sudaro 73,6 proc. Lietuvos vidurkio. Panevėžio regionas išsiskiria pramonės įmonių veikla, kuomet ketvirtadalis sukuriamos pridėtinės vertės sukuriama būtent apdirbamosios gamybos sektoriuje ir jame dirba trečdalis visų darbuotojų.

Remiantis 2021 m. atliktos Naujos teritorijos investicijos vystymo Panevėžio regione galimybių studijos duomenimis, regionas išlieka strategiškai patrauklus investuotojams. Sėkmingai užsipildžius šiuo metu veikiančiam Panevėžio LEZ 47 ha teritorijoje, iššūkiu tampa alternatyvių teritorijų pramonei plėsti pasiūla. Regionui yra svarbu užtikrinti investuotojams parankias sąlygas vykdyti ir plėsti savo veiklą regione, kas leistų užtikrinti augančią darbo vietų pasiūlą bei teigiamai įtakotų gyventojų skaičių regione.

Panevėžio miesto strateginiame plėtros 2021-2027 metų plane keliamas uždavinys planuoti ir vystyti naujas neužstatytas teritorijas miesto investiciniam potencialui stiprinti. Todėl šiuo projektu numatoma ir įvertinama pramonės plėtros galimybė Panevėžio regione.

Pramoninė teritorija reikalinga ne tik Panevėžio miestui, bet ir rajonui, todėl analizuojama bendro projekto perspektyva. Tai būtų svarus argumentas vietos ir užsienio verslui kurtis šalia Panevėžio bei taptų patraukliu industrine ir logistine zona, kuri galėtų būti įveiklinta kartu su „Rail Baltica“ intermodalinio terminalo vystomu infrastruktūros mazgu¹. „Rail Baltica“ – didžiausias geležinkelių infrastruktūros projektas Baltijos šalių istorijoje, kurį įgyvendinant bus nutiestas elektrifikuotas europinio standarto dvikelis geležinkelis, sujungiantis Varšuvą, Kauną, Vilnių, Panevėžį, Rygą, Pernu ir Taliną. Pirmuosius darbus žadama užbaigti iki 2026 m. kartu užtikrinant visišką funkcionalumą visoje „Rail Baltica“ linijoje ne vėliau kaip iki 2030 m.

Tarptautinė vežė, intermodalinė krovinių stotis bei krovinių terminalas, krovos ir (ar) karinės technikos aikštelė, keleivių stotis ir infrastruktūros priežiūros depas² šalia Panevėžio turės teigiamos ilgalaikės įtakos regiono investicinei aplinkai, turizmo sektoriui, verslo įmonėms, netgi gyvenimo sąlygoms bei leistų įgyvendinti „Pramonė 4.0“ strateginę kryptį pritraukiant investicinį kapitalą. Verslams krovinių gabenimas geležinkeliu yra pigesnė, o atsiradus greitajam traukiniui, ir greitesnė alternatyva bei tiesiogiai prisideda prie tvarių sprendimų, kuomet mažėtų kelių apkrovimas mažinant išmetamo CO₂ kiekį. Todėl Panevėžio regionas turėtų siekti kuo efektyviau įveiklinti vystomą „Rail Baltica“ vėžę ir visą Panevėžio mazgą bendrai, nes, kaip rodo užsienio praktika, atsiradus greitajam traukiniui to regiono BVP gali pakilti nuo 0,5% iki 6%.

Tolimesnėje perspektyvoje taip pat galėtų būti svarstomas vystyti ir karinio mobilumo didinimo projektas, kitaip vadinamas „Suvalkų koridorius“ – Lietuvos ir Lenkijos sienos ruožas – kertantis

¹ Projekto „Rail Baltica“ geležinkelių infrastruktūros priežiūros depų plėtros susisiekimo komunikacijų inžinerinės infrastruktūros vystymo planas. Aktyvi nuoroda:

<https://planavimas.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=96c6f2aa903a4201b40bfcf80ca4f82>

² „Rail Baltica“: suplanuotos konkrečios teritorijos infrastruktūros priežiūros depų statybai, 2022 12 07. Aktyvi nuoroda

<https://www.rail-baltica.lt/naujienos/rail-baltica-suplanuotos-konkreacios-teritorijos-infrastrukturos-prieziuros-depu-statybai/>

„Rail Baltica“ ir „Via Baltica“ pritaikytas spartiems kariniams pervežimams. Dvejopos paskirties – karinio ir civilinio – mobilumo jungties transporto infrastruktūros projektams įgyvendinti dabartinėmis aplinkybėmis po 2022 vasario 24 dienos skiriamas išskirtinis dėmesys. Tai svarbu ne tik Lietuvos verslo plėtrai ir gyventojų patogumui, bet ir užtikrinant šalies nacionalinį saugumą, kariuomenės bei NATO sąjungininkų mobilumą regione.

Atlikus strateginių ir teritorijų dokumentų apžvalgą, kuriuose formuojamas siekis pritraukti stambius investuotojus ir naujas gamybos įmones, yra pažymima, kad išnaudojus esamą pramonės parkų ir LEZ teritorijų plotą, Panevėžio regione reikalinga kurti naujas pramonines teritorijas. Vertinant Panevėžio apskrities teritorijos bendrojo plano techninės infrastruktūros ir teritorijų rezervavimo sprendinius, pažymėtina, kad analizuojamos teritorijos pietvakarinėje dalyje yra numatytos teritorijos logistikos centrų kūrimuisi. Be to, 2022–2030 metų Ekonomikos transformacijos ir konkurencingumo plėtros programoje³ su pažangos priemone Nr. 05-001-01-06-03 numatyta, kad siekiant „Gerinti konkurencinę investicijų pritraukimo aplinką“ Panevėžyje būtų vystoma iki 100 ha teritorija „Siekiant patenkinti nustatytą poreikį, ieškoti potencialios naujos teritorijos ir ją vystyti“ ir šios veiklos apimtyje taip pat planuojamas Panevėžio regione aktualus privačios žemės paėmimas, kuris būtinas užtikrinti TUI tinkamų žemės sklypų vientisumą.

Panevėžio pramonės teritorija rinkos kontekste

Šiuo metu Lietuvoje veikia ir konkurso būdu atrinktų operatorių valdomos laisvosios ekonominės zonos (toliau – LEZ) Akmenės, Kauno, Kėdainių, Klaipėdos, Marijampolės, Panevėžio, Šiaulių teritorijose ir šalies savivaldybių (Vilniaus, Panevėžio, Alytaus, Ukmergės, Šiaulių, Pagėgių, Radviliškio, Ramygalos) prižiūrimi pramonės parkai (toliau – PP). LEZ steigiamas laikantis Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas nustato laisvosios ekonominės zonos steigimo tvarkos ir tvirtinami LR įstatymu. Atitinkamai PP steigiami vadovaujantis Lietuvos Respublikos investicijų įstatymo 9-1 straipsnio nuostatomis.

2020 m. LEZ stebėsenos ataskaitoje skelbiama, kad šalies LEZ zonose veikiančiose įmonėse buvo sukurta 4 proc. viso Lietuvos apdirbamosios gamybos sektoriaus rezultato ir eksportas siekė 4,9 proc. visų lietuviškos kilmės prekių eksporto vertės, o vidutinis darbo užmokestis LEZ įmonėse 6 proc. pranoko viso Lietuvos apdirbamosios gamybos sektoriaus vidutinį darbo užmokestį. LEZ teritorijose daugiausiai kuriasi gamybos įmonės – investuoja į savo gamyklų, sandėlių, administracinių pastatų statybą. Taip generuojamas papildomas poveikis multiplikatoriaus efektu, kai gamybos įmonės, kad pagamintų galutinį produktą, perka itin daug žaliavų, paslaugų ir ilgalaikio turto. 40% šios LEZ įmonių paklausos patenkina vietiniai tiekėjai. 2020 m. vienas LEZ darbuotojas vidutiniškai lemdavo 65 tūkst. Eur pajamų tiesioginiams LEZ įmonių tiekėjams ir daroma išvada, kad viena darbo vieta LEZ įmonėse vidutiniškai sukuria papildomą vieną darbo vietą tiekėjų įmonėse. LEZ teritorijų teikiamos naudos reikšmingai prisideda prie gamybos skatinimo, užsienio investicijų pritraukimo, o naujų verslų įsikūrimas didina regionų patrauklumą, kurie tiek ekonominę, tiek socialinę naudą.

Dabartinio Panevėžio LEZ 47 ha plotas yra 99 proc. užpildytas, todėl šiuo metu svarstomos įvairios naujų pramoninių teritorijų vystymo galimybės. LEZ teritorijos didžiausias pranašumas yra jos specialusis statusas, dėl kurio įsikurdami investuotojai gauna pelno ir NT mokesčių lengvatas. Taip pat sklypų paruošimas – sklypai investuotojams siūlomi su jau pilnai įrengta

³ 2022–2030 metų Ekonomikos transformacijos ir konkurencingumo plėtros programa. Aktyvi nuoroda: <https://eimin.lrv.lt/lt/ekonomikos-ir-inovaciju-ministerija/administracine-informacija/planavimo-dokumentai/pletros-programos/ekonomikos-transformacijos-ir-konkurencingumo-pletros-programa>

infrastruktūra, todėl išikūrimo procesas yra žymiai trumpesnis. Vertinant Lietuvos LEZ, didžiausias investuotojų aktyvumas pastebimas Kauno LEZ teritorijoje. Siekiant sėkmingai konkuruoti su Kauno LEZ, Panevėžio naujasis LEZ turėtų šalia sklypų įrengti reikiamą ir galutiniam investuotojui veiklą palengvinančią teritorijos infrastruktūrą, privažiuojamuosius kelius bei turėtų efektyvų LEZ valdytoją, kuris operatyviai reaguotų į investuotojų užklausas, įvertintų paraiškas bei įvykdytų atrankas.

Vienas esminių iššūkių toliau traukti investuotojus į LEZ yra pilnai išvystytų sklypų skaičius ir dydis. Įvertinus dabartinę Lietuvos pramoninių teritorijų pasiūlą, nėra lengva surasti sklypą, kurio plotas būtų didesnis už 10 ha ir jame būtų visa veiklai reikalinga infrastruktūra, nes dažnas potencialus investuotojas jau ateina su didesniu poreikiu, kuris kartais gali siekti net daugiau nei 50 ha. Investuok Lietuvoje formuoja „plug&play“ sprendimą, kaip LEZ pagrindinį pranašumą ateityje, kuomet suformuojami vientisi sklypai su visomis reikalingomis komunikacijomis – nuo vandentiekio iki elektros infrastruktūros. Taip pat LEZ valdymo bendrovės siūloma galimybė įsisteigti ir pradėti veiklą per rekordinį laiką būtų vienas iš neabejotinų pranašumų, kovojant dėl užsienio investicijų iš užsienio.

Galimybės ir alternatyvos

Studijoje remiamasi 5 žingsnių metodika, kuomet išanalizuojama teritorija, nustatomas poreikis, išnagrinėjami alternatyvų scenarijai ir paruošiamas investicinis projektas geriausiam scenarijui.



*pav. 1. Galimybių studijos atlikimo metodika
Schema sudaryta autorių*

Pradiniame etape buvo vertinamos pramoninės teritorijos vystymo galimybės ir buvo įvertinti esminiai skirtumai dėl teritorijos vystymo kaip laisvosios ekonominės zonos (LEZ) ir pramonės parko (PP).

LEZ
Laisvoji ekonominė zona

- Ūkinei - komercinei ir finansinei veiklai skirta teritorija, kurioje yra LR LEZ įstatymu nustatytos ūkio subjektams specialios ekonominės ir teisinės funkcionavimo sąlygos. Šioje teritorijoje neturi būti nuolatinių gyventojų;
- LEZ steigiamą Lietuvos Respublikos įstatymu. Įstatyme turi būti nustatytos zonos teritorijos ribos, zonos veiklos rūšis (rūšys), zonos veiklos terminas, konkurso sąlygos ir kriterijai zonos steigimo konkurso laimėtojams parinkti, bendrovės struktūra bei kitos sąlygos;
- LEZ teritorija išnuomojama zonos valdymo bendrovei, LEZ valdymo bendrovė gali teritoriją nuomoti palaiptams;
- Teritorijoje turėtų būti skatinamos į aukštą pridėtinę vertę, netaršios ir į integralią ekonomiką orientuotos investicijos.
- Valdymo bendrovė už nuomojamą valstybinę žemę moka lengvatiniį – 50% mažesnį – žemės nuomos mokestį;
- Įmonėms, jeigu, jos atitinka sąlygas gali būti netaikomas pelno mokestis arba jai taikomas 50% mažesnis - pelno mokesčio tarifas;

PP
Pramonės parkas

- **Pramonės parko steigimo tikslas – didinti šalies ūkio konkurencingumą, kurti darbo vietas ir skatinti Europos Sąjungos standartus ir aplinkosaugos reikalavimus atitinkančią veiklą pramonės, logistikos ir paslaugų srityse;**
- **Pramonės parko steigimą inicijuoja savivaldybės taryba arba Lietuvos Respublikos Vyriausybė kartu su savivaldybės taryba;**
- Kad teritorija galėtų tapti pramonės parku, savivaldybės taryba turi užtikrinti, kad ta teritorija atitiktų šiuos pramonės parkui privalomus reikalavimus:
 - o Teritorija turi būti numatyta teritorijų planavimo dokumentuose;
 - o Teritorijos ribos turi būti nustatytos LR Vyriausybės;
 - o Teritorijos vystymo projektas LR Vyriausybės nutarimu yra pripažintas valstybei svarbiu projektu.;
- LR Vyriausybės įgaliota institucija turi būti patvirtinusi su savivaldybės taryba suderintą pramonės parko plėtros planą;
- Kai teritorija atitinka visus nustatytus pramonės parkui privalomus reikalavimus, savivaldybės taryba priima sprendimą dėl pramonės parko įsteigimo ir kitų sąlygų.

pav. 2. LEZ ir PP vystymo skirtumai. Sudaryta autorių

Ir įvardinamos teritorijos vystymo rizikos vystant LEZ arba PP.

LEZ
Laisvoji ekonominė zona

- Pramoninės teritorijos privačios žemės paėmimas vykdomas valstybei išperkant privačius sklypus teritorijoje;
- Steigiamas atskiru įstatymu vadovaujantis LEZ pagrindų įstatyme nustatyta tvarka **49 metams**, kai laikotarpis įstatymu gali būti pratęstas;
- Vyriausybė turi priimti sprendimą **rengti tarptautinį konkursą zonos valdymo bendrovei ir teritorijoje esantys žemės sklypai be aukciono išnuomojami išrinktai LEZ VB 99 metams;**
- Investuotojai turi gauti leidimą steigtis zonoje, tačiau **negali įsigyti žemės sklypo** teritorijoje. Patvirtintos zonos įmonės statusą, kad galėtų naudotis teritorijos išvystyta infrastruktūra bei mokesstinėmis lengvatomis (atleidžiami nuo NT mokesčio ir 10 metų taikomas nulinis pelno mokesčio tarifas, o po to einančius 6 metus tarifas mažinamas perpus iki 7,5 proc.).
- Numatytos mokesčių lengvatos ir kiti valstybės pagalbos teikimo būdai taikomi tiek, kiek tai neprieštarauja Europos Sąjungos teisės aktams.

PP
Pramonės parkas

- **Pramoninės teritorijos privačios žemės paėmimas**, kuris būtinas užtikrinti TUI tinkamų žemės sklypų vientisumą, **vykdomas per savivaldos investicijų skatinimo ir pramonės plėtros programą.**
- Pramoninės teritorijos **detaliojo plano rengimas ir valstybei svarbaus projekto statuso tvirtinimas LR Vyriausybėje.**
- Teritorijos pramonės infrastruktūrai įrengti **reikalingos investicijos** turėtų būti **skiriamos iš valstybės lėšų skirtų pramonės zonų plėtrai**, kad būtų sukurta patraukli teritorijos infrastruktūra **užtikrinanti supaprastintą ir paspartintą investuotojų atėjimą.**
- **Panevėžio miesto ir rajono savivaldybės turėtų taikyti investuotojams mokesčių lengvatas**, bei **būti pasiręgsi įrengti ir/ar sutvarkyti viešąją inžinerinę infrastruktūrą** iki investuotojo žemės sklypo ribos.
- Investuotojams turi būti **patrauklios sąlygos įsigyti žemės sklypus suformuotoje teritorijoje** ir įgyvendinti vidinės infrastruktūros plėtrą.
- Reikia **racionaliai suplanuoti infrastruktūros atvedimo kaštus įvertinant „Rail Baltica“ infrastruktūros vystymo planus** bei galimas korekcijas. .

pav. 3. Esminės rizikos vystant LEZ ir PP

Strateginis planavimas

Panevėžyje numatyta vystyti iki 100 ha „Siekiant patenkinti nustatytą poreikį, ieškoti potencialios naujos teritorijos ir ją vystyti.“ Planuojamas Panevėžio regionuose aktualus privačios žemės paėmimas⁴, kuris būtinas užtikrinti TUI tinkamų žemės sklypų vientisumą.

lentelė 1. Pirmos veiklos įgyvendinimui būtino žemės paėmimo planas ir būtinųjų investicijų poreikis, Eur

	Suma, Eur	2022	2023	2024	2025
Panevėžio pramoninės teritorijos žemės paėmimas	1 100 000			1.100.000	
Vilniaus regiono pramoninės teritorijos steigimas: žemės paėmimas	10 700 000		100.000	7.400.000	3.200.000
IŠ VISO, Eur:	11 800 000		100 000	8 500 000	3 200 000

Šaltinis: savivaldybių duomenys, verifikuoti IL ir EIMIN

Siekiant sklandaus projekto vystymo, kuomet turi būti išperkami nagrinėjamos teritorijos žemės sklypai iš privačių asmenų, turėtų būti siekiama valstybei svarbaus ekonominio projekto statuso suteikimo išitraukiant EIMIN ir tvirtinant Vyriausybei bei LR Seimui. Šiuo svarbiu ekonominiu projektu būtų skatinama kompleksiška transporto sektoriaus objektų plėtra, sudaromos patrauklesnės sąlygos investicijoms Panevėžio regione bei prisidedama prie Lietuvos našesnės ir tvarios ekonomikos plėtos, kuomet būtų kuriamos papildomos darbo vietos, papildoma pridėtinė vertė ir pritraukiamos tiesioginės užsienio investicijos.

Prielaidos projekto vystymui

Remiantis 2021 metais atliktos Naujos teritorijos investicijoms vystymo Panevėžio regione galimybių studija regione identifikuotas potencialas plėsti aukštą pridėtinę vertę kuriančių verslų sinergija ir industrine simbioze paremtų įmonių skaičių regione. Šiuo projektu dalinai tęsiama regiono verslų galimybių studija bei identifikuojamas ir projektuojamas infrastruktūros poreikis planuojamoje investicinėje teritorijoje.

Regione daugiausiai plėtojami tradicinių ekonominių veiklos rūšių verslai, tačiau regione sukauptos pramonės įmonių veiklos kompetencijos padeda pritraukti naujas vietas ir užsienio investicijas.

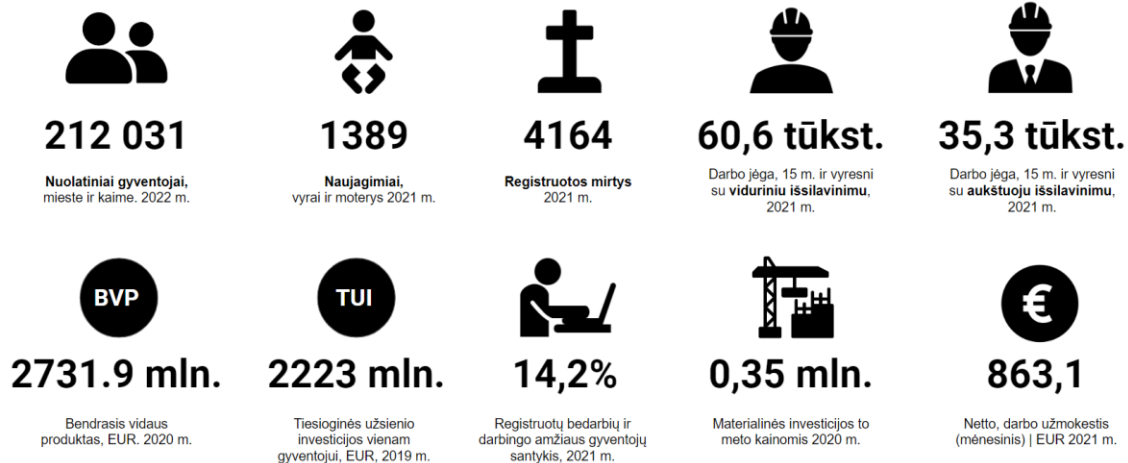
Kodėl Panevėžiui reikia pramonės plėtos

Statistiniai duomenys patvirtina augantį Panevėžio regiono, kaip gyvenamosios vietos, patrauklumą.

Regione sukauptos pramonės įmonių veiklos kompetencijos dėl istoriškai išvystytos technologinių įrenginių bazės padeda pritraukti naujas užsienio investicijas ir sukurti naujas darbo vietas bei pritraukti darbuotojus iš viso Panevėžio regiono. Dėl to planuojamoje investicinėje teritorijoje planuojama palanki viešojo transporto sistema sudarant galimybę kuriamoms darbo vietomis naudotis platesniam aplinkinių savivaldybių gyventojų skaičiui.

Be to, Panevėžio patirtis koordinuojant laisvosios ekonominės zonos steigimą, infrastruktūros įrengimą ir valdymą yra naudinga vystant naują teritoriją investicijoms.

⁴ NŽT prie ŽŪM. Žemės paėmimas visuomenės poreikiams. Aktyvi nuoroda: <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Zemes-paemimas-visuomenes-poreikiamas>



*pav. 4. Naujausi Panevėžio apskrities statistiniai duomenys
Schema sudaryta autorių. Duomenų šaltinis: LR statistikos ministerijos duomenys*

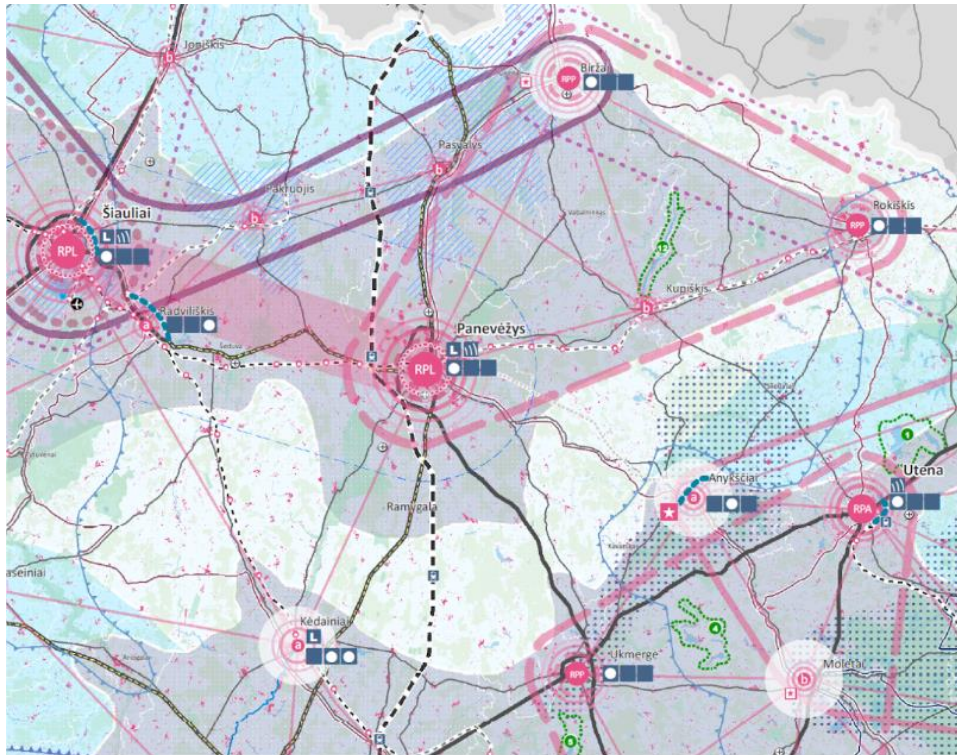
Pramonės plėtros galimybės Panevėžio miesto ir rajono savivaldybių teritorijose

Lietuvos Respublikos bendrasis planas

Lietuvos Respublikos bendrasis planas yra erdvinio teritorijų planavimo dokumentas, nustatantis teritorijos erdvinio vystymo kryptis ir teritorijų naudojimo funkcinis prioritetus, užtikrinantis Lietuvoje galiojančių ir kuriamų strateginių planavimo dokumentų, turinčių erdvinę (teritorinę) išraišką, suderinamumą. LR teritorijos bendrojo plano tikslas – nustatyti šalies teritorijos erdvinio vystymo kryptis, naudojimo ir apsaugos prioritetus.

1. „Regionai 2030“ brėžinyje numatyta: Panevėžio miestui kaip regioniniam plėtojamojo tipo urbanistiniam centrui vystyti mišrią ekonominę veiklą, teikti regioninio lygmens paslaugas ir vystyti Panevėžio laisvosios ekonomikos zoną (LEZ). Siekiant pritraukti stambiu investuotojus ir naujas gamybos įmones taip pat išnaudojus esamą pramonės parką ir LEZ teritorijų plotą. Panevėžio regione reikalinga kurti naujas pramonines teritorijas.
2. Brėžinyje „Kompleksinė infrastruktūra ir rezervavimas“ numatyta, kad vakarinėje Panevėžio miesto dalyje, šalia Gustonių gyvenvietės bus vystoma tarptautinė geležinkelio jungtis su „Rail Baltica“ geležinkelio stotimi. Taip pat pažymima, kad tarp Panevėžio ir Šiaulių numatom didinti eismo kokybės lygį.

