



Jūros terapijos centro įkūrimo sektorinė studija

Galutinė ataskaita

Parengė: UAB „Eurointegracijos projektai“ kartu su UAB „Lyderio grupė“



Turinys

Ivadas	3
Santrauka	4
1. Turizmo situacijos regione bei Jūros terapijos centro poreikio analizė	9
1.1. Neringos savivaldybės turistinė charakteristika	9
1.2. Turizmo situacija regione	12
1.2.1. Nagrinėjamos regiono teritorijos	12
1.2.2. Nagrinėjamų teritorijų analizė sveikatingumo/sveikatinimo paslaugų atžvilgiu	12
1.2.3. Turizmo rodikliai nagrinėjamose regiono teritorijose ir jų palyginimas su Neringos situacija	18
1.3. Jūros terapijos centro poreikio tyrimas Fokus grupės metodu	19
1.3.1. Tyrimo metodologija	19
1.3.2. Pagrindinės Fokus grupės tyrimo išvados.....	20
1.4. Jūros terapijos centro poreikio ir jo paslaugų pobūdžio tyrimas anketinės apklausos metodu	22
1.4.1. Pagrindiniai apklausos duomenys	22
1.4.2. Anketinio tyrimo rezultatų išvalgos.....	27
1.5. Užsienio valstybių ir Lietuvos panašių centrų patirties analizė	28
1.6. Studijos dalies apibendrinimas	36
2. Objekto veiklos, vadybos ir valdymo scenarijai	37
2.1. Objekto vystymo teisinė analizė	37
2.1.1. Teritorijų planavimo dokumentai	37
2.1.2. Jūros terapijos centro veiklai reikalingų gamtinių išteklių gavybos teisinis reglamentavimas	39
2.1.3. Disponavimo su projektu susijusiu turtu teisinis reglamentavimas	43
2.1.4. Planuojamos planuojamo objekto statybos apribojimai bei veiklos licencijavimas	48
2.1.5. Savivaldybės ir valstybės finansinio dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą galimybių teisinis vertinimas. Teisinis pagrindas atlyginti privataus sektoriaus dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą kaštus	50
2.2. VPSP galimybių analizė	51
2.2.1. VPSP tikslingumo vertinimas	51
2.2.2. Pirminiai galimi kaštai.....	53
2.2.3. VPSP nauda ir pranašumas	55
2.2.4. Preliminarus projekto patrauklumo privačiam sektoriui vertinimas	56
2.2.5. Privataus partnerio atrankos būdų analizė.....	59
2.3. Jūros terapijos centro funkcijų ir rekreacinių paslaugų bei veiklos pasiūlymai	60
2.3.1. Jūros terapijos centro veiklos ir funkcijų modelis.....	60
2.3.2. Jūros terapijos centro paslaugų sąrašas	63
2.4. Jūros terapijos centro vadybos pasiūlymai	64
2.4.1. Strateginės objekto vystymo alternatyvos	64
2.4.2. Objekto įplaukų valdymo modelis	69
3. Jūros terapijos centro steigimo rizikos ir jų valdymo veiksmai	72
4. Tolimesnių jūros terapijos centro steigimo strateginių veiksmų pasiūlymai	74
Informacijos šaltiniai	76
1 PRIEDAS. Ekspertų diskusijos gairės	78
2 PRIEDAS. Klausimynas dalyviui-ekspertui.....	81
3 PRIEDAS. Nidos lankytojų apklausa 2014 m. 06-07 mėn.	82
4 PRIEDAS. Valstybinės teritorijų planavimo inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2014-08-05 raštas su priedais	84
5 PRIEDAS. Lietuvos geologijos tarnybos 2014-05-21 raštas	94

Įvadas

Jūros terapijos centro Kuršių nerijoje įkūrimo idėja atsirado 2010 m. Neringos savivaldybės administracijos užsakymu parengus „Neringos kurortologinių išteklių įvertinimo ir panaudojimo sveikatinimo srityje galimybių studiją“. Šioje studijoje yra nustatyta, kad Neringoje yra mineralinio ir terminio vandens, o taip pat gydomojo purvo, kuriuos galima panaudoti kuriant jūros terapijos centrą. Ši idėja buvo perkelta į 2012 m. patvinto Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano bei Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano nuostatas. Panaudojus minėtus vietinius gamtinius išteklius bei įsteigus jūros terapijos centrą yra tikimasi į Neringos savivaldybę pritraukti turistų srautus visais metų laikais, ir tokiu būdu sumažinti turizmo srautų netolygumą Neringos savivaldybėje, pailginti turizmo Kuršių nerijoje sezoną bei padidinti paslaugų Nidoje pasiūlą.

Neringos savivaldybė, inicijuodama šios sektorinės studijos parengimą, siekia išsiaiškinti jūros terapijos centro steigimo poreikius, įkūrimo galimybes bei būdus, centro paslaugų pobūdį bei veiklos formas. Taip pat savivaldybė siekia identifikuoti pagrindines galimas tokio projekto įgyvendinimo rizikas bei preliminariai įvertinti išteklių poreikį, siekiant įgyvendinti šio centro projektą. Studijos rezultatų ir pasiūlymų pagrindu savivaldybė turi priimti svarbius strateginius sprendimus dėl aukščiau minėtų jūros terapijos įgyvendinimo aspektų. Šių sprendimų nuostatas Neringos savivaldybė perkels į savivaldybės strateginį plėtros planą 2014-2020 m.

Santrauka

Neringos savivaldybė turi gana palankias klimatinės bei gamtinės sąlygas plėtoti turizmą. Neringa yra vienas labiausiai lankomų kurortų Lietuvoje, per metus pritraukiantis per 400 tūkst. lankytojų. Daugiau lankytojų už Neringos kurortą pritraukia tik Druskininkai bei Palanga.

Pagrindinė Neringos savivaldybės kaip kurorto problema – turizmo sezoniškumas bei turizmo paslaugų vartojimo netolygumas. Lankytojų srautai šaltuoju metų laiku yra 20 kartų mažesni nei šiltuoju metų laiku. Šiltuoju metų laiku Neringa pritraukia net 92 proc. visų jos pritraukiamų turistų. Tokio lankytojų srautų netolygumo nėra nei viename kitame šalies ar kaimyninių šalių kurorte. Be to, Neringoje vidutinis vieno turistų nakvynių skaičius yra vienas mažiausių tarp visų šalies kurortų. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad Neringa šiuo metu yra tipiškas vasaros kurortas, neturintis infrastruktūros bei paslaugų, kurios trauktų lankytojus visais metų laikais.

Siekiant išspręsti minėtas turizmo sezoniškumo problemas, yra svarstoma galimybė Nidoje pastatyti ir įrengti jūros terapijos centrą, teikiantį sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugas ištisus metus ir tokiu būdu pritraukiantį į Neringos savivaldybę lankytojus šaltuoju metų laiku. Nustatant kokios turi būti kuriamo centro bendros veiklos kryptys bei veiklos pobūdis, studijoje buvo išanalizuota panašios infrastruktūros Druskininkuose, Birštone, Palangoje, Jūrmaloje, Svetlogorske, Zelenogradske, Sopotė, Gdynėje, Juratoje ir Krynica Morska kurorte veikla. Nors nei viename iš nagrinėtų kurortų SPA, terapijos centrai ar reabilitacijos centrai turistų nėra išskiriami kaip objektai labiausiai traukiantys turistų srautus, turizmo rodikliai Lietuvos bei Latvijos kurortuose rodo, kad sanatorijos, vandens parkai, terapijos centrai, SPA centrai gali turėti didelę teigiamą įtaką turizmo sezoniškumo mažinimui.

Atlikus panašaus pobūdžio objektų analizę Lietuvoje bei kaimyninėse šalyse nustatyta, kad Lietuvos ir Latvijos kurortuose, išskyrus Birštoną, paslaugų rinka yra orientuota tiek į užsieniečius, tiek į vietos gyventojus, o nagrinėtuose Kaliningrado srities ir Lenkijos kurortuose – į vietinius (šalies) gyventojus. Taip pat nustatyta, kad šiuose kurortuose sveikatingumo ir sveikatinimo paslaugas teikiančios įstaigos orientuojasi į plataus spektro „masinį“ produktą, t. y. jose yra didelė paslaugų ir procedūrų pasiūla, galinti pritraukti didelius, skirtingų poreikių vartotojų srautus. Be to, analizės metu nustatytas pagrindinis bendras sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugas teikiančių įstaigų bruožas – be sveikatingumo ir sveikatinimo paslaugų jos visos taip pat teikia ir apgyvendinimo bei maitinimo paslaugas.

Siekiant įvertinti jūros terapijos centro steigimo poreikius bei nustatyti kuriamos įstaigos tipą, atitinkantį vartotojų poreikius, studijos rengimo metu buvo atliktas tyrimas Fokus grupės metodu bei tyrimas anketinės apklausos metodu, apklausiant Kuršių nerijos lankytojus.

Tyrimo Fokus grupės metodu rezultatai patvirtinimo, kad Neringos savivaldybėje yra reikalingas jūros terapijos centras, veikiantis visus metus, o jo paslaugos turėtų kartu apimti ir apgyvendinimo paslaugas, nes be apgyvendinimo paslaugų toks objektas yra nerentabilus. Ekspertų nuomone, jūros terapijos centras lankytojus trauktų ir sezoniškumą mažintų tuo atveju, jei jis būtų išskirtinis (architektūra, paslaugomis ir pan.) bei teiktų sanatorinės reabilitacijos paslaugas. Be to, jis galėtų būti kuriamas įgyvendinant viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo projektą, investuojant į objekto statybą privataus sektoriaus arba viešojo sektoriaus lėšas, o veiklą perduodant privačiam sektoriui. Tyrimo metu buvo apibūdinti ir pagrindiniai jūros terapijos centro teikiamų paslaugų bruožai. Ekspertų nuomone, jūros terapijos centre turi būti teikiamos išskirtinės gydymo (sveikatinimo) paslaugos, akcentuojant išskirtinę Kuršių nerijos aplinką bei gamtą, skiriant išskirtinį dėmesį svetingumui, apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų kokybei, išnaudojant Nidos traukos infrastruktūros ir kuriamo centro traukos sinergiją. Diskusijų metu ekspertų nuomonėse atsitaro ir tam tikrų prieštaravimų. Ekspertų išsakytos nuomonės dėl paslaugų įvairovės, paslaugų pritaikymo visiems poilsiautojams ir paslaugų įperkamo vidutinės pajamas gaunantiems asmenims prieštarauja nuomonėms dėl paslaugų unikalumo, mažo turistų srauto, ne masinio vartojimo paslaugų ir kamerinės aplinkos.

Anketinės apklausos metu buvo siekiama identifikuoti, kokio tipo objektas galėtų pritraukti lankytojus į Neringos savivaldybę šaltuoju metų sezonu ir kiek už tokias paslaugas galėtų mokėti lankytojai. Gauti tyrimo rezultatai leidžia teigti, kad labiausiai tikėtina, jog šaltuoju metų sezonu lankytojus ar turistus į Nidą galėtų pritraukti sanatorija / reabilitacijos centras / gydomasis SPA, vandens pramogų parkas, arba laisvalaikio SPA (tokias paslaugas rinktųsi bent 50 proc. apklaustųjų). Nustatyta, kad apie 80 proc. potencialių vandens pramogų parko arba laisvalaikio SPA lankytojų šioms paslaugoms galėtų skirti iki 50 eurų per dieną, o potencialūs lankytojai sanatorijos / reabilitacijos centro / gydomojo SPA paslaugoms galėtų išleisti iki 100 eurų per dieną. Iš anketinio tyrimo rezultatų išryškėjo ir galimo jūros terapijos centro paslaugų vartotojo socialinės charakteristikos. Potencialus jūros terapijos centro lankytojas - tai lojalus ir kainos bei kokybės santykiui reiklus lankytojas, vidutinio amžiaus (30-44 metų), turintis aukštąjį išsilavinimą, kurio mėnesinės pajamos didesnės nei 600 eurų per mėnesį, o jo apsistojimo Kuršių nerijoje vidutinė trukmė būtų 2-3 dienos.

Rengiant studiją buvo žinoma išankstinė, teritorijų planavimo dokumentais reglamentuota, sąlyga, kad teritorijoje, kuri gali būti skirta jūros terapijos centro statybai, nėra leidžiama įrengti objekto, teikiančio apgyvendinimo paslaugas. Dėl šios priežasties studijoje buvo atlikta detalesnė užsienio valstybių ir Lietuvos panašių centrų patirties analizė, siekiant pagrįsti minėtas, Fokus grupės tyrimo metu nustatytas jūros terapijos centro projekto įgyvendinimo viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo principu galimybes. Deja, visiškai analogiškos koncepcijos (terapijos centro be apgyvendinimo koncepcijos) projektų viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo principu Europoje nėra įgyvendinta. Visų sveikatinimo ir/ ar SPA paslaugas teikiančių centrų projektų užsienio šalyse atveju kartu su sveikatingumo paslaugomis yra teikiamos ir apgyvendinimo paslaugos, leidžiančios padidinti objekto rentabilumą bei projekto patrauklumą privačiam sektoriui. Šiuo metu panašiais, į Neringoje galimus, principais yra pastatyti objektai dviejuose Vokietijos miestuose (Bedburge objektas *Carpesol Spa Therme* ir Bad Rotenfelde objektas *Monte mare*), tačiau net ir jų atveju nėra aiškaus ir vieningo tokio tipo projekto įgyvendinimo modelio. Minėtų objektų projektų įgyvendinimo skirtumai priklauso nuo skirtingų finansavimo šaltinių. Be to, užsienio šalyse skiriasi ir viešojo bei privataus sektoriaus bendradarbiavimo teisinis reglamentavimas, o minėti objektai Vokietijoje viešosios ir privačios partnerystės būdu buvo steigiami orientuojantis į vietos bendruomenių problemų sprendimą ir poreikių tenkinimą, tačiau ne turizmo problemoms spręsti. Tad, iš užsienio šalių patirties matyti, kad jūros terapijos centro projekto įgyvendinimas bendradarbiaujant viešajam ir privačiam sektoriui yra tikėtinas, tačiau šio projekto įgyvendinimui reikės adaptuoti viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo modelį, atsižvelgiant į Lietuvoje galiojančius teisės aktus.

Jūros terapijos centro veiklos, vadybos ir valdymo galimybių bei su tuos susijusi rizikos valdymo analizė yra atlikta laikantis objekto vystymui būtinų išteklių logine seka, pagal kurią jūros terapijos centrui yra būtini:

- Tinkamas žemės sklypas (teritorija objekto plėtrai);
- Terapijos procedūroms tinkami gamtiniai ištekliai;
- Disponavimo nekilnojamuoju turtu bei ištekliais teisės;
- Kapitalas jūros terapijos centro statybai;
- Ištekliai jūros terapijos centro veiklai užtikrinti.

Atlikus objekto veiklos ir vystymo teisinę analizę nustatyta, kad teisinė aplinka, susijusi su teritorijų planavimo dokumentais, nėra palanki jūros terapijos centro projektui. Yra daug griežtų apribojimų bei reikalavimų, dėl kurių jūros terapijos centras negalėtų būti kuriamas kaip sanatorija, reabilitacijos centras, gydomojo SPA centras ar laisvalaikio SPA centras, tad vienintelis šiuo metu galimas jūros terapijos centro įstaigos tipas – gydykla, galimai teikianti maitinimo paslaugas, tačiau neteikianti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų. Tokia gydykla gali užimti iki 14000 kv. m. bendro ploto, o jos geriausių architektūrinių sprendimų parinkimui ir pristatymui visuomenei yra reikalingas architektūrinis konkursas. Alternatyvos gydyklai ir gydyklos paslaugoms galimos tik atlikus Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano bei Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano nuostatų pakeitimus.

Teisinė aplinka nėra visiškai palanki jūros terapijos centro projektui ir vietinių gamtinių išteklių naudojimo atžvilgiu. Šiuo metu mineralinio vandens ir požeminio terminio vandens išteklių Kuršių nerijoje yra neišžvalgyti ir neapbruoti, todėl vadovaujantis teisės aktais būtina įgyvendinti daug reikalavimų, siekiant gauti leidimą išgauti minėtus išteklius. Pagal teisės aktų nuostatas, Kuršių nerijoje nėra galimybių išgauti vietinio sapropelio (gydomojo purvo), todėl vienintelė sapropelio (gydomojo purvo) panaudojimo jūros terapijos centro veikloje galimybė – atsivežti sapropelį iš kitų šalies vietovių. Vietinių gintaro išteklių panaudojimas jūros terapijos centro veikloje taip pat yra labai sudėtingas dėl išteklių žvalgybos ir telkinių eksploatavimo Kuršių nerijoje teisinių reikalavimų, todėl jūros terapijos centro veikloje realesnis yra atvežtinio gintaro panaudojimas. Vietinių sapropelio ir gintaro išteklių išgavimas bei panaudojimas centro veikloje būtų galimas tik atlikus LR saugomų teritorijų įstatymo bei Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatų pakeitimus.

Teisinės analizės rezultatai leidžia teigti, kad savivaldybė valdomą turtą, reikalingą jūros terapijos centro statybai, gali: išnuomoti investuotojui; parduoti investuotojui; perduoti investuotojui panaudos ar patikėjimo teise pagal valdžios ir privataus sektoriaus partnerystės sutartį; perduoti investuotojui LR Koncesijų įstatymo nustatyta tvarka; investuoti, kuriant viešojo ir privataus sektoriaus institucinę partnerystę. Kitų juridinių asmenų nuosavybės jūros terapijos centro statybai skirtose teritorijose problema turėtų būti sprendžiama įsigyjant šiuo metu privačiam juridiniam asmeniui priklausantį turtą. Šį turtą gali įsigyti tiek savivaldybė, tiek investuotojas.

Siekiant įvertinti jūros terapijos centro Nidoje steigimo VPSP būdu galimybes, studijoje buvo atlikta VPSP tikslingumo, pirminių galimų investicinių kaštų, VPSP naudos ir pranašumo, projekto patrauklumo privačiam sektoriui ir patrauklių projekto dalių privačiam sektoriui perdavimo bei privataus partnerio atrankos būdų analizė. Atlikus VPSP analizę, galima teigti, kad centro kūrimas VPSP būdu yra galimas, centro veikla, pagal galiojančius teisės aktus, yra galima privačiam sektoriui perduoti veikla, o tinkamiausia VPSP forma centro projektui įgyvendinti būtų koncesija, atrenkant privatų partnerį viešojo atviro konkurso būdu. Projekto atveju investiciniai kaštai labai priklauso nuo sprendimo, ar infrastruktūra kuriama esamų pastatų rekonstrukcijos ar naujų pastatų statybos pagrindu. Analizės metu nustatyta, kad VPSP būdo taikymas duotų papildomą naudą Neringos savivaldybei, nes padėtų sutaupyti investicinius ir eksploatacinius kaštus, būtų įgyta naujų vadybos žinių, perduotos projekto esminės rizikos, sumažėtų viešųjų pirkimų skaičius. Nustatyta, kad VPSP privatiems investuotojams būtų patraukli, jei jiems būtų perduotos jūros terapijos centro kūrimo projekto projektavimo, finansavimo, statybos ir investavimo bei veiklos vykdymo ir infrastruktūros eksploatavimo veiklos.

Jūros terapijos centre turi būti teikiamos asmens sveikatos priežiūros paslaugos, tokios kaip masažas, kineziterapija, ambulatorinė reabilitacija ir pan., kurios yra licencijuojamos, todėl jūros terapijos centras, Asmens sveikatos priežiūros įstaigų licencijavimo taisyklių nustatyta tvarka, turės gauti licenzijas iš Valstybinės akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnybos prie Sveikatos apsaugos ministerijos. Siekiant naudoti mineralinį ir jūros vandenį bei sapropelį, jūros terapijos centras, teisės aktų nustatyta tvarka, taip pat turės parengti minėto vandens ir sapropelio panaudojimo reabilitacijos ir kitose sveikatinimo veiklose metodikas, jas suderinti ir gauti patvirtinimą, arba naudoti jau patvirtintas mineralinio ir/ ar jūros vandens/ ir/ ar sapropelio (gydomojo purvo) panaudojimo reabilitacijos ir kitose sveikatinimo veiklose metodikas. Be to, jūros terapijos centras teisės aktų nustatyta tvarka turės sertifikuoti sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugoms teikti naudojamus gamtinius išteklius.

Įvertinus jūros terapijos centro funkcijų, rekreacinių paslaugų bei veiklos galimybes, nustatyta, kad šis centras visais atvejais turi būti orientuotas į talasoterapijos paslaugas. Geriausias ir konkurencingiausias centro struktūros ir veiklos modelis yra toks, kuris apima gydymo ir sveikatinimo paslaugų įvairovę, kokybiškas apgyvendinimo ir maitinimo paslaugas, SPA, kitų paslaugų bei pramogų pasiūlą. Neatsižvelgiant į šio modelio pranašumus, jo taikymas Neringos savivaldybėje yra tik teorinis. Dėl Kuršių nerijoje galiojančių teisės aktais numatytų apribojimų yra leidžiama kurti tik gydyklą be apgyvendinimo patalpų. Dėl šios priežasties jūros terapijos centre negalima teikti gydymo (reabilitacijos) bei daugelio sveikatinimo paslaugų, o pagrindinės paslaugos gydykloje būtų orientuotos į sveikatingumo procedūras ir grožio procedūras bei vandens pramogas ir SPA. Atsižvelgiant į tai, kad jūros terapijos centre

apgyvendinimo paslaugos nebus teikiamos, jūros terapijos centro paslaugų kompleksas gali būti nepatrauklus ir nekonkurencingas, ypač šaltuoju metų laiku.

Jūros terapijos centro, kaip gydyklos, paslaugų paketą siūloma formuoti iš trijų tipų paslaugų – bazinio, papildomo sveikatinimo/sveikatingumo paslaugų paketo bei papildomų paslaugų paketo. Bazinis paslaugų paketas turėtų būti formuojamas talasoterapijos procedūrų bei procedūrų, kurioms naudojamas mineralinis vanduo, pagrindu.

Jūros terapijos centro Nidoje įkūrimo vertinimui studijoje yra numatytos 7 privačių investicijų pritraukimo alternatyvos, iš kurių 4 buvo atmestos kaip nepatrauklios Neringos savivaldybei. Likusios 3 alternatyvos buvo išnagrinės bei palygintos tarpusavyje. Studijoje detaliau išanalizuotos yra šios alternatyvos:

1. Sklypo, su esančiais pastatais planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje, Nidoje nuoma privačiam sektoriui ir įpareigojimas investuoti į jūros terapijos centro kūrimą;
2. Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant koncesijos modelį;
3. Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant institucinės partnerystės modelį (VPSP kuriant mišraus viešojo ir privataus kapitalo akcinę bendrovę).

Kaip patraukliausios Neringos savivaldybei įvardintos 1-oji ir 2-oji alternatyvos, iš kurių geriausios pasirinkimas priklausys nuo to, kiek Neringos savivaldybė yra linkusi dalyvauti jūros terapijos centro vystymo procesuose. Siekiant minimizuoti Neringos savivaldybės dalyvavimą centro vystyme, tinkamesnė 1-oji alternatyva, tačiau Neringos savivaldybei siekiant intensyviai dalyvauti jūros terapijos centro vystymo procesuose, reikėtų pasirinkti 2-ąją alternatyvą.

Studijos 3 dalyje yra identifikuotos su jūros terapijos centro steigimo procesu susijusios esminės rizikos bei nustatyti galimi jų valdymo veiksmai. Esminės rizikos šiuo atveju yra susijusios su žemės sklypo tinkamumu, tinkamų gamtinių išteklių buvimu ir jų panaudojimo sąlygomis, disponavimo nekilnojamoju turtu sąlygomis, finansinio kapitalo pakankamu bei reikalingų išteklių užtikrinimu (žmogiškųjų ir finansinių išteklių centro veiklai ir eksploatacijai). Įvertinus rizikas yra nustatyta, kad rizikos turi būti eliminuojamos ir valdomos tik nuosekliai jų išdėstymo seka, nes priešingu atveju sėkmingas projekto įgyvendinimas yra mažai tikėtinas.

Apibendrinant studijos rezultatus, siekiant sėkmingo jūros terapijos centro projekto įgyvendinimo, Neringos savivaldybė turi pasirinkti vieną iš dviejų strateginių jūros terapijos centro vystymo krypčių:

1. **Kryptis.** Laikytis šiuo metu galiojančių teisės aktų nuostatų ir **objektą vystyti kaip gydyklą** (arba dienos SPA), **nenumatant šiame objekte apgyvendinimo paslaugų.**

arba

2. **Kryptis.** Keisti šiuo metu galiojančias Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatas dėl apgyvendinimo paslaugų teikimo jūros terapijos centre ir **objektą vystyti kaip sanatoriją arba kaip reabilitacijos centrą, arba kaip gydomąjį SPA, numatant šiame objekte apgyvendinimo paslaugas.**

Abiejų krypčių atveju pirmiausiai reikalinga eiliškumo tvarka įgyvendinti strateginius pasiūlymus susijusius su jūros terapijos centro veiklai reikalingų gamtinių išteklių išžvalgymu ir aprobavimu bei disponavimo centro plėtrai reikalingu nekilnojamoju turtu teisių įgijimu:

1. Išžvalgyti planuojamus naudoti gamtinius išteklius (mineralinius ir terminius vandenį, jūros vandenį, sapropelį, gintarą) (inicijuoti jų išžvalgymą), nustatyti jų kiekybinius ir kokybinius parametrus, suderinti jų išgavimo procedūras (jei tokios galimos) bei gauti leidimus šiuos išteklius išgauti arba suderinti tokių leidimų išdavimo sąlygas ir tuo remiantis potencialiems investuotojams patvirtinti, kad centro veiklai reikalingi gamtiniai išteklių yra ir juos galima išgauti;

2. Užtikrinti, kad planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje esantys privačiam sektoriui priklausantys pastatai būtų Neringos savivaldybės dispozicijoje, juos nuperkant, ilgam laikui išsinuomojant arba panaudojant kitus ilgalaikio disponavimo susitarimus su privačiu sektoriumi. Nepavykus išspręsti pastatų nuosavybės ar kitokio disponavimo klausimo Neringos savivaldybės naudai, planuoti jūros terapijos centrą tik naujų pastatų pagrindu.

Toliau veiksmų eiliškumas priklausys nuo pasirinktos strateginė jūros terapijos centro vystymo krypties:

1 krypties atveju

3. Priklausomai nuo pasirinkto privataus investuotojo pritraukimo modelio inicijuoti VPSP naudos ir tikslingumo dokumentacijos paregimą arba preliminaros turto nuomos, su įsipareigojimu investuoti į jūros terapijos centrą, sutarties paregimą.
4. Inicijuoti privačių investicijų pritraukimą į jūros terapijos centro Nidoje kūrimą, paskelbiant ir vykdant viešąjį konkursą koncesininko ar nuomininko atrankai.
5. Nejvykus konkursui numatytais sąlygomis ar esant per mažam privačių investuotojų suinteresuotumui, išsiaiškinti investuotojų interesų trūkumą sąlygojančius veiksniai, ir, esant galimybėms, inicijuoti konkurso sąlygų keitimą bei naujo konkurso skelbimą arba pereiti prie 2 jūros terapijos centro vystymo krypties veiksmų įgyvendinimo.