Pagrindinis Lietuvos teritorijų planavimo dokumentas nustato, kad Panevėžio miestas yra vystomas, kaip regioninis plėtojamojo tipo urbanistinis centras. Kuriamos partnerystės su Šiaulių miesto savivaldybe, plėtojamos tarpusavio veiklios. LRBP sprendiniuose pažymėtoms valstybei svarbiems projektams ir objektams konkrečioms rezervuotinoms teritorijoms nustatyti keliami išankstinė sąlyga – parengti žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentus. Todėl dėl potencialios pramonės plėtros teritorijos toliau yra nagrinėjami žemesnio lygio planavimo dokumentai ir konkrečios teritorijos paieškos Panevėžio miesto administracinėje teritorijoje.



pav. 5. Konkretizuotų sprendinių Regionai 2030 brėžinio iškarpa
Šaltinis: LR Aplinkos ministerija – LR Bendrasis planas

Pramonės teritorijų plėtros galimybės Panevėžio miesto teritorijoje

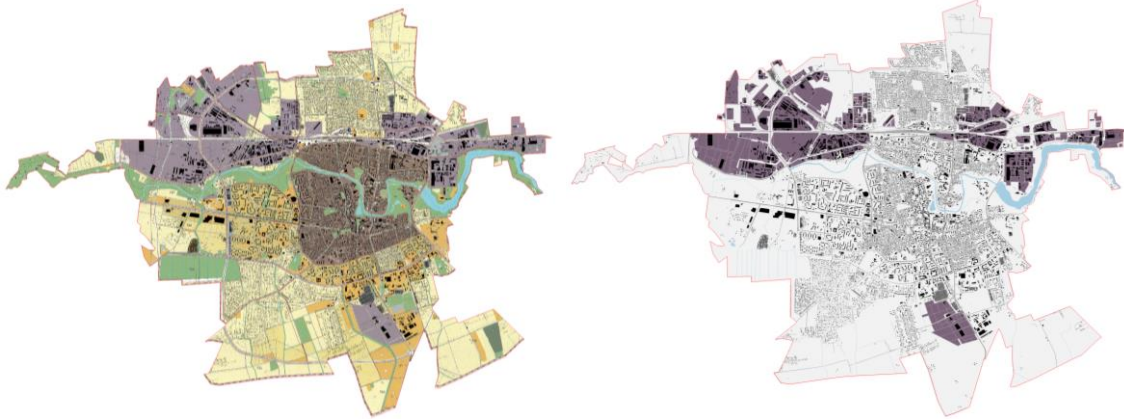
Panevėžio miesto bendrasis planas, 2016 m. (toliau – BP) yra pagrindinis teritorinio planavimo dokumentas, reglamentuojantis ir įtakojantis miesto bendrojo plano keitimo sprendimus. Šio dokumento tikslas – užtikrinti sistemingą Panevėžio miesto darnų vystymąsi, racionalų teritorijų planavimą ir išteklių panaudojimą.

Pramonės ir sandėliavimo funkcinė zona (schemose žymima violetine spalva) tai teritorijos, kuriose dominuoja gamybinė ar kita panaši ūkinė veikla su šių veiklų aptarnavimui reikalinga susisiekimo, inžinerine, paslaugų ar kita infrastruktūra. Pagal bendrą teritorijų balansą pramonės ir sandėliavimo funkcinės zonos mieste užima apie 17% nuo bendro Panevėžio miesto planuojamo ploto. Šių teritorijų galimi naudojimo tipai – pramonės ir sandėliavimo teritorija, inžinerinės infrastruktūros teritorija, paslaugų teritorija.

Siekiant išsiaiškinti ar Panevėžio miesto administracinėje teritorijoje yra potencialios vietos naujai pramonės plėtros teritorijai yra vadovaujama si Panevėžio BP sprendimais. Priimama išvada, kad tinkama pramonės plėtros teritorija gali būti vystoma tik pramonės ir sandėliavimo funkcinės zonos teritorijose. Šios teritorijos toliau detalizuojamos žemesnio lygio teritorijų planavimo atžvilgiu. Suplanuotos teritorijos – tai teritorijos, kuriose yra parengti detalieji planai, juose numatytas tikslinis sklypo vystymas su konkrečiais parametrais: numatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos, statinių užstatymo ribos, sklypo užstatymo tankumas ir intensyvumas, patekimai į teritoriją, inžinerinių komunikacijų vietos ir kita informacija.

Detalieji planai yra rengiami siekiant tikslingai vystyti teritoriją, todėl daugelyje šių teritorijų yra veikiantys pramonės ir gamybos ar sandėliavimo objektai arba jie planuojami statyti netolimoje ateityje. Suplanuotos teritorijos nėra tinkamos naujai pramonės plėtrai pagal šio projekto tikslus, nes jų numatyti parametrai gali apriboti potencialius investuotojus, nėra parengti atsizvelgiant į konkrečios numatytos pramonės plėtra. Taip pat iš analizuojamo teritorijų yra

panaikinami sklypai, kuriuose šiuo metu pastatyti statiniai, nes tai sklypai, kuriuose yra veikiantys pramonės objektai.



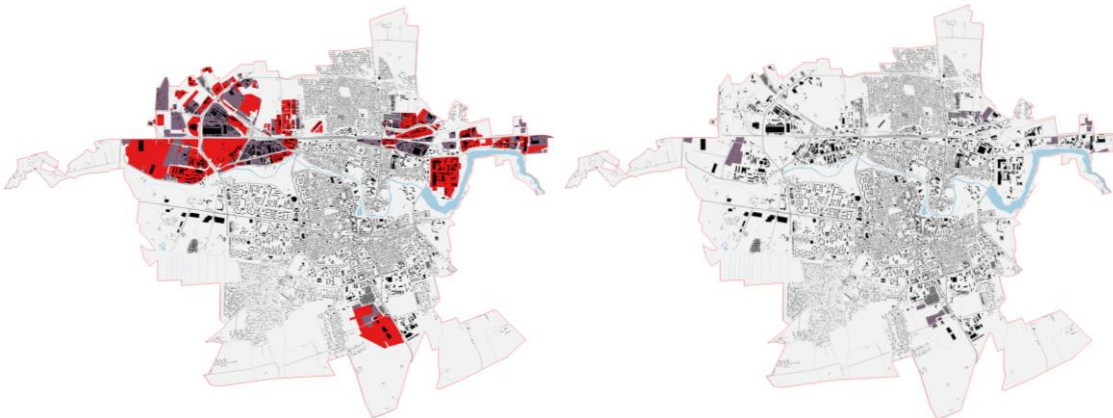
Kairėje:

pav. 6. Panevėžio miesto BP pagrindinių žemės naudojimo ir apsaugos reglamentų brėžinys

Dešinėje:

*pav. 7. Sklypai patenkantys į pramonės ir sandėliavimo funkcines zonas Panevėžio mieste
Schemos sudarytos autorių remiantis maps.panevezys.lt duomenimis*

Likusios teritorijos yra priimamos, kaip tinkamos naujos pramonės plėtrai. Panevėžio miesto savivaldybės administracinėje teritorijoje sklypų, kurie atitinka pramonės ir sandėliavimo žemės naudojimo paskirtį, juose nėra parengtų detaliųjų planų ir šiuo metu esančių statinių skaičius yra **53 sklypai**. Šių sklypų **bendras plotas yra apie 49 ha**. Sklypai yra skirtingose miesto teritorijos dalyse, įvairių dydžių ir sklypo formų konfiguracijų. Šie laisvi žemės sklypai yra įsiterpę tarp skirtingų pramonės ir kito tipo žemės naudojimo teritorijų, neturi užtikrinto pasiekiamumo ar sąryšio tarpusavyje. Todėl priimama išvada, kad Panevėžio miesto teritorijoje nėra **100 ha**, kuri būtų prioritetinga ir potencialiai tinkama vystyti naują pramonės teritoriją.



Kairėje:

pav. 8. Panevėžio miesto suplanuotos teritorijos

Raudona spalva pažymėtos Panevėžio mieste suplanuotos pramonės ir sandėliavimo funkcines zonų teritorijos turi parengtus detaliuosius planus.

Dešinėje:

pav. 9. Panevėžio miesto teritorijos neturinčios detaliųjų planų

Tai Panevėžio miesto sklypai, kurie patenka pramonės ir sandėliavimo funkcines zonas, bet jiems nėra parengtų detaliųjų planų ir šiuo metu esančių statinių.

Schemos sudarytos autorių remiantis maps.panevezys.lt duomenimis

Lentelėje pateikiami potencialios pramoninės teritorijos Panevėžio miesto ribose.

lentelė 2. Potencialios pramonės plėtros teritorijos pagal funkcinę zoną ir įgyvendinimo galimybes

	Suformuoti sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną.	Sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną, bet turi parengtus detaliuosius planus	Sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną ir neturi parengtų detaliųjų planų	Sklypai, kurie patenka į pramonės ir sandėliavimo funkcinę zoną, nėra suplanuoti ir neturi statinių
Bendras plotas	724,55 ha	658,86 ha	65,69 ha	49,24 ha

Duomenų šaltinis: maps.panevezys.lt

Vystant naują ir didelę pramonės plėtros teritoriją taip pat atsiranda ir kitos sąlygos, kurios gali apriboti ir apsunkinti numatytą vystymą ir pramonės bei kitų teritorijų plėtrą ateityje.

- **Gyvenamosios teritorijos.** Vystant pramonės teritorijas ir rengiant poveikio aplinkai vertinimą šalia esantys gyventojais smarkiai apriboja galimos pramonės veiklos rūšis, jų mastą ir galimas veiklos sritis. Taip pat vystant atitinkamas pramonės ir gamybos teritorijos, yra nustatomos sanitarinės apsaugos zonos, o tai reiškia, kad gyvenamųjų teritorijų plėtra gali būti apribota ir neigiamai paveikti miesto vystymąsi;
- **Ribotos ateities plėtros galimybės.** Nustatytos pramonės ir sandėliavimo funkcinės zonos, kaip ir kitos funkcinės zonos Panevėžio mieste turi aiškias ribas. Todėl net ir sėkmingai išvysčius galimus sklypus papildoma plėtra būtų apribota ateityje, nes teritorijos yra apsuptos kito funkcinio naudojimo teritorijomis arba esamais gyventojais;
- **Inžinerinė ir susisiekimo infrastruktūra.** Siekiant neapriboti galimos pramonės tipo turi būti užtikrinama galimybė nutiesti didesnio pajėgumo inžinerinės infrastruktūros linijas, o tokio tipo darbai miesto teritorijose yra sudėtingesni ir reikalauja ilgesnių derinimo procedūrų. Taip pat turi būti užtikrinamas geras susisiekimas su pagrindiniais keliais į kitus miestus ir geležinkelio krovinių stotimis neapkraunant eismo intensyvumo mieste.

Panevėžio Laisvoji ekonominė zona (LEZ)

Panevėžio miesto teritorijoje nuo 2014 m. veikia teritorija skirta ūkinei – komerciniai ir finansiniai veiklai. Teritorijoje veikia ūkio subjektams specialios ekonominės ir teisinės funkcionavimo sąlygos. Visa teritorija apima apie 47 ha ir yra įsikūrusi strategiškai patogioje miesto vakarinėje dalyje. Teritorijoje funkcionuoja visa reikalinga infrastruktūra, parengtas detalusis planas, o sklypai padalyti į atskirus plotus. Teritorijoje yra apšviesti vidaus, asfaltuoti privažiavimo keliai, įvesta 7000 kW galios elektros linija, dujotiekis, vandentiekis bei kanalizacija.

Nors teritorija būtų labai tinkama ir patraukli tolimesnei pramonės plėtros jo vystymo potencialas yra apribotas dėl pasirinkto dydžio. Teritorijoje šiuo metu yra likę tik du laisvi sklypai – 0,41 ha ir 0,44 ha.



pav. 10. Panevėžio LEZ teritorijos veikimo schema ir įsikūrusios įmonės
Šaltinis: Panevėžio LEZ

Išvada

Pagal atliktą miesto teritorijos analizę vadovaujantis Panevėžio miesto bendroju planu (2016 m.) įvertintus pramonės ir sandėliavimo funkcinėje zonoje esančius sklypus, parengtus detaliuosius planus ir veikiančius pramonės objektus bei esamą Panevėžio LEZ teritoriją priimta išvada, kad Panevėžio miesto teritorijoje nėra vientiso žemės apie 100 ha dydžio pramonės plėtrai tinkamos teritorijos. Todėl potencialios plėtros teritorija yra ieškoma Panevėžio rajono savivaldybės ribose.

Pramonės teritorijų plėtros galimybės Panevėžio rajono savivaldybės teritorijoje

Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, 2008 m. (toliau – BP) yra pagrindinis teritorinio planavimo dokumentas, reglamentuojantis ir įtakojantis rajono teritorijos bendrojo plano keitimo sprendimus. Planavimo dokumente pateikiamos planuojamos teritorijos plėtros prielaidos t.y. veiklos sričių plėtra, kuri galėtų radikaliai paveikti ne tik konkrečią nedidelio ploto teritoriją (pvz., seniūniją), tačiau visos savivaldybės veiklų ir (ar) kraštovaizdžio struktūrą.

„Labiausiai pramonės plėtra paveiks Panevėžio miestą ir jo apylinkes, kadangi šioje teritorijoje dabar ir ateityje bus susitelkę daugiausia ekonominių interesų. Šiaurinėje miesto dalyje plečiantis pramonei, didėjant metalo, medienos ir maisto pramonės gamybos apimtims, turėtų pagerėti ne tik miesto, bet ir kaimo gyventojų socialinė aplinka (atsiras naujų darbo vietų). Dėl vystytinų pramonės šakų turėtų pagerėti darbo jėgos kokybės rodikliai, kadangi joms plėtoti bus reikalingi išsilavinę, aukštos kvalifikacijos specialistai. Dėl gamybos augimo, plėtosis verslo paslaugos, savo ruožtu, jų plėtra turėtų lemti nekilnojamojo turto rinkos suaktyvėjimą. Laisvam darbo jėgos judėjimui, taip pat, siekiant spartesnių pramonės vystymosi procesų, ypač svarbūs geri savivaldybės vidiniai transporto ryšiai“.

Reaguojant į tuometines prielaidas dėl veiklos sričių plėtros, konkrečiai planuojant pramonės plėtros teritorijas dokumente yra išskiriama teritorija šalia Ramygalos miesto ribų. Ši teritorija

yra aprašoma: „Panevėžio rajono savivaldybėje kuriama pramoninė zona – Plynas laukas - prie Ramygalos miesto ribų Pramoninėje zonoje turi būti sukurta ir išplėta techninė infrastruktūra: nutiesti reikalingi keliai, elektros linijos, dujų magistralės, vandentiekio ir nuotekų tinklai. Bendras pramonės plėtros teritorijos plotas yra 7,4 ha“.

Per 14 m. nuo to laiko, kai buvo patvirtintas Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas Ramygalos pramonės parko teritorija buvo išvystyta ir įgyvendinta. Toliau projekte yra aprašoma Ramygalos pramonės parko teritorija ir galimybės potencialiai teritorijos plėtrai vystant 100 ha pramonės paskirties teritoriją.

Ramygalos pramonės parkas

Panevėžio rajone vyrauja smulkusis ir vidutinis verslas, derlingų dirvožemių dėka stipriai išvystyta žemės ūkio veikla, tačiau nemažiau yra skatinamas įvairių verslo rūšių kūrimasis ir plėtra. Pagrindinės ekonominės veiklos rūšys vykdomos rajone: žemės ūkis, didmeninė ir mažmeninė prekyba, medienos ir baldų gamyba, maisto produktų gamyba, apgyvendinimo paslaugos. Panevėžio rajone, Ramygalos mieste, turinčiame 1,7 tūkst. gyventojų, išsikūręs Ramygalos pramonės parkas, kurio plotas - 12,4 ha. Parke įrengta visa reikalinga infrastruktūra, parengtas detalusis planas, o teritorija padalinta į atskirus sklypus. Šiuo metu suformuoti 4 sklypai. Iki teritorijos yra atvestos elektros, vandentiekio, buitinių nuotekų ir vidutinio slėgio dujotiekio, paviršinių nuotekų, ryšių kabelių inžinerinės infrastruktūros linijos. Į teritorijos vystymą investuota virš 4 mln. eurų.



*pav. 11. Ramygalos pramonės parkas ir vystymo galimybės
Schema sudaryta autorių. Šaltinis: Panevėžio rajono savivaldybės administracija*

Tačiau nors teritorijos vystymas vykdomas nuo 2007 m. teritorijoje iki dabar nėra veikiančių pramonės objektų. Projekte nagrinėjama galimybė šalia esamos pramonės teritorijos numatyti plėtra naujai vystomai teritorijai, pagal projekte numatomą apie 100 ha poreikį ir potencialą. Teritoriją galima išvystyti tarp kelio Garuckai – Vadokliai (1204), kelio Ramyga – Naujadvaris (3022) ir šių kelių sankirtos. Teritorija yra patraukli dėl netoliese esamos inžinerinės infrastruktūros, dėl didelio ir keliais apriboto galimo vystyti ploto. Tačiau sujungi esamą Ramygalos pramonės parką ir naujai vystoma teritoriją beveik nėra įmanoma dėl įsiterpusių esamų ūkio objektų, rekreacinės teritorijos. Numatoma vystyti teritorija yra sudaryta iš 57

smulkių sklypų ir valstybės žemės plotų. Vientisa teritorijos plėtra yra sudėtinga, nes ši teritorija apribota rajono reikšmės kelių. Taip pat reikia įvertinti, tai kad teritorija yra atitraukta nuo magistralinių kelių, todėl krovininis transportas apkrautų gyvenamąsias teritorijas Panevėžio rajone. Šalia teritorijos nėra geležinkelio vėžės, o numatoma vystyti „Rail Baltica“ vėžė neturi numatyto sustojimo.



Kairėje:

pav. 12. Pramonės plėtros galimybė šalia Ramygalos pramonės parko

Dešinėje:

pav. 13. Teritorijos esama žemės sklypų struktūra

Schema sudaryta autorių. Duomenų šaltinis: Regia.lt

Pagrindinės galimos priežastys, kodėl teritorija yra nepatraukli vystymui:

- **Teritorija nevienalytė** (į teritoriją ir aplinka ją įsiterpę įvairių skirtingo tipo sandėliavimo, logistikos, smulkių pramonės objektų, kurie padalina teritoriją ir apsunkina vystymą). Apjungti esamą pramonės parką ir ir naujai plėtojamą teritoriją beveik nėra galimybių dėl veikiančių ūkio subjektų ir kitų veiklų;
- **Ribota plėtra.** Į vakarus nuo pramonės parko yra Ramygalos gyvenvietė, į Šiaurę Garuckų gyvenvietė. Potencialiai vystoma teritorija yra apribota rajono reikšmės keliu, todėl vientisa teritorinė plėtra yra apribota;
- **Daug skirtingų sklypų.** Teritorijoje vyraujantys sklypai yra smulkūs, juose vykdoma žemės ūkio veikla. Didelis mažo ploto sklypų skaičius yra sudėtingas išsigyti dėl didelio galimo savininkų skaičiaus ir apsunkina teritorijų planavimo procedūrų įgyvendinimą;
- **Sudėtingas kelių susisiekimas.** Teritorija yra atitraukta nuo magistralinių kelių, o šalia esantys keliai yra labiau vietinės – rajono reikšmės, todėl krovininis transportas apkrautų gyvenamąsias teritorijas Panevėžio rajone, būtų reikalingas esamos infrastruktūros tobulinimas ir papildomos kūrimas.
- **Trūkstanti geležinkelio vėžė.** Šalia teritorijos nėra geležinkelio vėžės, o numatoma vystyti „Rail Baltica“ vėžė neturi numatyto sustojimo. Todėl norint vykdyti krovinių pervežimą geležinkeliais būtų reikalingas nuolatinis susisiekimas su „Rail Baltica“ krovinių terminalu (~34 km) ir Panevėžio traukinių stotimi (~27 km);
- **Kvalifikuotų darbuotojų trūkumas.** Aplink vystomą teritoriją nėra potencialiai daug gyventojų (Ramygalos m. ~ 1,7 tūkst.), ypač su reikalinga kompetencija darbui pramonės sektoriuje. Todėl potencialūs darbuotojai kasdien keliautų iš rajono centro Panevėžio miesto (27 km). Tai neigiamai prisidėtų prie aplinkos kokybės ir esamos kelių infrastruktūros visame Panevėžio rajone;
- **Teritorijos aukštįngumas.** Pagal detalų planą, teritorijoje yra ribojamas užstatymo aukštis iki 20 m. kas apsunkina atitinkamų pramonės plėtros statymo galimybių dėl jų inžinerinės infrastruktūros objektų poreikio (kaminų ir kt. objektų).

Išvada: įvertinus esamą Ramygalos pramonės parką teigiamus ir neigiamus vystymo aspektus bei faktorius dėl kurių potencialiai teritorijoje nuo 2007 m. taip ir nepradėjo veikti gamybos veikla. Yra priimama išvada, kad ši teritorija nors gali būti potencialiai vystoma nėra patraukliausia alternatyva teritorijos iki 100 ha vystymui, todėl taip pat yra nagrinėjama kita alternatyva Panevėžio rajone, kuri nebuvo numatyta Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos bendrajame plane, tačiau turi potencialo dėl šalia vystomo „Rail Baltica“ krovinių terminalo. Dėl šios potencialios pramonės plėtros teritorijos Panevėžio miesto savivaldybės užsakymu buvo atlikta galimybių studija.

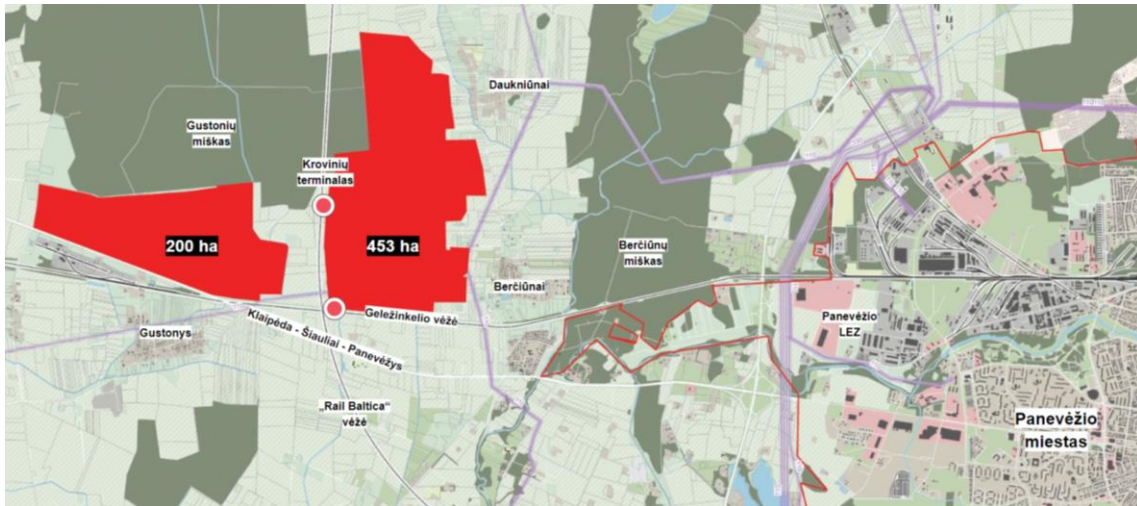
Dėl potencialios teritorijos vystymo atliktos galimybių studijos

Naujos teritorijos investicijoms vystymo Panevėžio regione galimybių studija (2021 m.)

2021 m. Panevėžio savivaldybės užsakymu atlikta galimybių studija nagrinėja kodėl tikslinga vystyti pramonės plėtros teritoriją ir yra pateikiami pagrindiniai argumentai:

- Statistiniai duomenys patvirtina augantį Panevėžio regiono kaip gyvenamosios vietos patrauklumą;
- Regione yra sukaupta didelė dalis technologinių įrenginių nuo paprastų iki naujausios robotų ir automatizavimo įrangos - kas suteikia galimybę rengti aukštos kvalifikacijos pramonės šakų specialistus;
- Regione daugiausiai plėtojami tradicinių ekonominių veiklos rūšių verslai, tačiau regione sukauptos pramonės įmonių veiklos kompetencijos padeda pritraukti naujas vietas ir užsienio investicijas;
- Panevėžys turi patirties koordinuojant LEZ zonos steigimą, infrastruktūros įrengimą ir valdymą, regione veikia paslaugų verslui sistema (pagalba įmonėms jų kūrimosi metu, plėtrai ir t.t)
- Panevėžio regiono savivaldybių strateginiuose planavimo dokumentuose numatytas prioritetas inovacijoms, technologijų ir pažangaus verslo plėtrai, strateginės bendros Pramonės 4.0 krypties vystymui;
- Panevėžio regionui siekiant išlikti konkurencingam reikia atrinkti ir išvystyti investicijoms tinkamus sklypus. Investicijoms vystyti gali būti pritaikyta ~500ha teritorija šalia „Rail Baltica“ geležinkelio vėžės, kur planuojamas intermodalinis krovinių terminalas. Teritorijos vieta, dydis, forma, reljefas, susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros plėtojimo galimybės yra ypač tinkamos teritorijai investicijoms vystyti.

Studijos išvadose pateikiama, kad tinkamiausia pramonės plėtros vystymui teritorija yra į vakarus nuo Panevėžio tarp Berčiūnų ir Gustonių gyvenvietės. Pagrindiniai argumentai yra siekis pasinaudoti kuriamos „Rail Baltica“ geležinkelio vėžės, krovinių terminalo ir papildomos inžinerinės infrastruktūros galimybėmis taip pat neapribojant teritorijas galimai ateities plėtrai tolimesniuose etapuose.



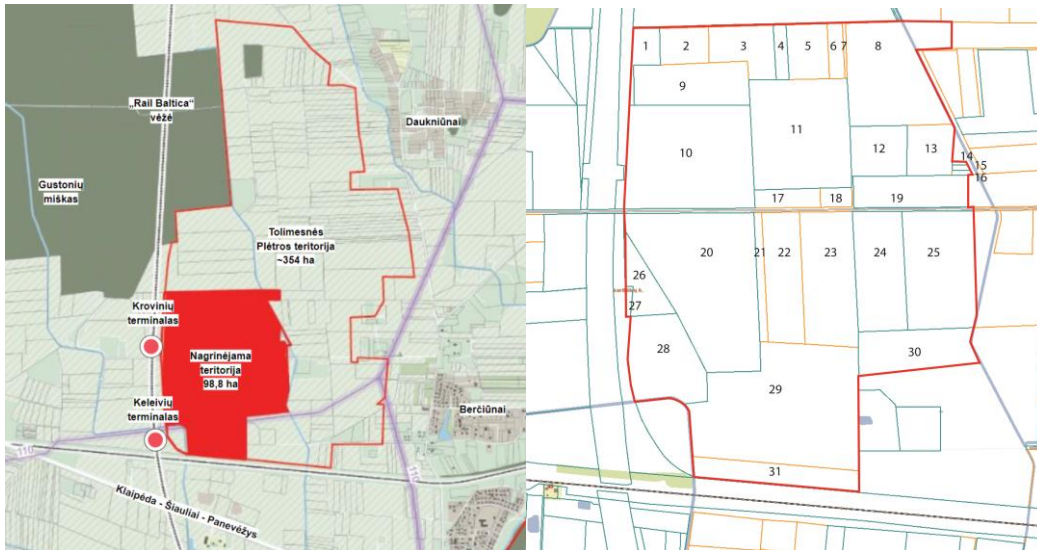
pav. 14. Naujos teritorijos investicijoms vystymas
 Schema sudaryta autorių. Šaltinis: Panevėžio miesto savivaldybė ir Naujos teritorijos investicijoms vystymo Panevėžio regione galimybių studija (2021 m.)

Tvarios Panevėžio miesto plėtros strategijos galimybių studija (2021 m.)

Siekiant nustatyti galimas tvarios Panevėžio miesto plėtros priemones, formuoti miesto urbanistinę viziją ir skatinti tolimesnę tvarią Panevėžio miesto plėtrą 2021 m. buvo parengta tvarios Panevėžio miesto plėtros strategijos galimybių studija. Bendradarbiaujant su Panevėžio miesto savivaldybe buvo organizuojami kūrybiniai susitikimai į juos įtraukiant savivaldos suformuotas darbo grupes, suinteresuotų šalių ir visuomenės atstovus. Atliktoje studijoje viena iš pagrindinių strateginių Panevėžio miesto temų buvo – produktyvumas. Tai siekis didinti miesto konkurencingumą, sutelkti dėmesį į darbo vietų kūrimą, investicijų pritraukimą, verslo infrastruktūros tobulinimą ir bendrąjį miesto ekonomikos augimą.

- Viena iš pagrindinių išdiskutuotų ir patvirtintų ekonominės aplinkos gerinimo priemonių yra **LEZ išorės plėtros regioninės reikšmės projektas** - teritorijos šalia Rail Baltica krovinių terminalo pritaikymas Panevėžio LEZ veiklai;

Apibendrinant visuomenės ir suinteresuotų šalių apklausų rezultatus, priimta išvada, kad miesto vystymas turėtų remtis tikslu: Užtikrinti, kad Panevėžys taptų patrauklia vieta gyventi, dirbti ir leisti laisvalaikį miestiečiams ir miesto svečiams.



Kairėje:

pav. 16. Potencialios plėtros teritorija šalia „Rail Baltica“ vėžės

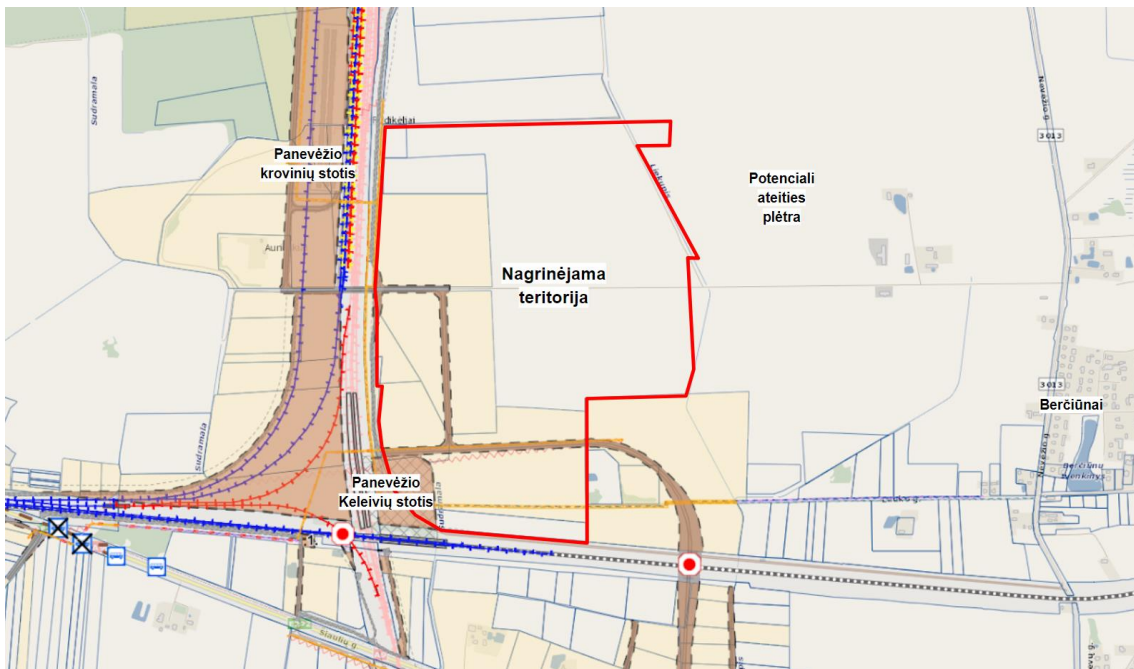
Dešinėje:

pav. 17. Potencialios plėtros teritorijos sklypų struktūra

Schemos sudarytos autorių remiantis Regia.lt duomenimis

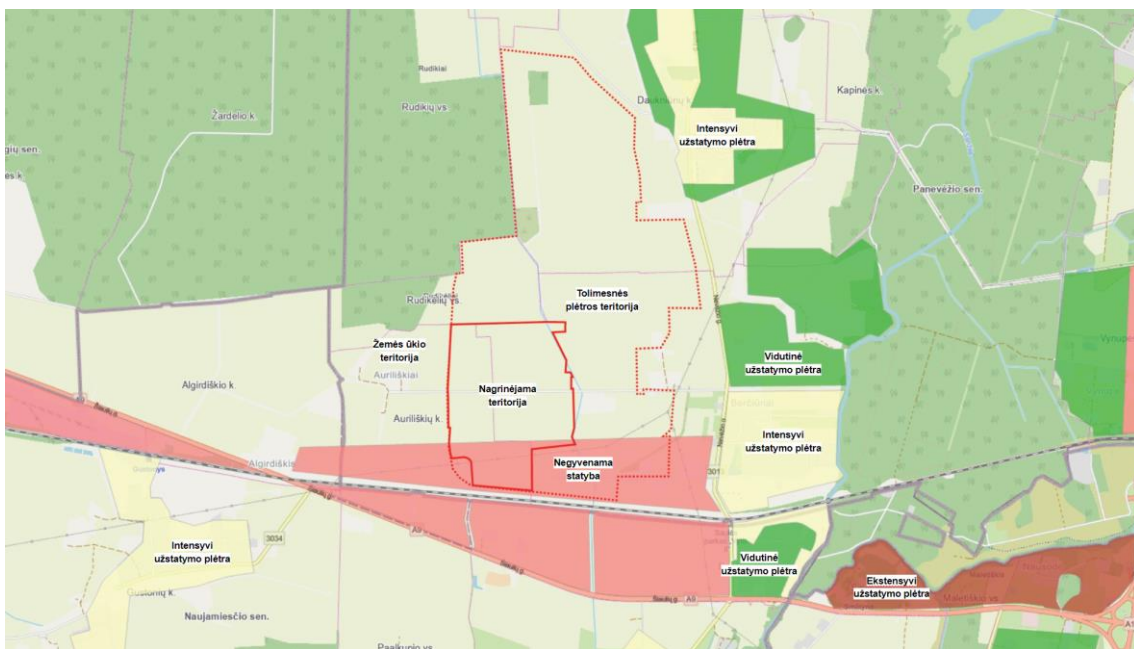
Remiantis pagrindine projekto sąlyga, kad numatoma teritorija turi būti iki 100 ha „Siekiant patenkinti nustatytą poreikį, ieškoti potencialios naujos teritorijos ir ją vystyti.“ Numatytos galimybės vystyti pramonės plėtrą yra nagrinėjamos plėtros dalyje arčiausiai senosios ir naujosios „Rail Baltica“ geležinkelio susikirtimo vietos. Preliminari teritorija apibrėžiama 98,88 ha ir šiuo metu pagal Regia.lt duomenis į numatytą teritoriją patenka 31 sklypas.

Geležinkelio vėžės ir pagrindinė inžinerinė infrastruktūra numatyta sukurta dar iki 2026 m. O iki 2028 m. „RB Rail AS“ pastatys intermodalinį geležinkelio krovinių terminalą ties Gustonių geležinkelio stotimi, šalia Berčiūnų gyvenvietės.



pav. 18. Teritorija „Rail Baltic“ specialiojo teritorijų planavimo dokumento projekte
Schema sudaryta autorių remiantis LR Susisiekimo ministerijos duomenimis

Nagrinėjamoje teritorijoje Panevėžio rajono savivaldybės bendrajame plane (2008 m.) šiuo metu numatyta žemės ūkio paskirties ir komercinės veiklos teritorijos. Šios teritorijos yra tinkamos pramonės plėtros vystymui. Šalia teritorijos nenumatytos gyvenamosios paskirties teritorijos, kurios keltų papildomas rinkas dėl pramonės teritorijų įkūrimo. Todėl teritorija, nors nesuplanuota detalesniais planais yra tinkama ir galima pramonės veiklai ir galimai ateities plėtrai.



pav. 19. Nagrinėjamoje teritorijoje - komercinės ir žemės ūkio paskirties teritorija

Šaltinis: Panevėžio rajono savivaldybės bendrojo plano interaktyvus žemėlapis

Žvalgomųjų geologinių tyrimų rezultatai

2021 m. balandžio mėn. UAB „Atamis“ parengė „Žvalgybinių inžinerinių geologinių ir geotechninių tyrimų ataskaitą. Tyrimai atlikti dėl „Rail Baltica“ geležinkelių infrastruktūros ir objektų vystymo, šalia numatomos pramonės parko teritorijos ir jos viduje. Iš atliktų tyrimų ataskaitos rezultatų ir išvadų: „Geologinės sąlygos didžiojoje tyrinėto ploto dalyje yra paprastos. Vidutinės sudėtingumo sąlygos, dėl nedidelio silpnų biogeninių gruntų storio, galimos atskiruose nedideliuose plotuose centrinėje ir šiaurinėje tyrinėto ploto dalyse.“, „beveik visur iš pat paviršius slūgso pakankamai tvirti gruntai, galima bus naudoti visų tipų pamatus. Tik lokalių durpynų vietose rekomenduojami poliniai pamatai.“

Apibendrinant atliktus tyrimus, priimta išvada, kad teritorijoje daugiausiai dominuoja stiprūs ir labai stiprūs moliai, įvairūs smėliai, lokaliuose vietose durpės.

Apibendrinimas

Dėl tekste aprašytų strateginių, planavimo dokumentų, atliktų galimybių studijų ir papildomo poreikio pramonės plėtrai priežasčių potenciali teritorija yra pasirenkama šalia numatomo „Rail Baltica“ krovinių terminalo. Pramoninių teritorijų iki 2030 m. vystymo planas įvertino Panevėžio regiono poreikius ir numato 100 ha pramonės plėtros vystymui atsižvelgiant į turimą pilnai išvystytą sklypų pasiūlą. Planuojamą teritoriją dengia privačios žemės 32 sklypas (98,88 ha). Todėl reikalingi žemės sklypai turės būti Lietuvos Respublikos žemės įstatyme nustatyta tvarka paimami visuomenės poreikiams. Teritorija yra patraukli ir dėl potencialios plėtros galimybių ateityje. Šios teritorijos neriboja gyvenamosios teritorijos, todėl potencialus plėtros dydis ateities etapais gali būti iki papildomų 354 ha. Nagrinėjamoje teritorijoje taip pat atlikti ir žvalgomieji geologiniai tyrimai.

Projekte pasirinkta nagrinėti potenciali teritorija yra nagrinėjama ne teritoriniu požiūriu, o funkcinės vystymo alternatyvos galimybėmis, kurios remiasi pasauline tokio tipo teritorijų vystymo praktika.

2. Projekto turinys

2.1 Projekto tikslas ir uždaviniai

Projekto **tikslas** yra išanalizuoti ir ekonomiškai pagrįsti teritorijas, skirtas naujoms investicijoms pritraukti ir esamoms plėsti, skatinant Panevėžio regiono konkurencingumo didinimą bei gerinti konkurencinę investicijų pritraukimo aplinką. Šis projektas remiasi ankstesnių atliktų studijų rezultatais, Panevėžio miesto savivaldybės teritorijos planavimo ir architektūros skyriaus rekomendacijomis ir geologiniais tyrimais.

Visi investiciniai ir reguliaciniai sprendimai turi būti labai toliaregiški, kad būtų pasiekiami tikslai, todėl šiuo projektu identifikuojama ne tik teritorija, bet kartu numatomi reikalingi sprendimai siekiant šią teritoriją įveiklinti.

Projektu sprendžiama **problema**: esama Panevėžio LEZ teritorija yra užpildyta ir reikalinga alternatyvi teritorija pramonei plėstis Panevėžio regione.

Keliami **uždaviniai**:

1. Išanalizuoti Panevėžio regiono teritorijas ir kriterijais pagrįsti tinkamą teritoriją pramoninės teritorijos vystymui;
2. Įvertinti galimybę projektą pripažinti valstybei svarbiu ekonominiu projektu⁵;
3. Įvertinti ir numatyti teritoriją sudarančių sklypų išpirkimą arba paėmimą visuomenės poreikiams⁶;
4. Suformuoti teritorijos plėtros ambiciją;
5. Identifikuoti pramoninės teritorijos vystymo scenarijus ir pagrįsti geriausią projekto įgyvendinimo alternatyvą.

Ambicija

⁵ Valstybei svarbūs projektai, EIMIN. Aktyvi nuoroda: <https://eimin.lrv.lt/lt/veiklos-sritys/investiciju-veiklos-sritis/valstybei-svarbus-projektai-1>

⁶ Žemės paėmimas visuomenės poreikiams, NŽT. Aktyvi nuoroda: <https://www.nzt.lt/go.php/lit/Zemes-paemimas-visuomenes-poreikiamas>

Pagal pasaulinę gerąją praktiką suformuojama teritorijos plėtros ambicija ir jai įgyvendinti galimi vystymo scenarijai, kurie skiriasi savo funkcine sudėtimi.



Įveikinti teritoriją strateginėje lokacijoje šalia planuojamo „Rail Baltica“ krovinių terminalo, sukuriant ten geriausias sąlygas pramonės, logistikos ir gamybos objektų vystymui panaudojant jau esamą teritorijos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros potencialą

*pav. 20. Teritorijos įkūrimo ambicija
Schema sudaryta autorių*

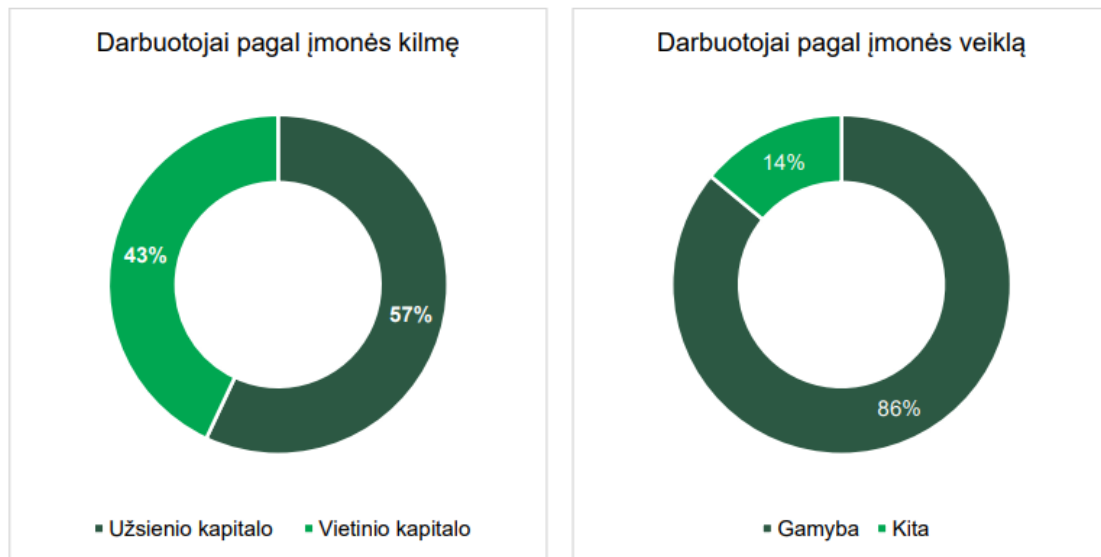
Siekama įveikinti teritoriją strateginėje lokacijoje šalia planuojamo „Rail Baltica“ krovinių terminalo, sukuriant ten geriausias sąlygas pramonės, logistikos ir gamybos objektų vystymui panaudojant jau esamą teritorijos susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros potencialą.

2.2 Projekto sąsajos su kitais projektais

Vienas iš LEZ steigimo tikslų – pritraukti užsienio investicijas plečiant gamybos plėtrą šalyje, atsižvelgiant į tai, kad gamyba yra pagrindinė LEZ įmonių veiklos sritis.

Lietuvoje šiuo metu veikia 7 laisvosios ekonominės zonos: Akmenės, Kauno, Kėdainių, Klaipėdos, Marijampolės, Panevėžio, Šiaulių. Šio buvo įsteigtos laikantis Laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas nustato laisvosios ekonominės zonos steigimo tvarkos ir tvirtinami LR įstatymu⁷.

⁷ LR laisvųjų ekonominių zonų pagrindų įstatymas Nr. I-976, 1995-06-28. Aktyvi nuoroda: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.18363?jfwid=32wf6kt3>



pav. 21. Pagrindiniai LEZ įmonių rezultatai pagal kapitalo kilmę
 Šaltinis: 2020 m. LEZ stebėsenos ataskaita remiantis Sodra 2020 m. darbuotojų skaičius ir Statistikos departamento įmonių skirstymas pagal kapitalo kilmę ir veiklos sritį duomenimis

Lietuvoje veikiančių LEZ patirtis

2020 m. LEZ stebėsenos ataskaitoje skelbiama, kad šalies LEZ zonose veikiančiose įmonėse buvo sukurta 310 mln. Eur pridėtinės vertės (4 proc. viso Lietuvos apdirbamosios gamybos sektoriaus rezultato), eksportas siekė 835 mln. Eur (4,9 proc. visų lietuviškos kilmės prekių eksporto vertės) ir vidutinis darbo užmokestis LEZ įmonėse 6 proc. pranoko viso Lietuvos apdirbamosios gamybos sektoriaus vidutinį darbo užmokestį. Taip pat generuojamas papildomas poveikis multiplikatoriaus efektu, kai gamybos įmonės, kad pagamintų galutinį produktą, perka itin daug žaliavų, paslaugų ir ilgalaikio turto (įrenginių, pastatų). 40% šios LEZ įmonių paklausos patenkina vietiniai tiekėjai. 2020 m. vienas LEZ darbuotojas vidutiniškai lemdavo 65 tūkst. Eur pajamų tiesioginiams LEZ įmonių tiekėjams ir daroma išvada, kad viena darbo vieta LEZ įmonėse vidutiniškai sukuria papildomą vieną darbo vietą tiekėjų įmonėse.



*pav. 22. Lietuvoje veikiančios laisvosios ekonominės zonos (LEZ)
Schema autorių, šaltinis: LR Ekonomikos ir inovacijų ministerijos duomenys*

Panevėžio LEZ, kurios teritorija užima beveik 47 ha plotą, šiuo metu veikia 5 investuotojai, o naujiems likę tik 8 ha. Todėl šiuo metu svarstomos įvairios naujų pramoninių teritorijų vystymo galimybės.

Pasaulinė pramoninių teritorijų vystymo praktika

Siekiant, kad numatomoje teritorijoje siūlomos vystymo alternatyvos būtų pagrįstos ne vien teoriniais modeliais, buvo atliekama analogiškų pramonės teritorijų analizė. Modeliuojamos funkcinės alternatyvos ir pramonės objektų dydžiai, infrastruktūros reikalavimai ir projektavimo principai pasirinkti pagal egzistuojančias pramonines teritorijas:

1. Nike Sport Research center, JAV
2. Mercabarna, Ispanija
3. Wolfsburg Volkswagen, Vokietija
4. CopenHill, Danija
5. Vitra campus, Vokietija

Kartu pateikiamas detalesnis pramoninių teritorijų aprašymas.

Nike Sport Research center, JAV (~86 ha). Pasaulinio sporto tematikos gaminių „Nike“ gamybos ir tyrimų centras. Tai sporto inventoriaus, aprangos ir kitų gaminių gamybos, inovacinių tyrimų, dizaino ir testavimo teritorija. Komplexą sudaro pažangūs dizaino tyrimų centrai, inovacijų centras, administraciniai pastatai, lankytojų centrai, expo erdvės, sporto aikštynai ir komercinės paslaugos. Teritorija yra šalia gyvenamųjų teritorijų, žalio - ekologiško charakterio, su vandens elementais ir visomis reikalingomis paslaugomis. Nors teritorijoje yra vykdoma ir pramonės - gamybos veikla, tačiau moderni architektūra ir kompaktiškai suplanuota teritorija labiau primena universiteto miestelį, nei pramonės teritoriją. Tai sėkmingai įgyvendintos, patrauklios verslui ir gyventojams teritorijos pavyzdys.



pav. 23. Nike Sport Research center Oregonas, JAV. Šaltinis: archdaily.com

Mercabarna, Ispanija (~90 ha). Tai Ispanijoje įkurta gamybos, logistikos - persandėliavimo teritorija. Tai pagrindinis Europos šviežio maisto didmeninės prekybos miestelis (food city). Šiame centre veikia daugiau nei 600 kompanijų, kurių specializacija - šviežių ir šaldytų produktų transportavimas, maisto ruošimas, pakavimas, importas ir eksportas. Teritorija yra logistikos tipo teritorijos vystymo ir susisiekimo infrastruktūros vystymo pavyzdys.



*pav. 24. Mercabarna gamybos - logistikos bazė Barselona, Ispanija.
Šaltinis: viaempresa.cat*

Wolfsburg Volkswagen, Vokietija (~600 ha). Pagrindinė ir istorinė Volkswagen gamykla Vokietijoje su visa reikalinga infrastruktūra automobilių ir jų komponentų pramonei. Teritorijoje veikia pramonės - gamybos kvartalai, taip pat gaminių ir įrangos testavimo pastatai, expo erdvės, lankytojų centrai, mokymų zonos. Taip pat teritorijoje veikia ir elektros jėgaine - skirta tik Volkswagen gamybos reikmėms. Nors teritorija yra milžiniška, jos planavimo modelis, kuris remiasi panašios veiklos klasterizavimu yra nesudėtingas ir patogus. Teritorijos zonavimas leidžia darbuotojams lengvai orientuotis, o lankytojų zonose yra pakankamai daug komercinių ir rekreacinių erdvių.



pav. 25. Wolfsburg Volkswagen gamykla, automobilių miestas
Šaltinis: wes-la.de

CopenHill, Danija (~55 ha) Atliekų perdirbimo ir energijos gamybos teritorija įsikūrus netoliese istorinio Kopenhagos miesto centro. Pagrindinio pastato stogas yra pasiekiamas lankytojams, kaip apžvalgos aikštelė, o žiemos sezono metu yra naudojamas, kaip slidinėjimo trasa. Ši teritorija yra netarši ir aprūpina dalį Danijos sostinės elektros energija. Tai švarios - ekologiškos pramonės vystymo pavyzdys, kai teritorija įkuriama miesto ribose. Tuo pačiu teritorija ne tik kurią ekonominę naudą, bet yra pritaikoma ir miestiečių poreikiams.



pav. 26. CopenHill, perdirbimo centras – elektros jėgainė Kopenhaga, Danija
Šaltinis: Urbannext.net

Vitra campus, Vokietija (~37 ha). Viena žinomiausia baldų gamybos teritorija. Ši gamybos vieta yra išskirtinė dėl savo unikalios architektūros. Teritorijos įvaizdis yra labiau primenantį atvirą dizaino muziejų, negu pramonės teritoriją. Didžiausią dalį teritorijos užima gamybos pastatai, kurie yra netradicinių pramonės objektams formų ir sujungti tarpusavyje. Kitą dalį teritorijos užima tyrimų ir dizaino centrai. Taip pat teritorijoje yra įkurtas gamyklos muziejus, expo ir konferencijų centrai, atviros rekreacijos teritorijos ir keletas komercinių objektų lankytojams.



pav. 27. Vitra campus, baldų gamyba ir dizaino centras. Weil am Rhein, Vokietija
Šaltinis: Vitra.com

Analizuojant kitų šalių pavyzdžius, buvo nustatyta, kad įsteigus pramonines teritorijas, tiek valstybė, tiek šalies regionai ir visa visuomenė gauna gana didelę naudą skatinant inovacijas ir tvarią ekonominę ir socialinę plėtrą.