2 krypties atveju

3. Inicijuoti Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano keitimo procesus dėl galimybės Jūros terapijos centre Nidoje teikti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugas.
4. Inicijuoti VPSP naudos ir tikslingumo dokumentacijos paregimą.
5. Inicijuoti privačių investicijų pritraukimą į jūros terapijos centro Nidoje kūrimą, paskelbiant ir vykdant viešąjį konkursą koncesininko atrankai.
6. Nejvykus konkursui numatytais sąlygomis ar esant per mažam privačių investuotojų suinteresuotumui, išsiaiškinti investuotojų interesų trūkumą sąlygojančius veiksniai, inicijuoti koncesijos sąlygų keitimą ir naujo koncesijos konkurso skelbimą.

1. Turizmo situacijos regione bei Jūros terapijos centro poreikio analizė

1.1. Neringos savivaldybės turistinė charakteristika



Neringos savivaldybė apima didžiąją dalį Lietuvos Respublikai priklausančios Kuršių nerijos teritorijos ir yra labiausiai į vakarus nutolusi šalies teritorija. Neringoje, esančioje tarp Baltijos jūros bei Kuršių marių bei turinčioje išskirtines klimatinės bei gamtines sąlygas, žiemos būna šiltesnės, o vasaros šiek tiek vėsesnės nei žemyninėje šalies dalyje. Neringa, lyginant su kitomis šalies






vietovėmis, pasižymi didesniu saulėtų dienų skaičiumi bei vasarą gana šiltu jūros vandeniu. Tai sudaro sąlygas Neringoje plėtoti turizmą.













Turizmo plėtros požiūriu viena iš Neringos savivaldybės problemų yra susisiekimo sąlygos. Iš kitų šalies vietovių atvykstantiems asmenims Neringa yra pasiekama tik vandens transportu, t. y. keltu keliantis per Klaipėdos sąsiaurį arba plaukiant laivu per Kuršių marias. Sausuma ji pasiekama tik iš Rusijos Federacijos Kaliningrado srities teritorijos. Visa tai riboja atvykstančiųjų į Neringą srautus. Nežiūrint to, ši problema iš dalies sprendžia Kuršių nerijos, kaip UNESCO paveldo, išsaugojimo problemą, nes ribojami atvykstančiųjų srautai mažina Kuršių nerijos gamtai tenkančią antropogeninę apkrovą.














Per metus Neringa pritraukia per 400 tūkst. lankytojų (kai kurie šaltiniai teigia, kad lankytojų srautas siekia iki 700 lankytojų), apie 40 proc. jų yra užsieniečiai. Neringa yra mėgstama vokiečių, rusų, prancūzų, šveicarų bei Lietuvos kaimyninių šalių gyventojų poilsio vieta. Nors bendras metinis turistų srautas yra gana didelis, jis atskirais metų sezonais pasiskirstęs netolygiai. Daugiausiai turistų (~60 proc. viso srauto) Neringa sulaukia III metų ketvirtį (liepos – rugpjūčio mėnesiais), kai orai bei jūros vanduo būna šilčiausi. Tai leidžia teigti, kad Neringa yra vasaros kurortas. Tokį teiginį patvirtina siūlomų pramogų ir paslaugų pobūdis bei su Neringa susijusios asociacijos, kurias išskiria turistai. Visos galimos pramogos bei renginiai Neringoje yra orientuoti į vasaros sezoną. Turistams Neringa asocijuojasi su paplūdimiais, kopomis, unikalia gamta ir šių išskirtinių Neringos savivaldybės objektų lankymas taip pat yra susiję su šiltuoju metų laiku.

Pagrindinė Neringos kaip kurorto problema – turizmo sezoniškumas bei turizmo paslaugų vartojimo netolygumas. Įvertinus žiemos ir vasaros sezonų apgyvendinimo rodiklius galima teigti, kad jų netolygumas yra labai didelis, t. y. žiemą ir vasarą apgyvendintų turistų skaičius skiriasi 20 kartų. Nors ir kituose šalies kurortuose (išskyrus Birštoną) yra juntamas turizmo sezoniškumas, jis nėra toks didelis kaip Neringoje, ypač įvertinant tai, kad Neringoje vidutinis vieno turistų nakvynių skaičius yra vienas mažiausių tarp visų šalies kurortų.

Turizmo rodikliai Neringoje:

KLIMATINĖS SĄLYGOS	
	<p>Oro temperatūra Vidutinė metinė paros: ~+7,5 °C Vidutinė sausio mėn. paros: ~- 3,5 °C Vidutinė liepos mėn. paros: ~ +17 °C Šilčiausias mėnuo: rugpjūtis, ~+17,5°C (vid. paros)</p> <p>Vandens temperatūra Baltijos jūros vidutinė temperatūra vasarą: +14-19°C (aukščiausia rugpjūtį +19°C)</p>
	<p>Sniego danga ~75-80 parų per metus</p>
	<p>~ 154 saulėtos dienos per metus</p>
	<p>~ 211 apsiniaukusių ar lietingų dienų per metus</p>
SUSISIEKIMAS	
	<p>Artimiausi šalies oro uostai Tarptautinis Palangos oro uostas (~85 km)</p>

	<p>Tarptautinis Kauno oro uostas (~267 km) Artimiausias užsienio oro uostas Tarptautinis Chrabrovo oro uostas (~67 km) (Rusijos Federacija)</p>
	<p>Artimiausias jūrų transporto terminalas Tarptautinė jūrų perkėla Klaipėdoje (~57 km) (linijos į Vokietiją, Švediją)</p>
 	<p>Sausumos transportas Automobiliais Neringa pasiekama krašto keliu Nr. 167 Nida – Smiltynė bei rajoninės reikšmės privačiuoju keliu prie II – osios perkėlos nuo kelio Smiltynė – Nida Nr. 2254. Dviračiais Neringa pasiekama dviračių taku Klaipėdos Kuršių nerija – Nida Bet kuriuo atveju iš kitų Lietuvos teritorijų tiek motorizuotas, tiek nemotorizuotas sausumos transportas į Kuršių neriją turi būti keliamas keltu per Klaipėdos sąsiaurį. Keltai į Kuršių neriją transportą kelia iš senosios ir naujosios Smiltynės perkėlos. Iš Rusijos Federacijos Kaliningrado srities Neringa pasiekama sausumos keliu P515, kertant Nidos – Rybačij pasienio kontrolės postą.</p>
  	<p>Viešasis transportas Neringa pasiekama:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reguliarus susisiekimo autobusais važiuojančiais į Nidą*; - Taksi*; - Greitaeigių laivu „Smiltynė“ iš Klaipėdos (tik vasaros sezono metu); - Laivu „Ventainė“ iš Ventės rago (tik vasaros sezono metu); <p>*Autobusai ir taksi iš Klaipėdos į Kuršių neriją keliami keltu per Klaipėdos sąsiaurį.</p>
TURIZMO RODIKLIAI	
	<p>Bendras turistų skaičius Bendras lankytojų skaičius per metus – per 400 tūkst. Bendras apgyvendintų turistų skaičius per metus – ~50 tūkst. (tendencija - skaičius tolygiai didėja visais metų laikais) Apgyvendintų turistų bendro srauto pasiskirstymas per metus:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sausis-kovas – 3 proc.; ✓ Balandis-birželis – 25 proc.; ✓ Liepa-rugsėjis - 67 proc.; ✓ Spalis-gruodis – 5 proc.
	<p>Užsienio turistai Bendras apgyvendintų užsienio turistų skaičius per metus – ~23 tūkst. (tendencija - skaičius didėja šaltuoju metų laikotarpiu) Apgyvendintų užsienio turistų dalis nuo visų apgyvendintų turistų per metus – ~48 proc. Apgyvendintų užsienio turistų bendro srauto pasiskirstymas per metus:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sausis-kovas – 2 proc.; ✓ Balandis-birželis – 27 proc.; ✓ Liepa-rugsėjis - 66 proc.; ✓ Spalis-gruodis – 5 proc. <p>Apgyvendintų užsienio turistų srauto dalies nuo bendro apgyvendintų turistų srauto pasiskirstymas per metus:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sausis-kovas – 29 proc.; ✓ Balandis-birželis – 53 proc.; ✓ Liepa-rugsėjis - 47 proc.; ✓ Spalis-gruodis – 42 proc. <p>Užsienio turistai pagal šalis Vokietija, Rusijos Federacija, Prancūzija, Lenkija, Baltarusija, JAV, Australija, Šveicarija.</p>
	<p>Bendras apgyvendinimo vietų bei numerių skaičius</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vietų skaičius – ~2,5 tūkst.; • Numerių skaičius – ~1,06 tūkst. <p>Apgyvendinimo įstaigų užimtumas Numerių ir vietų užimtumas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Numerių – ~23-24 proc. (didėjimo tendencija, didėja sausio – rugsėjo mėn. laikotarpiu); • Vietų – ~25-30 proc. (didėjimo tendencija visais metų laikais) <p>Numerių (vietų) užimtumas atskirais sezonais:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sausis-kovas – 5 proc. (3 proc.); ✓ Balandis-birželis – 26 proc. (20 proc.); ✓ Liepa-rugsėjis – 51 proc. (44 proc.); ✓ Spalis-gruodis – 7proc. (4 proc.). <p>Nakvynių skaičius Vidutinis nakvynių skaičius tenkantis 1 turistui – 2,2 nakvynės; Vidutinis nakvynių skaičius tenkantis 1 turistui atskirais sezonais:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Sausis-kovas – 1,8 nakvynės; ✓ Balandis-birželis – 2,3 nakvynės; ✓ Liepa-rugsėjis - 2,9 nakvynės; ✓ Spalis-gruodis – 1,9 nakvynės.
	<p>Apgyvendinimo paslaugų kainų lygis Aukštesnis nei vidutinis</p>
	<p>Maitinimo paslaugų kainų lygis Aukštesnis nei vidutinis</p>
	<p>Mokesčiai Už įvažiavimą į Neringos savivaldybės teritoriją mokamas ekologinis mokestis</p>

PRAMOGOS NERINGOJE	
	Pasivažinėjimas dviračiais (dviračių takų ilgis – 52 km)
	Pramoginiai plaukimai laivu Kuršių mariose (navigacijos sezono metu)
	Poilsis plažuose
	Festivaliai (muzikos, kino, meno) ir koncertai
	Parodos (tapybos, fotografijos), muziejai
	Žvejyba Kuršių mariose
	Kuršių marių regata
	Pramoginiai apžvalginiai skrydžiai lėktuvu (perspektyvoje iš Nidos oro uosto)
NERINGA TURISTAMS ASOCIJUOJASI	
	Gerai paplūdimys
	Kopos
	Unikali gamta
	Unikali architektūra ir jaukios gyvenvietės
	T. Mano muziejus



Pav. 1. Neringos pasiekiamumas oro ir jūrų transportu
Sudaryta studijos autorių

1.2. Turizmo situacija regione

1.2.1. Nagrinėjamos regiono teritorijos



Pav. 2. Nagrinėjamos teritorijos vertinant turizmo situaciją regione

Sudaryta studijos autorių

Turizmo situacijos regione analizei atlikti teritorijos yra pasirinktos atsižvelgiant į tikėtiną kuriamo jūros terapijos centro specifiką bei galimą konkurenciją su kitais regione esančiais kurortais. Jūros terapijos centrą numatyta įkurti Nidoje, šalia Baltijos jūros, todėl šiuo aspektu būtina išnagrinėti šalia jūros esančius kurortus ar poilsio vietas Lietuvoje bei kaimyninėse šalyse. Kadangi siekiama, kad jūros terapijos centre būtų teikiamos išskirtinės paslaugos, yra nagrinėjami pajūrio kurortai, nuo Nidos nutolę iki 400 km spinduliu. Iš ne pajūrio kurortų analizei pasirinkti du labiausiai išvystyti šalies kurortai – Druskininkai ir Birštonas, kurie tikėtina sudarys didžiausią konkurenciją siekiant pritraukti į šalį naujus turistų srautus.

Turizmo situacija yra vertinta šiose vietovėse:

- Palangoje;
- Druskininkuose;
- Birštone;
- Jūrmaloje (Latvijoje);
- Rusijos Federacijos Kaliningrado srities kurortinėse vietovėse;
- Lenkijos Pamario vaivadijos kurortinėse vietovėse.

1.2.2. Nagrinėjamų teritorijų analizė sveikatingumo/sveikatinimo paslaugų atžvilgiu

Analizė atlikta laikantis šių principų:

- Fizinė aplinka: vertinami paslaugų teikėjai ir gyvenvietės išskirtose teritorijose, t. y. objektai, kurių vystymas turėtų didžiausią įtaką jūros terapijos centro veiklai. Pastebėtina ir tai, kad Latvijos ir Kaliningrado srities nagrinėjamos gyvenvietės yra kurorto teritorijos ribose, todėl privačių paslaugų teikimą papildo aplinka – jūra su paplūdimiais, pasivaikščiojimai ir kelionės dviračiais po miško teritoriją, ekskursijų organizavimas. Kartu naudojama viešoji miesto infrastruktūra bei kiti privatūs tiekėjai: lankytinos vietos, poilsio infrastruktūra (dviračių ir pasivaikščiojimo takai, atokvėpio

aiškštelės, pavėsinės, viešieji paplūdimiai ir t. t.), kavinės, parduotuvių tinklai, specializuotos ir suvenyrų parduotuvės, pramogų organizavimas bei kt.

- Medicininė aplinka: analizuojamos paslaugos, susijusios su gydymu, reabilitacija, sveikatinimu ir pan., t. y. reabilitacijos, medicinos, fizinės medicinos centrai, sanatorijos, gydyklos ir pan. Analizė parodė, kad nagrinėjamos teritorijose didžiausias dėmesys nukreiptas į šių ligų gydymą/ reabilitaciją/ sveikatinimą: širdies ir kraujagyslių, nervų sistemų, judamojo-atramos aparato, virškinimo, kvėpavimo, endokrininės ir medžiagų apyvartos sistemų, stomatologiniai, ginekologiniai susirgimai ir vyrų lytinės funkcijos sutrikimai.
- Pasiūlos aspektas: tik nedidelė paslaugų teikėjų dalis sudaro ir įgyvendina gydymo ir reabilitacijos programas atskirioms vartotojų grupėms: vaikams, senjorams, šeimoms su mažais vaikais. Maža pasiūla pasižymi ir ortopedijos, profesinių ligų profilaktika, gydymas ir reabilitacija. Tuo tarpu beveik visi paslaugų teikėjai organizuoja sveikatinimo, sveikatingumo ir įvairias trumpas programas (SPA, masažų kursas, treniruočių su asmeniniu treneriu ir mitybos specialistu ciklą ir pan.).

Vertinant teikiamų paslaugų spektrą, siūloma naudotis tokia klasifikacija:

- Fizioterapijos paslaugos;
- Balneo ir hidroterapijos paslaugos;
- Peloidoterapijos paslaugos;
- Masažai;
- Kineziterapija;
- Psichoterapija;
- Kitos paslaugos ir procedūros, papildančios aukščiau minėtas paslaugas.

Detalesni duomenys pateikiami žemiau esančioje lentelėje.

Lentelė 1. Aplinkos sveikatingumo/sveikatinimo paslaugų srityje analizė

Vieta/ statusas/ šalis	Paslauga	Paslaugos aprašymas/ detalizacija	Svarbiausi/ stambiausi objektai
Druskininkai/ kurortas/ Lietuva	Fizioterapija	Amplipulso terapija; ultragarso terapija; fonoforezė; limfodrenažas kompresinės terapijos aparatu; elektrostimuliacija; darsonvalizacija; galvanizacija; UAD terapija; vakuoterapija; ultraaukšto dažnio terapija; smūginė terapija; trumpųjų bangų terapija; mikrobangų terapija; inferencinių srovių terapija; induktoterapija; lokali krio terapija; parafino terapija; šviesos terapija; poliarizuotos šviesos terapija; deguonies terapija; diadinamoterapija; magnetoterapija; funkcinė raumenų stimuliacija „JĖGA“ ir „ELPHA“ aparatais; impulsinės srovės; TENS elektros stimuliacija; tubinis kvarcas; kompresinė terapija (kojų, rankų, juosmens); magnetolazeris; gydymas šviesa (dienos šviesa); gydymas vibracija; gydymas infraraudonųjų spindulių kabinoje; trakcinė terapija; refleksoterapija; bioptono terapija; haloterapija	- Sanatorija „Draugystė“ V.Krėvės g. 7, LT-66126 - „Druskininkų gydykla“ Vilniaus al. 11, LT-66119 - „Grand SPA Lietuva“ V. Kudirkos g. 45, LT-66120 - „SPA Vilnius Sana“ K. Dineikos g. 1, LT-66165 - Sanatorija „Belorus“ Maironio g. 2 - Sanatorija „Eglė“ Eglės g. 1, LT – 66251 -VUUL filialas Druskininkų Saulutė Kurorto g. 5 - Mokymo centras „Dainava“ Maironio g. 22 - „Druskininkų sveikatinimo ir poilsio centras AQUA“ Vilniaus al. 13-1, LT-66119
	Balneo ir hidroterapija	Jūros druskų perlinės – sūkurinės vonios; pieno vonios; dviejų/keturių kamerų vonios; vaistažolių vonios; mineralinio vandens vonios; angliarūgštės vonios; jodo-bromo vonios; galvaninės vonios; kontrastinės vonios; infraraudonųjų spindulių masažuojanti kojų vonia; šarko dušas: cirkuliacinis dušas: kylantis dušas: škotiškas (kontrastinis) dušas: valomoji klimza: žarnyno dušas; vandens procedūrų kapsulė; povandeninis masažas; inhaliacijos (mineralinė, aliejinė, ultragarsinė, medikamentų); hidrokolonoterapija; baseino ir pirčių procedūros; vertikalios vonios baseine; gimnastika vandenyje; „Džakuzi“ vonia; povandeninis masažas; baseinas (plaukimas); AQUA aerobika; plukdymas šiltame vandenyje; krioterapija; kriosauna kitos vandens procedūros: pirtys, vandens pramogos	
	Gydymas purvu (peloidoterapija)	Gydomojo purvo aplikacija; baltojo purvo aplikacija; purvo tamponai parodontizei gydyti; ginekologinis purvas; elektropurvas; gydomojo purvo vonios; purvo vonelės plaštakoms ir pėdoms; terpentino vonios; parafino vonelės rankoms ir pėdoms	
	Masažai	Klasikinis masažas; bendras kūno masažas; individualus klasikinis masažas; 4 rankų klasikinis viso kūno masažas; gydymasis masažas; aromatinis antistresinis viso kūno masažas su eteriniais aliejais; stimuliuojantis masažas; klasikinis limfodrenažinis kūno masažas;	

Vieta/ statusas/ šalis	Paslauga	Paslaugos aprašymas/ detalizacija	Svarbiausi/ stambiausi objektai
		limfodrenažinis poonkologinis masažas; anticeliulitinis masažas; vibromasažas; povandeninis masažas; AQUA masažas; povandeninis ginekologinis masažas; pneumatinis ritminis masažas; akių srities masažas; burnos ertmės hidromasažas; atpalaiduojamasis galvos, kaklo, pečių masažas; imperatoriškasis japoniškas veido masažas; pėdų masažas; masažas su lavos akmenimis; masažas ant šildomo hamam stalo; ajurvediniai masažai; tailandietiški masažai	
	Kineziterapija	Grupėje, individuali, mankšta su treniruokliais; gydomoji gimnastika (grupėje); velotreniruotė; ergoterapija; stuburo tempimas vandenyje; dozuotas vaikščiojimas	
	Psichoterapija	Psichofizinė treniruotė; videomuzikos terapija; meno terapija; video filmas; muzikos terapija; grupinė relaksacija; manualinė emocijų korekcija	
	Kitos paslaugos ir procedūros	Vaistažolių kokteiliai; mikroklimzas; organizmo valymas „Bio Detox“ aparatu; ginekologiniai plovimai; mineralinio vandens gėrimas; gydymas vaistiniais augalais; gydymas dėlėmis; biopunktūra; kūno stiprinimo ir atpalaidavimo programa AI CHI; detoksikuojamasis kūno įvyniojimas; procedūros veido odai drėkinti; organizmo detoksikacija	
Birštonas/ kurortas/ Lietuva	Fizioterapija	Elektroterapija; magnetoterapija; gydymas ultragarsu; gydymas šviesa („Bioptron“); gydymas šviesa (dienos šviesa); transkutaninis elektroneurostimuliacija; amplipulsterapija be medikamentų; fonoforezė; elektrostimuliacija; darsonvalizacija; diadinamoterapija; vakuumo elektroterapija; bioelektromagnetinės korekcijos procedūra; interferencinių srovių terapija; deguonies, mineralinės, vaistažolių, bičių pikio inhaliacija; limfodrenažinė kompresinė terapija (rankoms ir kojoms); haloterapija; tubusinis kvarcas	<p>- Sanatorija „Eglė“ Algirdo g. 14, LT-59204</p> <p>- Sanatorija „Tulpė“ B. Sruogos g. 4a, LT-59541</p> <p>- Sanatorija „Vermė“ B. Sruogos g. 9, LT-59542</p>
	Hidroterapija	Perlinės vonios; mineralinės sūkurinės vonios; anglirūgštės vonios; ozono vonios ir vonelės; terpentino vonios; dviejų kamerų vonios; kontrastinės vonios; keturkamerinės vonios; keturkamerinės vonios su terpentinu; povandeninis masažas; kontrastinis dušas; žarnyno dušas; baseino ir pirčių procedūros	
	Gydymas purvu (peloidoterapija)	Gydomojo purvo aplikacija; gydomojo purvo mineralinė vonia; natūralus gydymasis purvas su moliu; vietinė sauso purvo aplikacija; purvo kompresai; ginekologinės purvo kelnaitės; parafino procedūros (plaštakai, riešui, galūnėms); parafino vonelė plaštakoms arba pėdoms; elektros purvas; baltojo purvo aplikacija; aromaterapinė baltojo purvo aplikacija	
	Kineziterapija	Kineziterapija individuali, grupėje; mankšta baseine grupėje; mankšta baseine su vandens dviračiu; vertikalus tempimas; ergoterapija (individuali); gydomoji gimnastika (individuali); gydomoji gimnastika (individuali su velotreniruokliu); gydomoji gimnastika (individuali neuroraumeninės stimuliacijos metodu); gydomoji gimnastika (grupėje); gimnastika su „Gymstick“ lazdomis; šiaurinis vaikščiojimas, kineziterapeuto konsultacija (ir gydomųjų pratimų komplekso sudarymas)	
	Masažai	Galvos masažas; apykaklės masažas; rankos masažas; nugaros ir juosmens masažas; stuburo masažas; kojos ir juosmens masažas; lengvas bendras kūno masažas; bendras masažas vaikams; pėdų masažas; pėdų masažas su eteriniu aliejumi; plaštakų masažas; plaštakų masažas su eteriniu aliejumi; gydymasis medaus masažas; atpalaiduojantis gydymasis masažas su eteriniais aliejais; bendras kūno masažas su eteriniais aliejais; gydymasis veido masažas; gydymasis kūno masažas; gydymasis-liekinamasis kūno masažas; pneumatinis ritminis masažas; povandeninis masažas; hidromasažas su priedais	
	Psichoterapija	Psichorelaksacija grupėje; audiovizualinė relaksacija (grupinė); meno terapijos užsiėmimas	
	Kitos paslaugos ir procedūros	Gydomoji veido procedūra; gydomoji-drėkinamoji veido procedūra; gydomoji-valomoji veido procedūra; gydomoji-stangrinamoji kūno procedūra; gydomoji kūno ir veido procedūra; organizmo valymas (Detox aparatu); gydytojų (fizinės medicinos ir reabilitacijos, psichoterapeuto arba psichologo-psichoterapeuto) konsultacijos; ergoterapeuto konsultacija (ir gydomųjų pratimų komplekso sudarymas); logopedo konsultacija; kvėpavimo tyrimas; aromaterapija; vaistažolių kokteilis; injekcija į raumenis; injekcija į veną; infuzija į veną; EKG; kraujospūdžio pamatavimas; vidaus	

Vieta/ statusas/ šalis	Paslauga	Paslaugos aprašymas/ detalizacija	Svarbiausi/ stambiausi objektai
		organų echoskopinis tyrimas; vidaus organų ultragarsinis ištyrimas (kepenys, tulžies pūslė ir latakai, kasa, blužnis, inkstai, šlapimo pūslė; elektrokardiograma); kolposkopija ir jos išvadų aprašymas; ginekologiniai plovimai; kūno įvyniojimas; kūno šveitimas; gydomųjų paslaugų kompleksas	
Palanga (Šventoji)/ kurortas/ Lietuva	Fizioterapija	Kraujo švitinimas lazeriu; lazerio terapija; elektrostimuliacija; magnetoterapija ; elektromagnetinė terapija; elektroterapija; limfodrenažas (kojų, rankų, juosmens); vaistinių medžiagų ir medikamentų inhaliacija; interferencinės srovės; stimuliuojančių srovių terapija (RES, TENS); dansolvalio srovės; amplipulsinės srovės; kvantinė terapija terakvantu; šviesos terapija „Biopton“; ultragarso terapija; šaltinio terapija; UAD terapija; adatų terapija; vakuumo terapija; gintaro terapija; refleksoterapija; haloterapija; mezoterapija; krioterapija; limfinės ir imuninės sistemos stimuliacija; ultratermas	<ul style="list-style-type: none"> - Sanatorija „Gradiali“ Vanagupės g. 15, LT-00169 - Poilsio ir reabilitacijos centras „Pušynas“ Žvejų g. 1/ Neringos g. 46 - Viešbutis ir Baltijos reabilitacijos centras „Vytyrys“ Dariaus ir Girėno g. 20 - Sveikatos centras „Energetikas“ Kuršių takas 1, Šventoji - Viešbutis – reabilitacijos centras „Palangos linas“ Vytauto g. 155 - Palangos vaikų reabilitacijos sanatorija „Palangos gintaras“ Vytauto g. 30
	Balneo ir hidroterapija	Perlinės vonios; mineralinės vonios; sūkurinės vonios; sūkurinė kojų/plaštakų vonia; galvaninė vonia rankoms ir kojoms; dviejų/keturių kamerų vonios; kontrastinės vonios; povandeninis masažas; povandeninis masažas su eteriniais aliejais; šarko dušas; cirkuliacinis dušas; vertikalios vonios; baseino ir pirties procedūros	
	Gydymas purvu (peloidoterapija)	Purvo aplikacijos; druskos aplikacija; terpentino vonia; detoksikacinė vonelė; elektropurvas; parafino vonelės rankoms/plaštakoms; fango parafino aplikacijos	
	Masažai	Galvos masažas; veido masažas; limfomasažas; kaklo srities masažas; peties ir mentės srities arba visų viršutinės galūnės sąnarių masažas; alkūnės sąnario masažas; riešo sąnario masažas; plaštakos ir dilbio masažas; pečių juostos masažas; nugaros masažas; juosmens masažas; juosmens ir kryžkaulio srities masažas; krūtinės ir juosmens srities masažas; juosmens ir kryžkaulio srities segmentinis masažas; segmentinis kaklo, stuburo ir krūtinės srities masažas; stuburo masažas; pilvo masažas; rankos masažas; kojos masažas; klubo sąnario masažas; kelio sąnario masažas; čiurnos sąnario masažas; pėdos ir blauzdos masažas; viso kūno masažas; viso kūno masažas su eteriniais aliejais; anticeliulitinis masažas; vakuuminis masažas; hidromasažas; limfodrenažinis masažas, atliekamas rankomis	
	Kineziterapija	Individuali, grupinė; kvėpavimo gimnastika; mechanoterapija; mechanoterapija (kojoms); sportavimas treniruoklių salėje; ergoterapija (individuali, grupinė); veloergo treniruotė su kontrole; stuburo tempimas (salėje ir vandenyje)	
	Psichoterapija	Individuali, grupinė; relaksacijos seansas; individuali psichologo konsultacija; autogeninė treniruotė (grupėje); muzikos terapija (grupėje)	
	Kitos paslaugos ir procedūros	Gydomieji vaistažolių kokteiliai; dietoterapija; laboratoriniai tyrimai (kompiuterizuota elektrokardiograma su įvertinimu, kraujo tyrimai, vidaus organų echoskopija ir kt.); injekcijos (į veną, į raumenis, infuzija į veną); ginekologijos procedūros; logopedo paslaugos; tiflopedagogo konsultacija; LOR gydytojo konsultacija; sveikatingumo programos; kūno šveitimas; kūno šveitimas ant akmeninio gulto; veido ir kūno procedūros (veido kaukė ir kūno įvyniojimas); rankų ir kojų procedūros (manikiūras, pedikiūras, lakavimas); depiliacija; antakių korekcija, antakių dažymas; soliariumo studija	
Jūrmala/ kurortas/ Latvija ¹	Fizioterapija	Šilumos terapija (parafinas); hidromasažas; gydomoji mankšta; limfodrenažas; vakuuminė terapija; vibromasažas; darbas su treniruokliais; magnetoterapija; termoterapija; ultragarso terapija; lazerinė terapija; refleksoterapija; akupunktūra; haloterapija; speleoterapija; reitterapija (žirgai)	<ul style="list-style-type: none"> - Sanatorija „Belorusija“ Bulduru pr. 4/8 - Sanatorija „Jantarny bereg“ Zviņu g. 2 - Kurortinis reabilitacijos centras „Jaunkemeri“ Kolkas g. 20 - Nacionalinis reabilitacijos centras „Vaivari“ Asaru pr. 61 - Viešbutis „ALVE Hotel“ Jomas g. 88a, Majori
	Balneo ir hidroterapija	Mineralinio vandens baseinas; sauna; turkiška pirtis; sūkurinė, perlinė, jodo-bromo, dermatologinė vonios; vonios su fitoekstraktais; sausa anglies dvideginio vonia; cirkuliacinis, šarko dušas; parafino vonios; akvaerobika Naudojamas mineralinis vanduo: vietos šaltinių vandenilio sulfido ir chlorido-kalcio-natrio	
	Gydymas purvu	Durpių purvo vonios ir aplikacijos; elektropurvas	

¹ Nurodytos paslaugos, labiausiai susijusios su gydomuoju centrų aspektu. Įvairios atskiros SPA grožio, atsipalaidavimo, sveikatos atstatymo programos vykdomos beveik visuose stambesniuose viešbučiuose (aromaterapija, hidromasažai, masažai, grožio procedūros ir pan.)