2.3 Projekto tikslinės grupės ir ribos

Projekto tikslinės grupės, jų poreikiai ir laukiamas poveikis tikslinei grupei pateikiamas žemiau esančioje lentelėje.

lentelė 3. Projekto tikslinės grupės

Tikslinė grupė	Tikslinės grupės poreikiai/ lūkesčiai	Investicijų projekto poveikis tikslinei grupei
Tarptautinės įmonės	Plėsti verslą Lietuvos teritorijoje	Sudarytos sąlygos plėsti verslą Lietuvoje
Vietinės įmonės	Kurti verslą	Sudarytos sąlygos plėsti verslą Lietuvoje
Mokslo sektorius	Studentų pasiūlos trūkumas	Sudarytos sąlygos rengti paklausius tinkamos kvalifikacijos darbuotojus
Panevėžio regiono gyventojai	Regiono nedarbo lygio mažinimas ir regiono gyvenamosios vietos patrauklumo didinimas	Sudarytos sąlygos išsidarbinti ir plėsti kompetencijas
Valstybė	„Rail Baltica“ infrastruktūros įveiklinimas	Pritrauktos papildomos investicijos, sukuriamos papildomos darbo vietos regione ir didinamas šalies BVP

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Projekto ribos

Nustatytą problemą siekiama spręsti kompleksiskai ir remiantis planuojamo projekto sprendiniais, investicijų projektas bus įgyvendinamas Panevėžio regione šalia „Rail Baltica“ Gustonių krovinių stoties.

Projekto tikslui pasiekti numatomos projekto ribos apima:

- Techninio projekto parengimą ir ekspertizės atlikimą;
- Teritoriją sudarančių žemės sklypų išpirkimą / paėmimą visuomenės poreikiams;
- LEZ valdymo bendrovės išrinkimą viešojo konkurso būdu;
- LEZ investuotojų pritraukimą;
- Numatytų projekto veiklų organizavimą, vykdymą, kontrolę ir administravimą (viešųjų pirkimų procedūros bus vykdomos projekto įgyvendinimo metu).

Regiono demografija

Užimtumo tarnybos 2021 metų apklausos duomenimis⁸ Panevėžio darbdaviai kaip didžiausius iššūkius įvardino kvalifikuotos darbo jėgos trūkumą, konkurencingo darbo užmokesčio pasiūlymo galimybę bei jaunų specialistų pritraukimą į įmones.

Nors nuoseklus grįžtančių emigrantų skaičiaus augimas pastebimas nuo pandemijos pradžios, tačiau regiono neto migracijos rodiklis išlieka minusinis išskyrus Panevėžio rajono savivaldybėje.

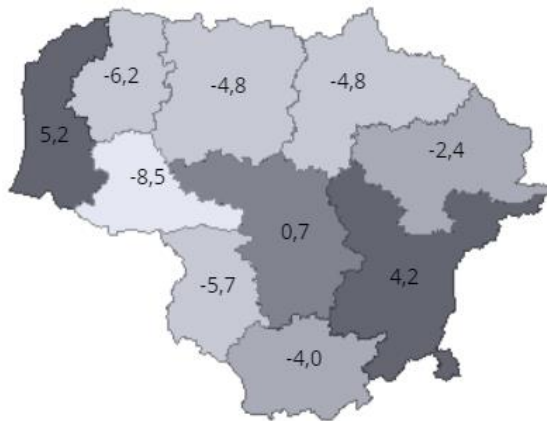
lentelė 4. Neto migracija Panevėžio apskrities regionuose 2017-2021 m. laikotarpiu

	Neto migracija asmenys				
	2017	2018	2019	2020	2021
Lietuvos Respublika	-27 557	-3 292	10 794	19 993	19 653
Panevėžio apskritis	-4 614	-2 437	-1 808	-898	-744
Biržų r. sav.	-632	-331	-213	-106	-207
Kupiškio r. sav.	-419	-162	-203	-59	-64
Panevėžio m. sav.	-1 975	-1 100	-844	-531	-578
Panevėžio r. sav.	-424	-85	84	130	290
Pasvalio r. sav.	-593	-374	-339	-200	-145
Rokiškio r. sav.	-571	-385	-293	-132	-40

Šaltinis: osp.stat.gov.lt

Investicijos visuomet seka paskui talentus, todėl yra būtina reaguoti į augančius konkrečių kompetencijų poreikius tiek nacionaliniu, tiek regioniniu mastu.

⁸ Darbdavių apklausa, UŽT. Aktyvi nuoroda: <https://uzt.lt/darbo-rinka/darbdaviu-apklausa/93>



*pav. 28. Bendrasis neto vidaus migracijos rodiklis, 2021, 1000 gyventojų
Šaltinis: osp.stat.gov.lt*

Verslo aplinka

Stabili verslo aplinka, pažangūs valstybinio lygio sprendimai ir dėmesys investuotojų poreikiams – leidžia sukurti patikimos lokacijos ilgalaikėms gamybinėms investicijoms įvaizdį. Verslo pasaulyje stabili aplinka yra viena iš esminių ilgalaikio augimo sąlygų, siekiant tvarių, į aukštą pridėtinę vertę orientuotų tiesioginių užsienio investicijų.

Ilgalaikiu prioritetu išlieka ir infrastruktūros vystymas, ypač regionuose, todėl būtent čia ir turėtų pasiskirstyti suplanuotos investicijos į ilgalaikį turta. Tolimesnei sėkmingai konkurencijai dėl gamybinių projektų reikalinga išvystyta infrastruktūra ir investicijoms parengti pastatai, todėl turi būti pasirūpinama iš anksto investuotojams patogi prieiga prie geležinkelio vėžių ir jau nutiesti keliai iki statomų gamyklų.

2.4 Projekto organizacija

Projekto organizacija – Panevėžio miesto savivaldybė, kuri rūpinasi projekto įgyvendinimu. Panevėžio pramonės teritorijų investicinį projektą rengė Bauland ir Newsec Advisors LT bendradarbiaujant su EIMIN ir Panevėžio rajono savivaldybe.

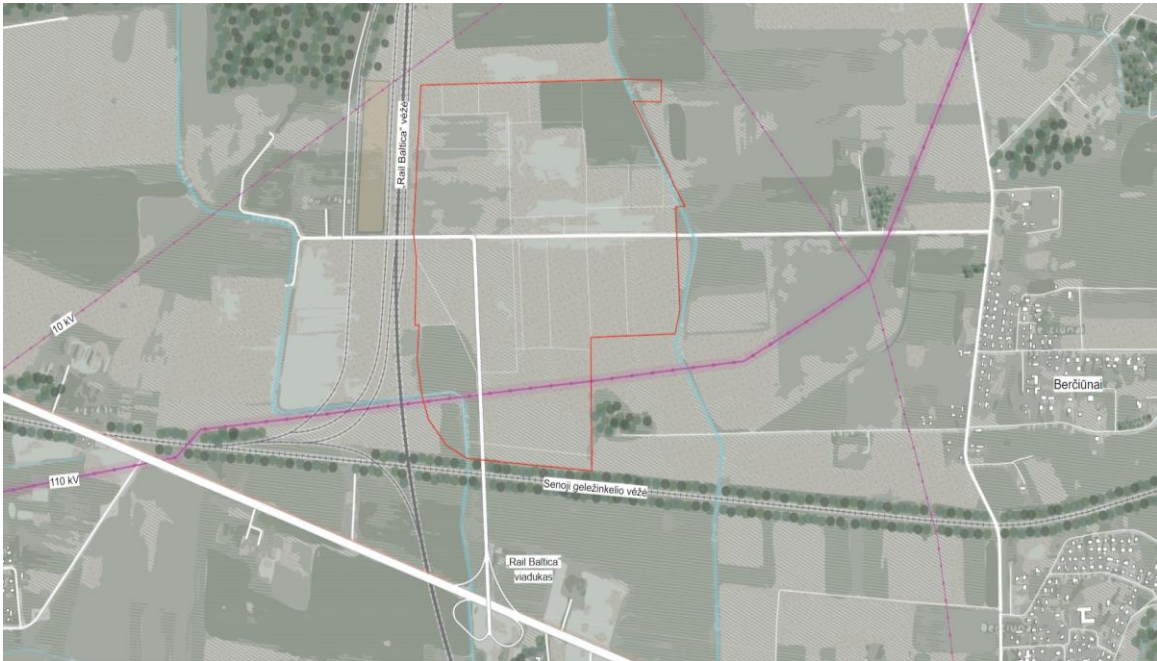
3. Projekto įgyvendinimo galimybės ir alternatyvos

3.1 Esama situacija

Esamos būklės analizė atlikta analizuojamai teritorijai, kurioje galėtų būti statomas Panevėžio naujasis LEZ „Berčiūnai“ – t.y. Panevėžio rajono savivaldybės teritorijai, esančiai šalia planuojamos Rail Baltica vėžės. Šalia planuojamos geležinkelio linijos 96-101 km ties Berniūnų k. ir 102-107 km ties Berčiūnų k. atkarpų teritorijos.

Nustatant analizuojamą teritoriją vadovautasi Lietuvos Respublikos teritorijos bendrojo planu, Panevėžio apskrities, Panevėžio r. sav. teritorijų planavimo dokumentais suplanuotų teritorijų reglamentavimo bei specialiojo plano apimtyje analizuotoms europinio standarto geležinkelio

Panevėžio keleivių stoties vietoms, šalia kurių galėtų būti planuojama prekių stotis ir krovinių terminalas. Naudojamas keleivių ir krovinių stočių planavimo kartu (greta) principas leistų sumažinti investicinius kaštus reikalingus įrengti inžinerinę ir susisiekimo komunikacijų infrastruktūrą reikalingą Panevėžio naujojo LEZ „Berčiūnai“ vystymui. Taip pat buvo atsižvelgiama į analizuojamoje teritorijoje esančią bei prekių stočiai ir krovinių terminalui būtiną inžinerinę infrastruktūrą, t.y. esamų bei planuojamų automobilių kelių ir geležinkelių, elektros, dujų, šilumos, vandentiekio ir nuotekų inžinerinių tinklų išdėstymą.



pav. 29. Teritorijos esama situacija su „Rail Baltica“ inžinerinės infrastruktūros sprendimais
Schema sudaryta autorių

Šiuo metu teritorijoje privačiuose žemės sklypuose vystoma žemės ūkio veikla. Pagal dirvožemio našumo balus visa analizuojamoji teritorija priskiriama prioritetinės augalininkystės intensyvaus ir tausojamojo ūkininkavimo specializacijos zonoms.

Teritorijos transformaciją skatinantys veiksniai:

- Regiono teritorijoje tiesiama „Rail Baltica“ vėžė, kuri leistų įsisavinti trasos teikiamą mobilumo paslaugų ir ekonominį potencialą
- Panevėžio apskrities teritorijos bendrajame plane numatyto logistikos centras ties Gustonių gyvenamąją vietovę šalia magistralinio kelio A9 Panevėžys – Šiauliai
- Tankus susisiekimo komunikacijų tinklas: šalia teritorijos esantis tankus valstybinės reikšmės magistralinių ir krašto automobilių kelių tinklas ir Via Baltica transporto koridoriaus galimybės analizuojamoje teritorijoje išsidėstę 330 kV ir 110 kV aukštos įtampos elektros tinklų oro linijos (pagal apskrities teritorijos bendrojo plano sprendinius). Taip pat artimiausiose gyvenamosiose teritorijose yra įrengti vandens tiekimo ir nuotekų tvarkymo, dujų inžineriniai tinklai.

Panevėžyje sparčiai besivystanti pramonė, taikanti gamybos automatizacijos ir skaitmeninimo sprendimus, galėtų būti aplinkybės atliepančios transformacijos geruoju pavyzdžiu šalyje. Reikia burtis stiprinant bendrą konkurencinį pranašumą, plėsti veiklo apimtis jungiantis į Europos vertės grandines bei priimti tam reikiamus veiklos skaitmeninimo sprendimus.

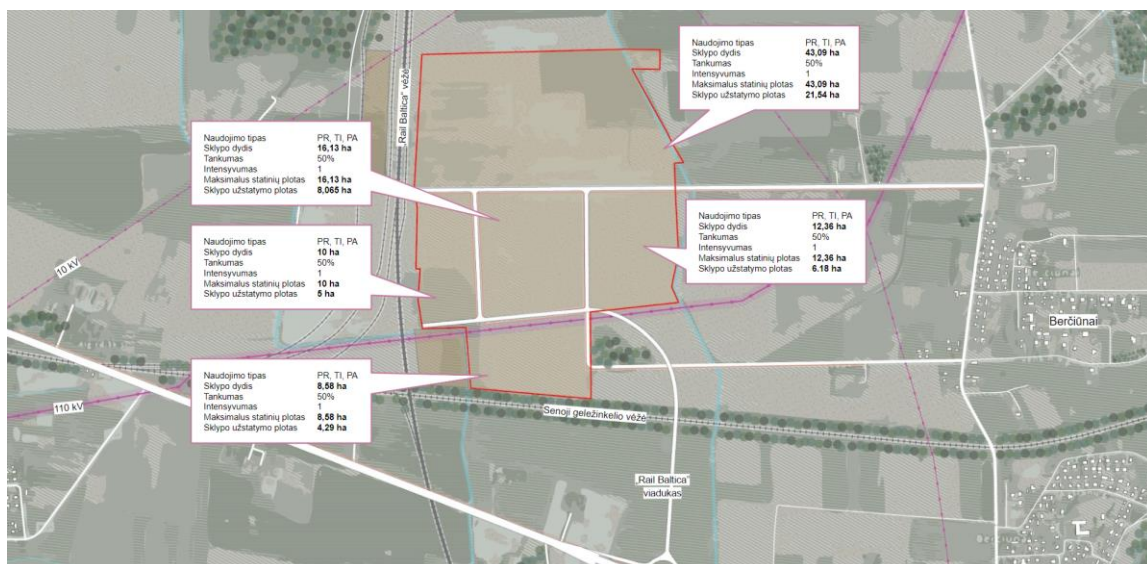
Vertinant privažiuojamųjų kelių įrengimo galimybes, būtina atsižvelgti į Panevėžio naujojo LEZ galimybes generuoti geležinkelio krovinius, t.y. būsimą privažiuojamųjų kelių rentabilumą.

3.2 Projekto įgyvendinimo alternatyvos, jų ypatumai ir padariniai

Vadovaujantis teritorijos esamos būklės ir LEZ veiklos pavyzdžių analizės rezultatų pagrindu, yra identifikuojamos keturios galimos projekto vystymo alternatyvos (scenarijai), kurioms atliekama kaštų – naudos analizė. Projekto kaštų – naudos analizė atlikta vadovaujantis Europos Komisijos parengtomis gairėmis investiciniams projektams rengti „Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects for Economic appraisal tool for Cohesion Policy 2014-2020“ (toliau – CBA vadovu) ir skaičiavimai atlikti Centrinės Projekto Valdymo Agentūros (toliau – CPVA) parengta skaičiuokle ir vadovaujantis CPVA rengtomis metodologinėmis gairėmis.

Teritorijos bendrosios vystymo charakteristikos:

- Bendras teritorijos plotas 98,88(ha)
- Reikalingų išpirkti sklypų skaičius: 31 (vnt.)
- Užstatymo tankumas: 50%
- Užstatymo intensyvumas: 1
- Aukštų skaičius: ≤ 4A
- Statinių aukštingumas: ≤ 40m
- Visas žemės užstatomas plotas 45,1 ha
- Statiniais vystomos teritorijos dydis: 90,2 (ha)



pav. 30. Siūloma teritorijos sklypų ir susisiekimo infrastruktūros schema
Sudaryta autorių

Teritorijos vystymo funkcinės alternatyvos

Siekiant išsiaiškinti tinkamiausia teritorijos vystymo modelį, jų galimybes ir galimus pramonės objektų dydžius buvo vertinamos keturios skirtingos teritorijų vystymo alternatyvos. 0 alternatyva nenagrinėja teritorijos vystymo pramonės plėtrai. Kitos trys alternatyvos (A1, A2, A3) yra kuriamos remiantis analogiškų pramonės teritorijų vystymo pavyzdžiais. Pagal sėkmingai

veikiančius projektus yra kuriama teritorijos susisiekimo infrastruktūros judėjimo schema, numatomi realūs statinių dydžiai ir jų tarpusavio ryšiai, sudaroma funkcinė programa pagal dominuojančias ir palaikančias funkcines veiklas.

Parengtos teritorijos vystymo funkcinės alternatyvos:

0 alternatyva remiasi sąlyga, kad teritorijoje tęsiama žemės ūkio veikla ir nevystomi pramonės objektai, tik sukuriama reikalinga „Rail Baltica“ infrastruktūra;

I alternatyva į pramonę 4.0 - 5.0 orientuotų specialiųjų technologijų energetikos teritorija ir inovacijų kompleksai.

II alternatyva į regiono gamybą orientuotos pramonės plėtra. Stambios ir atitinkančios regiono specializaciją įmonės, kurių veikla stipriai siejasi su „Rail Baltica“ krovinių terminalu, prisideda prie gamybos, logistikos ir kt. reikalingos infrastruktūros.

III alternatyva Netaršios inovatyvios pramonės ir gamybos rūšys, formuojančios klasterį pagal tikslinę gamybos rūšį.

Tolimesnėje analizėje bus atliekamas išsamus kiekvienos alternatyvos aprašymas ir įvertinama įgyvendinimo galimybė.

3.2.1 0 Alternatyva. Tęsiama žemės ūkio veikla

0 alternatyvos atveju analizuojamojoje teritorijoje tęsiama ir vystoma su žemės ūkiu susijusi veikla (kitaip, Status quo situacija). Daroma prielaida, kad valstybė išperka teritoriją sudarančius žemės sklypus iš privačių asmenų, tačiau teritorijoje nėra vykdomi jokie su pramonės plėtra susiję pokyčiai. Esami lokalūs keliai sujungia Berčiūnų gyvenvietę su „Rail Baltica“ tiesiama kelių infrastruktūra bei naujai vystomu viaduku.

Nagrinėjamos teritorijos dirvožemio našumo balas yra aukštas ir labai aukštas, todėl iš esmės čia gali būti tęsiama ir plėtojama žemės ūkio veikla. Tačiau iš žemės ūkio sukuriama pridėtinė vertė yra labai žema ir Lietuvoje siekia apie 700 Eur / ha.



pav. 31. A0 tęsiama žemės ūkio veikla
Sudaryta autorių remiantis geoportal.lt duomenimis

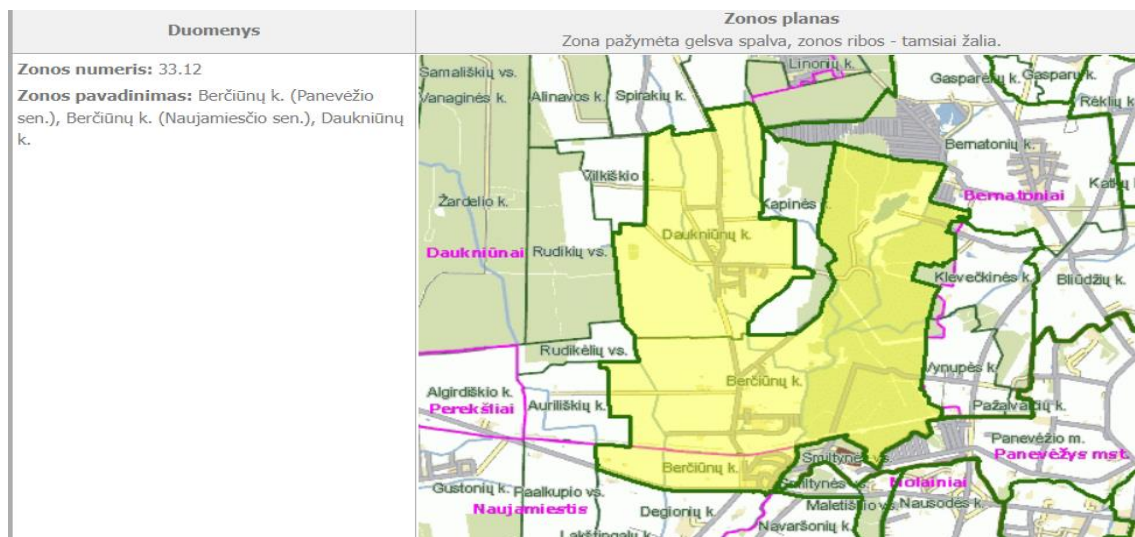
Teritorijoje esantys žemės sklypai yra išperkami iš privačių savininkų žemės rinkos kainomis ir tęsiama žemės ūkio veikla su galimybe nuomoti žemės. Šiam tikslui įgyvendinti patiriamos išlaidos detalizuotos lentelėje.

lentelė 5. Reikalingos išlaidos A0 scenarijui vykdyti

Žemės ūkio veiklos išlaidos	Kaina, Eur
Žemės išpirkimas (paėmimas)	798 000
Nenumatytos išlaidos (5 proc.)	39 900
Žemės mokestis (Eur/ m.)	1 955
Iš viso	839 855

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Skaiciavimuose naudojama žemės mokesčio vertė, lygi 1955 Eur/ m., nustatyta VMI skaičiuoklės⁹ pagalba, kai nagrinėjama teritorija priklauso 3.12¹⁰ verčių zonai (Berčiūnų k. (Panevėžio sen.), Berčiūnų k. (Naujamiesčio sen.), Daukniūnų k.)¹¹. Registrų centro duomenimis 33.12 verčių zona apibrėžiama kaip gyvenvietės esančios šalia miesto arba nutolusios nedideliu atstumu, šia kryptimi vyksta miesto plėtra, todėl čia gyvenamųjų teritorijų kainų lygis aukštesnis lyginant su 33.43 ir 33.49 verčių zonomis, todėl jos išskirtos į atskirą verčių zoną. 33.51 verčių zonoje esantis Gustonių kaimas bei dalis Auriliškio kaimo, kurioje, lyginant su 33.49 verčių zona¹², žemės sklypai ir nekilnojamasis turtas yra paklausesni. Teritorija išsidėsčiusi abipus kelio Panevėžys – Šiauliai. Jai būdingas aukštesnis žemės sklypų ir nekilnojamojo turto pardavimo kainų lygis, todėl ji išskirta į atskirą verčių zoną.



pav. 32. Teritorija išsidėsčiusi žemės verčių zonoje 3.12

⁹ Žemės mokesčio skaičiuoklė. Aktyvi nuoroda: <https://www.vmi.lt/evmi/zemes-mokescio-skaiciuokle>

¹⁰ Panevėžio rajono savivaldybės teritorijos masinio žemės vertinimo ataskaita Nr. ŽVM-252 (7.20 E), 2021-08-01.

¹¹ Registrų centras. Aktyvi nuoroda: <https://www.registrucentras.lt/masvert/zona-new?zoveId=18603&zoveDataId=14&stvDataId=26>

¹² 3.49 verčių zona. Aktyvi nuoroda: <https://www.registrucentras.lt/masvert/zona-new?zoveId=18640&zoveDataId=14&stvDataId=26>

Šaltinis Registrų centas NT vertinimas valstybės reikmėms, <https://www.registrucentras.lt/masvert/zona-new?zoveId=18603&zoveDataId=14&stvDataId=26>

33.12 zonos žemės sklypų vidutinė pardavimo kaina buvo įvertinta remiantis Lietuvoje 2021-2022 metais įvykusių sandorių registru¹³, kurių duomenys gaunami iš oficialaus Nekilnojamojo turto registro ir administruoja Registrų centras. Analizuojamu laikotarpiu parduotų žemės sklypų, kurių plotas viršija 1 ha, pardavimo kaina (Eur/ha) svyruoja nuo 1899 iki 7927 Eur / ha ir vidutiniškai lygi 4677 Eur/ ha. Ši išskaičiuota esamos rinkos vidutinė kaina neprieštarauja Registrų Centro pateikiamai masinio vertinimo metu suformuoto žemės ūkio žemės grupės verčių žemėlapyje¹⁴ nurodomam teritorijos vieneto vertės vidurkio 3801 – 4500 Eur/ ha diapazonui.

Žemės išpirkimo kaina buvo skaičiuojama įvertinus vidutinę žemės nuomos kainą (Eur/ha) ir kapitalizacijos normą bei prilyginta esamo panaudojimo vertei.

lentelė 6. Žemės nuomos pajamų detalizavimas

Veiklos pajamos iš žemės nuomos	Vidutinė nuomos kaina, Eur /ha	Vidutinė pardavimo kaina 2021-2022 m. , Eur /ha	Plotas, ha	Kapitalizacijos norma %	
Turto (išpirktų žemės sklypų) nuomos pajamos, Eur / m.	39 920	400	4 677	99,80	5%
Esamo panaudojimo vertė, Eur	798 400				

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Žemės vidutinė nuomos kaina buvo nustatyta rinkos pasiūlos sąlygomis (alio.lt ir aruodas.lt regiono teritorijos paieškos rezultatų suvestinė). Daroma prielaida, kad valstybės žemė galėtų būti nuomojama už 400 Eur/ha vykdyti žemės ūkio veiklai.

3.2.2 I Alternatyva. Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija

Modeliuojama I alternatyva (toliau – A1) **į pramonę 4.0 - 5.0 orientuotų specialiųjų technologijų energetikos teritorija ir inovacijų kompleksai.**

Tai į aukštos pridėtinės vertės produktų kūrimą orientuota pramonės veikla. Tokio tipo pramonės plėtrai reikalingas ir patrauklus didelis – lygus vystymo plotas, kuriame gali būti sukurti didelį plotą užimantys pagrindiniai gamybos pastatai. Šalia jų veikia su tiksline pramonės veikla susiję mokslinių tyrimų ir eksperimentinės plėtros (toliau – MTEP) centrai, kuriuose atliekami tyrimai, procesų ir produktų tobulinimo bei adaptavimo veiksmai. Dalį teritorijos užima žaliavų, įrangos ir produktų laikymo centrai kartu su logistikos stotimis ir persandėliavimo (angl. *cross – dock*) statiniai. Mažiausią dalį teritorijoje užima administraciniai pastatai skirti įmonių darbuotojams ir naujai įkuriamų pramonės objektų greitos pradžios centrai (angl. *quick startup*). Teritorijoje numatomi ir komerciniai objektai skirti teritorijos ir darbuotojų aptarnavimui. Tai smulkių paslaugų ir prekybos vietos, apgyvendinimo įstaigos ir pagrindinius darbuotojų poreikius atitinkanti veikla.

A1 plėtros koncepcijoje dominuoja pramonė ir gamyba ir MTEP, atitinkamai 451.000 kv. m ir 225.500 kv. m arba 50% ir 25% vystomos teritorijos.

¹³ NT Sandoriai. Aktyvi nuoroda: <https://www.ntsandoriai.lt/paieska>

¹⁴ Žemės ūkio žemės grupės verčių žemėlapis Aktyvi nuoroda: www.registrucentras.lt/bylos/dokumentai/ntr/masvert/zem_zu2022.pdf

lentelė 7. A1 struktūros vystymas etapais

A1 funkcinė struktūra	Procentinė dalis	I etapas, kv.m	II etapas, kv.m	III etapas, kv.m	IV etapas, kv.m	V etapas, kv.m	VI etapas, kv.m	Bendras plotas, kv.m
Administraciniai pastatai	2%	8 619	2 003	3 226	1 982	493	1 718	18 041
Pramonė ir gamyba	50%	215 469	50 082	80 652	49 554	12 332	42 941	451 031
Logistika	18%	77 569	18 030	29 035	17 839	4 440	15 459	162 371
MTEP	25%	107 735	25 041	40 326	24 777	6 166	21 471	225 515
Komercija	5%	21 547	5 008	8 065	4 955	1 233	4 294	45 103
Iš viso	100%	430 939	100 164	161 303	99 108	24 665	85 882	902 061

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

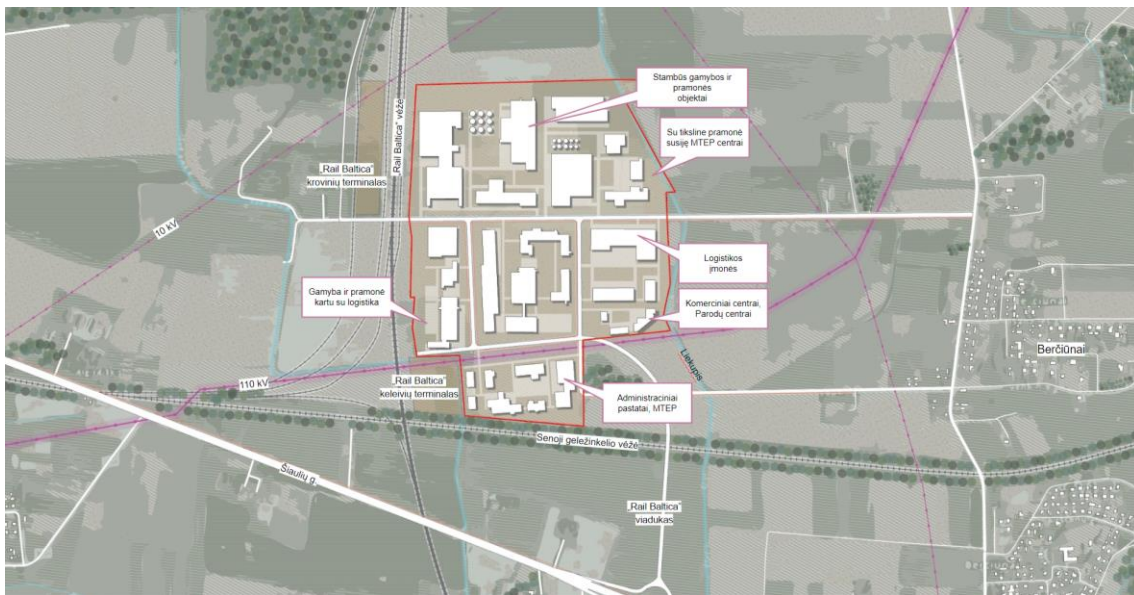
Teritorijos vystymas skaidomas į 6 etapus, kurio kiekvieno plėtra trunka ne mažiau kaip 3 metus, o visa teritorijos plėtra - ne mažiau kaip 14 metų.

lentelė 8. A1 vykdomų darbų grafikas

Vykdomų darbų grafikas	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Žemės įsigijimas		30%	70%														
Teritorijos infrastruktūra				50%	30%		6%		6%		8%						
Teritorijos projektavimo darbai		50%	50%														
Pastatų projektavimo darbai			10%	10%	0%	5%	15%	5%	15%	5%	15%		5%	15%			
I etapo pastatų statybų darbai					20%	32%	30%	18%									
II etapo pastatų statybų darbai							20%	30%	30%	20%							
III etapo pastatų statybų darbai									20%	30%	30%	20%					
IV etapo pastatų statybų darbai										20%	20%	30%	30%				
V etapo pastatų statybų darbai											20%	30%	30%	20%			
VI etapo pastatų statybų darbai														23%	50%	27%	

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Visi pastatai statomi LEZ teritorijos investuotojų tikslais, kurie bus naudojami investuotojų veiklai vykdyti ir / ar dalis jų gali būti vėliau nuomojami rinkoje. Parkavimo vietų skaičius ir teritorijos žaliosios zonos bus skaičiuojamos atskirai kiekvienam pastatui pagal vykdomas funkcijas.



pav. 33. A1 Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija
Schema sudaryta autorių

Teritorijoje visapusiškai išvystyta infrastruktūra yra tinkama Lietuvos ir užsienio įmonėms, norinčioms statyti su tiksline pramone susijusius MTEP centrus, laboratorijas ir gamyklas, taip pat administracinius pastatus skirtus verslo ir mokslo darbui ir bendradarbiavimui.

3.2.3 II Alternatyva. Į regiono gamyba orientuotos pramonės plėtra

Modeliuojama II alternatyva (toliau – A2) **į regiono gamyba orientuotos pramonės plėtra.**

Tai į regiono specializacija orientuota pramonės veikla, kuri stipriai siejasi su „Rail Baltica“ krovinių terminalu. Tokio tipo pramonės plėtrai reikalingas ir patrauklus geležinkelio vėžės panaudojimas. Tai įvairaus dydžio ir tipo objektų pramonės veikla, kurią sieja vienodos ar panašios reikalingos žaliavos ir galimybė jas saugoti, ruošti arba pernaudoti bendrai. Taip pat galimybė sukurtus produktus – komponentus naudoti kitų produktų kūrimui arba pergabenti dideliais kiekiais panaudojant geležinkelio linijas. Didžiausią dalį teritorijos užima įvairaus tipo ir dydžių pramonės ir gamybos pastatai su reikalinga infrastruktūra. Mažesnes dalis sandėliavimo ir logistikos centrai. Teritorijoje mažesniu kiekiu kuriami MTEP centrai, kurie gali veikti tiek su esamos pramonės objektais, tiek su kitų pramonės šakų moksline veikla. Taip pat teritorijoje įkuriama pramonės objektų personalo administraciniam darbui skirti pastatai ir pagrindinės komercinės veiklos jų aptarnavimui.

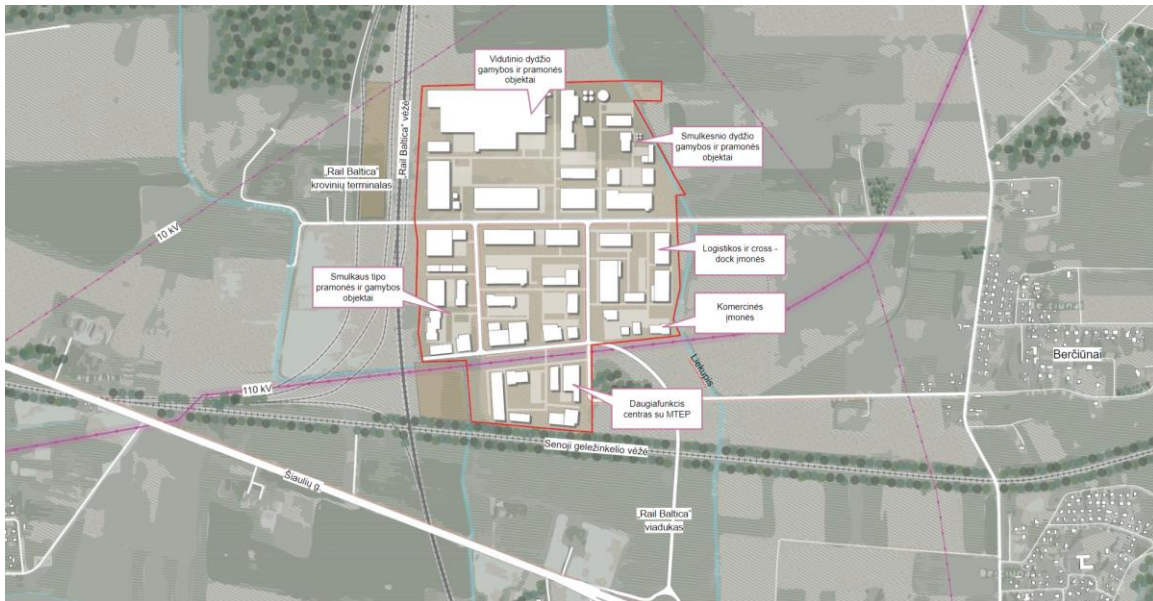
A2 plėtros koncepcijoje dominuoja **pramonė ir gamyba ir logistika**, atitinkamai **541.200 kv. m** ir **180.400 kv. m** arba **60% ir 20%** vystomos teritorijos.

lentelė 9. A2 struktūros vystymas etapais

A2 funkcinė struktūra	Procentinė dalis	I etapas, kv.m	II etapas, kv.m	III etapas, kv.m	IV etapas, kv.m	V etapas, kv.m	VI etapas, kv.m	Bendras plotas, kv.m
Administraciniai pastatai	1%	991	247	859	1 613	1 002	4 309	9 021
Pramonė ir gamyba	60%	59 465	14 799	51 529	96 782	60 099	258 563	541 237
Logistika	20%	19 822	4 933	17 176	32 261	20 033	86 188	180 412
MTEP	15%	14 866	3 700	12 882	24 196	15 025	64 641	135 309
Komercija	4%	3 964	987	3 435	6 452	4 007	17 238	36 082
Iš viso	100%	99 108	24 665	85 882	161 303	100 164	430 939	902 062

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Teritorijos vystymas skaidomas į 6 etapus, kurio kiekvieno plėtra trunka ne mažiau kaip 3 metus, o visa teritorijos plėtra - ne mažiau kaip 14 metų. Pirmaisiais etapais vystomi mažesnieji teritorijos sklypai ir didžiausias (43,09 ha) sklypas išvystomas paskutiniame etape.



pav. 34. A2 I regiono gamyba orientuotos pramonės plėtra
Schema sudaryta autorių

3.2.4 III Alternatyva. Specializuotos industrijos pramonės teritorija

Modeliuojama III alternatyva (toliau – A3) **Netaršios inovatyvios pramonės ir gamybos rūšys, formuojančios klasterį pagal tikslinę gamybos rūšį.**

Tai specializuotos industrijos pramonės teritorija, kurios veikla yra klasterizuojama ir teritorijos objektai yra apjungiami vienos tikslinės įmonės veiklai, grupei arba atskirų pramonės objektų veikla vienam tikslui. Tokio tipo pramonės plėtrai reikalingas didelis plotas ir patogi inžinerinė infrastruktūra tarpusavio ryšiams, jungtis su geležinkelio vėže. Taip pat galimybė saugoti, ruošti arba pernaudoti bendrą žaliavą. Šioje funkcinėje alternatyvoje nėra vystomi MTEP centrai ir tokia veikla nėra modeliuojama. Kuriama didesnė lyginant su kitomis alternatyvomis komercinė veikla, kuri siejasi su vystoma pramone. Tai parodomieji centrai (angl. *show rooms*), didesnius teritorijos darbuotojų kiekius ir lankytojus aptarnaujantis prekybos ir paslaugų centrai, sukurtų pramonės produktų ar jų komponentų testavimo ir pardavimo vietos.

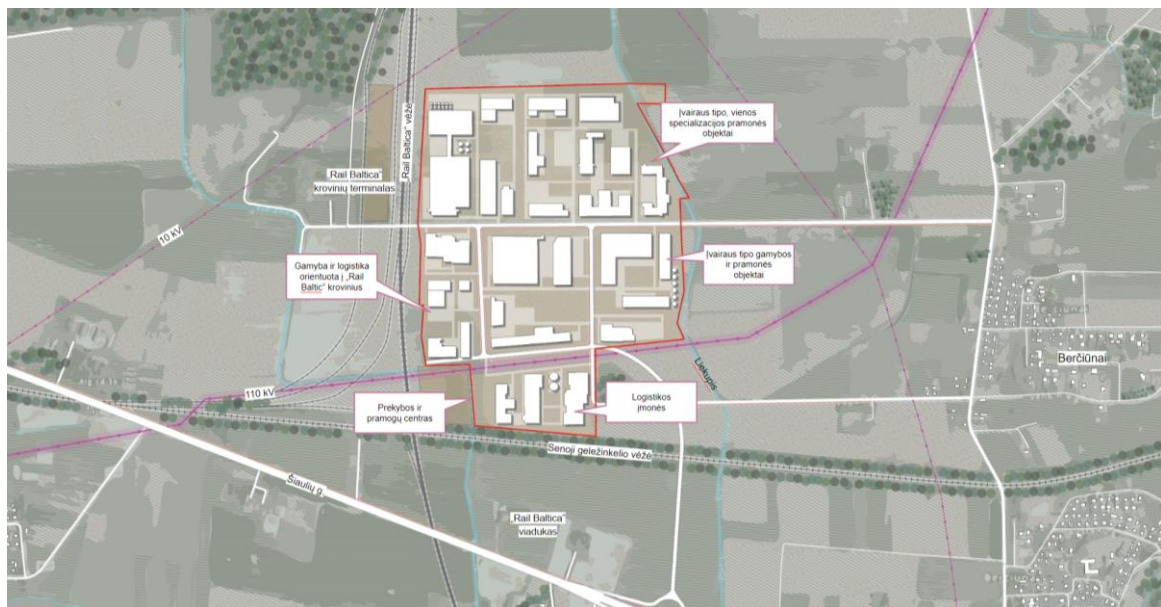
A3 plėtros koncepcijoje dominuoja pramonė ir gamyba ir logistika, atitinkamai 631.400 kv. m ir 180.400 kv. m arba 70% ir 20% vystomos teritorijos.

lentelė 10. A3 struktūros vystymas etapais

A3 funkcinė struktūra	Procentinė dalis	I etapas, kv.m	II etapas, kv.m	III etapas, kv.m	IV etapas, kv.m	V etapas, kv.m	VI etapas, kv.m	Bendras plotas, kv.m
Administraciniai pastatai	1%	247	991	1 613	1 002	4 309	859	9 021
Pramonė ir gamyba	70%	17 265	69 376	112 912	70 115	301 657	60 118	631 444
Logistika	20%	4 933	19 822	32 261	20 033	86 188	17 176	180 412
MTEP	0%	0	0	0	0	0	0	0
Komercija	9%	2 220	8 920	14 517	9 015	38 784	7 729	81 186
Iš viso	100%	99 108	24 665	85 882	161 303	100 164	430 939	902 062

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Teritorijos vystymas skaidomas į 6 etapus, kurio kiekvieno plėtra trunka ne mažiau kaip 3 metus, o visa teritorijos plėtra - ne mažiau kaip 14 metų. Pirmaisiais etapais vystomi mažesnieji teritorijos sklypai ir didžiausias (43,09 ha) sklypas išvystomas paskutiniame etape.



*pav. 35. A3 Specializuotos industrijos pramonės teritorija
Schema sudaryta autorių.*

3.3 Analizės metodo pasirinkimas

Projekto investavimo objektas – teritorijos žemės sklypų išpirkimas, teritorijos inžinerinė infrastruktūra ir pastatai, todėl vadovaujantis investicinių projektų rengimo metodika pasirenkamas SNA metodas. Finansinei ekonominei analizei naudojama SNA skaičiuoklė.

Pagrindinis projekto kaštų – naudos analizės tikslas yra nustatyti identifikuotų teritorijos vystymo scenarijų analizės rezultatų pagrindu parengtais projektiniais sprendimais, projekto alternatyvų finansinį-ekonominių gyvybingumą. Projekto (alternatyvos) finansinio-ekonominio gyvybingumo klausimai yra susiję su projekto galimybe generuoti finansines pajamas bei teikti socialinę-ekonominę naudą, viršijančias projekto pradines investicijas bei projekto eksploataavimo kaštus.

4. Finansinė analizė

Finansinė analizė atliekama nagrinėjant finansinius projekto įgyvendinimo alternatyvų pinigų srautus. Jai atlikti naudojamas pinigų srautų metodas: projekto išlaidos (investicijos, veiklos sąnaudos, mokesčiai ir pan.) suprantamos kaip neigiami pinigų srautai, o projekto įplaukos (finansavimas, likutinė vertė, veiklos pajamos ir pan.) – kaip teigiami pinigų srautai. Finansiniams rodikliams apskaičiuoti viso ataskaitinio laikotarpio grynujų pinigų srautai diskontuojami. Pagrindiniai finansinės analizės rezultatų rodikliai – investicijų ir kapitalo finansinė grynoji dabartinė vertė ir vidinė gražos norma (FGDV ir FVGN). Finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV), gaunama sudėjus diskontuotų pinigų srautų per projekto gyvavimo laikotarpį, parodo projekto naudą, išreikštą dabartine pinigų verte. Finansinė vidinė gražos norma (FVGN) – diskonto norma, kuriai esant investicijų vertė lygi grynujų pinigų srautų vertei, t. y. diskonto norma, su kuria grynoji dabartinė investicijų vertė lygi nuliui. Jeigu FVGN didesnė už rinkoje esančią palūkanų normą, vadinasi, projektas duos didesnę naudą už lėšų skolinimosi išlaidas.

Projekto finansinė analizė toliau atliekama šiuo eiliškumu:

1. Pasirenkamas Projekto ekonominės veiklos sektorius ir nurodomas Projekto ataskaitinis laikotarpis,
2. Nurodoma finansinė diskonto norma (FDN);
3. Nurodomi Projekto lėšų srautai (investicijos, investicijų likutinė vertė, veiklos pajamos, veiklos išlaidos, mokesčiai ir finansavimas);
4. Apskaičiuojami finansiniai rodikliai ir pateikiama išvada dėl Projekto gyvybingumo.

4.1 Projekto ataskaitinis laikotarpis

Projekto veiklų pradžios metai laikomi nuliniiais metais. Projekto pradžia (baziniai metai) laikoma investicijų į inžinerinę infrastruktūrą pradžia. Projekto atveju nuliniai metai bus 2022 m., projekto pirmieji metai – 2023 m. Projektą numatoma įgyvendinti per 2023-2038 m. Projekto laiko horizontas (ataskaitinis laikotarpis) numatomas 15 metų. Terminas nustatytas remiantis „Investicijų projektų, kuriems siekiama gauti finansavimą iš Europos Sąjungos struktūrinės

paramos ir/ar valstybės biudžeto, lėšų rengimo metodika“, patvirtinta VŠĮ Centrinės projektų valdymo agentūros direktoriaus 2014 m. gruodžio 31 d. įsakymu Nr. 2014/8-337¹⁵.

4.2 Finansinė diskonto norma

Laiko įtaka pinigų srautų vertei nustatoma naudojant diskonto veiksni. Diskonto veiksnys (angl. discount factor) – tai koeficientas, kurį dauginant su būsimų pinigų nominalia verte, apskaičiuojama dabartinė jų vertė. Dabartinė vertė – tai pinigų vertė šiuo metu.

Remiantis Europos Komisijos kaštų-naudos rengimo rekomendacijomis (angl. *Guide to Cost-Benefit Analysis of Investment Projects*), Lietuvoje įgyvendinamiems investicijų projektams finansinė diskonto norma (FDN) turi būti nustatyta atskiru LR Finansų ministerijos priimtu teisės aktu. Tokiu atveju, atliekant finansinę analizę, reikėtų taikyti LR Finansų ministerijos nustatytą FDN. Tol, kol valstybės lygmeniu FDN nenustatyta, tolesnėje IP finansinėje analizėje taikytina 5 proc. FDN.

Analizėje taikomos diskonto normos:

- Finansinė diskonto norma 5 proc. finansinei analizei;
- Socialinė diskonto norma 5,5 proc. ekonominei analizei.

4.3 Projekto lėšų srautai

Galimi finansavimo šaltiniai:

- Panevėžio miesto savivaldybės biudžetas
- Valstybės biudžetas (Pažangos priemonė Nr. 05-001-01-06-03)
- ES struktūrinių fondų lėšos
- Europos regioninės plėtros fondo lėšos
- Kelių priežiūros ir plėtros programa

4.3.1 Projekto investicijos

Projekto lėšų srautų analizė apima Projekto investicijų, Projekto investicijų likutinės vertės, Projekto veiklos pajamų, Projekto veiklos išlaidų, Projekto mokesčių ir Projekto finansavimo analizę.

Projektui įgyvendinti būtinašias investicijas sudaro bendros investicijų išlaidos ir vykdymo išlaidos. Projekto bendrosios investicijų išlaidos nustatytos vadovaujantis analogiškų darbų kainomis bei skaičiuojamos kainų palyginamaisiais ekonominiais rodikliais ir yra pritaikomos visų analizuojamų alternatyvų vystymo scenarijams.

lentelė 11. Projekto bendrųjų investicijų struktūra

Bendrasias investicijas sudarantys kaštai	Kaina Eur
Žemės išpirkimas (paėmimas)	798 000
Teritorijos infrastruktūra	20 555 400
Iš viso	21 353 400

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

¹⁵ Prieiga internetu:

https://pplietuva.lt/lt/docview/?file=%2Fpublications%2Fdocs%2F288_9041fa4748f3b4674f076dd0bd241833.pdf

Norint pritraukti investuotojus yra būtina investuoti į teritorijos infrastruktūrą, kuri būtų tinkama ekonominei veiklai vykdyti. Todėl yra būtina įvertinti projekto būtinausias investicijas įvertinus IP teritorijos infrastruktūros įrengimo kaštus.

lentelė 12. Teritorijos infrastruktūros įrengimo kaštų struktūra

Susisiekimo inžinerija	Ilgis, m	Kaina, Eur/ m	Kaina, Eur
Viadukas			
„Rail Baltica“ pakylimas / nusileidimas (7 m pločio)	1 900	-	-
Automobilių keliai			
„Rail Baltica“ įrengiamas asfaltas kelias (14 m pločio)	980	-	-
Asfalto kelias, 14 m pločio (m)	2 140	800	1 712 000
Asfalto kelias, 7 m pločio (m)	1 100	450	495 000
Viešasis transportas			
Autobusų stotelių įrengimas	3	45 000	135 000
Dviračių takai			
Asfalto dangą (2,5m)	7 400	400	2 960 000
Pėsčiųjų takai			
Betono trinkelė dangą (2,5m)	8670	300	2 601 000
Inžinerinė infrastruktūra	Ilgis, m	Kaina, Eur/ m	Kaina, Eur
Elektros tinklų inžinerija			
Atvedimas iki teritorijos	0	45	-
10 kV kabalių tiesimas teritorijos viduje (m)	1 530	600	918 000
Dujų inžinerija (vidutinio slėgio skirstomasis vamzdynas)			
Atvedimas iki teritorijos (m)	1 055	800	844 000
Tiesimas teritorijos viduje (m)	1 825	800	1 460 000
Šilumos tinklų inžinerija			
Atvedimas iki teritorijos	1 500	-	-
Tiesimas teritorijos viduje	2 450	-	-
Vandentiekio inžinerija			
Atvedimas iki teritorijos	2 500	600	1 500 000
Tiesimas teritorijos viduje	2 230	600	1 338 000
Buitinių nuotekų inžinerija			
Atvedimas iki teritorijos	3 800	450	1 710 000
Tiesimas teritorijos viduje	2 230	450	1 003 500
Lietaus nuvedimo inžinerija			
Atvedimas iki teritorijos	1 420	450	639 000
Tiesimas teritorijos viduje	2 230	450	1 003 500
Ryšių inžinerija			
Atvedimas iki teritorijos	1 400	120	168 000
Tiesimas teritorijos viduje	2 450	120	294 000
Apželdinimas	Plotas, kv. m	Kaina, Eur/ kv. m	Kaina, Eur
Apželdinimas			
Žalios zonos, kv. m	34 360	40	1 374 400
Medžiai	20 000	20	400 000
Teritorijos infrastruktūros kaštai iš viso			20 555 400

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Projekto papildomos vykdymo išlaidos inžinerinėms paslaugoms nustatytos vadovaujantis Newsec ekspertinėmis rekomendacijomis. Projektavimas ir kitos inžinerinės paslaugos apskaičiuojamos nuo sklypo paruošimo, statinių ir jų dalių statybos bei įrengimo kainos naujiems statiniams statyti ir rekonstruoti taikomi įkainiai detalizuojami lentelėje.

lentelė 13. Papildomų projekto vykdymo išlaidų struktūra

Teritorijų planavimo dokumentai, projektavimas	3%	nuo statybų kainos
Projekto valdymas	2%	nuo statybų kainos
Techninė priežiūra	2%	nuo statybų kainos
Tarpininkavimo paslaugos (nuoma)	8,3%	nuo nuomos
Tarpininkavimo paslaugos (invest. pardavimas)	0,5%	nuo pardavimų
Nenumatytos išlaidos	5%	nuo statybų kainos

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Įvertinamos projekto investicijos realiaja verte (diskontuoti pinigų srautai) pagal alternatyvas nevertinant planuojamų pastatų statybos išlaidų, kai daroma prielaida, kad pastatus vystys ir į juos investuos LEZ teritorijos būsimoji investuotojai.

lentelė 14. Projekto investicijos realiaja verte

Teritorijos paruošimo darbų ir išlaidų aprašymas	Sąmatinė kaina (reali vertė), Eur be PVM			
	A0	A1	A2	A3
Žemė (išpirkimas arba paėmimas)	823 536	823 536	823 536	823 536
Nekilnojamasis turtas / inžinerinė infrastruktūra	0	21 980 625	21 980 625	21 980 625
Projektavimo, techninės priežiūros paslaugos	0	684 125	684 125	684 125
Projekto administravimas ir vykdymas	0	451 008	451 008	451 008
Kitos paslaugos ir nenumatytos išlaidos	41 177	1 127 520	1 127 520	1 127 520
NT ir / arba žemės mokesčiai	34 485	0	0	0
Mokestis valstybei už LEZ žemę įvertinus vystymo etapiškumą (5 proc.)	0	44 986	48 345	47 435
VISO	899 198	25 111 800	25 115 159	25 114 249

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

4.3.2 Investicijų likutinė vertė

Projektu sukuriama turto likutinės vertės kitimas įvertintas 15 metų laikotarpyje. Vertinant likutinę vertę, naudotas 50 metų nusidėvimo normatyvas, papildomai planuojamiems išgyti žemės sklypams nusidėvėjimas nevertinamas.