Vieta/ statusas/ šalis	Paslauga	Paslaugos aprašymas/ detalizacija	Svarbiausi/ stambiausi objektai
	(peloidoterapija)		
	Masažai	Sausasis klasikinis masažas; hidromasažas; galvos masažas; veido masažas; limfomasažas; kaklo srities masažas; peties ir mentės srities arba visų viršutinės galūnės sąnarių masažas; alkūnės sąnario masažas; riešo sąnario masažas; plaštakos ir dilbio masažas; pečių juostos masažas; nugaros masažas; juosmens masažas; juosmens ir kryžkaulio srities masažas; krūtinės ir juosmens srities masažas; juosmens ir kryžkaulio srities segmentinis masažas; segmentinis kaklo, stuburo ir krūtinės srities masažas; stuburo masažas; pilvo masažas; rankos masažas; kojos masažas; klubo sąnario masažas; kelio sąnario masažas; čiurnos sąnario masažas; pėdos ir blauzdos masažas; viso kūno masažas; ultragarso masažas	
	Kineziterapija	Fizioterapija (įskaitant gydytojo konsultacijas); gydomoji mankšta; ergoterapija; gydymas panaudojant kineziologinės juostas K-Active	
	Psichoterapija	-	
	Kitos paslaugos ir procedūros	Pilna funkcinė diagnostika; druskų kambarys; stomatologo paslaugos; deguonies kokteiliai; bendrojo sveikatinimo ir kūno formų korekcijos programų sudarymas ir įgyvendinimas; otorinolaringologo, kardiologo, oftalmologo, defektologo, pediatro, priklausomybės ligų gydytojo, traumatologo, neurologo, dietologo, ginekologo, psichologo ir psichiatro, logopedo, osteopatijos specialisto, reabilitacijos specialisto paslaugos; ultragarso tyrimai; treniruoklių salė; estetiškos chirurgijos, mitybos specialistų konsultacijos; pooperacinė bendroji reabilitacija; neuro-raumenų slingo terapija; fitoterapija; piešimo terapija; šiaurietiškas ėjimas; teniso kortai ir tinklinio aikštelė; laisvalaikio zona (biliardas, skvošas, badmintonas ir kt.); jogos užsiėmimų organizavimas; treniruoklių salė; konferencijų ir pobūvių salės; organizmo valdymo programos; grožio procedūros panaudojant mineralinio vandens ir purvo išteklius, turimą bazę; atskiros reabilitacijos ir sveikatinimo programos įvairioms amžiaus grupėms pagal poreikius (pvz., naujagimiams ir vaikams, nėščiosioms, senjorams, norintiems atsigavinti savaitgalį ir pan.); kurorto teritorija	
Svetlogorskas (Raušiai/ rus. Светлогорск)/ kurortas/ Rusijos Federacijos Kaliningrado sritis	Fizioterapija	Fizinė ir medicininė reabilitacija; lazeroterapija; kompiuterinė visų organų ir sistemų diagnostika; inhaliacijos; ultravioletinės spinduliuotės procedūros; elektromagnetinė terapija; ultragarso terapija; šviesos terapija; magnetoterapija; mikrobangų terapija; žemų dažnių terapija; sausos anglies dvideginio vonios; giluminė elektrostimuliacija; itin aukšto ir ultra aukšto dažnio terapija; refleksų terapija; gydomoji mankšta; manualinė terapija; šilumos terapija (parafinas, ozokeritas); infraraudonoji sauna; lokalinė baroterapija; dozuotas horizontalusis stuburo tempimas su vibraciniu masažu; jonų terapija; halokamera; speleokamera	
	Balneo ir hidroterapija	Pirtys ir sauna; gydymosi vonios ir dušai; perlinės, ozono, deguonies, mineralinės, dirbtinės radono, anglies dvideginio, jūros druskos, spygliuočių vonios; hidrokolonoterapija (monitorinis žarnyno valymas); uždaras baseinas; atviras baseinas su vandens šildymu (ištusus metus); hidromasažas (įskaitant dantų hidromasažą panaudojant jūros vandenį); aromaterapija; cirkuliacinis, kylantis, šarko, kaskadinis dušai. Naudojamas mineralinis vanduo: silpnos mineralizacijos, hidrokarbonado-chlorido-natrio pagrindo	- Pansionatas „Volna“, Kaliningradskij pr. 686 - Viešbutis „Olimp“ Kaliningradskij pr. 72B - Sanatorija „Otradnoje“ Kaliningradskij pr. 99A (Otradnoje k. Svetlogorsko priemiestyje) - Pansionatas „Raušen“ Lenino g. 48A - Sanatorija „Jantar“ Lenino g. 50 - Centrinė karo sanatorija Oktiabrskaja g. 13 - Sanatorija „Jantarnyj bereg“ Kaliningradskij pr. 79A
	Gydymas purvu (peloidoterapija)	Naudojamas vietinis durpių purvas, pasižymintis plačiu gydomųjų komponentų spektru – organinės rūgštys, vaškas, baltymai, fermentai, mineralinės druskos, hormonai ir vitaminai. Aplikacijoms naudojamas purvas yra iki 420 laipsnių (pagal Celsijų) pašildyta juodos spalvos grietinės konsistencijos masė. Atskirais atvejais gaunamo efekto sustiprinimui pro purvą paleidžiamos ir elektros srovės	
	Masažai	Manualinis; vakuuminis; hidromasažas	
	Kineziterapija	Treniruoklių ir fitneso salės; gydomoji mankšta	
	Psichoterapija	Individuali ir grupinė psichoterapija	
	Kitos paslaugos ir procedūros	Teniso kortai; atviros sporto aikštelės krepšiniui ir tinkliniui; laisvalaikio zona (biliardas, stalo tenisas ir pan.); konferencijų ir mokymų salės; sporto inventoriaus nuoma; soliariumas; kosmetologijos kabinetas; grožio salonas; kino salė; pobūvių salė; yra galimybių sportuoti šalia esančiame sporto komplekse; fotolaboratorija; bibliotekos paslaugos; kompiuterių salė;	

Vieta/ statusas/ šalis	Paslauga	Paslaugos aprašymas/ detalizacija	Svarbiausi/ stambiausi objektai
		ekskursijų organizavimas; vakarinės programos organizavimas (šventės, konkursai ir pan.); muzikos terapija; įrengta paplūdimio zona; pasivaikščiojimo ir sveikatingumo takai po miško teritoriją; specialiai subalansuota mityba, gintaro kambarys; kūno apimčių ir svorio mažinimo programos Individualių poilsio, gydymo ir reabilitacijos programų sudarymas ir vykdymas Kurortinė teritorija	
Zelenogradskas (rus. Зеленоградск)/ kurortas/ Rusijos Federacijos Kaliningrado sritis	Fizioterapija	Funkcinė diagnostika; fizinė ir medicininė reabilitacija; lazeroterapija; magnetoterapija; elektroterapija; šviesos terapija; itin aukšto dažnio bangų terapija; aero-jonų terapija; sausasis stuburo tempimas	- Pansionatas „Baltika“ Vereščagino g. 8 - Sanatorija „Zelenogradsk“ Pugačiovo g. 4 - Viešbutis „Sambija“ Volodarskogo g. 20 - Sanatorija „Čajka“ Krymskaja g. 5A
	Balneo ir hidroterapija	Pirtys ir sauna; fito-druskos, sausos anglies dvideginio vonios; hidromasažas; inhaliacijos; gydymas vietoje išgaunamu mineraliniu vandeniu Kitos vandens paslaugos/ pramogos: mini vandens pramogų parkas	
	Gydymas purvu (peloidoterapija)	Gydymas purvu panaudojant vietos išteklius	
	Masažai	Manualinė terapija; įvairių kūno sričių masažai	
	Kineziterapija	Gydymoji mankšta; treniruoklių salė	
	Psichoterapija	-	
	Kitos paslaugos ir procedūros	Teniso kortai; treniruoklių salė; laisvalaikio zona (žaidimų automatai, biliardas, bouldingas ir pan.); verslo centras ir konferencijų salė; kino salė; sporto inventoriaus nuoma; soliariumas; kosmetologijos kabinetas; grožio salonas; ekskursijų organizavimas; subalansuotos mitybos organizavimas; deguonies-baltymų kokteilių kabinetas; aromaterapija; rentgeno kabinetas; gintaro kambarys; klinikinė ir biocheminė laboratorijos; stomatologijos procedūros	
Sopotas/ kurortas/ Lenkija Gdynė/uostamiestis/ Lenkija Krynica Morska/ kurortas/Lenkija Jurata/ kurortas/ Lenkija	Fizioterapija	Fizinė ir medicininė reabilitacija; lazeroterapija; ultragarso terapija; elektromagnetinė terapija; krioterapija; miego terapija; šviesos terapija; gydomoji mankšta; manualinė terapija; vibromasažas; diadinamoterapija	- Sanatorija „SP ZOZ Sanatorium MSWiA w Sopocie HELIOS“ Bitwy pod Płowcami g. 63/65 Sopot - Reabilitacijos ir sveikatingumo centras „Sp. z o.o. Gdynia“ Orłowo Al. Zwycięstwa 255, Gdynia - Reabilitacijos-poilsio centras „Posejdon“ Gdańska g. 119 Krynica, Morska - Sveikatos profilaktikos namai „Wielkopolanka“, „Marysieńka“, „Hungaria“, „Zatoka“ W. Polskiego g. 8 Jurata
	Balneo ir hidroterapija	Perlinės, anglies dvideginio vonios; uždari baseinai; aromaterapija; pirtys ir sauna; hidromasažas	
	Gydymas purvu (peloidoterapija)	Purvo aplikacijos panaudojant elektros stimuliaciją	
	Masažai	Manualinė terapija; klasikinis masažas; įvairių kūno sričių masažai	
	Kineziterapija	Gydymoji mankšta; treniruoklių salė; individualūs ir grupiniai užsiėmimai; gydymas panaudojant kineziologinės juostas	
	Psichoterapija	-	
	Kitos paslaugos ir procedūros	Ginekologo, reabilitologo paslaugos; konferencijų, mokymų organizavimas; atviros sporto aikštelės; uždari baseinai; įvairių sveikatinimo, sveikatos atstatymo ir atsipalaidavimo, SPA programų sudarymas ir įgyvendinimas	

Atlikus planuojamo jūros terapijos centro potencialios konkurencinės aplinkos sveikatingumo/ sveikatinimo paslaugų srityje analizę, galima pateikti tokias išvagas:

- Visi išskirtuose kurortuose nagrinėti paslaugų teikėjai orientuojasi į „masinį“ produktą, t. y. tas pačias paslaugas vienoje vietovėje dažniausiai teikia ne mažiau kaip 3-4 paslaugų teikėjai. Beveik visose nagrinėtose sveikatingumo/ sveikatinimo įstaigose, paslaugos yra neatsiejamoms nuo apgyvendinimo ir maitinimo paslaugų, t. y. jose klientams siūlomas apgyvendinimo, maitinimo ir sveikatingumo paslaugų (baseino, skirtingų ypatingos medicinos įrangos nereikalaujančių vandens procedūrų, kineziterapijos ir masažų) paketas. Specializuotų gydymo paslaugų teikimui naudojama įranga gali būti naudojama ir sveikatinimo tikslams, todėl gydymo įstaigos siūlo ir sveikatinimo paketus (įvairias trumpalaikes programas, savaitgalio planus ir pan.). Apgyvendinimo ar gydymo/sveikatinimo paslaugų dalies dominavimą pabrėžia paslaugų teikėjo pavadinimas – sanatorija (dominuoja gydymo ir/ar sveikatinimo kryptis), viešbutis (dominuoja apgyvendinimas ir pasyvus poilsis) ar kurortinė reabilitacijos įstaiga (stengiamasi pasiūlyti skirtingus paslaugų paketus).

- Vietos ir tarptautiniams tinklams priklausantys viešbučiai dažniausiai teikia tik apgyvendinimo ir sveikatinimo paslaugas (SPA, masažai, „ekspres“, savaitgalio programų organizavimas). Didelis gydymo ir sudėtingesnių sveikatinimo procedūrų pasirinkimas vykdomas sanatorijose ir sanatorinio tipo viešbučiuose.
- Analizuojant identifikuotame regione teikiamas paslaugas, pastebėta, kad tik 1-2 įstaigos aktyviai bendradarbiauja su medicinos ir gydymo institucijomis ar centrais (ligoninių, stambių medicinos centrų lygio) teikiant konsultavimo, prieš ir pooperacinės priežiūros paslaugas, pvz., plastinės chirurgijos, odontologinės priežiūros srityse.

1.2.3. Turizmo rodikliai nagrinėjamose regiono teritorijose ir jų palyginimas su Neringos situacija

Lentelė 2. Turizmo rodiklių Neringoje bei nagrinėjamose regiono teritorijose palyginimas

Rodikliai	Neringa	Palanga	Birštonas	Druskininkai	Jūrmala (Latvija)	Pamario vaivadija (Lenkija)	Svetlogorskas ir Zelenogradskas (Rusijos Federacija)
Bendras apgyvendintų turistų srautas, tūkst. turistų per metus	~50	~190	~30	~250	~210	~1100	~250
Iš jų sanatorijose, reabilitacijos centruose, tūkst. turistų per metus	-	~33	~14	~55	n.d.	n.d.	~120
Turistų pasiskirstymas Užsienio/šalies, proc.	48/52	42/58	14/86	40/60	43/57	30/70	23/77
Apgyvendinimo vietų skaičius, tūkst. vietų	~2,4	~9,0	~1,0	~5,1	n. d.	n. d.	n. d.
Apgyvendinimo įstaigų numerių užimtumas, proc.	~21	~31	~40	~50	n. d.	n. d.	~56
Vidutinis bendras 1 turistui nakvynių skaičius apgyvendinimo įstaigose	2,2	4,34	5,6	4,17	3,6	2,6	n. d.
Vidutinis bendras 1 turistui nakvynių skaičius sanatorijose, reabilitacijos centruose	-	12,3	9,2	10,8	n. d.	n. d.	n. d.
Turizmo sezoniskumas	didelis	vidutinis	beveik nėra	beveik nėra	nedidelis	nedidelis	nedidelis
Didžiausio ir mažiausio per metų ketvirtį bendro apgyvendintų asmenų skaičiaus santykis	20,49	5,03	1,22	1,17	2,69	3,39	2,02
Didžiausio ir mažiausio per metų ketvirtį bendro sanatorijose, reabilitacijos centruose apgyvendintų asmenų skaičiaus santykis	-	3,5	1,12	1,10	n.d.	n.d.	n.d.

Lentelė 3. Turistų įvardinti „top“ objektai susiję su nagrinėtomis teritorijomis

Vietovė	Top objektai (išlaikytas eiliškumas)
Neringa (Nida)	Kopos, paplūdimys, Tomo Mano namai/muziejus
Palanga	Gintaro muziejus, miestas, paplūdimys
Druskininkai	Vandens parkai, slidinėjimo arena, Antano Česnulio skulptūrų parkas, Grūto parkas
Jūrmala	Gintaro parkas, paplūdimys, Livu vandens parkas, Jomo gatvė, Kemerų nacionalinis parkas
Zelenogradskas	Kačių muziejus, Šokantis miškas (miško parkas), Šv. Andriaus bažnyčia, Kuršių nerijos muziejus
Svetlogorskas	Vandens bokštas, Makarovo vargonų salė, Pelių muziejus „Pelių spąstai“, Hemrano Bracherto namai – muziejus
Pamario vaivadija (Sopotas, Gdanskas, Gdynia)	Sopotas: prielauka, paplūdimys, Monte Cassino (gatvė ir aikštė), švyturys. Gdanskas: senamiestis, Europos solidarumo centras – kelių į laisvę paroda, Marijos gatvė, Ilgoji gatvė, Olivos zoologijos sodas, Olivos katedra. Gdynia: Orlovo prielauka, Dar Pamorza muziejus (ekspozicinis laivas), muziejinis karinis laivas „Žaibas“, „Experyment“ – mokslo centras, torpedų paleidimo stotis

Duomenys parengti pagal www.tripadvisor.com

Atlikus turizmo rodiklių Neringoje ir kituose nagrinėtuose kurortuose bei vietovėse analizę bei „top“ atrakcijų jose analizę, galima pateikti tokias įžvalgas:

- Neringos, Palangos, Druskininkų ir Jūrmalos kurortai yra orientuoti tiek į užsienio, tiek į vietinių turistų aptarnavimą, juose užsienio turistų srautas sudaro 40-48 proc., o Birštono, Svetlogorsko, Zelenogradsko kurortų bei Lenkijos Pamaro vaivadijos turizmo paslaugų teikėjai yra labiau orientuoti į šalies gyventojus.
- Iš visų nagrinėtų teritorijų Neringoje yra pats didžiausias sezoniškumo lygis, mažiausias vidutinis apgyvendinimo įstaigų numerių užimtumas bei vidutiniškai 1 turistui tenkantis nakvynių skaičius.
- Nei viename iš nagrinėtų kurortų bei vietovių SPA, terapijos centrai, reabilitacijos centrai turistų nėra išskiriami kaip objektai labiausiai traukiantys turistus. Druskininkuose bei Jūrmaloje tarp atraktyviausių objektų yra išskirti ir vandens pramogų parkai. Nežiūrint to, turizmo rodikliai Druskininkuose, Birštone ir net Palangoje rodo, kad sanatorijos, vandens parkai, terapijos centrai, SPA centrai gali turėti didelę teigiamą įtaką turizmo sezoniškumui. Birštone, Druskininkuose, kuriuose yra sanatorijų ir kitų SPA, vandens pramogų teikiančių įstaigų, turizmo sezoniškumas yra sąlyginai nedidelis (jei jį lygintume, pvz., su Neringos situacija).

1.3. Jūros terapijos centro poreikio tyrimas Fokus grupės metodu

1.3.1. Tyrimo metodologija

Tyrimo tikslas - išsiaiškinti jūros terapijos centro steigimo pagrįstumą bei steigimo galimybes.

Tyrimo uždaviniai:

1. Išanalizuoti privataus sektoriaus, Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos, viešojo administravimo institucijų, specialistų nuomonę ir įvertinti centro įsteigimo poreikį, taip pat jo įkūrimo technines ir finansavimo galimybes.
2. Išanalizuoti privataus sektoriaus, Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos, viešojo administravimo institucijų, specialistų nuomonę ir įvertinti galimas centro paslaugų apimtis ir tikslingumą bei jų adekvatumą tikslui mažinti Neringos kurorto sezoniškumą.
3. Išanalizuoti privataus sektoriaus, Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos, viešojo administravimo institucijų, specialistų nuomonę ir įvertinti centro teikiamų apgyvendinimo paslaugų galimumą, apimtis ir tikslingumą bei jų adekvatumą tikslui mažinti Neringos kurorto sezoniškumą.
4. Išanalizuoti privataus sektoriaus, Kuršių nerijos nacionalinio parko direkcijos, viešojo administravimo institucijų, specialistų nuomonę ir įvertinti privačios ir viešos partnerystės galimybes, tokios partnerystės formas ir būdus bei jų privalumus ir trūkumus.

Tyrimo metodas. 2014 m. birželio 11 d. Neringos rajono savivaldybėje buvo surengta ekspertų grupės diskusija – tyrimas, leidžiantis atskleisti tikslinės grupės požiūrį į jūros terapijos centro steigimo Nidoje galimybes ir ateities perspektyvas. Duomenys buvo renkami naudojant grupinės ekspertų diskusijos metodą, t. y. iš diskusijoje dalyvaujančių ekspertų diskusijos metu buvo siekiama surinkti informaciją viena apibrėžta tema, naudojant atvirus klausimus, skatinat ekspertų diskusiją.

Tyrimo imtis ir atranka. Informantai atrinkti pagal užimamų pareigų pobūdį. Tyrimo metu buvo naudojamos teminės diskusijos gairės (1 priedas).

Tyrimo imtis. Nėra bendros taisyklės, nusakančios, kokio dydžio imtis turėtų būti grupinės diskusijos tyrime. Paprastai į grupinę diskusiją rekomenduojama kviesti 6 – 8 dalyvius (bet ne daugiau nei 20) atrinktus pagal vieną ar keletą kriterijų (Silverman 2011)². Diskusija vyko Neringos rajono savivaldybės patalpose (salėje) 2014 m. birželio 11 d. Diskusijos pradžia - 13 val., pabaiga – 15 val. 45 min.

Pagrindiniai diskusijoje nagrinėti klausimai:

- Jūros terapijos centro poreikis ir konkurencingumas;
- Jūros terapijos centro poveikis Nidos kurorto sezoniškumo mažinimui;

² Silverman D., 2011. Interpreting Qualitative Data. London: Sage.

- Viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo steigiant tokį centrą galimybės (investicijų pritraukimas, viešoji-privačioji partnerystė, viešojo sektoriaus parama).

Tyrimo dalyviai: 8 ekspertai. Neringos sav. administracija – 2 asmenys, Kuršių Nerijos nacionalinio parko direkcija – 2 asmenys, verslo atstovai – 4 asmenys. Svarbiausios tyrimo dalyvių ekspertinės veiklos sritys: viešasis administravimas, meninė, pramoginė veikla, sveikatos priežiūra, turizmo paslaugos, viešbučių ir maitinimo paslaugos, prekyba, nekilnojamasis turtas ir teritorijų planavimas.

Tyrimo proceso eiga. Siekiant užtikrinti tyrimo duomenų patikimumą, diskusija buvo įrašyta, o vėlesniame tyrimo etape – transkribuota. Prieš diskusiją dalyvių buvo paprašyta užpildyti trumpą anketą su socialiniais – demografiniais duomenimis. Siekiant išlaikyti interviu išrašų autentiškumą, transkribuojant jie nebuvo taisomi, o pateikiami originalia versija. Platesnė informacija apie tyrimą pateikta 1 ir 2 ataskaitos prieduose.

Tyrimo etika. Laikantis anonimiškumo principo, tyrimo apibendrinimuose nėra pateikiama informacija, kuri leistų atskleisti informantų tapatybę. Interviu metu surinkta konfidenciali informacija, dėl kurios nebūtų galima užtikrinti informantų anonimiškumo tyrime, naudojama užkoduota, pakeista, neiškraipant turinio arba nenaudojama.

1.3.2. Pagrindinės Fokus grupės tyrimo išvados

1. Dėl jūros terapijos centro poreikio ir konkurencingumo. Pagrindinis jūros terapijos centro poreikį ir konkurencingumą lemiantis bruožas – tokio centro išskirtinumas. Pagrindiniai tokio išskirtinumo elementai:

- a. apgalvotai ir racionaliai išplėtotą koncepciją. Svarstyti labiausiai rentabilūs ir realistiški koncepcijos variantai arba jų derinys. Pirmoji koncepcija siūlo orientaciją į aukštų pajamų rinkos segmentą bei orientaciją į tarptautinę rinką ir su gydymu (angl. *medical spa*) susijusias paslaugas; antroji koncepcija – sanatorinis gydymas, dalį pajamų užsitikrinant iš valstybinio sveikatos draudimo lėšų finansavimo (sanatorinė rehabilitacija).

Ekspertas nr. 5: tai čia reiktų daugiau, išsiaiškinti kategorijas, struktūrą turėtų būti, nes yra tam tikrų infrastruktūros dalykų, aiškiai apibrėžti kiekiai, kiek turėtų būti žmonių, nes tada infrastruktūra tampa arba per brangi, arba nekokybiška. Tai pirmiausia reiktų atsakyti į pirminius, esminius klausimus, kad prieiti prie kokių nors dalykų.“

Ekspertas nr. 6: „Na tada orientuojamės į turtingesnę klientą. Per 10 metų ką mes pastebėjom, kad rusakaliai labiau nori gydymo, procedūrų, kraujo tyrimų, [...] ir medicininiai dalykai jiems itin svarbūs“.