Likutinė vertė skaičiuojama tik tuomet, kai turto naudingo tarnavimo laikotarpis yra ilgesnis už Projekto ataskaitinį laikotarpį. Likutinė vertė lygi turto sukūrimo savikainai, iš kurios atimama, atsižvelgiant į nusidėvėjimo normatyvus, apskaičiuota nusidėvėjimo vertė, sukaupta per Projekto ataskaitinį laikotarpį. Projekto įgyvendinimo metais (2023-2038 metai) turtas bus kuriamas, t.y. pastatai statomi, skirtingais etapais, todėl į turto nusidėvėjimo laikotarpį šie metai įtraukiami etapais taip pat.

4.3.3 Veiklos pajamos

Veiklos pajamos, naudojamos kaštų – naudos analizėje, nustatytos vadovaujantis esamos būklės analizės rezultatais ir ekspertine praktika.

Projekto veiklos pajamos – pajamos, kurios yra tiesiogiai gaunamos iš vartotojų už prekes ir (arba) paslaugas, kurios sukuriama įgyvendinant projektą.

Projekto veiklos pajamoms priskiriamos tos pajamos, kurios yra uždirbamos naudojant projekto metu kuriamą ar jau sukurtą turtą, tai yra į projekto veiklos pajamas įtraukiamos tik projekto veiklos pajamos, o ne visos organizacijos, įstaigos ir (arba) įmonės pajamos, jeigu projektas apima tik dalį veiklos didelėje organizacijoje.

Įplaukos, gaunamos iš privačių ir viešųjų lėšų šaltinių, kurios atsiranda ne iš tarifų, rinkliavų, mokesčių, nuomos ar kitų vartotojų tiesioginių mokėjimų, nurodomos kaip finansavimo šaltiniai. Įplaukos, gaunamos iš viešųjų šaltinių, draudimo fondų (pvz., privalomasis sveikatos draudimo fondas, socialinio draudimo fondas ir pan.), taip pat nurodomos kaip finansavimo šaltiniai.

Buvo įvertinti Lietuvoje veikiančių

lentelė 15. Projekto veiklos pajamų struktūra

Veiklos pajamų šaltiniai	Pajamos (realiāja verte), Eur be PVM			
	A0	A1	A2	A3
Žemės nuomos pajamos už projekto laikotarpį	697 811			
LEZ įėjimo mokestis (vienkartinis, 200.000 Eur / ha)	0	20 340 897	22 165 723	21 448 333
Metinis žemės nuomos mokestis (1.500 Eur/ mėn.)	0	1 477 582	908 036	1 062 294
Metinis valdymo mokestis (2.500 Eur/ mėn.)	0	2 462 637	1 513 393	1 770 489
VISO	697 811	24 281 116	24 587 152	24 281 116

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Pajamas iš Panevėžio naujojo LEZ veiklos tiesiogiai uždirbs operatorius, kuris mokės Valstybei žemės nuomos mokestį už turto valdymą. Atsižvelgiant į prognozuojamas operatoriaus veiklos pajamas bei pelno maržą, daromos prielaida, kad daugiausia veiklos pajamų sugeneruos II alternatyva įvertinus scenarijų vystymo etapiškumą ir skirtingą vystomų sklypų eiliškumą.

4.3.4 Projekto mokesčiai

Projekto mokesčiai – tai piniginiai srautai, kurie atsiranda dėl investicijų projekto veiklų įgyvendinimo. Projekto investicijų PVM išlaidos yra tinkamos finansuoti ES struktūrinių fondų lėšomis, nes projekte numatyti darbai ir paslaugos skirtos viešiesiems poreikiams tenkinti. Planuojama, kad Panevėžio naujojo LEZ operatorius bus registruotas Lietuvos Respublikoje pridėtinės vertės mokesčio (PVM) mokėtojas ir sumokėto mokesčio sumą susigrąžins iš Lietuvos Respublikos biudžeto. Todėl PVM mokestis projekto kontekste laikomas netinkamomis išlaidomis ir į projekto kaštų – naudos analizę neįtraukiamas.

LEZ valdymo bendrovė už nuomojamą valstybinę žemę moka lengvatinį – 50 procentų mažesnę – žemės nuomos mokestį ir turi teisę žemės nuomos mokestį sumokėti iš anksto už visą nuomos laikotarpį ar jo dalį. Tokiu atveju sukauptos lėšos už laisvųjų ekonominių zonų teritorijoje išnuomotą valstybinę žemę skiriamos žemei, paimamai visuomenės poreikiams iš žemės savininkų šioje teritorijoje, išpirkti, zonos infrastruktūros plėtrai ar kitoms visuomeninėms reikmėms. LEZ valdymo bendrovės ir zonos įmonių privatus kapitalas, investuotas į zonos infrastruktūrą, į žemės vertę, nustatant jos nuomos mokestį, neįskaičiuojamas.

LEZ įmonė, į kurią kapitalo investicijos pasiekė ne mažesnę kaip vieno milijono eurų sumą, 10 mokestinių laikotarpių, pradedant tuo mokestiniu laikotarpiu, kurį ši investicijų suma buvo pasiekta, nemoka pelno mokesčio, o kitus 6 mokestinius laikotarpius jai taikomas 50 procentų sumažintas pelno mokesčio tarifas. Šioje dalyje nustatyta lengvata gali būti taikoma tik tuo atveju, kai ne mažiau kaip 75 procentus atitinkamo mokestinio laikotarpio zonos įmonės pajamų sudaro pajamos iš zonoje vykdomos veiklos. Be to, LEZ įmonė, kurios vidutinis darbuotojų skaičius mokestiniais metais ne mažesnis kaip 20 ir kurioje kapitalo investicijos pasiekė ne mažesnę kaip 1 šimto tūkstančių eurų sumą, 10 mokestinių laikotarpių, pradedant tuo mokestiniu laikotarpiu, kurį ši investicijų suma buvo pasiekta, nemoka pelno mokesčio, o kitus 6 mokestinius laikotarpius jai taikomas 50 procentų sumažintas pelno mokesčio tarifas.

4.3.5 Projekto finansavimas

Atsižvelgiant į projekto veiklų įgyvendinimo laikotarpius pagal visas analizuojamas planuojamas investicinių išlaidų, būtinų projektų įgyvendinimui, paskirstymas pagal metus teikiamas IP skaičiuoklėje.

Investicijų finansavimas numatomas iš LEZ operatoriaus ir investuotojų lėšų. Gali būti svarstomi ir viešųjų lėšų, t.y. valstybės, savivaldybės biudžetai, kiti viešųjų lėšų šaltiniai finansavimui.

Įvertinus reikalingas investicijas kiekvienos alternatyvos atveju, veiklos pajamas, planuojamus finansavimo šaltinius atliekama finansinė analizė investicijoms (pagrindiniai investicijų rodikliai: FGDV(I), finansinė vidinė grąžos norma investicijoms (toliau – FVGN(I)), finansinis naudos ir išlaidų santykis (toliau – FNIS)), teikiama išvada dėl Projekto finansinio gyvybingumo, atliekama finansinė analizė kapitalui (kapitalo rodikliai: finansinė grynoji dabartinė vertė kapitalui (toliau – FGDV(K)) ir finansinė vidinė grąžos norma kapitalui (toliau – FVGN(K)) ir rodiklių palyginimas. Šiuo būdu yra nustatoma didžiausią finansinę naudą duodanti alternatyva.

Skaičiavimai atliekami vertinant visas išlaidas ir visas pajamas Projekto atskaitiniu laikotarpiu. Atliekama Projekto ciklo sąnaudų analizė (angl. *Whole Life-Cycle Costing*, WLCC). Tai leidžia palyginti alternatyvas su skirtingais pinigų srautais Projekto atskaitiniu laikotarpiu. Nepaisant to, kad yra virš 10 rodiklių, kurie gali būti vertinami atliekant Projekto ciklo sąnaudų analizę, vadovaujantis Metodika, Projektui aktualiausi yra skaičiuojami rodikliai FGDV(I); FVGN(I); FNIS; FGDV(K); FVGN(K), kurių dėka atliekamas atskirų alternatyvų rodiklių palyginimas.

4.4 Finansiniai rodikliai

4.4.1 Investicijų finansiniai rodikliai

Investicijų finansinė grynoji dabartinė vertė skaičiuojama siekiant įvertinti planuojamų investicijų naudą šiandien, t. y. grynoji dabartinė vertė parodo, ar verta investuoti į Projektą. Iš viso atliekant sąnaudų ir naudos analizę, vertinamos trys gryniosios dabartinės vertės reikšmės, pirmoji iš jų – investicijų finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV(I)). Investicijų FGDV parodo, kokią finansinę naudą padeda gauti Projekto investicijos per atskaitinį laikotarpį ir kiek ši nauda verta šiandien. Jei investicijų FGDV < 0, tai reiškia, kad diskontuoti Projekto grynujų pajamų srautai nepadengia diskontuotų investicijų ir Projektas per atskaitinį laikotarpį finansiškai neatsiperka (įgyvendinant Projektą finansinė nauda nebus gauta). Esant teigiamai investicijų FGDV reikšmei, diskontuoti grynujų pajamų srautai padengia diskontuotas investicijas, todėl Projektas yra finansiškai patrauklus investuotojams. Kitaip sakant, jeigu investicijų FGDV teigiama, vadinasi, investicija atsipirks, Projekto finansinė nauda padengs investuotų lėšų sumą.

Investicijų finansinė vidinė grąžos norma (FVGN) yra antrasis finansinės analizės rodiklis, vertinamas kartu su investicijų FGDV. Esant labai neigiamai investicijų FGDV, investicijų FVGN dažniausiai neskaiciuojama. Jeigu apskaičiuota investicijų FVGN didesnė už rinkoje esančią vidutinę palūkanų normą, vadinasi, Projekto sukuriama finansinė nauda didesnė už lėšų Projektui įgyvendinti skolinimosi išlaidas.

Atlikus skaičiavimus paaiškėjo, kad projekto alternatyvų įgyvendinimas turi neigiamą finansinę grynąją dabartinę vertę investicijoms, t. y. I alternatyvos FGDV (I) lygi -13 839 982 Eur, II alternatyvos - -15 959 052 Eur, III alternatyvos atveju - - 15 197 700. Finansinė vidinė grąžos norma investicijoms (FVGN (I)) visoms alternatyvoms yra neigiama I alternatyvos atveju siekia - 7,3 proc., II alternatyvos - -4,95 proc., III alternatyvos - -2,08 proc.

4.4.2 Finansinis gyvybingumas

Investicijų projektas planuojamas taip, kad nė vienu laikotarpiu investicijų projekto įgyvendinimas ir veikla nesustoja dėl lėšų trūkumo, t. y. kiekvienais projekto ataskaitinio laikotarpio metais sukauptasis grynas pinigų srautas nėra neigiamas. Projekto sukauptasis grynas pinigų srautas parodo, ar projekto ataskaitiniu laikotarpiu numatomos įplaukos padengs išlaidas atitinkamu laikotarpiu. Atkreiptinas dėmesys, kad atskirų metų grynas pinigų srautas gali būti neigiamas, tačiau atskirų metų sukauptasis grynųjų pinigų srautas negali būti neigiamas.

Atlikus skaičiavimus matyti, kad įgyvendinamas projektas yra nėra gyvybingas finansiniu principu, tai reiškia, kad yra numatytos reikalingos lėšos LEZ operatoriaus išlaidoms padengti projekto ataskaitiniu laikotarpiu viršija gaunamas pajamas.

4.4.3 Kapitalo finansiniai rodikliai

Kapitalo finansinė grynoji dabartinė vertė (FGDV(K)) atskleidžia, kokią finansinę naudą per ataskaitinį laikotarpį sukuria jo savininko investuotas kapitalas. Kai investicijų projektą planuojama įgyvendinti viešajame sektoriuje ir projekto organizaciją sudaro viešojo sektoriaus subjektai, projekto savininkas yra Lietuvos valstybė, kadangi prie projekto įgyvendinimo prisidedama biudžeto lėšomis. Jei FGDV(K) < 0, projekto savininkui finansiškai nėra naudinga vykdyti projektą, nes projekto generuojami diskontuoti pinigų srautai nepadengia savininko įnašo. Esant teigiamai FGDV(K) reikšmei, projekto savininkui naudinga įgyvendinti projektą, nes projekto pinigų srautai padengia į projektą investuotą kapitalą. FVGN(K) skaičiuojama kaip antrasis rodiklis. Jeigu FVGN(K) didesnė už rinkoje esančią palūkanų normą, vadinasi, Projektas duos didesnę naudą už kapitalo skolinimosi išlaidas.

FGDV(K) rodiklis visų alternatyvų atvejais yra teigiamas ir atitinkamai lygus: A0 – 497 578, A1 – 12 772 772, A2 – 8 663 402, A3 – 11 227 992. FVGN(K) rodiklis I alternatyvos atveju 61,03 proc., II-III ir 0 alternatyvos – nėra įvertinamas, nes rodiklio reikšmės pasiekia dėl per didelės minusines reikšmes ir CPVA parengta IP skaičiuoklė pastarųjų nebevertina.

4.4.4 Rodiklių palyginimas

Visi pasirinktos įgyvendinti projekto alternatyvos finansinės analizės rodikliai pateikiami lentelėje.

lentelė 16. Alternatyvų finansinės analizės rodiklių palyginimas

Kriterijus	A0	A1	A2	A3
Finansinė grynoji dabartinė vertė investicijoms - FGDV(I)	-307 422	-13 839 982	-15 959 052	-15 197 700
Finansinė vidinė grąžos norma investicijoms - FVGN(I)	-2,08%	-7,3%	-4,95%	-6,2%
Finansinis naudos ir išlaidų santykis - FNIS	0,62	0,55	0,48	0,51
Finansinis gyvybingumas (realiaja išraiška)	Ne	Ne	Ne	Ne
Finansinė grynoji dabartinė vertė kapitalui - FGDV(K)	491 578	12 772 893	8 663 402	11 227 992
Finansinė vidinė grąžos norma kapitalui - FVGN(K)	Nėra reikšmės	61,03%	Nėra reikšmės	Nėra reikšmės

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Išvados. Atlikus skaičiavimus paaiškėjo, kad numatomas įgyvendinti investicinis projektas turi neigiamą finansinę grynąją dabartinę vertę investicijoms. Finansinė vidinė grąžos norma investicijoms yra neigiama taip pat. Tai reiškia, kad finansinė nauda nė vienos alternatyvos atveju nebus gauta.

5. Ekonominė analizė

Socialinė ekonominė nauda viešosios infrastruktūros kūrimo ir modernizavimo atveju yra pagrindinė viešųjų investicijų projekto nauda. Atsižvelgiant į socialinės ekonominės naudos vertinimo rodiklius, bus įvertinta bei atrinkta alternatyva ir nurodyti rodikliai, kuriais remiantis bus nustatyta ar investicijų projekto įgyvendinimas sukuria didesnę naudą nei patiriami kaštai. Toliau sekančiose šio IP skyriaus dalyse rinkos kainos bus perskaičiuojamos į ekonomines, nustatoma socialinė diskonto norma, įvertinamas išorinis poveikis. Įvykdžius šiuos žingsnius apskaičiuojami ekonominiai rodikliai bei parenkama optimaliausia alternatyva.

Ekonominė analizė įvertina projekto alternatyvų įgyvendinimo indėlį į Panevėžio regiono ir visos Lietuvos ekonominio gerovę. Vertinama viso Panevėžio regiono ir šalies visuomenės gaunama nauda. Planuojama, kad projekto įgyvendinimas naudingai paveiks ekonominę-socialinę aplinką šiais būdais:

- Sukurs 2000 naujų darbo vietų ir sugeneruos pridėtinės vertės prieaugį regione.
- Sąlygos šalies bendrosios pridėtinės vertės (toliau – BPV) augimą.

Identifikuoti pagrindiniai projekto įgyvendinimo naudos tipai:

1. Lietuvos BPV augimas;
2. Pajamos į valstybės biudžetą iš PVM;
3. Naujai sukurtų darbo vietų ekonominė nauda.

5.1 Rinkos kainų pavertimas į ekonomines

Finansinėje analizėje įvertintus Projekto pinigų srautus paprastai veikia netobula konkurencinė, mokestinė aplinka ir kiti veiksniai, dėl kurių pasireiškimo finansinėje analizėje įvertinti pinigų srautai neatspindi tikrosios pinigų vertės. Dėl šios priežasties, pirmasis žingsnis atliekant Projekto ekonominę analizę yra finansinės analizės pinigų srautų konvertavimas į ekonominius pinigų srautus. Konvertavimo tikslas – projekto finansinius pinigų srautus paversti ekonominiais pinigų srautais.

Konvertavimas atliekamas naudojant tuos pačius finansinius pinigų srautus, kurie buvo naudoti apskaičiuojant FGDV ir FVGN, bei taikant konversijos koeficientus kiekvienai prekių ir paslaugų grupei pagal EVS.

Skaičiavimuose naudojami konversijos koeficientai pagal CPVA parengtą Konversijos koeficientų apskaičiavimo ir socialinio – ekonominio poveikio (naudos / žalos) vertinimo metodiką¹⁶.

¹⁶ Patvirtinta Viešosios įstaigos Centrinės projektų valdymo agentūros direktoriaus 2019 m. sausio 2 d. įsakymu Nr. 2019/8-1. Aktyvi nuoroda: <https://www.pplietuva.lt/lt/viesuju-investiciju-projektu-rengimas/rengimas-ir-vertinimas-1>

5.2 Išorinio poveikio įvertinimas

Nustatant išorinį poveikį, įvertinama investicijų projekto sukuriama ekonominė-socialinė nauda (žala). Atsižvelgiama į visas ekonomines-socialines investicijų projekto įtakos aplinkybes, kurios turi tiesioginį poveikį investicijų projekto tikslinėms bei išorinės aplinkos grupėms.

Ekonominė-socialinė nauda (žala) įvertinama pinigine verte šiuo eiliškumu:

1. Pasirinkti vertintinus investicijų projekto poveikio naudos ir žalos komponentus;
2. Nustatyti projekto sukuriamos naudos ir žalos poveikio mastą tikslinei grupei.

Poveikio naudos ir žalos komponentai. Vertintini investicijų projekto socialinio-ekonominio poveikio naudos ir žalos komponentai nustatomi atsižvelgiant į investicijų projekto ekonominės veiklos sektorių, projekto pobūdį ir specifiką. Komponentai nustatomi vadovaujantis konversijos koeficientų, socialinės-ekonominės naudos (žalos) įverčių apskaičiavimo metodika.

Nustačius investicijų projekto naudos ir žalos komponentus, geriausiai atspindinčius projekto socialinį – ekonominį poveikį, apskaičiuojamas poveikio mastas tikslinei grupei. Tiek socialinė – ekonominė nauda, tiek socialinė – ekonominė žala nurodoma teigiamu sveikuoju skaičiumi, socialinės – ekonominės naudos (žalos) sumažėjimas nurodomas neigiamu sveikuoju skaičiumi. Socialinė – ekonominė nauda (žala) apskaičiuojama pasirinktą SE poveikio komponentą padauginus iš tikslinės grupės dydžio/poveikio apimties.

lentelė 17. Konversijos koeficientų detalizavimas

Kriterijus	Konversijos koeficientai	Viešoji infrastruktūra verslui
Kvalifikuotas darbas	Kvalifikuotam darbui taikytinas konversijos koeficientas	0,913
Nekvalifikuotas darbas	Nekvalifikuotam darbui taikytinas konversijos koeficientas	0,812
Žemės įsigijimas	Žemės įsigijimui taikytinas konversijos koeficientas	1
Atlikti mokėjimai	Kaip nurodyta EK 2008 m. gairėse, atlikti mokėjimai (angl. transfers) į ekonominę analizę nėra įtraukiami. Vis dėlto, jeigu tam tikri atlikti mokėjimai galėtų būti traktuojami kaip pajamos ekonominėje analizėje, tokia nauda (jeigu bus identifiukuota kaip tipinė) turėtų būti vertinama remiantis socialinio-ekonominio poveikio įverčiais	0

Saltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Remiantis IP rengimo metodika, pasirinkti šie projekto „Panevėžio pramonės teritorijų vystymas“ socialinės – ekonominės naudos (žalos) veiksniai (komponentai):

- Naujai sukurtų darbo vietų ekonominė nauda, t.y. skaičiuojama kiekvieno papildomo (vieno) darbuotojo sukuriama pridėtinė vertė;
- Projekto įgyvendinimas sąlygos šalies BPV augimą;
- Pajamos į valstybės biudžetą iš PVM;
- Panevėžio regiono verslo aplinka pasipildys naujais užsakymais vystant investicinį projektą;
- Mažinamas Panevėžio regiono gyventojų nedarbo lygis ir taupomos socialinių išmokų biudžetas.

Taip pat pažymėtina, kad aplinkinių teritorijų gyventojai (Berčiūnų gyvenvietė) taip pat galės naudotis kuriamais komerciniais objektais, inžinerine infrastruktūra, pastatytu viaduku lengvesniam susisiekimui, bei visuomeninio transporto stotelėmis jungiančios su Panevėžio miestu ir kitais regiono centrais, pėsčiųjų ir dviračių jungtimis nuo LEZ iki Berčiūnų ir Panevėžio. Tačiau šios papildomos ekonominė nauda nevertintos, kadangi ekspertiniu vertinimu buvo nustatyta, kad suminė ekonominė nauda yra neįreikiama.

Skaičiuojant darbuotojų sukuriama pridėtinę vertę buvo pritaikyti koeficientai pagal alternatyvų pastatų funkcinę struktūrą.

lentelė 18. Sukuriamos pridėtinės vertės perskaičiavimo koeficientai

Funkcinė struktūra	Koeficientas
Administraciniai pastatai	0,5
Pramonė ir gamyba	0,4
Logistika	0,2
MTEP	0,9
Komercija	0,4

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Kiekvienos alternatyvos atveju, įvertinus skirtingą pastatų funkcinę struktūrą, buvo atlikta darbuotojų sukuriama pridėtinės vertės prognozė. Daroma prielaida, kad LEZ teritorijoje įsikuriančios įmonės (investuotojai) sukurs iš viso 2000 naujų darbo vietų per 15 metų per 6 vystymo etapus.

lentelė 19. Alternatyvų sukuriama socialinė-ekonominė vertė

Socialinė-ekonominė vertė (realiaja verte, Eur)	A1	A2	A3
Sukuriama pridėtinė vertė	89 080 005	88 055 894	70 831 863

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

Išvada: I alternatyva yra labiausiai priimtina, nes ją įgyvendinus bus sukuriama didžiausia socialinė-ekonominė nauda.

5.3 Socialinė diskonto norma

Socialiniams - ekonominiams rodikliams apskaičiuoti naudojama socialinė diskonto norma (SDN). SDN atskleidžia visuomenės požiūrį į ateities naudą ir išlaidas, parodo visuomenės pasiryžimą atidėti vartojimą šiandien dėl vartojimo rytoj (ateityje).

Didelė SDN reiškia, kad visuomenė (arba valdžia) nenori investuoti reikšmingų išteklių (pavyzdžiui, kapitalo), kurie sukurtų didesnę gerovę ateities kartoms, todėl didelė SDN rodo polinkį į dabartinį vartojimą ir trumpalaikes investicijas (projektus), o maža SDN – atvirkščiai, reiškia, kad pirmenybė teikiama ilgalaikėms investicijoms.

Nustatant Lietuvos SDN naudojamas socialinės laiko pirmenybės gražos metodas. Šis būdas yra paremtas formule, paimta iš Ramsey ekonominio augimo modelio. Naudojant Ramsey formulę, SDN Lietuvoje siekia 5 proc.

5.4 Ekonominiai rodikliai

Pagrindiniai socialinės-ekonominės analizės rezultatai:

1. EGDV rodiklis,
2. EVGN rodiklis,
3. ENIS rodiklis.

Ekonominė grynoji dabartinė vertė (EGDV) parodo, kokia socialinė-ekonominė nauda bus sukurta išorinėje projekto aplinkoje. Šis rodiklis skirtas pagrįsti būsima Projekto naudą per visą ataskaitinį laikotarpį tikslinėms grupėms, išreiškiant šią naudą dabartine pinigų verte. Neigiama

EGDV parodo, jog projekto sukuriama diskontuota nauda nepadengia diskontuotų išlaidų, todėl įgyvendinti Projektą nėra tikslinga. Tuo tarpu, jei EGDV teigiama, vadinasi Projektu kuriama pridėtinė vertė visuomenei. Atitinkamai, socialiniu-ekonominiu požiūriu Projektas yra pagrįstas, jei jo EGDV yra teigiama. Apskaičiuota EGDV 0 alternatyvos atveju yra neigiama ir lygi -658 185,12, o I alternatyvos atveju teigiama ir lygi 34 264 917,22, II alternatyvos atveju – 23 891 720,06, III alternatyvos atveju – 16 014 620,84.

Ekonominė vidinė gražos norma (EVGN) – tai diskonto norma, kuriai esant EGDV yra lygi nuliui. Kadangi skaičiuojant EGDV grynujų pinigų srautai yra taip pat diskontuojami, apskaičiuotoji EVGN lyginama su SDN, pritaikyta EGDV apskaičiuoti. Žymią socialinę ekonominę naudą duodančio investicijų projekto EVGN turėtų būti didesnė nei pritaikyta socialinė diskonto norma. Apskaičiuota EVGN projekto atveju yra didesnė nei pritaikyta socialinė diskonto norma (5 proc.). 0 alternatyvos reikšmės nėra, I alternatyvos atveju lygi 34,9 proc., II alternatyvos atveju – 15,3 proc., III alternatyvos atveju – 13,22 proc.

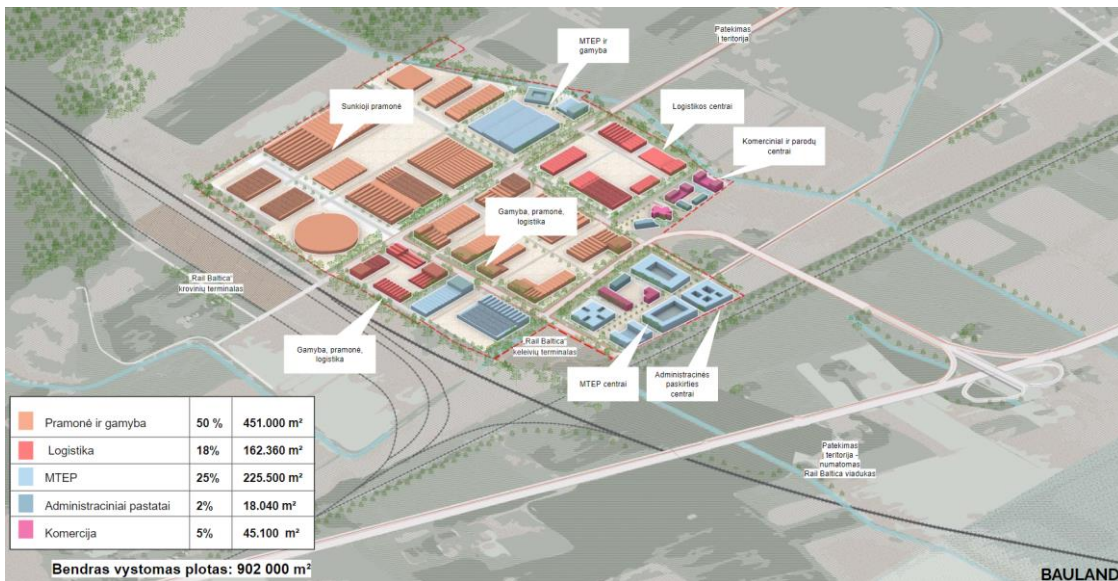
Ekonominis naudos ir sąnaudų santykis (ENIS) – svarbiausiasis socialinės ekonominės analizės rodiklis, atskleidžiantis, kiek kartų projekto sukuriama nauda viršija jam įgyvendinti reikalingas išlaidas. Apskaičiuojamas dalijant suminės ekonominės naudos grynąją dabartinę vertę iš suminės ekonominių išlaidų grynosios dabartinės vertės. Viešųjų investicijų projektų naudos ir sąnaudų santykis visais atvejais privalo būti didesnis už 1 išskyrus atvejus, kuomet kitokias rodiklio reikšmes sąlygoja nustatyti veiklos išlaidų sutaupymai. ENIS 0 alternatyvos reikšmės nėra, I alternatyvos atveju – 2,32, II alternatyvos – 1,92, III alternatyvos – 1,62.

5.5 Optimalios alternatyvos pasirinkimas

Įvertinus projekto įgyvendinimo finansinės ir ekonominės analizės rezultatus, daroma išvada, kad I alternatyva yra labiausiai priimtina. Atliekant jautrumo ir rizikų analizę, šeštoje IP dalyje bus vertinama optimali projekto alternatyva, t. y. I alternatyva „Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija“.

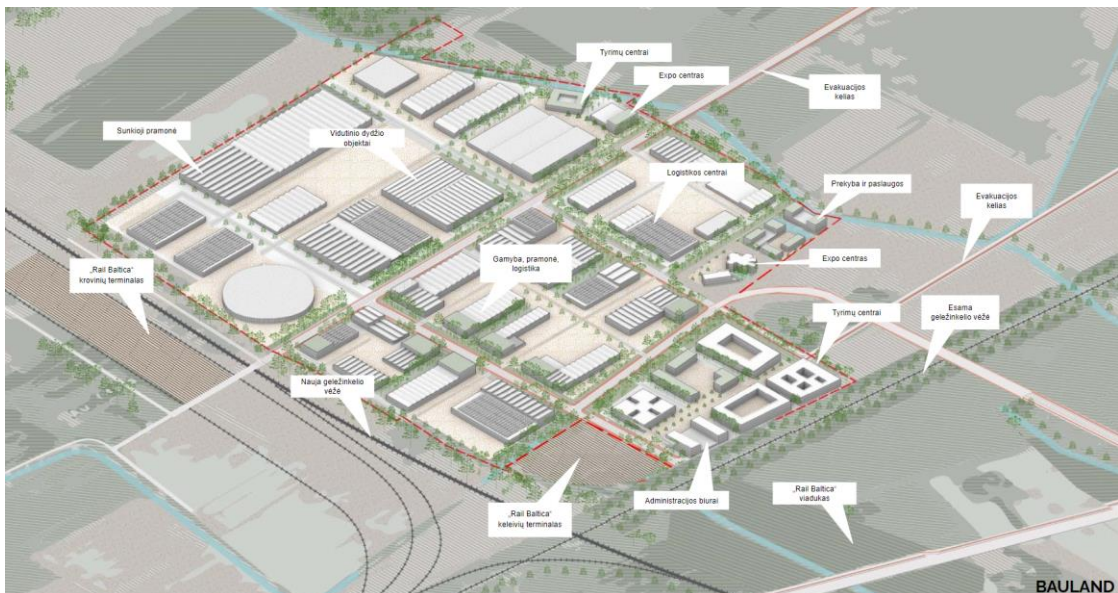
Kuriant teritorijos vystymo funkcines alternatyvas ir siekiant išsiaiškinti jų rodiklius buvo naudojami pasaulinės praktikos pavyzdžiai iš analogiškų tipo pramoninių teritorijų. Išsiaiškinus, kad geriausiai vertinama I alternatyva: Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija. Ši alternatyva yra detalizuojama, siekiant sutikslinti galimus vystymo sprendimus ir atskleisti teritorijos planinę - tūrinę išraišką.

Teritorija yra skirstoma į 6 pagrindines zonas, kurios gali būti smulkinamos į mažesnius sklypus pagal konkrečių investuotojų vystymo poreikį. Žvelgiant nuo šiaurinės teritorijos dalies (pav. 37) šios dalys yra: stambioji pramonė ir gamyba kartu su jungtine MTEP veikla, mišri gamybos, logistikos ir MTEP veiklos dalis centrinėje teritorijoje. Arčiausiai kelio A1 numatomos administracinės ir komercinės funkcijos. Šiose dalyse įkuriami parodomieji, Expo, tyrimų ir mokymų centrai. Šalia jos kuriami komerciniai objektai skirti teritorijos lankytojams ir darbuotojams. Tai prekybos, apgyvendinimo, laisvalaikio centrai.



pav. 36. Detalizuojamos alternatyvos funkcinė veikla pagal tipą
Schema sudaryta autorių

Pagrindinis patekimas į teritoriją yra per „Rail Baltica“ viaduką nuo Šiaulių g. (kelias A1). Teritorija planuojama su dviem evakuaciniais išvažiavimais pro Berčiūnų gyvenvietę į rytus nuo teritorijos.



pav. 37. Detalizuojamos alternatyvos planinė - tūrinė išraiška
Schema sudaryta autorių

Teritorijos vystymas taip pat remiasi į tvarumą orientuotomis priemonėmis. Siekiant teritorijai suteikti žalią charakterį formuojamas apželdinimas aplink visą teritoriją. Tai tarsi - taršos ir triukšmo buferis, kuris remiasi jau esamų geležinkelio linijos apželdinimų iš dviejų teritorijos pusių. Per teritoriją einančių aukštos įtampos elektros inžinerijos linijose yra numatytos apsaugos zonos, kuriose negalima jokio tipo veikla. Tačiau šios teritorijos gali būti iš dalies

apželdintos, taip paskatinant teritorijos žalią įvaizdį, užtikrinant nepertraukiamą gamtos jungtį su kitomis teritorijomis. Šalia esamos vandens versmės gali būti panaudojamos lietaus vandens surinkimui ir bioįvairovei didinti.



pav. 38. Detalizuojamos alternatyvos išraiškos vizualizacija
Schema sudaryta autorių

Pagal tarptautinius standartus LEZ turi tenkinti du pagrindinius reikalavimus – būti patraukli užsienio investuotojams ir patogioje geografiniu ir ekonominiu požiūriu teritorijoje. Apibrėžiamos projekto sėkmę lemiančios sąlygos:

- Patogi geografiniu požiūriu bei pakankamai didelė ir būtina vientisa teritorija;
- Pakankama teritorijos susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra;
- Pakankama kvalifikuotos darbo jėgos pasiūla regione;
- Pastatų pritaikymas individualiems verslo poreikiams, kurie nulemia LEZ plėtros etapus;
- Efektyvi LEZ valdymo sistema, kuomet sudaroma galimybė įsigyti ar išsinuomoti (angl. *build-to-suit*);
- Tvariais principais veikiančių inovatyvių tam tikrų veiklos šakų įmonių pritraukimas liberalizuojant investicinį klimatą taikant lengvatų sistemą ir sudarant palankias sąlygas verslo sukūrimui regione.



*pav. 39. Detalizuojamos alternatyvos išraiškos vizualizacija
Schema sudaryta autorių*

Rekomenduojama iš anksto parengti ir platinti pristatomąją medžiagą investuotojams, naudojant aukštą pasiekiamumą užtikrinančius komunikacijos kanalus. Medžiagoje turi atsispindėti Panevėžio miesto ir rajono savivaldybių pasiryžimas bendradarbiauti su investuotoju (pasiūlyta pagalba kuriant infrastruktūrą, organizuojant darbuotojų pavėžėjimą ir t.t.). Pasitelkiant VŠĮ „Investuok Lietuvoje“ resursus, turi būti vykdoma intensyvi vietinių ir užsienio investuotojų paieška, naudojant pristatomąją medžiagą bei teikiant pagalbą siūlymus. Taip pat turi būti numatyti veiksmai tiekiant pagalbą investuotojams, kuriant infrastruktūrą, organizuojant pavėžėjimą, sprendžiant vizų režimo supaprastinimo klausimus bei vykdant bendradarbiavimo projektus, skatinančius gyventojų mobilumą bei apsikeitimą bendra praktika.

6. Jautrumas ir rizikos

Projektai planuojami remiantis pagrindinių projektus apibūdinančių parametru prognozėmis, todėl tai nėra tik subjektyvios nuomonės apie projektą formavimas. Kadangi projekto planavimas ir rengimas yra veikla, kuria siekiama sudaryti finansinių srautų ateities projekcijas, galimos atitinkamos prognozavimo klaidos ir netikslumai. Dažna prognozavimo klaidų ir netikslumų priežastis yra istorinių duomenų trūkumas, kuris ypač būdingas inovatyviems projektams. Taip pat galimas subjektyvių, neplanuotų ir objektyviai neidentifikuojamų veiksnių pasireiškimas.

Visos šios tikimybės, kad tam tikri įvykiai neigiamai paveiks investicijų projekto įgyvendinimą, vadinamos rizika. Dar kitaip rizika apibrėžiama kaip bet kuris veiksnys, įvykis ar poveikis, kuris

turi neigiamos įtakos sėkmingam projekto įgyvendinimui nustatytu laiku, patiriant iš anksto apibrėžtą išlaidų sumą ir užtikrinant reikalingą kokybę.

Investicijų projekte yra ne tik išanalizuoti ir įvertinti projektui darantys įtaką rizikos veiksniai ir parengtas jų valdymo planas, bet ir numatyti būtinieji išteklių jiems valdyti, įvertintas rizikų pasireiškimo poveikis projekto finansams. Tradiciškai projekto parametrų prognozavimo klaidos ir netikslumai, ir jiems įtaką dariusios rizikos, pagal rizikų pasireiškimo priežastis ir kitus skiriamuosius bruožus, skirstomos į kategorijas.

6.1 Jautrumo analizė

Jautrumo analizė atskleidžia, kaip kiekvieno atskiro kintamojo pasikeitimas įtakoja analizuojamo IP rezultatus. Jautrumo analizę reikia atlikti atskirai keičiant prielaidas dėl kiekvieno kintamojo reikšmės ir stebint, kaip šis pasikeitimas įtakoja finansinius (FGDV(I), FVGN(I)) ir ekonominius (EGDV, EVGN) rodiklius.

Jautrumo analizės rezultatas yra kritinių kintamųjų ir jų lūžio taškų sąrašas, kritinių kintamųjų įtaka. Nurodytą sąrašą reikia sudaryti, atlikus visų kintamųjų jautrumo analizę. Kritiniais kintamaisiais laikomi kintamieji, kurių reikšmei pasikeitus 1%, projekto FGDV(I), FVGN(I), EGDV, EVGN pasikeičia daugiau nei 1 %.

6.1.1 Kintamųjų nustatymas

Jautrumo analizė atskleidžia, kaip kiekvieno atskiro kintamojo pasikeitimas įtakoja analizuojamo IP rezultatus. Jautrumo analizę reikia atlikti atskirai keičiant prielaidas dėl kiekvieno kintamojo reikšmės ir stebint, kaip šis pasikeitimas įtakoja finansinius (FGDV(I), FVGN(I)) ir ekonominius (EGDV, EVGN) rodiklius.

Jautrumo analizės rezultatas yra kritinių kintamųjų ir jų lūžio taškų sąrašas, kritinių kintamųjų įtaka. Nurodytą sąrašą reikia sudaryti, atlikus visų kintamųjų jautrumo analizę. Kritiniais kintamaisiais laikomi kintamieji, kurių reikšmei pasikeitus 1%, projekto FGDV(I), FVGN(I), EGDV, EVGN pasikeičia daugiau nei 1 %.

Jautrumo analizė atliekama tik nustatyta optimaliausiai Projekto įgyvendinimo alternatyvai „Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorija“ (I Alternatyva). Jautrumo analizė atliekama tokiu eiliškumu:

1. Nustatomi kintamieji;
2. Eliminuojama kintamųjų tarpusavio priklausomybė;
3. Atliekama elastingumo analizė;
4. Nustatomi kritiniai kintamieji ir jų lūžio taškai.

6.1.2 Tarpusavio priklausomybės įvertinimas

Jautrumo analizė leidžia identifikuoti pagrindinius Projekto kintamuosius, darančius didžiausią įtaką projekto rezultatams. Pastarieji skirstomi į tris grupes:

1. Bendruosius – bendrosios Projektui taikomo finansinio modelio prielaidos (Projekto ataskaitinis laikotarpis, finansinė diskonto norma, socialinė diskonto norma);
2. Tiesioginius – Projekto investicijų srutai, investicijų likutinė vertė, veiklos pajamos, veiklos ir finansinės išlaidos, mokesčiai, socialinio-ekonominio poveikio finansinė išraiška;

3. Specifinius – Projektui būdingi specifiniai rizikos veiksniai, susiję su Projekto specifine veikla ar jo įgyvendinimo ypatumais.

6.1.3 Elastingumo analizė

Elastingumo analizė parodo, kaip kiekvieno atskiro kintamojo pasikeitimas įtakoja IP rezultatus. Projekto atveju buvo atlikta skaičiuojamoji elastingumo analizė pasirenkant, kad atitinkamas kintamasis kis tokiais procentiniais dydžiais: -25%, -20%, -15%, -10%, -5%, -3%, -1%, 0%, 1%, 3%, 5%, 10%, 15%, 20%, 25%, ir stebint šio pasikeitimo įtaką finansiniams (FGDV(I), FVGN(I)) ir ekonominiams (EGDV, EVGN) rodikliams.

Detalūs Elastingumo analizės rezultatai pateikiami SNA skaičiuoklės 5.2 darbalaukyje.

6.1.4 Kritiniai kintamieji

Kritiniais kintamaisiais laikomi tie kintamieji, kurių reikšmei padidėjus (sumažėjus) 1%, bent vieno finansinio ar ekonominio rodiklio reikšmė pakinta daugiau nei 1%. Kritiniai kintamieji paprastai tiesiogiai įtakoja finansinius srautus: investicijas, veiklos pajamas, veiklos išlaidas ir pan.

Kritiniams kintamiesiems yra skaičiuojami lūžio taškai – kritinio kintamojo reikšmė, kurią pasiekus EGDV tampa lygi nuliui, arba, kitaip tariant, projekto sukuriama socialinė-ekonominė nauda nesiekia minimalios priimtinos reikšmės, kuriai esant grynoji dabartinė projekto išlaidų vertė lygi sukuriamai naudai. Kritinių kintamųjų lūžio taškas yra skirtas nustatyti didžiausią riziką lemiančius kintamuosius, įvertinti projekto rizikingumą, suteikti daugiau informacijos apie galimas rizikos valdymo priemones.

Atlikus projekto alternatyvos jautrumo analizę, nustatyta, kad EGDV ir EVGN rodikliui didelę įtaką gali turėti teritorijos inžinerinės infrastruktūros, investicijų likutinė vertė. Kiti kritiniai taškai nurodyti IP skaičiuoklės 5.2 lape.

lentelė 20. Identifikuoti kritiniai taškai

Pasirinktas kintamasis bei pokytis	GDV	reali vertė	FGDV (I)	FVGN (I)	EGDV	EVGN	Kritinis kintamasis	Lūžio taškai (GDV)	Lūžio taškai (% nuo plano)
Nekilnojamasis turtas (teritorijos inžinerinė infrastruktūra)	18 982 516	21 980 625	+	+			Taip	61 086 642	222%
Investicijų likutinė vertė	9 175 286	17 756 770		+			Taip	- 35 362 661	-485%

Šaltinis: sudaryta autorių, 2022 m.

6.2 Scenarijų analizė

Scenarijų analizė yra speciali jautrumo analizės forma. Standartinėje jautrumo analizėje buvo išnagrinėta kiekvieno atskiro kintamojo įtaka Projekto rodikliams.

Atliekant scenarijų analizę, įvertinama kritinių kintamųjų bendra įtaka finansiniams (FGDV(I), FVGN(I)) ir ekonominiams (EGDV, EVGN) rodikliams. Analizė atliekama esant tariamai pesimistinei ir tariamai optimistinei įvykių klostymosi eigai. Optimistinės ir pesimistinės reikšmės leidžia modeliuoti investicinio projekto rodiklius, tokiu būdu įvertinant bendrą investicinio projekto rizikingumą. Projekto finansiniai ir ekonominiai rodikliai paskaičiuoti kiekvienam kritinių kintamųjų reikšmių deriniui (scenarijui).

Optimalios alternatyvos atveju iš viso atliekama penkių galimų scenarijų analizė: 1) pesimistinis; 2) mažiau pesimistinis; 3) realus; 4) mažiau optimistinis, 5) optimistinis. Labiausiai tikėtina reikšmė yra prilyginta 100%, atitinkamai didesnė ar mažesnė už 100% reikšmė rodo tiesioginio

kintamojo pokyčius atitinkamai į didesnę ar mažesnę pusę kiekvieno scenarijaus atveju (skaičiuoklėje prielaidos yra parenkamos automatiškai). Numatoma, kad daugiausiai prielaidos gali kisti +(-) 25 proc.

Taigi, atlikta scenarijų analizė rodo, kad nei vieno scenarijaus atveju Projekto socialiniai-ekonominiai rezultatai netampa neigiami.

Atsižvelgiant į aukščiau pateiktas prielaidas, galima teikti kad Projekto įgyvendinimas socialiniu ekonominiu požiūriu yra atsiperkantis net ir pesimistinio scenarijaus atveju. Detalūs scenarijų analizės rezultatai bei prielaidos pateikiami IP skaičiuoklės 5.3 darbalaukyje.

6.3 Kintamųjų tikimybės

Atliekant jautrumo ir scenarijų analizes, nebuvo atsižvelgiama į tikimybę, kad kintamasis tam tikra apimtimi gali paveikti Investicinio projekto rodiklius tikrovėje. Kitaip tariant, kintamojo reikšmės keitimas sąlyginiu procentiniu dydžiu nereiškia tikimybės, kad kintamasis pasikeis būtent tokiu dydžiu. Todėl kiekvienam kintamajam reikia nustatyti tikimybių skirstinį arba galimų kintamojo reikšmių ir kiekvienos reikšmės tikimybės sąrašą (grafiką).

Optimalios projekto alternatyvos atveju, remiantis Metodika, Investicinio projekto skaičiuoklėje kiekvienam tiesioginiam kintamajam pagal nutylėjimą parinktas labiausiai tikėtinas tikimybių skirstinys ir jo parametrų reikšmės.

6.4 Rizikų vertinimas

Rizikų vertinimas yra atliekamas šiuo eiliškumu:

1. Nustatomas kiekvieno (tiesioginio) kintamojo rizikos įvertis;
2. Paskirstomi rizikos įverčiai atitinkamoms rizikų grupėms;
3. Rizikų grupėms priskirti įverčiai susumuojami;
4. Paskirstomi kiekvieno rizikų grupės įverčio reikšmė pagal projekto ataskaitinio laikotarpio metus.

6.4.1 Kintamųjų rizikos ir įverčiai

Kiekvieno kritinio (tiesioginio) kintamojo rizikos įverčiui apskaičiuoti pasirenkama mažiausia reikšmė, kurios (pagal kaupiamosios tikimybių kreivės duomenis) kritinis (tiesioginis) kintamasis neviršija 70 proc. atvejų.

6.4.2 Rizikos grupės

Nustačius tiesioginių kintamųjų rizikos įverčius, įvertinamos projekte galinčios pasireikšti rizikos. Išskiriamos 8 rizikų grupės:

1. Projektavimo (planavimo) kokybės rizikų grupė;
2. Įsigyjamų (atliekamų) rangos darbų kokybės rizikų grupė;
3. Įsigyjamos (pagaminamos) įrangos, įrenginių ir kito turto kokybės rizikų grupė;
4. Įsigyjamų (atliekamų) paslaugų kokybės rizikų grupė;
5. Finansavimo prieinamumo rizikų grupė;
6. Teikiamų paslaugų rizikų grupė;

7. Paklausos rinkoje rizikų grupė;
8. Turto likutinės vertės rizikų grupė.

Vertinant Projekto rizikas būtina atsižvelgti ir įvertinti, ar konkretus rizikos veiksnys turi įtakos Projektui, kaip minimizuoti šią įtaką ir tinkamai suvaldyti jos pasireiškimą. Vertinant Projekte galinčias pasireikšti rizikas, atskirai kiekvienai rizikų grupei pagal rizikos pasireiškimo pobūdį atitinkamai priskiriami šių tiesioginių kintamųjų rizikos įverčiai:

1. Projektavimo (planavimo) kokybės rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: projektavimo, techninės priežiūros ir kitos su investicijomis į ilgalaikį turtą susijusios paslaugos, projekto administravimas ir vykdymas.
2. Įsigyjamų (atliekamų) rangos darbų kokybės rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: žemė, nekilnojamasis turtas, statyba, rekonstravimas, kapitalinis remontas ir kiti darbai.
3. Įsigyjamos (pagaminamos) įrangos, įrenginių ir kito turto kokybės rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: tiesioginiai kintamieji: įranga, įrenginiai ir kitas turtas.
4. Įsigyjamų (atliekamų) paslaugų kokybės rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: kitos paslaugos.
5. Finansavimo prieinamumo rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: gautų paskolų palūkanos.
6. Teikiamų paslaugų rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: išlaidos (išskyrus paskolų palūkanas).
7. Paklausos rinkoje rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: pajamos.
8. Turto likutinės vertės rizikų grupė – tiesioginiai kintamieji: investicijų likutinė vertė, reinvesticijos.

Šio Projekto atveju bus nagrinėjamos 4 rizikų grupės: (Projektavimo (planavimo) kokybės rizikų grupė; Įsigyjamos (pagaminamos) įrangos, įrenginių ir kito turto kokybės rizikų grupė; Finansavimo prieinamumo rizikų grupė; Teikiamų paslaugų rizikų grupė.

6.4.3 Vertė rizikos grupėse

Kiekvienai rizikų grupei priskyrus tiesioginių kintamųjų rizikos įverčius, kiekvienoje jų rizikų įverčiai susumuojami. Tokiu būdu apskaičiuojama kiekvienoje rizikos grupių galimų pasireikšti rizikų vertė. Skaičiuoklė savarankiškai priskiria rizikos įverčius atitinkamoms rizikų grupėms ir apskaičiuoja galimos pasireikšti rizikos atskirose rizikų grupėse vertę.

Kiekvieną rizikos įvertį pagal projekto ataskaitinio laikotarpio metus skaičiuoklė paskirsto proporcingai šios rizikų grupės įtakojamo tiesioginio kintamojo lėšų srautui.

6.5 Rizikos priimtinumas

Skaičiavimuose buvo atlikta rizikos priimtimumo analizė Monte Carlo metodu. Monte Carlo metodas – statistikoje taikomas simuliacijos metodas, kurio esmė – galimų proceso (algoritmo) rezultatų simuliacija. Metodas taikomas 3 žingsniais: nustatomos galimų kintamųjų reikšmių leistinos ribos, generuojami atsitiktiniai kintamieji, esantys nustatytose ribose, atliekami deterministiniai skaičiavimai su pasirinktomis kintamųjų reikšmėmis, agreguojami individualių skaičiavimų rezultatai į vieną visumą. Agreguoti rezultatai sudaro statistinės distribucijos kreivę, kuri rizikos analizės atveju atspindi analizuojamos rizikos poveikio efekto tikimybių kreivę. Projekto skaičiavimams buvo atlikta 2 000 simuliacijų.

Šis metodas leido nustatyti, kokia tikimybė yra pasiekti norimus rezultatus. Skaičiavimuose buvo nurodyta, kad pageidaujami finansiniai rodikliai būtų bent tokie, kad Projektas taptų atsiperkantis. Ekonominiams rodikliams buvo nustatytos ribos, kad ekonominis atsiperkamumas būtų bent didesnis už socialinę diskonto normą.