- b. įdomus architektūrinis sprendimas, tačiau tokį sprendimą riboja reikalavimai pastato aukštingumui, saugomų teritorijų statinių statybos ir eksploatacijos reikalavimai.

Ekspertas nr. 4: „[...] objektas turėtų būti toks įdomus, kad ir dėl jo norėtų atvažiuoti. Nežinau kuom jis būtų toks įdomus, bet jis turi turėti tokią trauką..., pvz.: jėjimas jūros dugnu ar dar kažkas tai tokio, kad dalis svečių atvažiuotų ir sakyty, kad reikia važiuoti į Neringą, nes tenai reikia nueiti, papulti, pasižiūrėti“.

Pagrindinė išvada dėl centro reikalingumo: Jūros terapijos centras reikalingas, veikiantis visus metus, ne tik vasaros sezono metu.

2. Dėl apgyvendinimo. Specializuotos paslaugos gali būti teikiamos tik kartu su apgyvendinimo paslaugomis. Teikti tik specializuotas sveikatingumo ar sveikatinimo paslaugas, bet neteikti apgyvendinimo paslaugų tokiaime centre, ekspertų nuomone, būtų nerentabilu. Reikalingi detalūs skaičiavimai dėl centro rentabilumo (ekspertų manymu, minimalus apgyvendinimo vietų skaičius turėtų būti 300, minimali per dieną išleidžiama suma vienam asmeniui gydymo procedūroms ir apgyvendinimui - 100 eurų). Orientacija į aukštų pajamų segmentą reikalautų aukšto lygio apgyvendinimo paslaugų

standartų, tačiau galimi prieštaravimai tarp šių standartų įgyvendinimo dėl teritorijos ploto ir pastato aukštingumo apribojimų.

Ekspertas nr. 5: „Kaip gali būti vandens procedūros, žmogus šlapias, išsimaudęs ar gavęs kitokių procedūrų eis dar kokį kilometrą į apgyvendinimo vietą. Tai bus ligų ieškojimas. Pavasarį, rudenį, žiemą, jei nori susirgti, tai važiuoji čia. Gauni ligą ir tada ramiai 2 savaites gydaisi. Todėl manau, kad koncepcijoje svarbu nepadaryti kokios nors klaidos. [...] Nepadarykit klaidos. Infrastruktūra, jei padaryti gerą infrastruktūrą, tai reikalauja mažiausiai 300 miegamų vietų, tam, kad ji galėtų normaliai išsidėstyti. Tokia yra europinė abėcėlė. Jei mažiau kaip 300 vietų, tada jau turėtų būti nebe 4 žvaigždučių, o 5 ir tada atitinkamos paslaugų kainos, atitinkamas aptarnavimas. 5 žvaigždučių viešbutyje ne mažiau 200-250 vietų“.

3. Dėl Jūros terapijos centro poveikio Nidos kurorto sezoniškumo mažinimui. Pagrindiniai sezoniškumą mažinantys veiksniai susiję su:

- a. objekto išskirtinumu, kuris garantuotų trauką visus metus;
- b. sanatorinės reabilitacijos paslaugų teikimu (taip užsitikrinant iš biudžeto finansuojamų vartotojų srautą).

Ekspertas nr. 4: „[...] labai norėtume, kad būtų ne tik vasarą dirbantis objektas, bet ir vienas iš traukos objektų. Kad tai jūros terapijos centras, su jūra susijęs tai čia jau vienareikšmiškai. Kad tai būtų veikiantis objektas, o ne atsidarytų tik savaitgaliais arba kada tik yra žmonių, o pas mus žmonių yra 2 mėnesius per metus“.

Ekspertas nr. 3: „[...] manau, kad ir paslaugų nišą turėtų užpildyti, kad tai nebūtų tikslas tik atvažiuoti, o būtų papildymas dabar esančių paslaugų, ko dabar visiškai nėra. Kad žmogus, net esant blogom oro sąlygoms, galėtų tai išnaudoti ir, žinoma, visus metus, kad dirbtų. Nežinia kaip dėl to sanatorinio gydymo, gal yra kokie apribojimai, bet jei tai galima kombinuoti ne sezono metu su sanatoriniu gydymu, tai būtų išeitis“.

4. Viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo steigiant tokį centrą galimybės (investicijų pritraukimas, viešojo-privacioji partnerystė, viešojo sektoriaus parama). Svarstyti šie viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo variantai: kontraktas, koncesija, jungtinė įmonė, strateginė partnerystė. Diskusijos metu neprieita prie vieningos išvados kokia forma galėtų vykti viešojo ir privataus sektoriaus partnerystė. Tačiau ekspertų išdėstyta vieninga esminė nuostata, kad viešojo ir privataus sektoriaus bendradarbiavimo projekte (šiuo atveju jūros terapijos centro) neturėtų būti kartu investuojamos viešojo ir privataus sektoriaus lėšos. Verslo atstovų išdėstytos nuostatos remiasi sąlygų paprastumu:

Ekspertas nr. 5: „Paprastos sąlygos – žemė išnuomojama nemokamai 10 metų ir atleidžiama nuo turto ir dar kokių nors mokesčių. Sąlygos viešos – kas nori gali ateiti. Toks bendradarbiavimas dar yra protingas. Bet jei tik įdėti pinigų vienu ir kitu į bendrą katilą, tai man sunkoka įsivaizduoti, kad šitas reikalas būtų normaliai sutvarkytas.“

Ekspertų išsakyta vieninga nuomonė, kad santykiai tarp viešojo ir privataus sektorių jūros terapijos centro statybos ir eksploataavimo atveju turėtų būti orientuoti į ilgalaikį bendradarbiavimą.

Savivaldos atstovų manymu, projekto finansavimą turėtų vykdyti arba privatus sektorius, arba viešasis sektorius galėtų būti pagrindinis projekto finansavimo šaltinis naudojant gautą ES struktūrinių fondų paramą.

Privatūs jūros terapijos centro partneriai įvairiose projekto stadijose (projektavimo, vykdymo, įgyvendinimo) dalyvautų konkurso būdu, savivaldybei nustačius savo kriterijus (įskaitant ir vietinės bendruomenės interesus atitinkančius projekto tikslus).

5. Pagrindiniai jūros terapijos centro teikiamų paslaugų bruožai. Lentelėje pateikiami ekspertų diskusijos dalyvių išskirtų jūros terapijos centro bruožų apibendrinimai bei asociacijos, susijusios su centru, apibendrinantys paslaugų atributai:

Temos	Autentiški įrašai
Gamta ir sąsajos su vietas (lokalium) kontekstu	<i>Paslaugos unikaliuos gamtos mylėtojam; sąlytis su gamta; jūros vanduo; ramybė, gamta, nedidelis turistų srautas; ryšys su aplinka, gamta, produkcija ir vietas žmonėmis; istorija, paveldas, gyvenvietės; tylą, ramybė, poilsis</i>
Išskirtinės gydymo (sveikatinimo) paslaugos	<i>Kokybiška sveikatinimo paslauga; poilsis gamtoje ir gydymasis; kokybiškos sveikatinimo paslaugos; paslaugos (gydymo, sveikatinimo); kokybiškos ypatingos paslaugos</i>
Dėmesys svetingumui	<i>Aptarnavimas (žmogiškasis faktorius)</i>
Miesto aplinkos traukos infrastruktūros ir Jūros terapijos centro traukos sinergija	<i>Miesto vietas infrastruktūros tobulinimas; noras ateiti, atvažiuoti į paslaugų vietą</i>
Dėmesys apgyvendinimui ir maitinimui	<i>Apgyvendinimas ir maitinimas; apgyvendinimas; maitinimas</i>

Pagrindiniai prieštaravimai ekspertų nuomonėse:

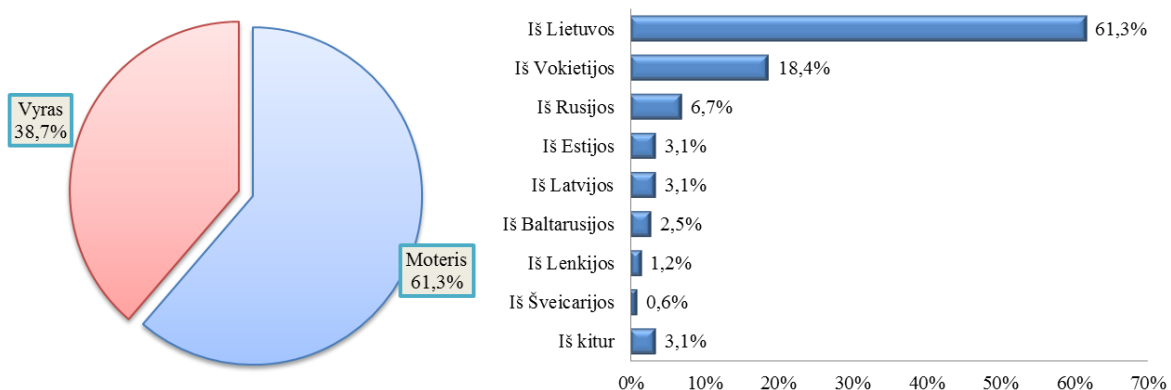
Paslaugų įvairovė	↔	Unikalios paslaugos, kurių kitur nėra
Paslaugos pritaikytos visiems miestelio poilsiautojams		Nedidelis turistų srautas
Įperkamas (vidutinės pajamas gaunantys asmenys)		Kamerinė aplinka, ne masinio vartojimo paslaugos

1.4. Jūros terapijos centro poreikio ir jo paslaugų pobūdžio tyrimas anketinės apklausos metodu

1.4.1. Pagrindiniai apklausos duomenys

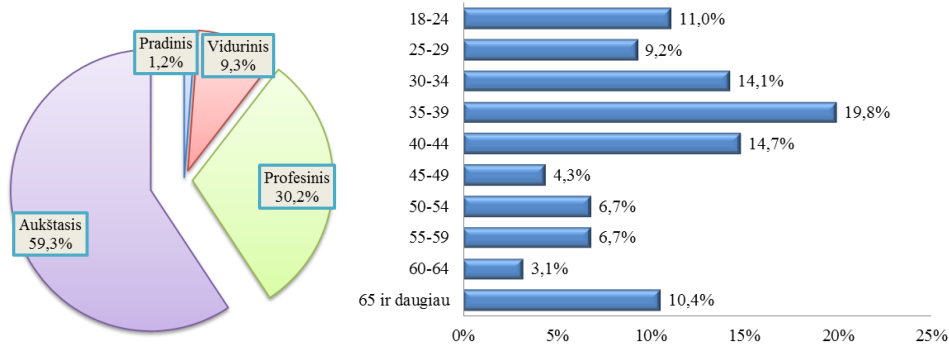
Siekiant įvertinti Nidos jūros terapijos centro steigimo galimybes, 2014 m. birželio mėn. pabaigoje ir liepos mėn. pradžioje buvo atlikta trumpa Nidos lankytojų apklausa (apklausos forma pateikiama 3 priede) Nidoje ir internetinė apklausa, nuorodą į anketą pateikiant oficialioje Neringos turizmo svetainėje www.visitneringa.com. Apklausa buvo siekiama įvertinti, ar sveikatinimo/sveikatingumo paslaugų pasiūla Nidoje paskatintų turistus atvykti šaltuoju metų laiku į Nidą. Išsiaiškinus lankytojų nuomonę apie tikėtinas paslaugas, kurios juos paskatintų atvykti į Nidą, galima daryti tikslesnes išvadas apie Nidos jūros terapijos centro steigimą.

Apklausos metu iš viso buvo apklausti 163 Nidos lankytojai: 61,3 proc. moterų ir 38,7 proc. vyrų. 61,3 proc. respondentų buvo iš Lietuvos, o likę – iš užsienio (tarp užsieniečių dominuoja lankytojai iš Vokietijos).



Pav. 3. Respondentų pasiskirstymas pagal lytį ir atvyko vietą
Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

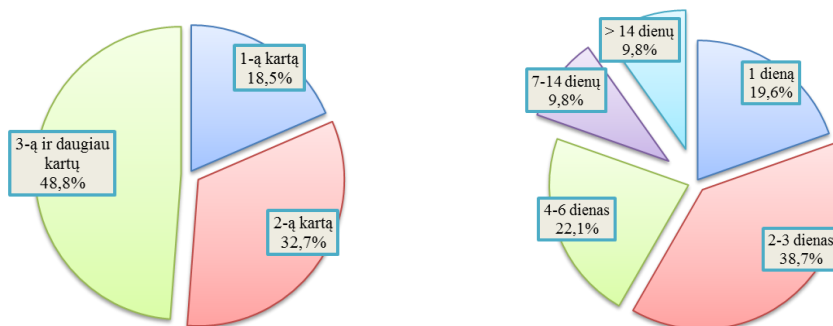
Didžioji dalis respondentų turėjo aukštąjį arba profesinį išsilavinimą. Tarp apklaustųjų jauno ir vidutinio amžiaus respondentai sudarė pagrindinę respondentų dalį.



Pav. 4. Respondentų pasiskirstymas pagal lytį ir atvyko vietą
Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

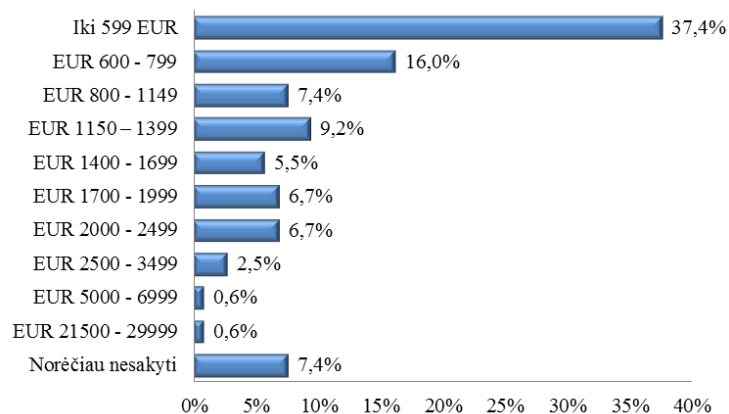
Beveik pusė apklaustųjų respondentų Nidoje lankėsi trečią ir daugiau kartų, trečdalis lankėsi antrą kartą ir tik penktadalis apklaustųjų Nidoje lankėsi pirmą kartą. Galima teigti, kad Nidos lankytojai yra pastovūs.

Apklausti lankytojai Nidoje daugiausia praleidžia 2-3 arba 4-6 dienas. Apie penktadalis apklaustųjų ketino Nidoje praleisti tik 1 dieną. Dar apie 20 proc. Nidos lankytojų Nidoje ketino praleisti daugiau kaip 7 dienas.



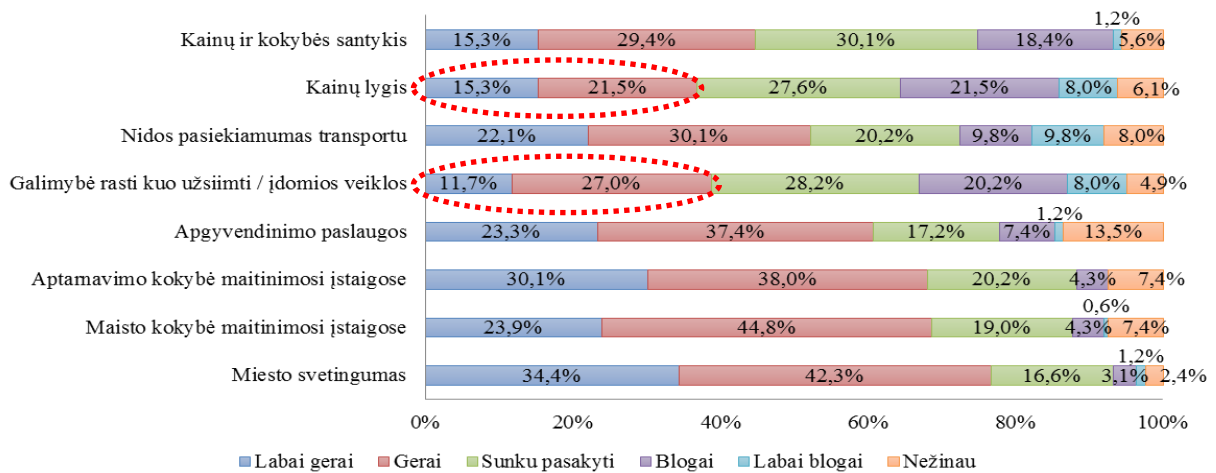
Pav. 5. Respondentų pasiskirstymas pagal apsilankymo Nidoje dažnumą ir apsilankymo trukmę
Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

Didžioji respondentų dalis disponuoja pajamomis iki 599 eurų per mėnesį vienam namų ūkio nariui. 600-799 eurų per mėnesį pajamomis disponuoja apie 16 proc. respondentų. Apie 40 proc. apklaustųjų per mėnesį disponavo didesnėmis nei 800 eurų per mėnesį pajamomis.



Pav. 6. Respondentų pasiskirstymas pagal pajamas vienam namų ūkio nariui per mėnesį
Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

Siekiant įvertinti Nidoje teikiamų paslaugų kokybę, respondentų buvo prašoma įvertinti kiekvieną paslaugų grupę, jai suteikiant nuo 1 iki 5 balų (kur 5 – labai gerai). Kaip matyti iš pateiktų paslaugų, geriausiai vertinamas miesto svetingumas (apie 77 proc. respondentų vertina gerai arba labai gerai). Maisto kokybė ir aptarnavimo kokybė taip pat vertinamos labai teigiamai – apie 70 proc. visų apklaustųjų mano, kad šios paslaugos yra geros arba labai geros.

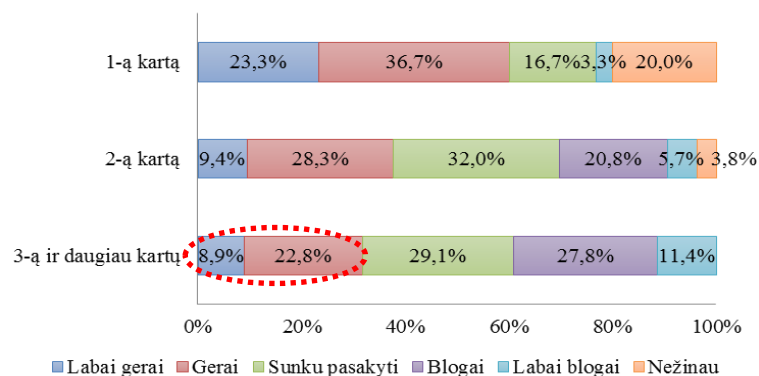


Pav. 7. Nidoje teikiamų paslaugų pasitenkinimo vertinimas

Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

Apklaustų Nidos lankytojų labiausiai netenkina kainų lygis – tik apie 37 proc. respondentų vertina, kad kainų lygis geras arba labai geras. Taip pat nemaža dalis Nidos lankytojų mano, kad Nidoje trūksta galimybių kuo nors užsiimti ar rasti įdomios veiklos – tik apie 38 proc. mano, kad Nidoje lengva rasti kuo užsiimti.

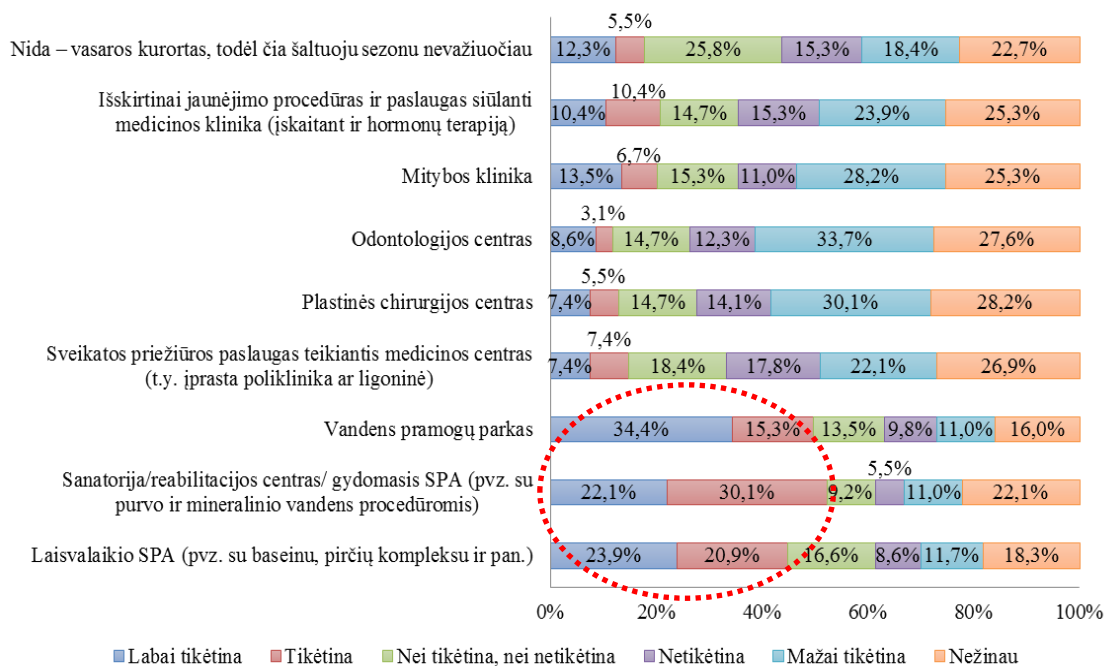
Reikia paminėti, kad pasitenkinimas galimybėmis kuo nors užsiimti ar rasti įdomios veiklos prastėja dažniau lankantis Nidoje, t. y. dažniau Nidoje apsilankę turistai yra mažiau patenkinti laisvalaikio pasiūla.



Pav. 8. Galimybių rasti kuo nors užsiimti / įdomios veiklos vertinimas pagal apsilankymo Nidoje dažnumą

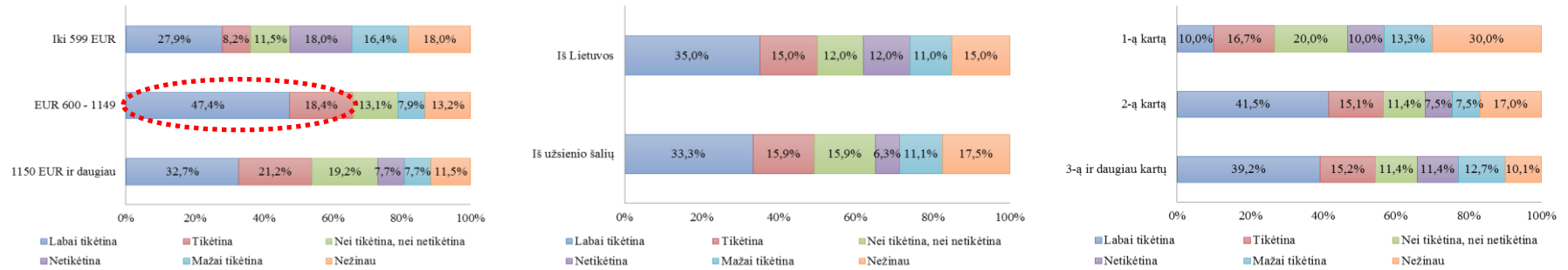
Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

Vienas svarbiausių atliktos apklausos klausimų buvo „Kurios iš šių paslaugų galėtų Jus ar Jūsų aplinkinius paskatinti atvykti į Nidą šaltuoju metų sezonu?“. Šio klausimo atsakymai potencialiai turėtų leisti nustatyti, kokios paslaugos, atsižvelgiant į esamus teritorijų planavimo dokumentų apribojimus, galėtų būti tinkamiausios plėtojant Nidos jūros terapijos centrą. Kaip matyti iš pateiktų atsakymų pasiskirstymo, labiausiai tikėtina, kad šaltuoju metų laiku į Nidą labiausiai lankytojus galėtų pritraukti sanatorija / reabilitacijos centras / gydomas SPA arba vandens pramogų parkas arba laisvalaikio SPA. Mažiausiai patrauklios būtų odontologinės paslaugos, plastinės chirurgijos centras, sveikatos priežiūros paslaugas teikiantis medicinos centras arba mitybos klinika. Reikia pastebėti, kad penktadalis respondentų Nidą laiko vasaros kurortu ir mažai tikėtina, kad jie atvyktų Nidą šaltuoju metų laiku.



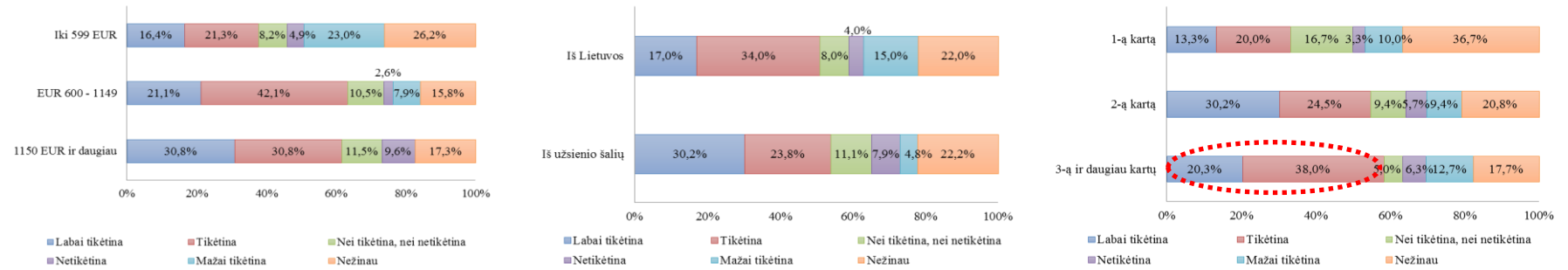
Pav. 9. Galimybių rasti kuo nors užsiimti / įdomios veiklos vertinimas pagal apsilankymo Nidoje dažnumą
Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

Siekiant įvertinti potencialius vartotojų segmentus, kurie galėtų dažniausiai naudotis sanatorija/reabilitacijos centru/gydomuoju SPA arba vandens pramogų parku arba laisvalaikio SPA, pagal atitinkamas paslaugas buvo įvertintos respondentų demografinės savybės.



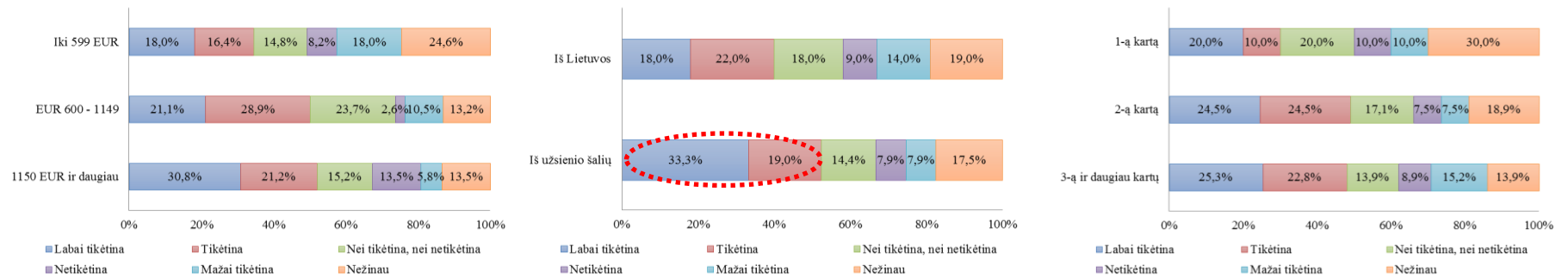
Pav. 10. Potencialių vandens parko lankytojų demografinės savybės

Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa



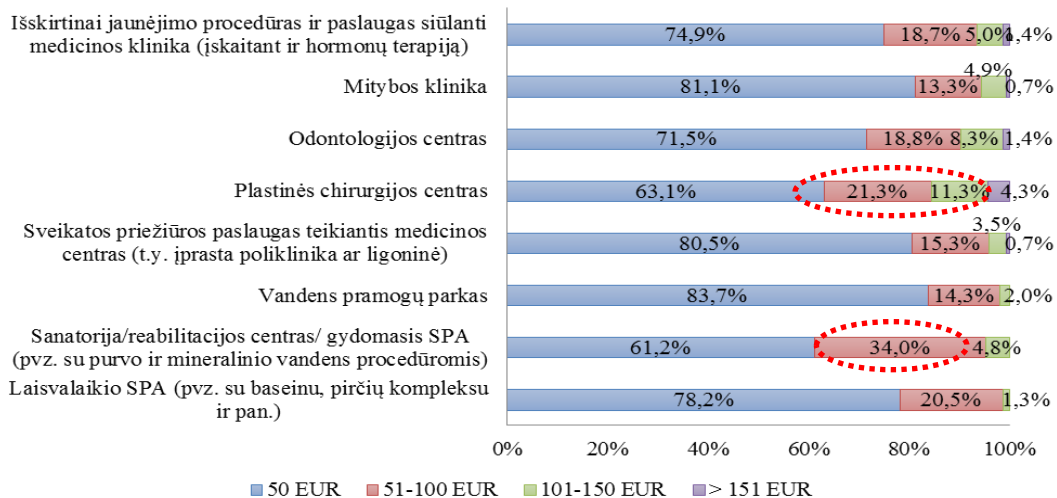
Pav. 11. Potencialių sanatorijos / reabilitacijos centro / gydomojo SPA lankytojų demografinės savybės

Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa



Pav. 12. Potencialių laisvalaikio SPA lankytojų demografinės savybės

Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa



Pav. 13. Tikėtina išleisti pinigų suma per dieną pagal atskiras paslaugas

Duomenys: studijos rengėjų atlikta apklausa

Vertinant potencialių paslaugų paklausą, buvo pastebėta, kad didžiajai daliai paslaugų Nidos lankytojai būtų linkę išleisti iki 50 eurų per dieną. Respondentai nuo 51 iki 100 eurų dažniausiai galėtų išleisti sanatorijos/reabilitacijos centro/gydomojo SPA paslaugoms. Taip pat nemažai respondentų mano, kad plastinės chirurgijos centre galėtų išleisti daugiau nei 50 eurą per dieną. Apibendrintai galima teigti, kad potencialiai teikiamų Nidos jūros terapijos centro paslaugų kainos galėtų svyruoti iki 50 eurų per dieną.

1.4.2. Anketinio tyrimo rezultatų įžvalgos

Esamų paslaugų vertinimas
<p>Dažniausiai apklausti respondentai yra patenkinti Nidoje teikiamų paslaugų lygiu, tačiau juos mažiau tenkina esamas kainų lygis bei galimybė rasti kuo užsiimti / įdomios veiklos. Pastebima aiški tendencija, kad kuo respondentas dažniau lankosi Nidoje, tuo mažiau jis yra patenkintas esama laisvalaikio paslaugų pasiūla.</p> <p>Labiausiai respondentai Nidoje nepatenkinti kainų lygiu bei kainos ir kokybės santykiu. Taip pat galima konstatuoti, kad kuo respondentas dažniau lankosi Nidoje, tuo labiau jo netenkina paslaugų įkainiai.</p> <p>Apie 60 proc. apklaustų respondentų Nidoje ketino praleisti iki 3 dienų, apie 20 proc. – 4-6 dienas ir apie 20 proc. – daugiau kaip 7 dienas.</p> <p>Atsižvelgiant į anksčiau pateiktus pastebėjimus, galima teigti, kad Nidoje reikia didinti laisvalaikio paslaugų pasiūlą. Paslaugų kainos ir kokybės santykis turi kilti kokybės atžvilgiu. Nesikeičiant situacijai, tikėtina, kad Nidoje mažės nuolatinių lankytojų ir augs trumpalaikių lankytojų skaičius.</p>
Paslaugų, kurios lankytojus pritrauktų visais metų laikais, vertinimas
<p>Labiausiai tikėtina, kad šaltuoju metų sezonu papildomus turistų srautus į Nidą galėtų pritraukti sanatorija / reabilitacijos centras / gydomasis SPA arba vandens pramogų parkas arba laisvalaikio SPA. Apie 80 proc. potencialių vandens pramogų parko arba laisvalaikio SPA lankytojų šioms paslaugoms galėtų skirti iki 50 eurų per dieną. Potencialūs lankytojai daugiau galėtų išleisti sanatorijos / reabilitacijos centro / gydomojo SPA paslaugoms – apie 60 proc. – iki 50 eurų per dieną ir apie 34 proc. – nuo 51 iki 100 eurų per dieną.</p> <p>Atsižvelgiant į paminėtus respondentų atsakymus, Nidos jūros terapijos centras galėtų būti orientuojamas į vieną iš trijų paslaugų grupių arba į minėtų paslaugų grupių kompleksą. Kainų lygis jūros</p>

terapijos centre turėtų būti orientuojamas taip, kad vienas lankytojas per dieną išleistų apie 50 eurų. Papildomą vertę kurtų sanatorinio / reabilitacinio / gydomojo SPA paslaugos, kurios galėtų būti įkainotos didesne verte.

Mažiausiai patrauklios būtų odontologinės paslaugos, plastinės chirurgijos centras, sveikatos priežiūros paslaugas teikiantis medicinos centras, mitybos klinika arba jaunėjimo procedūras ir paslaugas siūlantis centras.

Potencialaus jūros terapijos centro Nidoje lankytojo profilis

Atsižvelgiant į apklausos rezultatus, galima daryti prielaidą, kad potencialus jūros terapijos centro lankytojų segmentas pasižymės šiomis savybėmis:

- lankytojas bus reiklus kainos ir kokybės santykiui;
- lankytojo vidutinės pajamos per mėnesį bus didesnės nei 600 eurų;
- lankytojas Nidoje lankysis nebe pirmą kartą;
- lankytojas apsilankymo metu Nidoje praleis apie 2-3 dienas;
- lankytojas bus 30-44 metų amžiaus su aukštuoju išsilavinimu;
- apie 50 proc. lankytojų bus užsieniečiai, 50 proc. – Lietuvos gyventojai.

1.5. Užsienio valstybių ir Lietuvos panašių centrų patirties analizė

Siekiant įvertinti jūros terapijos centro Nidoje steigimo galimybes, buvo atlikta užsienio valstybių ir Lietuvos panašių centrų patirties analizė. Analizės metu buvo remtasi keliais esminiais kriterijais, kurie aiškiai nustato Nidos jūros centro terapijos kūrimo gaires bei galiojančius esminius apribojimus:

- Jūros terapijos centre turėtų būti teikiamos sveikatinimo/ sveikatingumo, SPA arba panašios paslaugos.
- Jūros terapijos centro patalpose nebus galimybės teikti apgyvendinimo ir/ ar nakvynės paslaugų.
- Jūros terapijos centro vystymo koncepcija sietina su viešojo ir privataus sektorių partneryste ir/ ar įvairiomis jos formomis bei atmainomis.

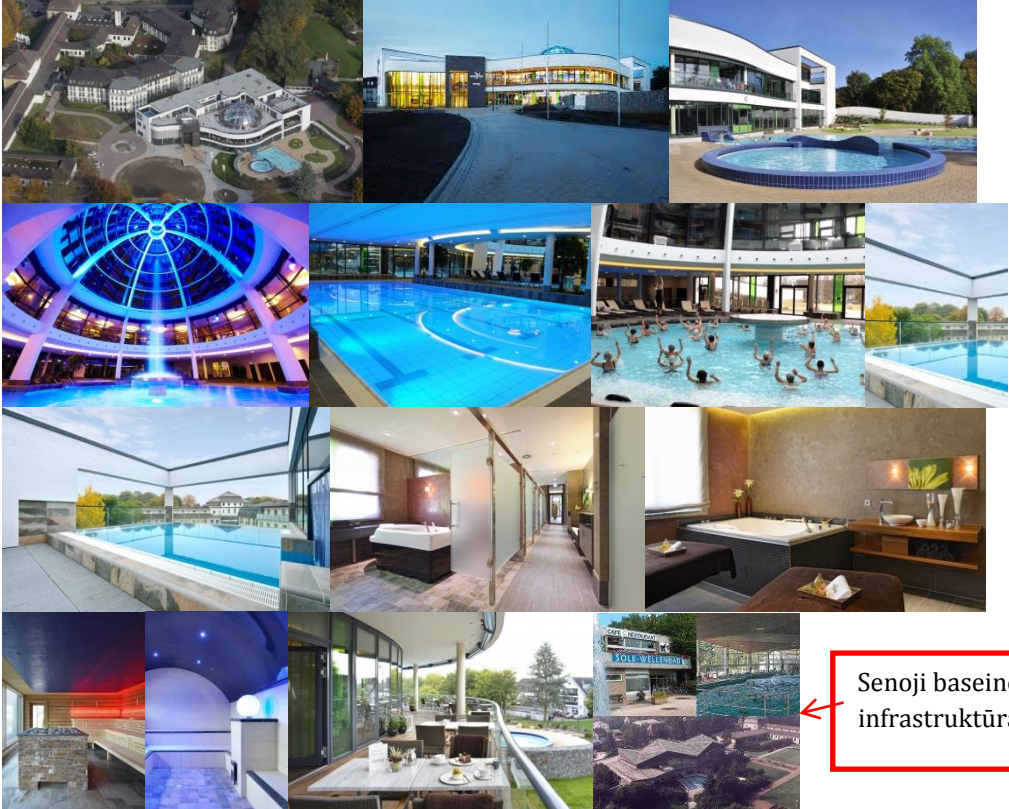
Aukščiau išvardinti kriterijai lėmė tai, kad analizės metu buvo įvertinti Europos viešosios ir privačios partnerystės kompetencijų centrų ir analogiškų institucijų pateikiami įgyvendintų ar planuojamų įgyvendinti projektų sąrašai ir projektų duomenų bazės, o taip pat SPA asociacijų pateikiama informacija. Lietuvoje nagrinėjamus kriterijus atitinkančių sveikatingumo ir/ ar sveikatinimo centrų šiuo metu nėra. Įvertinti viešosios ir privačios partnerystės projektų sąrašai leido nustatyti, kad tiesiogiai visus aukščiau išvardintus kriterijus atitinkančių sveikatingumo ir/ ar sveikatinimo centrų Europoje taip pat nėra. Daugeliu atveju sveikatinimo/ sveikatingumo/ SPA centrų paslaugos negali būti teikiamos be apgyvendinimo paslaugų, todėl tokio pobūdžio centras be apgyvendinimo būtų nerentabilus. Analizės metu nustatyta, kad beveik visi vertinti sveikatinimo/ sveikatingumo/ SPA centrai teikia ir apgyvendinimo paslaugas arba apgyvendinimo paslaugos yra prieinamos tame pačiame pastate ar šalia esančiuose pastatuose, kurie sujungti su centru praėjimais vidaus patalpomis.

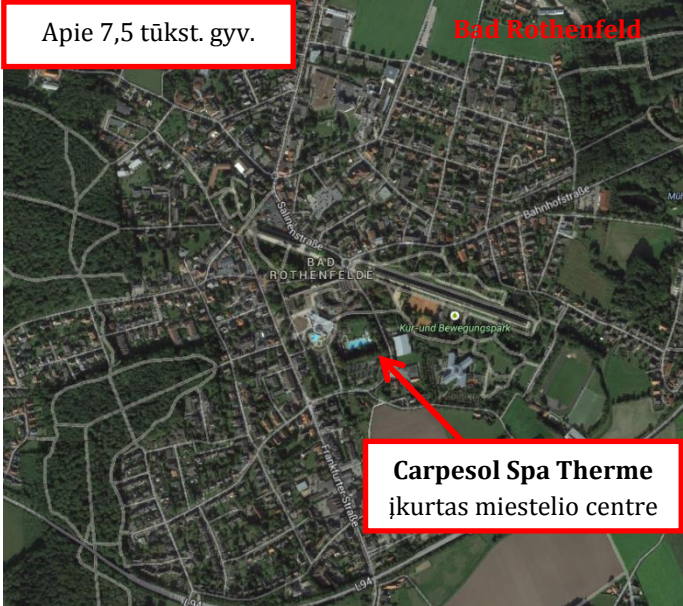
Šiuo metu aukščiau įvardintus kriterijus beveik atitinkantys objektai – baseinų centrai buvo aptikti tik dviejuose Vokietijos miestuose – Bedburge (*vok. Bedburg*) ir Bad Rotenfelde (*vok. Bad Rothenfelde*). Šie j jūros terapijos centrą panašios paskirties, viešosios ir privačios partnerystės pagrindu įkurti centrai yra labiausiai orientuoti į vietos bendruomenių poreikius, t. y. į gyventojų laisvalaikio, rekreacijos ir sporto poreikių tenkinimą, nes turizmui skirta sveikatinimo / sveikatingumo ar SPA infrastruktūra tokiu būdu nėra kuriama. Vokietijoje viešojo ir privačiojo partnerystė yra dažnai naudojama rekonstruojant viešuosius baseinus. Pasinaudojant viešosios ir privačios partnerystės modeliais yra modernizuojama sena baseinų centrų infrastruktūra. Dažnai tokie baseinų centrai yra kombinuojami su lauko baseiniais (*vok. die Freibad*), nes tokios kombinuotos lauko ir vidaus baseinų paslaugos Vokietijoje yra populiaros.

Didžiojoje Britanijoje viešosios ir privačios partnerystės būdu dažnai yra kuriami laisvalaikio centrai (*angl. leisure centre*). Tokiuose laisvalaikio centruose yra įrengiami baseinai, sporto salės, pirtys, bendruomenės patalpos ir pan.

Atsižvelgiant į numatomo jūros terapijos centro Nidoje steigimo aplinkybes (aukščiau įvardintus esminius kriterijus), žemiau esančioje lentelėje yra pateikiami užsienio šalių pavyzdžiai.


Lentelė 4. Užsienio šalių geroji praktika

Aspektas	Aprašymas
Pavadinimas	<p>Projekto oficialus pavadinimas: <i>PPP-Projekt Gesundheitstherme Bad Rothenfelde</i>.</p> <p>Projekto metu sukurtas objektas šiuo metu vadinamas Carpesol Spa Therme, pagal jo valdytojo – privataus juridinio asmens pavadinimą.</p>
Fotonuotraukos	 <p style="text-align: right; border: 1px solid red; padding: 5px; display: inline-block;">Senoji baseino infrastruktūra</p>

Bendroji charakteristika	<p>Carpesol Spa Therme įkurtas Bad Rothenfeld miestelyje, Osnabruck apygardoje. Miestelyje gyvena apie 7,5 tūkst. gyventojų (gyventojų tankis – 416 gyv./km², stebimas gyventojų skaičiaus augimas), apygardoje gyvena apie 350 tūkst. gyventojų. Apygardą kasmet aplanko apie 382 tūkst. turistų (apie 10 proc. užsieniečių). Kasmet suteikiama apie 1,5-1,6 mln. nakvynių (apie 6 proc. užsienio turistams). Vidutinė nakvynės trukmė – apie 4,1 nakties.</p>  <p>Carpesol Spa Therme pastatytas 2013 m. Miesto bendruomenė 2002 m. pradėjo svarstyti apie seno, dar 1974 m. statyto, baseino ir SPA keitimą nauju. Vertinant galimybę buvo parengtos trys alternatyvos: rekonstruoti esamus pastatus, rekonstruoti ir išplėsti esamus pastatus arba nugriauti ir statyti naują centrą. 2005 m. bendruomenės taryba priėmė sprendimą griauti senuosius pastatus ir statyti naujus ir didesnius.</p> <p>Senojo baseino lankytojų srautas geriausiais jo veikos metais siekė kiek daugiau nei 300 tūkst. lankytojų metus, tačiau prieš pradėdant griauti senąjį baseiną lankytojų srautas smuko iki 140-150 tūkst. per metus. Tai ir buvo viena iš inicijuojamo projekto poreikio priežasčių.</p> <p>2007 m. bendruomenės taryba nusprendė projektą įgyvendinti viešosios ir privačios partnerystės būdu. Atlikus reikalingas viešojo pirkimo procedūras, atsirado 4 konkurso dalyviai, norintys statyti naują centrą.</p> <p>2011 m. buvo pasirašytas susitarimas tarp komercinio banko ir apygardos dėl projekto finansavimo.</p> <p>Privačiam partneriui buvo perduotos projektavimo, statybos ir verslo vystymo veiklos 25 metams.</p> <p>Projekte ypatingas dėmesys turėjo būti skirtas tikslinei grupei – žmonėms virš 50 metų.</p> <p>Privatus partneris turėjo įrengti vidaus ir lauko druskingo vandens baseinus, pirčių kompleksą, sveikatingumo bei maitinimo paslaugų zonas. Apgyvendinimo paslaugų zona nebuvo numatyta.</p>
Juridinis statusas	Mišraus kapitalo įmonė. Įmonės kapitalas padalintas tarp viešojo ir privataus sektorių.

<p>Finansavimo modelis</p>	<p>Projekto finansavimas - mišraus tipo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nydersaksų banko indėlis iš Europos regioninės plėtros priemonių – 6 528 900 eurų; - apygardos indėlis – 2000000 eurų; - nuosavas kapitalas – 500000 eurų; - išorinis kapitalas – 9500000 eurų: 2000000 eurų paskola ir 7500000 eurų vietinės valdžios investicijų skatinimo programos paskola. <p>Privatus partneris kasmet moka nustatytą nuomos mokestį (dydis nėra žinomas).</p> <p>Pastaruoju metu objektas susiduria su lankytojų srautų trūkumu ir prašo viešojo partnerio sumažinti nuomos mokestį. Taip pat privatus partneris statybų eigoje viršijo planuotas 18,5 mln. eurų investicijas 700 tūkst. eurų (statybos užbaigimas vėlavo 10 dienų). 700 tūkst. eurų paskolą prisiėmė viešasis partneris, nors pagal sutartinius įsipareigojimus tai nebuvo privaloma.</p>
<p>Valdymo modelis</p>	<p>Šiam projektui, pagal Vokietijoje galiojančią viešosios ir privačios partnerystės klasifikaciją, priskiriamas mišrios įmonės modelis (vok. Gesellschaftsmodell). Šiuo atveju, viešasis subjektas yra ne tik užsakovas, tačiau kartu ir projekto vykdytojas - dalininkas.</p> <p>Objekto valdymu ir vadyba užsiima privatus juridinis asmuo „Carpesol GmbH & Co KG“.</p>
<p>Vykdomos veiklos ir teikiamos paslaugos</p>	<p>Centre veikia 10 skirtingų vidaus ir lauko baseinų: plaukimo, laisvalaikio su vandens masažais, kaskadomis ir pan. Taip pat yra druskingo karšto vandens baseinai, šalto vandens baseinas, baseinas ant pastato stogo.</p> <p>Centre veikia 5 skirtingos pirtys. Tarp išskirtinių pirties paslaugų galima paminėti pirtį su vitrininiu langu į lauką.</p> <p>Teikiamos masažo, grožio ir pan. paslaugos.</p> <p>Veikia restoranas ir bistro baras. Restorane papildomai galima rengti įvairius renginius.</p> <p>Organizuojamos senjorų dienos, vandens gimnastikos, kūdikių ir vaikų mokymosi plaukti, vandens bėgimo, vandens fitneso užsiėmimai, gimtadieniai.</p> <p>Neteikiamos apgyvendinimo paslaugos. Esant apgyvendinimo poreikiui, siūloma pasirinkti partnerių siūlomas paslaugas.</p>
<p>Tikslinės rinkos ir vartotojų segmentai</p>	<p>Tikslinės klientų grupės – „Premium“ lygio sveikatinimo paslaugos. Daug dėmesio skiriama šeimoms – teikiami specialūs pasiūlymai, organizuojamas atskiras laikas tik šeimoms.</p> <p>Po metų veiklos parengta marketingo strategija, kurioje išskiriamos šios tikslinės grupės:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pagrindinė tikslinė grupė: vyresni nei 55 m. amžiaus, pasiturintys, ieškantys ramybės ir savo sveikata besirūpinantys asmenys. - Kitos tikslinės grupės: asmenys virš 25 m. amžiaus, ieškantys atsipalaidavimo; asmenys virš 35 m., ieškantys ramybės; šeimos. <p>Pagrindinis vartotojų segmentas – vietiniai Vokietijos gyventojai (60 min. spinduliu gyvena apie 3 mln. gyv.).</p> <p>Planuoti lankytojų srautai per metus: nuo 220000 iki 320000.</p>

Kita informacija	<p>Centras veikia ištisus metus. Darbo laikas – nuo 9 iki 23 val.</p> <p>Taikomi įvairūs paslaugų paketai skirtingomis kainomis.</p> <p>Baseinų naudojimo įkainiai: vaikams – 7 eurai 2 valandos, 9 eurai 3 valandos; suaugusiems – atitinkamai 10 ir 12 eurų. Naudojantis baseinu + pirtimis arba romėnų-aiurių SPA taikomi papildomi įkainiai: 3 valandos – 16 eurų, 4 valandos – 18 eurų, visa diena – 20 eurų.</p> <p>Yra numatytas trumpalaikis naudojimas baseino paslaugomis – 75 min. kainuoja 7,5 euro.</p> <p>Taip pat siūlomas šeimos tarifas – 3 valandos (baseinui) kainuoja 14 eurų.</p> <p>Neįgalieji, mokiniai ir studentai (15-25 metų amžiaus) gauna papildomas 3 eurų nuolaidas.</p> <p>Papildoma informacija:</p> <p>http://www.ppp-projekt Datenbank.de/index.php?id=28&tx_ppp_controller_searchform[projectId]=289&tx_ppp_controller_searchform[action]=showProject</p> <p>http://www.carpesol.de/</p> <p>http://www.bad-rothenfelde.de/</p>
Monte mare	
Pavadinimas	<p>Sport- und Wellnessbad Bedburg</p> <p>Projekto metu sukurtas objektas šiuo metu vadinamas Monte mare, pagal jo valdytojo – privataus juridinio asmens pavadinimą. Monte mare yra Vokietijoje veikiantis sveikatinimo, baseinų ir pirčių kompleksų tinklas, iš viso valdantis 11 centrų.</p>
Fotonuotraukos	

<p>Bendroji charakteristika</p>	<p>Monte mare įkurtas Bedburg mieste, Reino-Erfto srityje. Mieste gyvena apie 25 tūkst. gyventojų (gyventojų tankis – 309 gyv./km², stebimas gyventojų skaičiaus augimas), Reino-Erfto srityje – apie 455 tūkst. gyventojų. Reino-Erfto srityje kasmet apsilanko apie 408 tūkst. turistų (apie 24 proc. užsieniečių). Kasmet suteikiama apie 1 mln. nakvynių (apie 20 proc. užsienio turistams). Vidutinė nakvynės trukmė – apie 2,6 nakties.</p>  <p>Monte mare pastatytas 2010 m. Miesto bendruomenė 2002 m. pradėjo svarstyti apie seno baseino (lauko ir vidaus) keitimą nauju. Mieste buvo jaučiamas didelis naujo 25 m baseino poreikis mokinių mokymui plauti (Vokietijoje tai privaloma savivaldybių funkcija). 2002 m. buvo parengta preliminari galimybių studija, kurioje buvo pasiūlyta naują baseiną sieti su sveikatingumo ir sporto tematika, tuo pačiu sprendžiant ir baseino poreikio problematiką. 2005 m. buvo įvertintos 5 baseino poreikio sprendimo alternatyvos: 1 – lauko ir vidaus baseinų renovacija; 2 – naujo vidaus baseino statyba ir lauko baseino renovacija; 3 – lauko baseino renovacija ir uždengimas po stogu; 4 – privataus baseino statyba; 5 – privataus bendro su kitu miestu baseino statyba. Kaip tinkamiausia alternatyva buvo priimta 4-oji, t. y. naujo privataus baseino statyba. Ši alternatyva papildomai buvo įvertinta dar 3 baseino finansiniais aspektais: paprasto baseino statyba (miestui išlaikymas kainuotų apie 850 tūkst. eurų kasmet), paprasto ir mokomojo baseino statyba (miestui kasmet kainuotų apie 1 mln. eurų) bei projekto įgyvendinimas viešosios ir privačios partnerystės būdu (miestui kasmet kainuotų apie 560 tūkst. eurų).</p> <p>Galutinai buvo apsispręsta, kad naujai statomas baseinas privalės būti 25 m ilgio su 3 m šuolių tramplinu, atskiru mokomuoju baseinu, atskirais daugiavaisiais baseiniais, tarp kurių turi būti ir lauko baseinas bei atskiras vaikų baseinas. Atsižvelgiant į miesto poreikius ir galimybes, buvo numatyta, kad miestas kasmet (25 metus) galės prie projekto įgyvendinimo prisidėti apie 600 tūkst. eurų. Miesto kasmetinis įnašas skirtas vaikų ir sporto klubų baseinų poreikių tenkinimui. Numatytos bendros projekto investicijos – apie 15 mln. eurų, kurias dengia privatus partneris.</p> <p>Papildomų paslaugų (pirčių, sveikatinimo, maitinimo, kitų paslaugų) kūrimas ir rizika buvo palikta privačiam partneriui, t. y. privatus partneris savo nuožiūra galėjo kurti papildomas paslaugas.</p> <p>Privačiam partneriui buvo perduotos projektavimo, statybos, finansavimo ir verslo vystymo veiklos 25 metams.</p> <p>Planuoti lankytojų srautai per metus: apie 80 000 baseino lankytojų ir apie 120 000 pirčių komplekso lankytojų.</p>
<p>Juridinis statusas</p>	<p>Privatus – planavo, statė, finansavo ir valdo „Monte mare Bedburg Betriebs GmbH & Co. KG“</p>