6.6 Rizikos valdymo veiksmai

Kiekvienai projekto rizikai suvaldyti reikalinga pasirinkti efektyviausią valdymo būdą. Pagrindiniai galimi rizikos valdymo būdai:

1. Rizikos išvengimas – pašalinamas rizikos sukėlėjas (-ai);
2. Rizikos prevencija – mažinama rizikos pasireiškimo tikimybė, vykdant prevencines veiklas ar investuojant daugiau lėšų į infrastruktūros sukūrimą;
3. Rizikos draudimas – įsigyjamas draudimas nuo rizikų, nuo kurių įmanoma apsidrausti (force majeure rizikos, statybos (rangos darbų) rizikos, civilinės atsakomybės rizikos ir pan.);
4. Rizikos perdavimas – rizika perduodama tai šaliai, kuri pajėgesnė ją valdyti (pvz.: projektas įgyvendinamas pasitelkus partnerį, kuris yra įgijęs atitinkamos rizikos valdymo patirties);
5. Rizikos išlaikymas – riziką nusprendžiama valdyti patiems, sudarant atitinkamą organizacinę struktūrą, paskirstant atsakomybes už visas galimas rizikas projekto organizacijos viduje ir pan.

7. Vykdyimo planas

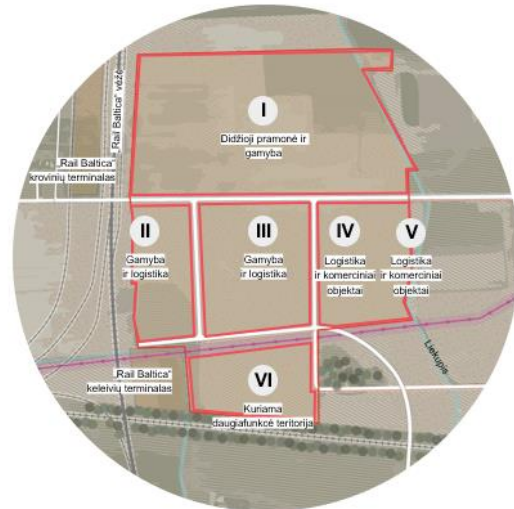
7.1 Projekto trukmė ir etapai

Siekiant įgyvendinti pramonės teritorijos steigimo ir vystymo projektą, pirmiausia, turi būti pristatomi projekto vizija bei tikslai ir įtrauktos visos suinteresuotos šalys, įskaitant ir Panevėžio rajono savivaldybę bei gaunamas jų pritarimas šio projekto vystymui. Po to, Panevėžio miesto savivaldybė turi parengti teritorinio planavimo dokumentus, kurių pagrindu bus rengiami teisės aktų projektai. Atitinkamai teisės akto projektas LEZ teritorijos steigimui bus derinamas su institucijomis ir visuomene (vienas arba net du derinimo etapai), teikiami Vyriausybei tvirtinti ir svarstomi Seime iki priėmimo. Tai gali užtrukti apie pusę metų, atsižvelgiant dar į pvz., Seimo darbinių sesijų laikotarpį (atostogas ir pan.).

Projekto veiklų pradžia galėtų prasidėti 2023 m. sausio mėn. Planuojama, kad per 2023 – 2024 metus būtų išperkami / paimami teritorijos žemės sklypai. Atitinkamai per šiuos du metus būtų atliekami teritorijos projektavimo darbai. 2025 metais galėtų būti skelbiamas viešas konkursas LEZ teritorijos operatorius / valdytojas. 2026 m. pradžioje planuojamas rangovų atrankos konkursas ir pradėti I etapo pastatų statybos. Vienas mėnuo turi būti skiriamas statybos darbų užbaigimui ir reikalingų dokumentų tvarkymui. Visos projekto veiklos turi būti baigtos iki 2038 m. gruodžio 31 d. Negavus reikalingo finansavimo projekto įgyvendinimo pradžia atitinkamai gali koreguotis, tačiau bendras projekto įgyvendinimo laikotarpis neturėtų kisti. Pasiekus LEZ teritorijos užimtumo rodiklį – 70 proc., būtų vystomas LEZ teritorijos vystymo II etapas nuo 2028 m., III etapas – 2030 m., IV – 2031 m., V – 2032 m. ir paskutinis VI etapas nuo 2035 iki 2037 metų pabaigos.

Teritoriją yra numatyta vystyti nustatytais etapais, siekiant palaiapsniui įveiklinti visą galimą teritoriją ir atliepiant potencialių investuotojų poreikius, kurie įtakotos sklypų vystymo prioritetinę tvarką.

2023 m.	Projekto veiklų pradžia numatoma 2023 m. II pusmetis.
2023 - 2024 m.	Išperkami (paimami visuomenės tikslams) teritorijos žemės sklypai, atliekami teritorijos planavimo darbai.
2024 - 2025 m.	išvystoma teritorijos susisiekimo ir inžinerinė infrastruktūra.
2025 m.	viešas konkursas ir paskiriamas LEZ teritorijos valdytojas
2026 m.	Skelbiamas rangovų atrankos konkursas, I etapo statybos darbai
2028 m.	II etapo statybos darbai
2030 m.	III etapo statybos darbai
2031 m.	IV etapo statybos darbai
2032 m.	V etapo statybos darbai
2035 - 2037 m.	VI etapo statybos darbai



pav. 40. Veiksmų planas ir teritorijos vystymo etapai
Schema sudaryta autorių

Įvardinamos pagrindinės pramoninės teritorijos projekto vykdymo plano rizikos:

1. Teritorijos susisiekimo ir inžinerinės infrastuktūros įgyvendinimo galimi trikdžiai.

Planuojant pritaikyti teritoriją investicijoms buvo atlikti geologiniai tyrinėjimai. Atlikti žvalgomieji geologiniai ir geotechniniai tyrimai numatytoje „Rail Baltica“ ruožo dalyje, kuri ribojasi su nagrinėjama teritorija. Teritorijoje daugiausiai dominuoja stiprūs ir labai stiprūs moliai, įvairūs smėliai, lokaliuose vietose durpės. Iš ataskaitos išvadų:

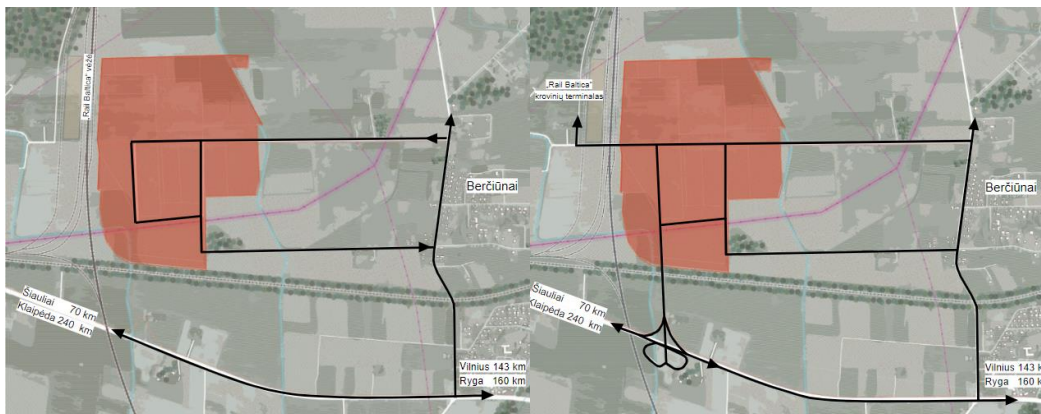
„Geologinės sąlygos didžiojoje tyrinėto ploto dalyje yra paprastos. Vidutinės sudėtingumo sąlygos, dėl nedidelio silpnų biogeninių gruntų storio, galimos atskiruose nedideliuose plotuose centrinėje ir šiaurinėje tyrinėto ploto dalyse.“, „beveik visur iš pat paviršius slūgso pakankamai tvirti grunantai, galima bus naudoti visų tipų pamatus. Tik lokalių durpynų vietose rekomenduojami poliniai pamatai.“

Pažymėtina, kad net ir atlikus detalius tyrinėjimus, gali kilti papildomos aplinkybės rengiant kitus techninius dokumentus. Šiam tikslui buvo numatytos papildomų kaštų rezervas, skaičiuojant papildomas galimas sąnaudas taikant 5 proc. nuo žemės išpirkimo ir susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros įrengimo kaštų. Vykdam investicijas į infrastruktūrą (automobilių keliams ir dviračių takų, elektros, dujų, vandens tiekimui) keliami skirtingi reikalavimai techniniams projektams, kuriuos įgyvendina skirtingi rangovai, todėl ypatingai svarbus efektyvus projekto koordinavimas viso laikotarpio metu.

2. „Rail Baltica“ susisiekimo infrastruktūros vėlavimo rizika

Numatytos pramonės plėtros teritorijos vystymas remiasi „Rail Baltica“ susisiekimo infrastruktūros vystymu (vidiniai keliai ir viadukai) iki krovinių terminalo. Šios inžinerinės infrastruktūros įrengimas ženkliai pagerina ir sukuria patogias judėjimo galimybes sunkiasvorio transporto judėjimui ir susisiekimui su pagrindiniais keliais. Tačiau, šiuo metu teritorijoje egzistuojami esami lokaliūs keliai, kurie gali būti panaudojami susisiekimui, teritorijos viduje sukuriant papildomą žiedinę judėjimo galimybę.

Vėluojant „Rail Baltica“ susisiekimo infrastruktūros vystymui pramonės teritorija naudotųsi esamais keliais ir į pagrindinius kelius patektų pro esamų gatvių tinklą. Sunkiasvoris ir lengvasis transportas naudotųsi esama geležinkelio pervažta ties Berčiūnų gyvenvieta. Vėliau įkurus papildomus kelius ir viadukus, buvę keliai gali būti naudojami kaip evakuaciniai keliai iš teritorijos.



*pav. 41. Sunkiasvorio transporto judėjimas be „Rail Baltica“ susisiekimo infrastruktūros (kairėje) ir su „Rail Baltica“ susisiekimo infrastruktūra (dešinėje)
Schema sudaryta autorių*

3. Žemės sklypų formavimo ir pertvarkymo trikdžiai

Vykdamas didelės apimties plyno lauko investicijas skirtingais etapais dalyvauja daug skirtingų suinteresuotų šalių bei daug skirtingų institucijų. Šiame projekte numatyta, kad formuojant vientisą 100 ha pramonės teritoriją yra reikalinga išpirkti 31 žemės sklypą. Šiuo metu gali būti vykdoma ūkinė veikla ir gali būti identifikuoti išsipareigojimai, dėl kurių gali užtrukti žemės sklypų išpirkimas iš privačių savininkų. Jei projektas gautų valstybės ekonomiškai svarbaus projekto statusą, tuomet galėtų būti vykdomas žemės paėmimas visuomenės poreikiams. Ši tvarka aprašoma 2011 m. balandžio 12 d. Žemės įstatymo Nr. XI-1314 46 straipsnyje¹⁷. Svarbu įvertinti riziką, kad suplanuotos teritorijos išpirkimo procesas dėl LR žemės paėmimo visuomenės poreikio įstatymo netobulumo gali vykti per lėtai ir ne pagal planą, kuomet galimi ginčai su vietos gyventojais, bendruomenėmis ir turto savininkais. Todėl reikalinga suformuoti aiškų teritorijos vystymo projekto koordinavimo mechanizmą, kuris apimtų projekto viešinimą visuomenei ir konstruktyvią diskusiją su interesuotomis šalimis.

4. Kvalifikuotų darbuotojų pasiūlos trūkumas

Panevėžio miesto strateginiame plėtros plane 2021-2027 m. kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas įvardijamas kaip viena pagrindinių miesto problemų. SPP numatytos priemonės, siekiant teigiamų pokyčių, kuriuos gali įgyvendinti:

- profesinės mokyklos sudarančios palankias sąlygas asmenims įgyti rinkoje paklausią kvalifikaciją;
- aukštosios mokyklos, kurios pritrauktų studijuoti į aktualias mokymo programas bei bendradarbiaujant su verslu kurtų paskatas rinktis aktualias studijų programas;

¹⁷ Žemės įstatymo 45, 46, 47 ir 48 straipsnių pakeitimo įstatymas Nr. XI-1314, 2011-04-12. Aktyvi nuoroda: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.396751>

- pats verslas, kuris inovuojantis veiklą, didinantis savo konkurencingumą ir didesniais atlyginimais pritraukiantis darbuotojus, atveriantis darbo vietas trečiųjų šalių darbuotojams.

Panevėžio miesto savivaldybė savo ruožtu inicijuoja ir įgyvendina švietimo įstaigų ir verslo įmonių bendradarbiavimą, imasi lyderystės įgyvendinant Pramonės 4.0 krypties vystymo strategiją regione.

Atsižvelgiant į gyventojų skaičių, yra bene didžiausia pramonės darbo vietų koncentracija, o čia veikiančiose įmonėse realizuoti dideli gamybos automatizavimo projektai. Tiek dirbti su jais, tiek produktams kurti reikia aukštos kvalifikacijos inžinierių, kurių labai trūksta. Prie darbuotojų pasiūlos trūkumo klausimo sprendimo prisideda Panevėžio regioninis STEAM atviros prieigos centras (RoboLab), verslo bei akademinės visuomenės atstovai dėl talentų parengimo ir pritraukimo. Be to, EIMIN papildomai skiria tikslines stipendijas studijoms, susijusioms su aukštos pridėtinės vertės sektoriais. Panevėžio kolegijoje ir KTU Panevėžio filiale šiuo metu finansuojamos 34 tikslinės kasmėnesinės stipendijos. Įmonių darbuotojų gebėjimams ugdyti ir prisitaikymui prie technologinių pokyčių skatinti taip pat planuojamos ES fondų investicijos. EIMIN pokyčius, kurie turės įtakos pritraukiant į Lietuvą lietuvių kilmės ir kitus užsieniečius dirbti aukštos pridėtinės vertės sektoriuose. Be to, trūkstant kvalifikuotos darbo jėgos, įmonės pačios galėtų atlikti darbuotojų apmokymus sukuriant apmokymų zonos įmonėms dalies atsiradusių kaštų kompensavimo sistemą – taip būtų dar labiau padidinamas vystomos teritorijos LEZ patrauklumas.

Taip pat „Rail Baltica“ geležinkelio vėžė suteiks galimybę miestui pritraukti kvalifikuotų darbuotojų, kurių užsienio kapitalo įmonės, didieji miesto verslai taip laukia.

Galėtų būti svarstoma, kaip galima įveikinti Šiaulių-Panevėžio partnerystę funkcinio papildomumo principu dėl santykinai mažo atstumo vienas nuo kito. Taip pat, vadovaujantis Molėtų rajone įsikūrusios „Teltonika IoT Group“ pavyzdžiu, reikalingus darbuotojus galima atsivežti autobusu iki 50 km atstumu regione. Taip būtų užtikrinama regiono gyventojams galimybė suteikti geresnes darbo sąlygas bei mokėti aukštesnį darbo užmokestį.

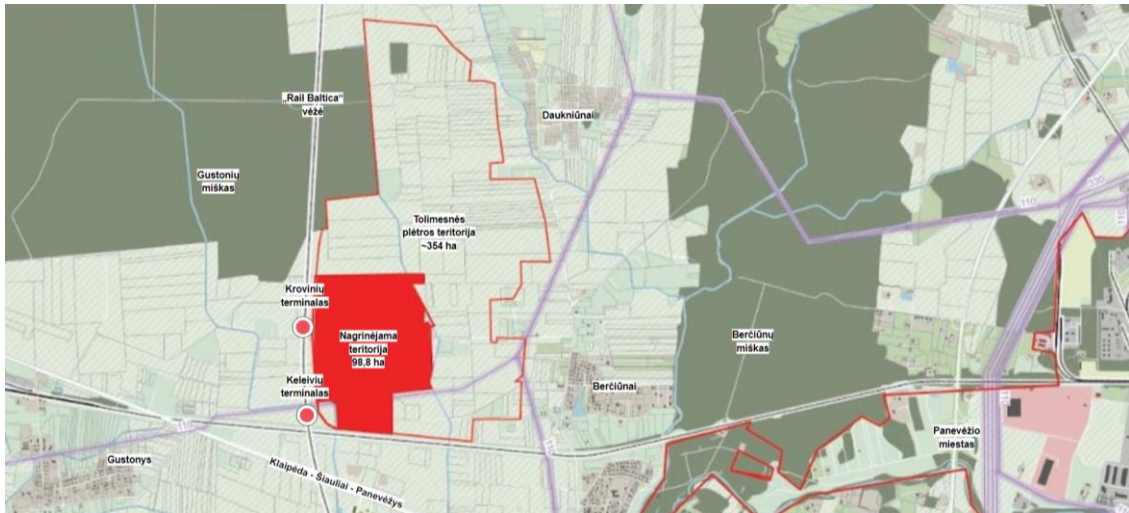
Be to, Panevėžio verslininkų interesams atstovauja Prekybos, pramonės ir amatų rūmai bei KTU vadybos ir mokymo centras ir Panevėžio plėtros agentūra ir pagal poreikį būtų sugeneruojami reikalingi sprendimai leidžiantys užtikrinti verslo poreikius atitinkančių darbuotojų pasiūlą.

5. Ekonominė ir politinė rizika

Projekto įgyvendinimo metu galimi ekonominiai, geopolitiniai bei politinių sprendimų pokyčiai, kurie gali tiesiogiai įtakoti investuotojų pritraukimą.

7.2 Projekto vieta

Projekto vystymo teritorija šalia projektuojamos ir jau tiesiamos elektrifikuotos europinės „Rail Baltica“ geležinkelio vėžės Gustonių soties, kai pagrindinę liniją numatyta nutiesti 2025–2026 m.



pav. 42. Vystomo projekto lokacijos schema
Schema sudaryta autorių

7.3 Projekto komanda

Projekto valdymo grupę turėtų sudaryti patyrę pareiškėjo darbuotojai, turintys visas reikalingas kompetencijas bei patirtį įgyvendinti tokio tipo projektui.

7.4 Projekto prielaidos

Atlikta alternatyvų finansinė analizė patvirtino, kad projektas nėra finansiškai atsiperkantis per nagrinėtą 15 metų laikotarpį.

Teigiama, kad racionaliausia ir optimaliausia projektą įgyvendinti pritraukiant privatų LEZ operatorių viešojo konkurso ir perdėjiant jam teritoriją 99 metų laikotarpiui valstybinės žemės nuomos būdu.

Dėl LEZ taikomų mokesčių lengvatų ir Panevėžio regiono augančio potencialo pramonės sektoriuje, bus pritraukiami investuotojus (tiek vietinio, tiek užsienio kapitalo) vystyti Inovatyvios pramonės ir gamybos teritorijos scenarijų (A1), ko pasėkoje būtų sukuriama 2000 naujų darbo vietų įdarbinant Panevėžio regiono gyventojus 50 km atstumu.

7.5 Išvados

Šiuo investiciniu projektu buvo numatyta ir įvertinta pramonei vystyti tinkama teritorija, jos dydis siekiant pateikti reikalingus dokumentus paraiškai valstybei svarbaus projekto statuso tvirtinimui LR Vyriausybėje. Šiuos tolimesnius darbus turės atlikti Panevėžio miesto ir rajono savivaldybės kartu su Ekonomikos ir inovacijų ministerija ir VŠĮ „Investuok Lietuvoje“.

Pramonės teritorijai formuoti ir vystyti buvo atrinktos ir įvertintos a) Panevėžio miesto administracinėje teritorijoje neužimtos pramonės ir sandėliavimo funkcinės zonos, b) išvystyto bet neįveiklinto Ramygalos pramonės parko teritorija ir c) šalia vystomos tarptautinės traukinių vėžės „Rail Baltica“ Gustonių stoties. Įvertinus bendrąją teritorijų patrauklumą, technines sklypų

savybes, nuosavybės, teritorinio planavimo ir aplinkosaugos klausimus, teritorijų vystymo potencialą, dydžio ir teritorijos vientisumo kriterijus buvo atrinkta teritorija šalia „Rail Baltic“ krovinių terminalo, kuris iki 2038 metų planuojamas įgyvendinti su Panevėžio geležinkelio krovinių intermodalinio terminalo projektu. Pramonės investicijoms tinkama teritorija planuojama ties numatytos tarptautinės geležinkelio jungties „Rail Baltica“ Gustonių (Panevėžio raj.) stoties ir šalia magistralinio kelio A9 Panevėžys – Šiauliai, kuriam taip pat numatyta didinti eismo kokybės lygį.

Buvo palygintos ir įvertintos teritorijos vystymo galimybės numatant veiklos rizikas atitinkamai steigiant laisvosios ekonomikos zoną arba pramonės parką. Panevėžys turi sėkmingos patirties koordinuojant LEZ steigimą, infrastruktūros įrengimą ir valdymą, tad ši patirtis bus naudinga vystant naują teritoriją investicijoms pritraukti.

Įvertinus visas atrinktas investicinio projekto alternatyvas, rekomenduojama rinktis I alternatyvą, kadangi šios alternatyvos EGDV rodiklis (kitaip, sukuriama socialinė ekonominė nauda) yra didžiausias lyginant su kitomis alternatyvomis.

Pagrindinis Projekto įgyvendinimo tikslas – išvystyti teritoriją realizuojant ją kuo palankesniais tiek finansiniais, tiek pridėtinę vertę kuriančiomis sąlygomis:

- Pridėtinė vertė Panevėžio regionui– investicijos ir naujų darbo vietų kūrimas kartu skatinant regiono plėtrą sukuriant produktyvias ir ateities iššūkių atitinkančias darbo vietas;
- Pridėtinė vertė Gustonių ir aplinkinių teritorijų gyventojams dėl išvystytos susisiekimo infrastruktūros ir jos naudojimas.

Bendradarbiaujant Panevėžio miesto bei rajono savivaldybėms kartu EIMIN turi būti išpirkti arba paimti visuomenės poreikiams teritoriją sudarantys žemės sklypai, kad būtų suformuota pakankamo dydžio ir būtina vientisa pramonės teritorija.

Tinkama teritorijos infrastruktūra yra vienas iš esminių kriterijų, lemiančių naujų investuotojų pritraukimą ir jų spartų įsikūrimą. Todėl siekiant pritraukti investuotojus į planuojamą teritoriją, pirmiausia būtina įrengti teritorijos susisiekimo ir inžinerinę infrastruktūrą. Taip pat reikalinga palanki viešojo transporto sistema, sudaranti galimybę kuriamoms darbo vietoms naudotis platesniam regione gyvenančiųjų darbuotojų skaičiui. Šių darbų finansavimas galėtų būti vykdomas iš Europos Sąjungos paramos fondų ir Lietuvos bei savivaldybių biudžeto. Tik po šio etapo EIMIN galėtų konkurso būdu atrinkti LEZ valdymo operatorių, kuris pritrauktų investuotojus turint patrauklias susisiekimo komunikacijas bei verslui taikomas mokestines lengvatas: mažesnis žemės nuomos mokestis, atitinkamai atvejais nemokamas arba mokamas mažesnis pelno mokestis.

Teritorijos vystymas remiasi į tvarumą orientuotomis priemonėmis bei teritorijoje veikiančių įmonių taikomi tvarūs ir inovatyvūs energetinių išteklių aprūpinimo sprendiniai prisidės prie NPP 1.4 uždavinio „Perorientuoti pramonę link klimatui neutralios ekonomikos“ įgyvendinimo. Todėl vystant pramonės teritoriją, rekomenduojama išlaikyti akcentą ant darnaus veikos vystymo principų atitinkamai formuojant tvarumo kriterijais apibrėžtą potencialaus investuotojo profilį, kurie vystytų ne tik tvarią ir įtraukią pramonę bei kurtų naujas darbo vietas, bet kartu rūpintųsi darbuotojams palankios aplinkos kūrimo ir bendro naudojimo regiono gyventojams infrastruktūros sukūrimu.

Projektą stabdantys veiksniai, kurie turės įtakos projekto įgyvendinimui, yra:

1. Teritoriją sudarančiųjų sklypų išpirkimas iš privačių savininkų;
2. „Rail Baltica“ vėžės vystymas;

3. LEZ valdymo įmonės atrankos procesas;
4. LEZ įmonių – investuotojų pritraukimas.

Teritorija turi labai aiškų tikslą – plėtoti pramoninę veiklą – todėl teritorijos komunikavimas turėtų būti tikslinis, komunikuojant tiesiogiai pagal identifikuotas potencialių klientų grupes. Siekiant pritraukti investuotojus iš užsienio, rekomenduojama bendradarbiauti su investicinėmis agentūromis (VŠĮ „Investuok Lietuvoje“, VŠĮ Panevėžio plėtros agentūra „Panevėžys Now“), tačiau galimas ir tiesioginis užsienio investuotojų užklausų aptarnavimas.

Kvalifikuotos darbo jėgos, o ypač inžinerijos ir technologijų specialistų, reikalingų pramonės parke įsikursiančioms įmonėms, pakankamumas regione įvardijamas kaip viena iš projekto rizikų. Todėl tiek Panevėžio miesto, tiek regiono savivaldybės atsakomybė yra tinkamos ir pakankamos kvalifikuotos darbo jėgos rengimo klausimas.

Projektas prisidės prie Panevėžio strateginio plėtros 2021–2027 metų plano įgyvendinimo, nes naujai besikuriančių verslų kuriamos darbo vietos prisideda ir prie bendro patrauklesnės darbo rinkos formavimosi, darbuotojų atlyginimų augimo, naujų gyventojų atvykimo tendencijų ir pozityvaus ekonominio ciklo bei bendro Panevėžio socio-ekonominio patrauklumo augimo.

Norint pasiekti projektui keliamą ir daugiausia regiono plėtrai įtakos turintį tikslą, būtina lygiagrečiai vykdyti aktyvią strateginių investuotojų paiešką, gryninti vystomos teritorijos specializaciją siejamą su tvariu regiono vystymu bei valdyti su projektu susijusias rizikas pasinaudojant turima Panevėžio LEZ vystymo gerąja praktika. Siekiant suvaldyti su projektu susijusias rizikas, siūloma pradėti investicijas į projektui reikalingą infrastruktūrą pasirašius ketinimų protokolą su viešojo konkurso būdu atrinktu LEZ operatoriumi. Taip būtų garantuojama, kad išvysčius reikiamą teritorijos infrastruktūrą, bus pritraukti teritorijos vystytojai ir sukurtas atitinkamas darbo vietų skaičius.