Finansavimo modelis	Visus statybos, planavimo ir veiklos vykdymo darbus finansavo privatus subjektas. Viešasis subjektas moka iki 600 tūkst. eurų per metus už tai, kad buvo pastatytas baseinas, reikalingas miesto gyventojų poreikiams tenkinti. Per visą projekto gyvavimo ciklą viešasis subjektas privačiam subjektui sumokės apie 19,5 mln. euro.
Valdymo modelis	Valdo privatus subjektas. Projektui priskirtinas modelis – koncesija, t. y. didžioji dalis esminių rizikų (statybos, paklausos ir tinkamumo) perduotos privačiam subjektui.
Vykdomos veiklos ir teikiamos paslaugos	Baseino laisvalaikio ir mokymo paslaugos. Pirčių komplekso paslaugos (dalis pirčių įrengtos lauke atskiruose pastatuose). Maitinimo paslaugos – veikia restoranas. Sveikatinimo paslaugos – masažai, SPA procedūros, soliariumas, grožio, gydomojo purvo procedūros ir pan. Neteikiamos apgyvendinimo paslaugos. Esant apgyvendinimo poreikiui, siūloma pasirinkti partnerių siūlomas paslaugas. Papildomai keturis kartus per savaitę teikiamos valstybinio sveikatos draudimo kompensuojamos fizinės reabilitacijos vandenyje paslaugos.
Tikslinės rinkos ir vartotojų segmentai	Pagrindiniai vartotojų segmentai – vietos mokyklos ir sporto klubai bei vietiniai gyventojai.
Kita tikslinga informacija	Atsižvelgiant į tai, kad projektas įgyvendintas vietos bendruomenės baseino poreikiams tenkinti, taikoma skirtinga kainodara baseino ir pirčių bei sveikatinimo paslaugų grupėms. Baseino įkainiai: vaikams iki 1 metro ūgio – nemokamai, jaunimui iki 16 metų 2 val. baseine kainuoja 3 eurus, 4 val. – 4 eurus, visa diena – 4,5 euro; suaugusiems 2 val. kainuoja 4 eurus, 4 val. – 5 eurus, visa diena – 5,5 euro. Pirčių ir sveikatinimo paslaugų zonos kainos diferencijuojamos laiko ir savaitės dienos atžvilgiu. 2 val. pirčių ir sveikatinimo zonos kaina darbo dienomis - 16 eurų, savaitgaliais - 18 eurų. 4 val. atitinkamai kainuoja 22 ir 24 eurus. Naudojimas paslaugomis visą dieną atitinkamai kainuoja 27 ir 29 eurus. Sveikatinimo, grožio, masažų ir pan. paslaugos užsakomos papildomai. Taikomi įvairūs pasiūlymai ir paslaugų kompleksai. Centras veikia visus metus. Pirčių ir sveikatinimo paslaugų zona veikia nuo 9 ryto iki 23 valandos, penktadienį ir šeštadienį – nuo 9 iki 24 valandos, sekmadieniais – nuo 9 iki 21 valandos. Baseino darbo laikas diferencijuotas. Darbo dienomis jis veikia nuo 6 iki 8 valandos ryto, vėliau – iki 14 valandos – baseinas viešai neprieinamas (laikas skirtas mokykloms ir sporto klubams). Baseinas darbo dienomis uždaromas 21 valandą, o savaitgaliais – 18 valandą. Papildoma informacija: http://www.monte-mare.de/de/bedburg_q_a-2643.html http://www.ppp-projektbank.de/index.php?id=28&tx_ppp_controller_searchform[projectId]=57&tx_ppp_controller_searchform[action]=showProject

Apibendrinant užsienio šalių patirtį, galima teigti, kad:

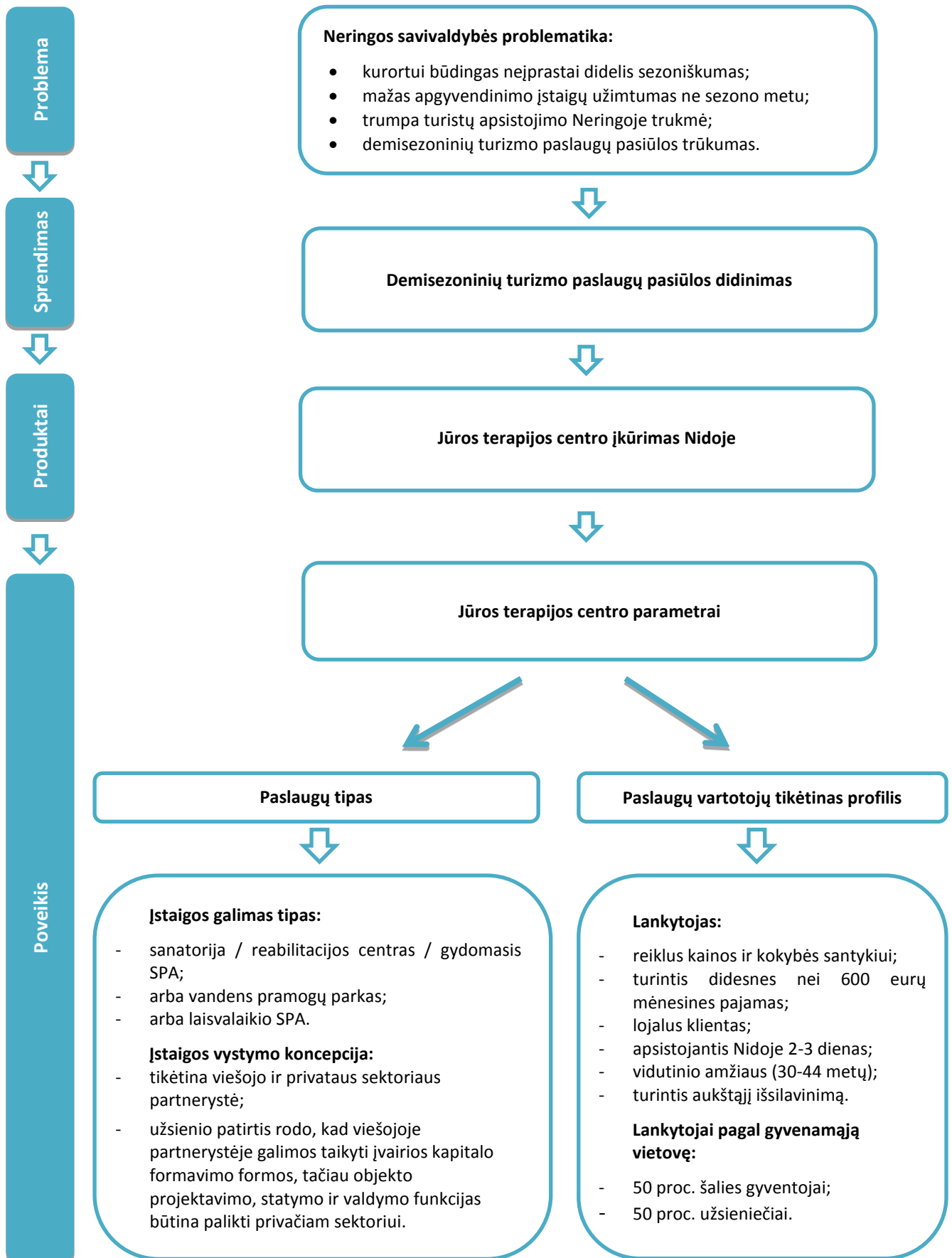
- panašūs į Nidos jūros terapijos centrą objektai (atsižvelgiant į naudotus skiriamuosius kriterijus) užsienyje yra labai reti, vertinant tai, kad centre turi būti teikiamos sveikatinimo/sveikatingumo (SPA) paslaugos, kad centre nebūtų apgyvendinimo paslaugų ir kad projektas būtų įgyvendintas viešosios ir privačios partnerystės būdu;
- užsienio šalyse praktiškai visi sveikatinimo (SPA) paslaugas teikiantys centrai teikia ir apgyvendinimo paslaugas, kas leidžia padidinti objektų rentabilumą;
- viešosios ir privačios partnerystės būdu steigiami objektai orientuojami į vietos bendruomenių problemų sprendimą ir poreikių tenkinimą, tačiau ne į turizmą;

- aiškaus ir vieningo tokio tipo projektų, įgyvendinimų viešojo sektoriaus ir privačios partnerystės būdu, modelio nėra;
- tokio tipo projektų finansavimo struktūra priklauso nuo prieinamų finansinių išteklių.

Remiantis užsienio šalių patirtimi ir vystant jūros terapijos centrą Nidoje viešosios ir privačios partnerystės būdu, **teikiama** tokie **pasiūlymai**:

- Nidos jūros terapijos centre teikti ne tik turizmo sektoriui, bet ir vietos bendruomenei aktualias paslaugas. Tai leistų padidinti galimo jūros terapijos centro rentabilumą, sumažinti turizmo paslaugų sezoniškumo įtaką veiklai, padidinti projekto aktualumą bei sumažinti galimą neigiamą visuomenės požiūrį į tokio tipo projektą.
- Nusprendus vystyti jūros terapijos centrą Nidoje viešosios ir privačios partnerystės būdu, projektavimo, statybos ir verslo valdymo veiklas perduoti privačiam partneriui. Tokie veiksmai leistų sudaryti sąlygas padidinti projekto įgyvendinimo efektyvumą, veiklos rentabilumą, sumažintų statybos, projektavimo ir veiklos kaštus, leistų užtikrinti efektyvesnį objekto pritaikymą būsimums veikloms bei paslaugoms.
- Rengiant viešosios ir privačios partnerystės ar kitus viešus konkursus objekto vystymui, nurodyti tik minimalius viešojo sektoriaus poreikius ir reikalavimus. Papildomų funkcijų, veiklų ir paslaugų kūrimas turi būti paliktas privačiam sektoriui.
- Esant galimybei, numatyti ir nurodyti, kokiais aiškiais ir konkrečiais būdais viešasis sektorius gali padidinti projekto patrauklumą potencialiems investuotojams, pvz., nurodyti galimą finansinę paramą, viešojo sektoriaus investicinio indėlio intensyvumą, kasmet garantuotai nuperkamų paslaugų kiekį, vertę ar pan.

1.6. Studijos dalies apibendrinimas



2. Objekto veiklos, vadybos ir valdymo scenarijai

2.1. Objekto vystymo teisinė analizė

Ankstesnėje studijos dalyje buvo analizuota, koks galėtų būti jūros terapijos centro paslaugų pobūdis, kad šios paslaugos trauktų turistus į Kuršių neriją ne tik vasaros sezono metu. Buvo nustatyta, kad jūros terapijos centras turėtų būti kuriamas kaip sanatorija/ reabilitacijos centras/ gydomojo SPA centras arba kaip vandens pramogų parkas, arba kaip laisvalaikio SPA centras. Būtent tokių įstaigų paslaugos labiausiai tenkintų atvykstančiųjų į Kuršių neriją poreikius ir, tikėtina, trauktų lankytojų srautus šaltuoju metų laiku. Taip pat buvo nustatyta, kad tokio pobūdžio objektų, kaip jūros terapijos centras, projektai gali būti įgyvendinami viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės būdu.

Šiame skyriuje yra pateiktas jūros terapijos centro projekto įgyvendinimo teisinio konteksto įvertinimas, t. y. įvertinama, ar jūros terapijos centro, kaip sanatorijos/ reabilitacijos centro/ gydomojo SPA centro arba kaip vandens pramogų parko, arba kaip laisvalaikio SPA centro, kūrimas yra galimas ir neprieštarauja teisės aktų nuostatomis, ar yra teisinių priedaidų jūros terapijos centro projektą įgyvendinti viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės būdu. Išnagrinėjus šalyje bei Neringos savivaldybėje galiojančius teisės aktus, yra įvardintos pagrindinės aktų nuostatos, ribojančios arba leidžiančios jūros terapijos centro kūrimą.

Projekto teisinio konteksto vertinimas yra atliktas vadovaujantis objekto vystymui būtinų išteklių logine seka, pagal kurią jūros terapijos centrui yra būtini žemiau paveiksle pateikti veiksniai bei ištekliai.



Pav. 14. Jūros terapijos centro vystymui būtinų išteklių loginė seka

Sudaryta studijos rengėjų

2.1.1. Teritorijų planavimo dokumentai

Kuršių nerijos bei Neringos savivaldybės teritorijoje galiojantys teritorijų bendrojo ir specialiojo planavimo dokumentai yra pagrindiniai teisės aktai, kurių nuostatos lemia esmines jūros terapijos centro projekto įgyvendinimo priedaidas. Būtent šių teisės aktų nuostatos reglamentuoja teritorijų naudojimo Kuršių nerijoje apribojimus bei Kuršių nerijos teritorijos plėtros kryptis, t. y. nustato sąlygas kokioje Kuršių nerijos vietoje, su kokiais apribojimais ir kokiomis sąlygomis gali būti statomas jūros terapijos

centras, kokie pagrindiniai architektūriniai reikalavimai galioja centro pastatams bei kokie veiklos šiuose pastatuose apribojimai.

Pagrindinių Neringos savivaldybėje galiojančių ir jūros terapijos centro projekto įgyvendinimui įtaką darančių teritorijų bendrojo ir specialiojo planavimo dokumentų nuostatų duomenys yra pateikti žemiau esančioje lentelėje.

Lentelė 5. Jūros terapijos centro projektui įtaką darančių teritorijų planavimo dokumentų analizė

Dokumento pavadinimas, patvirtinimo data	Su jūros terapijos centro kūrimu susijusios dokumento nuostatos	Su dokumentu susiję kiti teisės aktai
<p>Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164.</p>	<p>Dokumentu nustatytos rekreacijos ir turizmo vystymo Neringos savivaldybėje kryptys, prioritetingos rekreacijos rūšys, kurias būtų galima vystyti : kurortinė/ gydomoji rekreacija (sveikatinimas), t. y. poilsis kurortinėse sanatorijose ir pan., naudojant specialias procedūras, padedančias atstatyti ar pagerinti sveikatą.</p> <p>Dokumentu nustatyti perspektyvūs rekreacinės infrastruktūros objektai Neringos savivaldybėje: sportinės ir gydamosios rekreacijos kompleksai (aikštynai, baseinai, jūros terapijos bei vandens sporto ir sveikatingumo kompleksai ir pan.).</p> <p>Dokumentu nustatyti jūros terapijos centro plėtros ir veiklos apribojimai bei reikalavimai: jūros terapijos centro statybai numatytoje teritorijoje yra draudžiama gyvenamųjų, komercinių ir kitų pastatų, nesusietų su jūros terapijos funkcijomis, statyba.</p>	<p>LR Saugomų teritorijų įstatymas Nr. I-301; LR Pajūrio juostos įstatymas Nr. IX-1016; Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas; Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas.</p>
<p>Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702</p>	<p>Dokumentu nustatyta jūros terapijos centro įkūrimui skirta teritorija: Nidoje pajūrio užkopėje prie centrinio tako numatyta teritorija, kurioje numatomas statyti savitas jūros terapijos centras.</p> <p>Dokumentu nustatyti jūros terapijos centro plėtros ir veiklos apribojimai bei reikalavimai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jūros terapijos centras negali teikti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų. • Jūros terapijos centras yra skirtas specialioms gydymo ir profilaktikos reikmėms, sveikatinimo procedūroms, naudojant unikalios vietos gamtos išteklius: savitas pajūrio oro sąlygas (jūrinį klimatą, brandžių pušynų, kadagynų mikroklimatą), iškastinį vietinį sapropelį, geoterminius sūrymus ir panašiai. <p>Dokumentu nustatyti architektūriniai reikalavimai:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jūros terapijos centro sprendiniai turi būti išsamiai išnagrinėti, apsvarstyti, viešai aptarti. • Būtina parengti jūros terapijos centro teritorijos detalų planą. • Jūros terapijos centro pastatai turi atitikti senųjų vilų užstatymo pobūdį, baseinai gali būti įrengiami specialioms gydymo, profilaktikos ir sveikatinimo procedūroms, atliekamoms su jūros vandeniu, sūrymais ir kita. • Pastatai gali būti skirtingo aukštingumo, tačiau didžiausias jų aukštis – iki 9 metrų (jūros terapijos centrui būtini technologiniai ar estetiniai akcentai gali būti ne aukštesni kaip 11 metrų). • Jūros terapijos centro statybai skirtoje teritorijoje 	<p>LR Saugomų teritorijų įstatymas Nr. I-301; LR Pajūrio juostos įstatymas Nr. IX-1016; Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas.</p>

galimas užstatymo tankumas yra iki 20 procentų.

Palyginus aukščiau lentelėje pateiktų teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, yra galimos tam tikros skirtingos minėtų teritorijų planavimo dokumentų interpretacijos, todėl studijos rengėjas kreipėsi į Valstybinę teritorijų planavimo inspekciją prie Aplinkos ministerijos dėl Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano ir Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatų išaiškinimo, prašant paaiškinti kokio tipo statinį, inspekcijos nuomone, būtų galima statyti jūros terapijos centro plėtrai skirtoje teritorijoje. Valstybinė teritorijų planavimo inspekcija, atlikus konsultacijas su LR aplinkos ministerija bei Valstybine saugomų teritorijų tarnyba, pateikė paaiškinimą, kad Nidoje, pajūrio užkopėje prie centrinio tako esančioje teritorijoje, skirtoje savito jūros terapijos centro statybai, būtų galima statyti tik gydyklą, nes sanatorijos ar reabilitacijos centro paslaugos yra neatsiejamos nuo apgyvendinimo bei nakvynės paslaugų, todėl sanatorijos ar reabilitacijos centro statyba prieštarautų aukščiau lentelėje įvardintų teritorijų planavimo dokumentų nuostatoms (Valstybinės teritorijų planavimo inspekcijos rašto kopija pateikta studijos 4 priede).

Apibendrinimas

Įvertinus aukščiau pateiktą informaciją, galima teigti, kad teisinė aplinka, susijusi su teritorijų planavimo dokumentais, nėra palanki jūros terapijos centro projektui. Yra daug griežtų apribojimų bei reikalavimų, dėl kurių jūros terapijos centras negalėtų būti kuriamas kaip sanatorija, reabilitacijos centras, gydomojo SPA centras ar laisvalaikio SPA centras. **Teisiniu požiūriu vienintelis šiuo metu galimas jūros terapijos centro įstaigos tipas – gydykla, neteikianti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų.**

Teisinės aplinkos nulemtos kuriamo jūros terapijos centro charakteristikos:

Įstaigos tipas: gydykla (asmens sveikatos priežiūros įstaiga teikianti ambulatorinės sveikatos priežiūros paslaugas, sveikatingumo ir sveikatinimo paslaugas).

Gydymo ir profilaktikos procedūrų paslaugos: teikiamos.

Sveikatingumo procedūrų paslaugos: teikiamos.

Apgyvendinimo paslaugos: neteikiamos.

Maitinimo paslaugos: neteikiamos (yra galimybės teikti su centro veikla susijusias maitinimo paslaugas, numačius šioms paslaugoms reikalingas patalpas, tačiau tokių patalpų plotas negalėtų viršyti 49 proc. viso pastato ploto).

Ištekliai gydymo ir sveikatingumo procedūroms: vietos gamtos ištekliai (mineralinis vanduo, jūros vanduo, gydomasis purvas, gintaras ir pan.).

Įstaigos pastatų architektūra: pastatai atitinka senųjų vilų užstatymo pobūdį, būtų ne aukštesni nei 9 m., pastatų technologiniai ar estetiniai akcentai – ne aukštesni kaip 11 m.

Įstaigos pastatų užstatymo plotas – iki 7000 kv. m.

Įstaigos pastatų bendras plotas – iki 14000 kv. m.

Galima įstaigos patalpų struktūra: gydomųjų vonių patalpos, procedūriniai kabinetai, baseinų patalpos, pirčių patalpos, poilsio zonos, registratūra, mineralinio vandens biuvetės, administracinės patalpos, pagalbinės patalpos, poilsio patalpos, (galimos maisto ruošimo ir maitinimo patalpos).

Alternatyvos gydyklai ir gydyklos paslaugoms galimos tik atlikus Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano bei Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano nuostatų pakeitimus.

2.1.2. Jūros terapijos centro veiklai reikalingų gamtinių išteklių gavybos teisinis reglamentavimas

Jūros terapijos centro veiklai yra būtini gamtiniai ištekliai, tokie kaip mineralinis vanduo, jūros vanduo, požeminis terminis vanduo, sapropelis (gydomasis purvas), gintaras ir pan. Kuo daugiau skirtingų gamtinių išteklių bus panaudota kuriamo centro veikloje, tuo bus didesnis įvairių procedūrų pasirinkimas. Tik turint platų gydomųjų ir sveikatinimo procedūrų spektrą vartotojams galima pasiūlyti išskirtinius paslaugų paketus ir pritraukti į Nidą lankytojų srautus šaltuoju metų laiku. Viena ar kelios jūros terapijos centre teikiamos unikalios procedūros negarantuotų pakankamo lankytojų srauto bei šio

centro ekonominės sėkmės, o kartu neleistų pasiekti projekto tikslo, t. y. nesumažintų turizmo sezoniškumo Neringos savivaldybėje.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane yra numatyta, kad jūros terapijos centras gydymo ir sveikatinimo procedūroms turi naudoti unikalius vietos gamtos išteklius: savitas pajūrio oro sąlygas (jūrinį klimatą, brandžių pušynų, kadagynų mikroklimatą), iškastinį vietinį sapropelį, geoterminius sūrymus ir panašiai. 2010 m. Neringos savivaldybės administracijos užsakymu parengtoje Neringos kurortologinių išteklių įvertinimo ir panaudojimo sveikatinimo srityje galimybių studijoje yra teigiama, kad Kuršių nerijoje yra mineralinio ir terminio vandens, o taip pat gydomojo purvo, kuriuos galima panaudoti jūros terapijos centro veikloje.

Siekiant panaudoti minėtus išteklius centro veikloje, būtina gauti leidimus jų naudojimui, vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 198 patvirtintomis Leidimų naudoti naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius), požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius ir žemės gelmių ertmės išdavimo taisyklėmis. Būtina atkreipti dėmesį, kad **leidimas naudoti naudingąsias iškasenas ir pramoninio bei mineralinio vandens išteklius yra išduodamas tik nustatyta tvarka ištirtiems ir Lietuvos geologijos tarnybos aprobuotiems ištekliams** ir tik tuo atveju, jei jų naudojimas nesukels reikšmingo neigiamo poveikio aplinkai ir žmonių sveikatai.

Studijos rengėjai 2014 m. gegužę kreipėsi į Lietuvos geologijos tarnybą dėl informacijos suteikimo apie išžvalgytus mineralinio vandens, terminio vandens bei sapropelio išteklius Kuršių nerijos (Neringos savivaldybės) teritorijoje, jų kiekį bei galimybes naudoti. Lietuvos geologijos tarnyba pateikė atsakymą (5 priedas), kad **remiantis žemės gelmių registro duomenimis, Neringos savivaldybėje nėra išžvalgytų mineralinio vandens, terminio vandens ir sapropelio telkinių.**

2.1.2.1. Mineralinio vandens ir terminio vandens išteklių jūros terapijos centro veiklai gavyba

Mineralinio vandens žvalgomieji gręžimo darbai Nidoje buvo bandyti vykdyti praėjusio amžiaus viduryje, tačiau nebuvo atlikti tinkamai, todėl nėra aiškių duomenų, kokie mineralinio vandens parametrai bei kiekiai yra šioje Kuršių nerijos dalyje. Neringos kurortologinių išteklių įvertinimo ir panaudojimo sveikatinimo srityje galimybių studijos rengėjai, teigdami, kad Kuršių nerijoje yra tam tikrų parametru mineralinio ir terminio vandens, labiau remiasi analogijos principu, kaip pavyzdžius imdami Šilutės rajone esančių mineralinio vandens gręžinių vandens parametrus. Remiantis Lietuvos geologijos tarnybos pateiktais duomenimis, mineralinio vandens telkiniai Kuršių nerijoje kol kas nėra išžvalgyti. Taip pat nėra išžvalgyti ir terminio vandens ištekliai.

Būtinai veiksmai siekiant panaudoti vietinius mineralinio ir terminio vandens išteklius jūros terapijos centro veiklai:

- **Mineralinio ir/ar terminio vandens išteklių išžvalgymas.** Jis atliekamas vadovaujantis Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. lapkričio 29 d. nutarimu Nr. 1433 patvirtintomis Leidimų tirti žemės gelmes išdavimo taisyklėmis.
- **Mineralinio ir/ar terminio vandens išteklių aprobavimas.** Jis atliekamas vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2012 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. 1-90 patvirtintu Ištirtų požeminio vandens (išskyrus pramoninį) išteklių aprobavimo tvarkos aprašu.
- **Mineralinio ir/ar terminio vandens gavyba.** Gavyba yra galima tik gavus leidimą naudoti šiuos išteklius Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 198 patvirtintų Leidimų naudoti naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius), požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius ir žemės gelmių ertmės išdavimo taisyklių nustatyta tvarka. Šis leidimas išduodamas be konkurso ne ilgesniam nei 25 metų laikotarpiui. Siekiant gauti minėtą leidimą, yra būtina:
 - parengti naudingųjų iškasenų išteklių naudojimo projektą, vadovaujantis Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2005 m. rugsėjo 5 d. įsakymu

Nr. 1-107 patvirtintomis Naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius) išteklių ir žemės gelmių ertmių naudojimo projektų rengimo taisyklėmis;

- gauti Valstybinės vaistų kontrolės tarnybos prie Sveikatos apsaugos ministerijos specialiosios medicininės paskirties priemonės registravimo liudijimo kopiją, jeigu ištekliai bus naudojami medicininės paskirties priemonėms gaminti;
- gauti atrankos išvadą dėl poveikio aplinkai privalomo vertinimo, o jei reikės tai ir sprendimą dėl planuojamos ūkinės veiklos leistinumo poveikio aplinkai požiūriu, LR Planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymo Nr. I-1495 nustatyta tvarka;
- gauti taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimą, jei iš požeminių vandens telkinių planuojama imti 10 m³ vandens per parą (vidutinis metinis paėmimas) ar dar didesnį kiekį vandens.

2.1.2.2. Jūros vandens jūros terapijos centro veiklai gavyba

Šalyje nėra atskiro teisės akto, kuris aiškiai reglamentuotų jūros naudojimą vandeniui išgauti. Tad jūros terapijos centro veiklos poreikiams skirto jūros vandens gavybos šiuo metu nereglamentuoja jokie teisės aktai. Tačiau tikėtina, kad, siekiant išgauti ir naudoti jūros vandenį Jūros terapijos centro veikloje, reikės gauti už aplinkos apsaugą atsakingos institucijos leidimą ar suderinimus (tikėtina, kad ir TIPK leidimą).

Jūros vandens naudojimą gydymosioms ar sveikatingumo procedūroms reglamentuoja Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2010 m. gruodžio 16 d. įsakymu Nr. V-1077 patvirtinta Lietuvos higienos norma HN 127:2010 „Mineralinis ir jūros vanduo išoriniam naudojimui. Sveikatos saugos reikalavimai“. Šioje normoje nurodoma, kad procedūroms galima naudoti tik tokį atviro jūros vandenį, kurio išgavimo vietose vandens fiziniai ir cheminiai rodikliai, ribinės vertės bei mėginių ėmimo periodiškumas atitinka Lietuvos higienos normoje HN 92:2007 „Paplūdimiai ir jų maudyklų vandens kokybė“ nustatytus reikalavimus.

2.1.2.3. Sapropelio jūros terapijos centro veiklai gavyba

Šiuo metu yra atlikti tik pirminiai Nidos atodangos detritinio karbonatingo sapropelio fiziniai ir cheminiai tyrimai, tačiau kaip ir mineralinio vandens išteklių atveju nėra išžvalgyti ir aprobuoti tokio sapropelio ištekliai. Siekiant minėtą sapropelį panaudoti jūros terapijos centro veikloje, būtina ne tik atlikti išsamius jo parametrų tyrimus, bet ir aiškiai įvertinti jo išteklius. Deja, kaip ir minėta Lietuvos geologijos tarnybos rašte (4 priedas), tokio **ištekio gavyba prieštarautų LR Saugomų teritorijų įstatymo 13 straipsnio nuostatom**s, pagal kurias nacionalinio parko teritorijoje yra **draudžiama įrengti naujas naudingųjų iškasenų gavybai skirtas šachtas bei karjerus**. Kitokia draudimo formuluotė eksploatuoti naudingąsias iškasenas yra nustatyta Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane. Pagal ją Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje:

- **neleidžiama** naftos, dujų ir kitų naudingųjų iškasenų paieška ir telkinių eksploatavimas tiek nacionalinio parko sausumoje, tiek jo akvatorijose;
- **neleidžiama eksploatuoti naudingųjų iškasenų, išskyrus reglamentuotą gintaro, požeminių vandens, geoterminio sūrymo ir iškastinio sapropelio gavybą**, o jų gavybos vietos parenkamos ne rezervatuose ir draustiniuose, atlikus visas reikiamas poveikio aplinkai vertinimo procedūras.

Tad, atsiranda prieštaravimai tarp parko tvarkymo plano bei LR Saugomų teritorijų įstatymo nuostatų. Nors LR Saugomų teritorijų įstatymo 13 straipsnyje yra numatyta, kad valstybinių parkų apsaugos ir tvarkymo ypatumus nustato šis įstatymas, LR Vyriausybės patvirtinti nacionalinių ir regioninių parkų nuostatai ir kiti minėtame įstatyme nurodyti veiklos saugomose teritorijose reglamentavimo dokumentai, įstatymo įgyvendinamojo teisės akto (šiuo atveju LR Vyriausybės nutarimu patvirtinto Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano) nuostatos neturi prieštarauti įstatymo, turinčio didesnę teisinę galią, nuostatom. Be to, įstatymo įgyvendinamojo teisės akto nuostatos negali mažinti

įstatymu numatytų veiklos apribojimų (tai rodo ir LR Saugomų teritorijų įstatymo 13 straipsnio 3 dalies nuostatos), išskyrus tokius atvejus, jei įstatyme yra numatyta tokia galimybė. Šiuo atveju LR Saugomų teritorijų įstatyme tokia galimybė nėra numatyta, todėl sapropelio gavyba Kuršių nerijoje teisiniu požiūriu nėra galima.

Realių galimybių sapropelio gavybai nėra ir vadovaujantis vien Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatomis. Šiuo metu Kuršių nerijoje nėra išžvalgytų sapropelio išteklių bei telkinių, todėl norint išgauti sapropelį būtina atlikti išžvalgymą, kuris prieštarautų Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatai, pagal kurią **neleidžiama** naftos, dujų ir **kitų naudingųjų iškasenų paieška ir telkinių eksploatavimas**. Gintaro ir iškastinio sapropelio išteklių eksploatavimui pagal minėtą planą yra numatyta išimtis, tačiau realiai būtų galima eksploatuoti tik išžvalgytus ir aprobuotus jų telkinius, nes naujų telkinių išžvalgymas prieštarautų aukščiau įvardintai nuostatai dėl kitų naudingųjų iškasenų paieškos ir telkinių eksploatavimo draudimo.

Jei aukščiau minėtų draudimų nebūtų, šio išteklio naudojimas būtų galimas, o veiksmai siekiant panaudoti vietinius sapropelio išteklius jūros terapijos centre veiklai būtų identiški kaip vietinių mineralinio vandens išteklių atveju. Galima teigti, kad sapropelio gavyba Kuršių nerijoje yra sunkiai suderinama su jos aplinkosauginiais reikalavimais bei prieštarauja šalyje galiojantiems teisės aktams, todėl kuriamame jūros terapijos centre galima teikti procedūras, kurioms naudojamas nevietinis sapropelis. Šiuo atveju taip pat atsiranda tam tikri prieštaravimai Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatomis, pagal kurias jūros terapijos centro veikla turi būti orientuota į unikalių vietinių gamtinių išteklių naudojimą.

2.1.2.4. Gintaro jūros terapijos centro veiklai gavyba

Plečiant paslaugų pasiūlą jūros terapijos centre, būtų galima atlikti procedūras, kuriose būtų naudojamas gintaras. Gintaro panaudojimas visiškai siejasi su jūros terapijos centro koncepcija, nes jis aptinkamas Baltijos pajūryje, tame tarpe ir Kuršių nerijoje.

Šiuo metu Lietuvoje nėra detaliai išžvalgytų ir pramoninei gavybai tinkamų gintaro telkinių, todėl beveik visa gintaro žaliava yra importuojama iš Rusijos Federacijos Kaliningrado srities. Į valstybinę geologinės informacijos sistemos duomenų bazę yra įrašytas preliminariai išžvalgytas Juodkrantės gintaro telkinys ir trys perspektyvūs gintaro išplitimo plotai Kuršių marių priekrantėje, kurioje pagal 1992–1994 metais atliktus tyrimus nustatyta, kad yra galimybės išgauti gintarą.

Jūros terapijos centro veikloje, siekiant panaudoti vietinius gintaro išteklius, yra būtina išžvalgyti ir aprobuoti jo telkinius Kuršių nerijoje, tačiau tokie gintaro paieškos darbai prieštarautų Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatai, pagal kurią nei nacionalinio parko sausumoje, nei jo akvatorijose yra neleidžiama naftos, dujų ir kitų naudingųjų iškasenų paieška bei jų telkinių eksploatavimas. Gintaro gavyba Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje yra galima tik iš jau išžvalgytų telkinių, ir šiuo atveju nėra aišku, ar preliminariai Kuršių nerijoje išžvalgytus gintaro telkinius galima laikyti eksploatuotiniais be papildomų paieškos (žvalgymo) darbų. Be to, pagal LR Žemės gelmių įstatymo nuostatas, gintaras yra priskiriamas vertingiesiems mineralams, kuriems naudoti leidimas gali būti išduotas tik konkurso būdu, ir tai taip pat apsunkina jo panaudojimo jūros terapijos centro veikloje galimybes. Tad, atsižvelgiant į aukščiau pateiktą informaciją, jūros terapijos centro veikloje realu panaudoti tik ne vietinius gintaro išteklius.

Apibendrinimas

Įvertinus aukščiau pateiktą informaciją, galima teigti, kad teisinė aplinka, susijusi su vietinių gamtinių išteklių naudojimu, nėra visiškai palanki jūros terapijos centro projektui. Šiuo metu mineralinio vandens ir požeminio terminio vandens ištekliai yra neišžvalgyti ir neaprobuoti, todėl vadovaujantis teisės aktais būtina įgyvendinti daug reikalavimų, siekiant gauti leidimą išgauti minėtus išteklius. **Pagal teisės aktų nuostatas Kuršių nerijoje nėra galimybių išgauti vietinio sapropelio, todėl vienintelė sapropelio panaudojimo jūros terapijos centro veikloje galimybė – atsivežti sapropelį iš kitų šalies vietovių.**

Vietinių gintaro išteklių panaudojimas jūros terapijos centro veikloje taip pat yra labai sudėtingas dėl išteklių žvalgybos ir telkinių eksploatavimo Kuršių nerijoje teisinių reikalavimų. Jūros terapijos centro veikloje realus yra atvežtinio gintaro panaudojimas. Šiuo atveju tiek atsivežtinis sapropelis, tiek importuoto gintaro panaudojimas neužtikrintų su juo atliekamų procedūrų unikalumo panaudojant vietinius išteklius.

Teisinės aplinkos nulemtos vietinių gamtinių išteklių panaudojimo jūros terapijos centro veiklai galimybės :

Savitos pajūrio oro sąlygos: panaudojimas galimas.

Jūros vanduo: galimas, jei jo kokybė atitinka Lietuvos higienos normų HN 127:2010 ir HN 92:2007 reikalavimus bei gautas už aplinkos apsaugą atsakingų institucijų leidimas jį naudoti (gali būti reikalingas TIPK leidimas).

Mineralinis vanduo: panaudojimas galimas, jei bus išžvalgyti, apčiuoti jo išteklių, nustatyta, kad jo parametrai yra tinkami procedūroms teikti bei gautas leidimas jį išgauti.

Požeminis terminis vanduo: panaudojimas galimas, jei bus išžvalgyti, apčiuoti jo išteklių, nustatyta, kad jo parametrai yra tinkami procedūroms teikti bei gautas leidimas jį išgauti.

Sapropelis: panaudojimas negalimas dėl LR Saugomų teritorijų įstatymo reikalavimų.

Gintaras: panaudojimas sudėtingas dėl LR Saugomų teritorijų įstatymo reikalavimų.

Vietinių sapropelio ir gintaro išteklių išgavimas bei panaudojimas centro veikloje būtų galimas tik atlikus LR saugomų teritorijų įstatymo bei Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatų pakeitimus.

2.1.3. Disponavimo su projektu susijusiu turto teisinis reglamentavimas

Lentelė 6. Su jūros terapijos centro projektu susijęs nekilnojamas turtas

Turtas	Turto valdymo būdas (faktas)	
	Nuosavybės teisė	Patikėjimo teisė
Statiniai Adresas: Nidos-Smiltynės pl. 9 Unikalus Nr.: 2399-8000-5011 2399-8000-5022	Neringos savivaldybė kodas 111101158 (turto dalis - 56,33 proc.)	-
	UAB „Ramis“ kodas 152723740 (turto dalis - 43,77 proc.)	-
Žemės sklypas (formuojamas) Adresas: Nidos-Smiltynės pl. 9	Lietuvos Respublika kodas 111105555 (turto dalis - 100 proc., LR Žemės įstatymo 6 straipsnis)	Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos kodas 188704927 (turto dalis - 100 proc.)

Aukščiau lentelėje įvardinto turto panaudojimo projektui įgyvendinti būdas priklausys nuo to, kaip bus kuriamas jūros terapijos centras, kas bus investuotojas, kaip bus siekiama pritraukti privatų kapitalą. Yra svarstyti 5 galimi turto perdavimo jūros terapijos centro projekto įgyvendinimui būdai, apie kuriuos informacija pateikiama žemiau esančioje lentelėje.

Lentelė 7. Turto perdavimo investuotojui galimybės

Turto jūros terapijos centro projekto įgyvendinimui perdavimo būdai	Savivaldybei priklausantys statiniai Turto (Unikalus Nr.: 2399-8000-5011; 2399-8000-5022) dalis - 56,33 proc.	Privačiam sektoriui priklausantys statiniai Turto (Unikalus Nr.: 2399-8000-5011; 2399-8000-5022) dalis - 43,77 proc.	Žemė (valstybinė) Adresas: Nidos-Smiltynės pl. 9
Savivaldybės turto pardavimas potencialiam investuotojui, investuojančiam į Jūros terapijos centrą	Parduodami investuotojui viešojo aukciono būdu, LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (Nr. XII-802 , 2014-03-25, TAR 2014-04-03, i. k. 2014-04025) 21 straipsnyje nustatyta tvarka	<p>1 variantas Investuotojas įsigyja arba išsinuomoja turtą iš UAB „Ramis“, pagal pirkimo – pardavimo ar ilgalaikės nuomos sutartį LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.</p> <p>2 variantas Investuotojas vysto objektą be UAB „Ramis“ priklausančios statinių dalies.</p> <p>3 variantas Investuotojas vysto objektą kartu su UAB „Ramis“, kaip projekto partneriai, LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.</p> <p>4 variantas UAB „Ramis“ yra investuotojas įsigyjantis savivaldybei priklausantį turtą ir vystantis jūros terapijos centro projektą.</p>	Išnuomojama ne aukciono būdu investuotojui LR Žemės įstatymo 9 straipsnyje nustatyta tvarka.
Savivaldybės turto nuoma potencialiam investuotojui, investuojančiam į Jūros terapijos centrą	Turtas išnuomojamas investuotojui, LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (Nr. XII-802 , 2014-03-25, TAR 2014-04-03, i. k. 2014-04025) 15 straipsnyje nustatyta tvarka	<p>1 variantas Investuotojas įsigyja arba išsinuomoja turtą iš UAB „Ramis“, pagal pirkimo – pardavimo ar ilgalaikės nuomos sutartį LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.</p> <p>2 variantas Investuotojas vysto objektą be UAB „Ramis“ priklausančios statinių dalies.</p> <p>3 variantas Investuotojas vysto objektą kartu su UAB „Ramis“, kaip projekto partneriai, LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.</p> <p>4 variantas UAB „Ramis“ yra investuotojas išsinuomojantis savivaldybei priklausantį turtą ir vystantis jūros terapijos centro projektą.</p> <p>5 variantas Neringos savivaldybė nuperka iš UAB „Ramis“ jūros terapijos centrui reikalingą turtą ir jį kartu su savo nuosavu turtu išnuomoja investuotojui.</p>	Išnuomojama ne aukciono būdu investuotojui LR Žemės įstatymo 9 straipsnyje nustatyta tvarka.

Turto jūros terapijos centro projekto įgyvendinimui perdavimo būdai	Savivaldybei priklausantys statiniai Turto (Unikalus Nr.: 2399-8000-5011; 2399-8000-5022) dalis - 56,33 proc.	Privačiam sektoriui priklausantys statiniai Turto (Unikalus Nr.: 2399-8000-5011; 2399-8000-5022) dalis - 43,77 proc.	Žemė (valstybinė) Adresas: Nidos-Smiltynės pl. 9
Valdžios ir privataus sektoriaus partnerystė (VŽPP)	Turtas investuotojui perduodamas patikėjimo teise pagal patikėjimo sutartį arba panaudos teise pagal panaudos sutartį valdyti ir naudoti, vadovaujantis LR Investicijų įstatymo 15 ² straipsnio nuostatomis (Žin., 1999, Nr. 66-2127 , Nr. XI-299 , 2009-06-16, Žin., 2009, Nr. 77-3164)	<p>1 variantas Investuotojas vysto objektą be UAB „Ramis“ priklausančios statinių dalies.</p> <p>2 variantas Neringos savivaldybė nuperka UAB „Ramis“ jūros terapijos centrui reikalingą turtą ir jį kartu su savo nuosavu turtu perduoda investuotojui patikėjimo teise pagal patikėjimo sutartį arba panaudos teise pagal panaudos sutartį valdyti ir naudoti, vadovaujantis LR Investicijų įstatymo 15² straipsnio nuostatomis.</p> <p>3 variantas UAB „Ramis“ yra investuotojas, kuriam perduodamas savivaldybei priklausantis turtas.</p>	Išnuomojama ne aukciono būdu investuotojui LR Investicijų įstatymo 15 ² straipsnyje ir LR Žemės įstatymo 9 straipsnyje nustatyta tvarka.
Koncesija	Turtas koncesijos sutartimi perduodamas naudoti ir valdyti investuotojui, vadovaujantis LR Koncesijų įstatyme (Žin., 1996, Nr. 92-2141 , 2012, Nr. XI-2116 , 2012-06-26, Žin., 2012, Nr. 76-3940) nustatyta tvarka	<p>1 variantas Investuotojas vysto objektą be UAB „Ramis“ priklausančios statinių dalies.</p> <p>2 variantas Neringos savivaldybė nuperka UAB „Ramis“ jūros terapijos centrui reikalingą turtą ir jį kartu su savo nuosavu turtu perduoda investuotojui naudoti ir valdyti LR Koncesijų įstatyme nustatyta tvarka.</p> <p>3 variantas UAB „Ramis“ yra investuotojas, kuriam koncesijos sutartimi perduodamas savivaldybei priklausantis turtas.</p> <p>4 variantas Investuotojas įsigyja arba išsinuomoja turtą iš UAB „Ramis“, pagal pirkimo – pardavimo ar ilgalaikės nuomos sutartį LR Civilinio kodekso nustatyta tvarka.</p>	Išnuomojama ne aukciono būdu investuotojui LR Koncesijų įstatymo 3 straipsnyje ir LR Žemės įstatymo 9 straipsnyje nustatyta tvarka.

Turto jūros terapijos centro projekto įgyvendinimui perdavimo būdai	Savivaldybei priklausantys statiniai Turto (Unikalus Nr.: 2399-8000-5011; 2399-8000-5022) dalis - 56,33 proc.	Privačiam sektoriui priklausantys statiniai Turto (Unikalus Nr.: 2399-8000-5011; 2399-8000-5022) dalis - 43,77 proc.	Žemė (valstybinė) Adresas: Nidos-Smiltynės pl. 9
Institucinė viešojo ir privataus sektoriaus partnerystė	Steigiama nauja savivaldybės ir privataus sektoriaus bendrovė jūros terapijos centro kūrimui bei veiklos vykdymui. Savivaldybės turtas perduodamas bendrai steigiamai bendrovei, LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo (Nr. XII-802 , 2014-03-25, TAR 2014-04-03, i. k. 2014-04025) 22 straipsnyje nustatyta tvarka.	<p>1 variantas Bendrai įsteigta bendrovė vysto objektą be UAB „Ramis“ priklausančios statinių dalies.</p> <p>2 variantas Neringos savivaldybė nuperka iš UAB „Ramis“ jūros terapijos centrui reikalingą turtą ir jį kartu su savo nuosavu turtu perduoda bendrai įsteigta bendrovei LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo 22 straipsnyje nustatyta tvarka.</p> <p>3 variantas Privatus sektorius nuperka UAB „Ramis“ jūros terapijos centrui reikalingą turtą ir jį perduoda bendrai įsteigta bendrovei.</p> <p>4 variantas UAB „Ramis“ yra privatus sektorius, su kuriuo kuriama institucinė partnerystė.</p>	Išnuomojama ne aukciono būdu bendrai įsteigta bendrovei LR Žemės įstatymo 9 straipsnyje nustatyta tvarka.

Visais atvejais savivaldybė turtą įgyja, disponuoja juo bei gali perduoti privačiam sektoriui LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymo Nr. VIII-729 nustatyta tvarka. Pagal šį įstatymą:

- Savivaldybė negali patikėjimo teise valdomo valstybinio turto perleisti kitų asmenų nuosavybėn ar suvaržyti tokio turto daiktinių teisių.
- Savivaldybė kitiems juridiniams asmenims patikėjimo teise gali perduoti savivaldybės turtą pagal turto patikėjimo sutartį savivaldybių funkcijoms įgyvendinti, bet tik tais atvejais, kai šie juridiniai asmenys pagal įstatymus gali atlikti savivaldybių funkcijas. Kiti juridiniai asmenys, kuriems savivaldybės turtas perduotas pagal turto patikėjimo sutartį, negali šio turto perduoti nuosavybės teise kitiems asmenims, jo įkeisti ar kitaip suvaržyti daiktines teises į jį, juo garantuoti, laiduoti ar kitu būdu juo užtikrinti savo ir kitų asmenų prievolių įvykdymą, jo išnuomoti, suteikti panaudos pagrindais ar perduoti jį kitiems asmenims naudotis kitu būdu.
- Valstybės ir savivaldybių turtas gali būti perduodamas panaudos pagrindais laikinai neatlygintinai valdyti ir naudotis biudžetinėms įstaigoms, viešosioms įstaigoms, kai bent vienas iš jų dalininkų yra valstybė ar savivaldybė, kurioms atstovauja valstybės ar savivaldybės institucija, viešosioms įstaigoms – mokykloms ir viešosioms įstaigoms, tenkinančioms visuomenės interesų muziejų sistemoje, asociacijoms, politinėms partijoms, profesinių sąjungų susivienijimams. Valstybės ir savivaldybių turtas, vadovaujantis Vyriausybės nustatytais kriterijais ir tvarka, panaudos pagrindais gali būti perduodamas kitiems subjektams, jei tai nustatyta kituose įstatymuose arba tarptautinėse sutartyse. Savivaldybės turtas panauda perduodamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.
- Valstybės ilgalaikis materialusis turtas išnuomojamas viešo konkurso būdu ne ilgesniam kaip 10 metų laikotarpiui (įskaitant nuomos termino pratęsimą), jeigu įstatymai nenustato kitaip. Savivaldybei nuosavybės teise priklausantis materialusis turtas išnuomojamas savivaldybės tarybos nustatyta tvarka.
- Valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis turtas kitų subjektų nuosavybėn gali būti perduodamas jį privatizuojant akcijas pagal įstatymus arba parduodamas viešojo aukciono būdu. Valstybės ir savivaldybių turtas negali būti perduodamas kitiems juridiniams ar fiziniams asmenims ar kitaip susiejamas su turtu jungtinės veiklos sutarties pagrindu. Valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausanti viešosios įstaigos dalininko teisės gali būti parduodamos, jeigu šiai viešajai įstaigai teisės aktų nustatyta tvarka nepavesta atlikti viešojo administravimo funkcijų ir jei steigiant viešąją įstaigą ar didinant viešosios įstaigos dalininkų kapitalą nebuvo investuotas valstybei ar savivaldybei nuosavybės teise priklausantis nekilnojamas turtas bei viešoji įstaiga nėra valstybės ar savivaldybės turto panaudos gavėja.
- Valstybės ir savivaldybių turto investavimas gali būti perduodamas kaip įnašas viešajai įstaigai, akcinei bendrovei ar uždarajai akcinei bendrovei, vykdamas steigimo akte ar steigimo sutartyje priimtus steigėjo turtinius įsipareigojimus.

Remiantis LR Koncesijų įstatymo Nr. I-1510 nuostatomis, pagal koncesijos sutartis koncesininkams gali būti perduotas valdyti ir/ ar naudoti valstybės, savivaldybės ir/ arba valstybės ar savivaldybės kontroliuojamų asmenų nuosavybės, patikėjimo teise valdomas ir/ ar naudojamas turtas, įskaitant turtą, kuris pagal Lietuvos Respublikos Konstituciją išimtinė nuosavybės teise priklauso valstybei. Jeigu koncesijos, kuri suteikiama atviro viešo konkurso būdu, projektui įgyvendinti reikalinga valstybinė ar savivaldybės žemė ir /ar kitas valstybės ar savivaldybės turtas ir tai numato konkurso sąlygos, koncesijos suteikimo laikotarpiu teisės į šios žemės sklypus ir/ ar kitą valstybės ar savivaldybės turtą koncesininkui gali būti suteikiamos be aukciono (be atskiro konkurso), sudarant su juo nuomos ar kitas įstatymų numatytas sutartis.

Remiantis LR Investicijų įstatymo Nr. VIII-1312 nuostatomis, sudarius valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį, privatus sektorius gali valdyti ir naudoti partnerystės sutartyje numatyta veikla vykdyti reikalingą valstybės arba savivaldybės turtą. Šiuo atveju privatus sektorius turi įsipareigoti vykdyti sutartyje nustatytą veiklą ir užtikrinti investicijas, kurių reikia šiai veiklai vykdyti ir jai vykdyti reikalingam turtui sukurti arba perduoto valdyti ir naudoti turto būklei pagerinti. Pagal valdžios ir privataus subjektų partnerystės sutartį privačiam subjektui gali būti suteikta teisė vykdyti veiklą, susijusią su infrastruktūros, taip pat naujo arba jam perduoto valdyti ir naudoti valstybės ar savivaldybės turto projektavimu, statyba, rekonstravimu, remontu, atnaujinimu, valdymu, naudojimu ir priežiūra bei viešųjų paslaugų teikimu šiose srityse: transporto, švietimo, sveikatos ir socialinės apsaugos, kultūros, turizmo, viešosios tvarkos ir visuomenės apsaugos ir kitose įstatymų nustatytoje valdžios subjekto veiklą ir funkcijas apimančiose srityse.

Pagal LR Žemės įstatymą Nr. I-446 žemė Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje išskirtine teise priklauso Lietuvos valstybei, todėl privačiam sektoriui, įstatymo numatytais atvejais, gali būti išnuomojama aukciono arba ne aukciono būdu.

Apibendrinimas

Įvertinus aukščiau pateiktą informaciją, galima teigti, kad turto valdymo faktas bei teisinė aplinka aiškiai nustato kokie yra galimi kuriamo jūros terapijos centro valdymo modeliai, susiję su turto disponavimu.

Kitų juridinių asmenų nuosavybės jūros terapijos centro statybai skirtoje teritorijoje problema vis tik turėtų būti sprendžiama įsigyjant šiuo metu privačiam juridiniam asmeniui priklausantį turtą. Šį turtą gali įsigyti tiek savivaldybė, tiek investuotojas.

Galimi savivaldybės turto perdavimo investuotojui būdai:

- turto pardavimas;
- turto nuoma;
- turto perdavimas panaudos ar patikėjimo teise pagal valdžios ir privataus sektoriaus partnerystės sutartį;
- turto perdavimas LR Koncesijų įstatymo nustatyta tvarka;
- turto investavimas kuriant viešojo ir privataus sektoriaus institucinę partnerystę.

Valstybės ir savivaldybių turto perdavimą privačiam sektoriui bei tokio perdavimo apribojimus, aukščiau minėtais atvejais, reglamentuoja LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas, LR Investicijų įstatymas, LR Koncesijų įstatymas ir LR Žemės įstatymas bei šių įstatymų įgyvendinamieji teisės aktai.

2.1.4. Planuojamos planuojamo objekto statybos apribojimai bei veiklos licencijavimas

Jūros terapijos centro pastatų statybos apribojimus, reikalavimus architektūriniam sprendimams nustato 2.1.1. poskyryje nagrinėti teritorijų planavimo dokumentai. Šiuo atveju yra būtina atkreipti dėmesį į tai, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane numatytas reikalavimas dėl jūros terapijos centro sprendimų išsamaus išnagrinėjimo, apsvartymo ir viešo aptarimo. Kadangi minėtame reikalavime nėra aiškiai įvardinta, kokio pobūdžio sprendiniai turi būti išnagrinėti ir aptarti, todėl reikalavimas galioja visų pobūdžių sprendiniams, tame tarpe ir architektūriniam. Įprastu atveju architektūriniai sprendiniai išsamiai išnagrinėjami ir su visuomene aptariami rengiant architektūrinį konkursą, tad kuriant jūros terapijos centrą atsiras poreikis tokį konkursą organizuoti.

Planuojamas jūros terapijos centro įstaigos tipas – gydykla, t. y. įstaiga teikianti ambulatorinės asmens sveikatos priežiūros paslaugas. Joje bus teikiamos ne tik sveikatinimo, bet ir masažo, kineziterapijos, ambulatorinės reabilitacijos, fizinės medicinos ir reabilitacijos, dietologijos ambulatorinės asmens sveikatos priežiūros paslaugos, kurios, remiantis 2004 m. gegužės 14 d. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-364, yra licencijuojamos „Asmens sveikatos priežiūros įstaigų licencijavimo taisyklių“,

patvirtintų 2007 m. kovo 2 d. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymu Nr. V-156, nustatyta tvarka. Asmens sveikatos priežiūros įstaigas akredituoja Valstybinė akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnyba prie Sveikatos apsaugos ministerijos.

Jūros terapijos centre procedūroms planuojama naudoti jūros ir mineralinį vandenį. Šio vandens panaudojimą reglamentuoja higienos norma HN 127:2010 „Mineralinis ir jūros vanduo išoriniam naudojimui. Sveikatos saugos reikalavimai“. Šios higienos normos nuostatos reglamentuoja kokybinius procedūroms naudojamo mineralinio ir jūros vandens reikalavimus, vonių dezinfekcijos ir vandens pakeitimo reikalavimus. Pagal higienos normos reikalavimus mineralinis ir jūros vanduo asmens sveikatos priežiūros paslaugas teikiančiose įstaigose (medicininės reabilitacijos ir kitose sveikatinimo veiklose) turi būti naudojamas pagal teisės aktų (Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. V-395 „Dėl diagnostikos ir gydymo metodikų rengimo ir jų taikymo priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“, Žin., 2006, Nr. [59-2095](#); 2008, Nr. [139-5519](#)) nustatyta tvarka parengtas, suderintas ir patvirtintas metodikas. Vadovaujantis Lietuvos higienos norma HN 126:2010 „Peloidai. Sveikatos saugos reikalavimai“, analogiškos metodikos yra reikalingos centro veikloje naudojant sapropelį (gydomąjį purvą).

Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2012 m. vasario 2 d. įsakymu Nr. V-74 patvirtintas „Gamtinių sveikatos veiksnių, naudojamų sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugoms teikti, sertifikavimo tvarkos aprašas“ reglamentuoja Lietuvoje išgaunamų gamtinių sveikatos veiksnių, išoriškai naudojamų sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugoms teikti, sertifikavimo Lietuvos Respublikoje tvarką. Lietuvoje išgaunamus gamtinius sveikatos veiksnius sertifikuoja Kauno visuomenės sveikatos centras. Tad, kuriamas jūros terapijos centras turės sertifikuoti sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugoms teikti naudojamus gamtinius išteklius – jūros vandenį, mineralinį vandenį, sapropelį ir pan. Sertifikuojant jūros vandenį, kartu su prašymu yra būtina pateikti taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimo kopiją, nes tikėtina, kad pagal HN 127:2010 „Mineralinis ir jūros vanduo išoriniam naudojimui. Sveikatos saugos reikalavimai“ keičiant jūros vandenį voniose ir baseinuose bus išgaunama daugiau kaip 100 kubinių metrų jūros vandens per parą.

Apibendrinimas

Kuriant jūros terapijos centrą, siekiant atrinkti geriausius architektūrinius centro sprendimus ir juos pristatyti visuomenei, yra reikalingas architektūrinio konkurso organizavimas.

Jūros terapijos centre numatytos teikti asmens sveikatos priežiūros paslaugos, tokios kaip masažas, kineziterapija, ambulatorinė reabilitacija ir pan., yra licencijuojamos, todėl jūros terapijos centras turės gauti licencijas iš Valstybinės akreditavimo sveikatos priežiūros veiklai tarnybos prie Sveikatos apsaugos ministerijos Asmens sveikatos priežiūros įstaigų licencijavimo taisyklių nustatyta tvarka.

Jūros terapijos centro veikloje siekiant naudoti mineralinį ir jūros vandenį bei sapropelį, jūros terapijos centras turės parengti minėto vandens ir sapropelio panaudojimo reabilitacijos ir kitose sveikatinimo veiklose metodikas, jas suderinti ir gauti patvirtinimą arba naudoti jau patvirtintas mineralinio ir/ar jūros vandens panaudojimo reabilitacijos ir kitose sveikatinimo veiklose metodikas. Šios metodikos yra rengiamos ir tvirtinamos Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymu Nr. V-395 patvirtinto Diagnostikos ir gydymo metodikų rengimo ir jų taikymo priežiūros tvarkos aprašo nustatyta tvarka. Taip pat jūros terapijos centras Gamtinių sveikatos veiksnių, naudojamų sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugoms teikti, sertifikavimo tvarkos aprašo nustatyta tvarka turės sertifikuoti sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugoms teikti naudojamus gamtinius išteklius.

2.1.5. Savivaldybės ir valstybės finansinio dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą galimybių teisinis vertinimas. Teisinis pagrindas atlyginti privataus sektoriaus dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą kaštus

Savivaldybės ir valstybės finansinio dalyvavimo jūros terapijos centro projekte pobūdis priklausys nuo pasirinkto projekto įgyvendinimo modelio. Savivaldybės/ valstybės finansinio dalyvavimo projekte teisinių galimybių analizė pateikta žemiau esančioje lentelėje.

Lentelė 8. Savivaldybės/ valstybės finansinio dalyvavimo projekte galimybės

Projekto įgyvendinimo modelis	Savivaldybės ir valstybės finansinio dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą galimybės. Teisinis pagrindas atlyginti privataus sektoriaus dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą kaštus
Projekto įgyvendinimas savivaldybės turtą parduodant potencialiam investuotojui, investuojančiam į Jūros terapijos centrą	Šiuo atveju jūros terapijos centras būtų kuriamas tik privačia iniciatyva, nes visas su projektu susijęs turtas (išskyrus žemę) priklausytų privačiam sektoriui. Savivaldybė ar valstybė tiesiogiai negalėtų skirti finansavimo, tačiau esant poreikiui LR Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka galėtų įsigyti centro teikiamų paslaugų. Be to, jei jūros terapijos centre būtų teikiamos paslaugos, apmokamos ligonų kasų, privataus sektoriaus įkurtas centras galėtų gauti privalomojo sveikatos draudimo lėšų. Šiuo atveju teisinio pagrindo atlyginti privataus sektoriaus dalyvavimo kaštus kuriant Jūros terapijos centrą nėra.
Projekto įgyvendinimas savivaldybės turtą išnuomojant potencialiam investuotojui, investuojančiam į Jūros terapijos centrą	Šiuo atveju jūros terapijos centras būtų kuriamas privačia iniciatyva, tačiau nuomojant turtą savivaldybė galėtų nurodyti reikalavimus, kad išnuomojamame turte būtų kuriamas jūros terapijos centras. Šiuo atveju turtas nuosavybės teise priklausytų savivaldybei, o žemė priklausytų valstybei. Savivaldybė ar valstybė tiesiogiai negalėtų skirti finansavimo centro įrengimui, tačiau esant poreikiui LR Viešųjų pirkimų įstatymo nustatyta tvarka galėtų įsigyti centro teikiamų paslaugų. Be to, jei jūros terapijos centre būtų teikiamos paslaugos, apmokamos ligonų kasų, privataus sektoriaus įkurtas centras galėtų gauti privalomojo sveikatos draudimo lėšų. Siekdama pagerinti investavimo sąlygas, savivaldybė teisėtai galėtų atlikti parengiamuosius darbus (pvz., suformuoti sklypą, atvesti magistralinius inžinerinius tinklus bei komunikacijas, įrengti privažiavimo kelius, išpirkti UAB „Ramis“ priklausančią pastatų dalį) bei tokiu būdu paruošti sklypą investicijoms, įtraukiant šių parengiamųjų darbų kaštus į nuomos kainą. Kitokio teisinio pagrindo atlyginti privataus sektoriaus dalyvavimo investicinius kaštus nėra.
Projekto įgyvendinimas sudarant valdžios ir privataus sektoriaus partnerystės (VŽPP) sutartį	Šiuo atveju projektas būtų įgyvendinamas savivaldybės iniciatyva. Siekdama pagerinti investavimo sąlygas, savivaldybė teisėtai galėtų atlikti parengiamuosius darbus (pvz., suformuoti sklypą, atvesti magistralinius inžinerinius tinklus bei komunikacijas, įrengti privažiavimo kelius, išpirkti UAB „Ramis“ priklausančią pastatų dalį) bei tokiu būdu paruošti sklypą investicijoms. Sudarydama valdžios ir privataus sektoriaus partnerystės sutartį savivaldybė įsipareigotų mokėti privačiam subjektui atlyginimą už jo vykdomą veiklą, o privatus subjektas įsipareigotų vykdyti sutartyje nustatytą veiklą ir užtikrinti investicijas, kurių reikia šiai veiklai vykdyti ir jai vykdyti reikalingam turtui sukurti arba perduoto valdyti ir naudoti turto būklei pagerinti. Šias galimybes reglamentuoja LR Investicijų įstatymo 4 skirsnis.
Projekto įgyvendinimas sudarant koncesijos sutartį	Šiuo atveju projektas būtų įgyvendinamas savivaldybės iniciatyva. Siekdama pagerinti investavimo sąlygas, savivaldybė teisėtai galėtų atlikti parengiamuosius darbus (pvz., suformuoti sklypą, atvesti magistralinius inžinerinius tinklus bei komunikacijas, įrengti privažiavimo kelius, išpirkti UAB „Ramis“ priklausančią pastatų dalį) bei

<p>Projekto įgyvendinimo modelis</p>	<p>Savivaldybės ir valstybės finansinio dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą galimybės. Teisinis pagrindas atlyginti privataus sektoriaus dalyvavimo kuriant jūros terapijos centrą kaštus</p>
	<p>tokiu būdu paruošti sklypą investicijoms. Sudarius koncesijos sutartį su privačiu sektoriumi, privačiam sektoriui sutartyje numatytais sąlygomis galėtų būti mokamas koncesijos mokestis. Tokios galimybės yra numatytos LR Koncesijų įstatyme.</p>
<p>Projekto įgyvendinimas taikant institucinę viešojo ir privataus sektoriaus partnerystę</p>	<p>Šiuo atveju projektas būtų įgyvendinamas bendra savivaldybės ir privataus sektoriaus iniciatyva. Siekdama pagerinti investavimo sąlygas, savivaldybė (valstybė) teisėtai galėtų atlikti parengiamuosius darbus (pvz., suformuoti sklypą, atvesti magistralinius inžinerinius tinklus bei komunikacijas, įrengti privažiavimo kelius, išpirkti UAB „Ramis“ priklausančią pastatų dalį) bei tokiu būdu paruošti sklypą investicijoms. Šiomis investicijomis bei nekilnojamoju turtu galėtų būti formuojamas kuriamos bendros su privačiu sektoriumi įmonės kapitalas. Kadangi savivaldybė institucinės partnerystės atveju būtų minėtos bendros įmonės didžiausias akcininkas (dalininkas), ji galėtų priimti sprendimus dėl įmonės įkurto jūros terapijos centro finansavimo, kapitalo padidinimo ir pan.</p>

2.2. VPSP galimybių analizė

Vienas iš pagrindinių jūros terapijos centro vystymo aspektų – su viešąja ir privačiąja partneryste sietina objekto vystymo koncepcija. Viešąja ir privačiąja partneryste kaip įmanoma daugiau projekto rizikų siekiama perduoti privačiam sektoriui. Daroma prielaida, kad privataus sektoriaus įtraukimas į objekto vystymą sudarytų tinkamas prielaidas užtikrinti greitą, optimalų ir efektyvų investicinio projekto įgyvendinimo modelį.

2.2.1. VPSP tikslingumo vertinimas

Nustatant, ar jūros terapijos centro vystymas viešojo ir privataus sektorių partnerystės būdu yra tikslingas, yra atsakoma į su viešosios ir privačios partnerystės vystymu susijusius esminius klausimus. Klausimai formuojami siekiant nustatyti konkrečius apribojimus, galimo partnerystės projekto ypatumus ir partnerystės teikiamą naudą. Vertinimas yra preliminarus, ir atsižvelgiama į tai, kad negalima numatyti visų tikslų aplinkybių, susijusių su jūros terapijos centro vystymu. Aplinkybių numatymas paremtas ekspertiniu vertinimu. Paslaugų teikimo sritys yra apribotos teritorijų planavimo dokumentų ir tiesiogiai susijusios su sveikatinimo / sveikatingumo ar asmens sveikatos priežiūra. VPSP tikslingumo vertinimas dalinai remiasi LR Ūkio ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymu Nr. 4-538 nustatytais VPSP tikslingumo kriterijais.

Lentelė 9. Jūros terapijos centro³ vystymo VPSP tikslingumo vertinimas

Kriterijus dėl VPSP tikslingumo	Kriterijaus aprašymas
<p>Ketinama teikti paslauga atitinka teisės aktuose numatytas VPSP paslaugų teikimo sritis⁴</p>	<p>Taip. LR Koncesijų įstatymas numato, kad koncesijos sutarties dalykas gali būti susijęs su sveikatos apsaugos sistemos (3 str. 7 p.), turizmo objektų, įrenginių ir kitos infrastruktūros (3 str. 13 p.), kultūros, sporto, laisvalaikio leidimo objektų, įrenginių ir kitos infrastruktūros (3 str. 14 p.) sritimis. LR Investicijų įstatymas numato, kad valdžios ir pagal privataus subjektų partnerystės sutartį privačiam subjektui gali būti suteikta teisė vykdyti veiklą, susijusią su infrastruktūros, taip pat naujo arba jam perduoto valdyti ir naudoti</p>

³ Esant dabartiniams, teisės aktais nustatytiems, objekto veiklos ir plėtros apribojimams.

⁴ Pagal galimas VPSP LR Koncesijų ir LR Investicijų įstatymuose apibrėžtas viešojo ir privataus sektorių įgyvendinimo sritis

Kriterijus dėl VPSP tikslingumo	Kriterijaus aprašymas
	valstybės ar savivaldybės turto projektavimu, statyba, rekonstravimu, remontu, atnaujinimu, valdymu, naudojimu ir priežiūra bei viešųjų paslaugų teikimu šiose srityse: transporto, švietimo, sveikatos ir socialinės apsaugos, kultūros, turizmo, viešosios tvarkos ir visuomenės apsaugos ir kitose įstatymų nustatytoje valdžios subjekto veiklą ir funkcijas apimančiose srityse (15 str. 3 p.)
Ketinama teikti paslauga yra vietos savivaldos funkcija⁵	Taip. LR Vietos savivaldos įstatyme numatyta, kad savarankiškosios savivaldybių funkcijos yra šios: pirminė asmens ir visuomenės sveikatos priežiūra (įstaigų steigimas, reorganizavimas, likvidavimas, išlaikymas) (6 str. 17 p.), kūno kultūros ir sporto plėtojimas, gyventojų poilsio organizavimas (6 str. 29 p.), sąlygų verslo ir turizmo plėtrai sudarymas ir šios veiklos skatinimas (6 str. 38 p.).
Įvertintos teisinės prielaidos yra palankios realizuoti pasirinktą investicijų projektą	Dalinai. Projekto įgyvendinimui yra tinkamos ir sudarytos visos teisinės prielaidos, tačiau jūros terapijos centro vystymą riboja šie teisiniai aspektai: 1. Numatytoje teritorijoje yra pastatai, kurių savininkas yra ne tik Neringos savivaldybė, tačiau ir privatus juridiniai asmenys. Reikalingas šios nuosavybės išpirkimas arba ilgalaikių sutarimų dėl turto naudojimo sąlygų sudarymas. 2. Nėra teisės aktų aiškiai reglamentuojančių jūros vandens gavybą. 3. Reikalingos ilgos ir sudėtingos procedūros teisėtam ir reglamentuotam naudingųjų išteklių (mineralinio vandens, sapropelio (gydomojo purvo)) išgavimui bei panaudojimui.
Paslaugos, į kurių teikimą ketinama investuoti, poreikis pakankamas užtikrinti veiklos efektyvumą ilgalaikėje perspektyvoje	Taip. Sveikatinimo / sveikatingumo paslaugų poreikis yra nuolatinis ir augantis, ypač senėjančioje visuomenėje. Tikslus paslaugų kiekio poreikis sunkiai įvertinamas, tačiau atlikta apklausa rodo, kad sveikatinimo / sveikatingumo paslaugomis galėtų naudotis apie 50 proc. apklaustų Neringos lankytojų.
Fizinės ir techninės prielaidos yra palankios realizuoti viešųjų paslaugų teikimą VPSP būdu	Dalinai. Nėra atlikti tyrimai, patvirtinantys naudingųjų išteklių egzistavimą, tačiau aplinkos ir klimato sąlygų išteklių naudojimas, kiek tai nekenkia aplinkosauginėms normoms, yra neribotas.
Projekto įgyvendinimas yra aktualus, numatytas strateginiuose dokumentuose	Taip. Jūros terapijos centro įgyvendinimo teritorija šiuo metu nesutvarkyta ir apleista, stovi apleisti pastatai, dalkantys kraštovaizdį ir keliantys pavojų visuomenei. Neišnaudojamos potencialios galimybės mažinti Nidos turistinį sezoniskumą, didinti vietos gyventojų laisvalaikio ir poilsio organizavimo galimybes bei skatinti vietos ekonomiką. Jūros terapijos centro plėtra numatyta Neringos savivaldybės strateginiame plėtros plane 2014-2020 m., tačiau numatytą priemonę reikia tikslinti, nes esamas projekto įgyvendinimas siejamas ir su sporto infrastruktūros plėtra. Būtina atskirti jūros terapijos centro įkūrimą nuo sporto infrastruktūros kūrimo.
Reikalingų investicijų dydis viršija 10 mln. Lt	Taip. Numatoma, kad reikalingos investicijos viršys 10 mln. Lt (preliminariai vertinant - apie 11-26 mln. Lt) dėl naujo pastato statybos ir teritorijos tvarkymo. Papildomai reikalinga įvertinti, kad jūros terapijos centro veiklos vykdymo ir pastato eksploataciniai kaštai bus patiriami nuolatos.
Išlaidos, kurias viešasis sektorius patirs partnerystės projekto parengimui, yra mažesnės nei 5 proc. tiesioginių	Taip. Viešojo ir privataus sektoriaus partnerystės projekto pasirengimo kaštai, tikėtina, nesudarys 5 proc. (0,5-1,35 mln. Lt) tikėtinų investicijų sumos.

⁵ Pagal LR Vietos savivaldos įstatymą

Kriterijus dėl VPSP tikslingumo	Kriterijaus aprašymas
investicijų į infrastruktūrą vertės	
Viešosios paslaugos, į kurias investuojama, yra veikla, reikalaujanti įvairiapusių išteklių	Taip. Šiuo metu paslaugos ir joms teikti reikalinga infrastruktūra nėra išvystyta. Projekto įgyvendinimui reikalingos projektavimo, statybos, vadybos, specifinės gydymo, finansavimo pritraukimo ir visų projekto vystymo bei objekto vystymo ir veiklos rizikų valdymo specifinės žinios bei išteklių.
Viešojo sektoriaus reikalavimai viešosioms paslaugoms, kurių teikimas perduodamas privačiam sektoriui ilgalaikės sutarties pagrindu	Taip. Viešųjų paslaugų teikimo reikalavimus galima apibūdinti tiek kokybiniu (pvz., nustatytos kvalifikacijos specialistų bei tarptautinį pripažinimą ir sertifikavimą turinčių paslaugų teikimas), tiek kiekybiniu (pvz., numatomas minimalus aptarnautų klientų skaičius ir jiems suteiktų paslaugų kiekis) atžvilgiu. Paslaugų teikimas viešosios ir privačios partnerystės būdu tikslingas ilgesniam nei 10 metų laikotarpiui. Ilgesnis laikotarpis reikalingas privačių investicijų atsiperkamumui garantuoti.
Viešojo sektoriaus finansinės galimybės įgyvendinti projektą yra pakankamos	Taip. Nors Neringos savivaldybės biudžeto pajamos nėra pakankamos finansuoti visas investicijas, susijusias su Jūros terapijos centro išvystymu (reikalingos infrastruktūros kūrimas), tačiau biudžeto pajamos sudaro prielaidas pirkti ilgalaikes paslaugas iš Jūros terapijos centro (jei objektas būtų vystomas vien privačiomis lėšomis). Pastovios Neringos savivaldybės biudžeto pajamos ateityje neturėtų ženkliai kisti, o pastarųjų metų teigiamos pajamų tendencijos rodo, kad savivaldybės finansiniai pajėgumai įgyvendinti projektą yra teigiami. Atkreiptinas dėmesys, kad Neringos savivaldybės skolinimosi limitai gali būti greitai išnaudoti (šiuo metu siekia 38,5 proc. biudžeto pajamų, todėl papildomų įsipareigojimų prisiėmimas yra ribotas).

Įvertinus esminius VPSP tikslingumo kriterijus, galima teigti, kad jūros terapijos centro⁶ vystymas VPSP būdu yra galimas ir atitinka VPSP tikslingumui keliamus esminius reikalavimus. Visgi reikia pažymėti, kad dabartiniai Neringos savivaldybės finansiniai pajėgumai bei ketinamų teikti paslaugų pobūdis nulemtų, kad didesnę dalį projekto įgyvendinimo rizikų reikėtų perduoti privačiam partneriui, ir tai sumažintų neigiamą įtaką Neringos savivaldybės biudžetui. Gydymo (sveikatinimo) paslaugoms yra būdinga, kad jos gali būti tiesiogiai apmokamos galutinių vartotojų, todėl valdžios ir privataus subjektų partnerystė nėra tinkamiausias viešosios ir privačios partnerystės modelis jūros terapijos centrui plėtoti. Jūros terapijos centro kūrimui tinkamesni yra koncesijos arba institucinės partnerystės modeliai.

2.2.2. Pirminiai galimi kaštai

Jūros terapijos centro kūrimo investiciniai kaštai yra sąlyginis vertinimo objektas, kadangi didžiąja dalimi objekto vystymo investicijos ir jų apimtys yra priklausomi nuo pastato ploto, techninių sprendinių ir paslaugoms teikti naudojamos įrangos. Objekto priešprojektiniams pasiūlymams vertinti, kai maža žinoma apie pastato technines ir kitas savybes, naudojami UAB „Sistela“ parengti statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji rodikliai, apskaičiuoti statinių analogų pagrindu pagal statybos darbų skaičiuojamųjų kainų nustatymo rekomendacijas ir statybos kainų nustatymo normatyvus. Toliau vertinant galimas investicijas naudojamos 2014 m. kovo mėn. statybos resursų skaičiuojamosios kainos.

Pirminiai galimi investicijų kaštai pateikiami žemiau esančioje lentelėje. Vertinamos dvi alternatyvos: visiškai naujo pastato statyba ir esamų pastatų rekonstrukcija.

⁶ Esant dabartiniams, teisės aktais nustatytiems, objekto veiklos ir plėtros apribojimams

Lentelė 10. Preliminarūs jūros terapijos centro vystymo investicijų kaštai

Investicijos	Vertė	Pagrindimas
Naujo pastato jūros terapijos centrui statyba		
Privačios nuosavybės išpirkimas	2283 tūkst. Lt	Remiamasi VĮ Registrų centro pateikiama vidutine rinkos verte 2014 m. sausio 1 d. pastatams, esantiems planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje ⁷ . Išperkama pastatų dalis – 43,77 proc.
Senų pastatų nugriovimas	604 tūkst. Lt	Priimama, kad seni pastatai nugriaunami. Griovimo ir susidariusių atliekų saugus šalinimas sieks apie $8173 \text{ m}^3 * 73,9 \text{ Lt/m}^3 \approx 604 \text{ tūkst. Lt}$
Naujo pastato statyba	14300 tūkst. Lt	Maksimali galima naujo pastato statyba apribota galiojančiais teritorijų planavimo dokumentų normatyvais iki 20 proc. teritorijos užstatymo tankumo. Jūros terapijos centro kūrimui preliminariai suformuoto sklypo plotas sieks apie 3,5 ha arba 35000 m^2 . Taigi, maksimalus naujo pastato užstatymo plotas gali siekti iki 7000 m^2 . Teritorijų planavimo dokumentuose taip pat numatytas ir Jūros terapijos centro maksimalus aukštingumas – 9 m. Taigi, bendras maksimalus jūros terapijos centro ir susijusių pastatų tūris gali siekti iki 63000 m^3 . Sunkiai tikėtina, kad pastato statybos iškart būtų planuojamos maksimaliai išnaudojant visas esamas galimybes, todėl remiamasi prielaida, kad jūros terapijos centrui bus panaudota apie 30 proc. maksimalių galimybių ir planuojamų pastatų ar pastato tūris sieks apie 19000 m^3 . Vidutinė gydymo pastatų statybos vertė siekia apie 627 Lt/m^3 . Numatoma, kad statybos vertė gali būti didesnė dėl tikėtinų aukštesnių kokybinių reikalavimų bei didesnių logistinių kaštų, susijusių su Neringos savivaldybės geografine padėtimi, todėl įkainis didinamas 20 proc., kaip numato statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji rodikliai. Taigi, priimama, kad jūros terapijos centro statybos vertė sieks apie $627 \text{ Lt/m}^3 * 1,2 * 19000 \text{ m}^3 \approx 14300 \text{ tūkst. Lt}$.
Sklypo tvarkymo darbai	280 tūkst. Lt	Priimama, kad įkūrus jūros terapijos centrą, bus sutvarkyta apie 20 proc. viso sklypo. Darbai apims želdynų įrengimo ir žaliųjų zonų sutvarkymo darbus. Taigi, bendra sklypo tvarkymo vertė gali siekti apie $35000 \text{ m}^2 * 20 \text{ proc.} * 39,7 \text{ Lt/m}^2 \approx 280 \text{ tūkst. Lt}$.
Privažiavimo kelių ir pėsčiųjų takų įrengimas teritorijoje	460 tūkst. Lt	Priimama, kad įkūrus jūros terapijos centrą, bus įrengti pėsčiųjų takai ir privažiavimo keliai iš betono trinkelio dangos. Tokiu būdu bus sutvarkyta apie 5 proc. viso sklypo. Taigi, bendra pėsčiųjų takų ir privažiavimo kelių įrengimo vertė gali siekti apie $35000 \text{ m}^2 * 5 \text{ proc.} * 264 \text{ Lt/m}^2 \approx 460 \text{ tūkst. Lt}$.
Objekto įrengimas	7150 tūkst. Lt	Priimama, kad jūros terapijos centrui įrengti bei reikalingai įrangai įsigyti bus reikalinga apie 50 proc. statybos investicinių kaštų. Taigi, bendra vertė gali siekti apie $14300 * 50 \text{ proc.} \text{ m}^2 \approx 7150 \text{ tūkst. Lt}$.
Projektavimo ir inžinerinės paslaugos	940 tūkst. Lt	Bendra projektavimo ir inžinerinių paslaugų vertė priešprojektinių vertinimų metu sudaro apie 6 proc. visų statybos darbų vertės. Taigi, bendra vertė gali siekti apie $(460 + 280 + 14300 + 604) * 6 \text{ proc.} \approx 940 \text{ tūkst. Lt}$.
Iš viso	26017 tūkst. Lt	
Esamų pastatų rekonstrukcija ir pritaikymas jūros terapijos centrui		
Privačios nuosavybės išpirkimas	2283 tūkst. Lt	Remiamasi VĮ Registrų centro pateikiama vidutine rinkos verte 2014 m. sausio 1 d. pastatams, esantiems planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje ⁸ . Išperkama pastatų dalis – 43,77 proc.
Senų pastatų	4990 tūkst. Lt	Esamų pastatų tūris siekia apie 8713 m^3 . Pastatų plėtra nenumatoma.

⁷ Pastatų unikalūs numeriai: 2399-8000-5011(vidutinė rinkos vertė – 5042 tūkst. Lt) ir 2399-8000-5022 (vidutinė rinkos vertė – 175 tūkst. Lt)

⁸ Pastatų unikalūs numeriai: 2399-8000-5011(vidutinė rinkos vertė – 5042 tūkst. Lt) ir 2399-8000-5022 (vidutinė rinkos vertė – 175 tūkst. Lt)

Investicijos	Vertė	Pagrindimas
rekonstrukcija		Rekonstruojant esamus pastatus priimama vidutinė rekonstrukcijos vertė – 509 Lt. Numatoma, kad statybos vertė gali būti didesnė dėl tikėtinų aukštesnių kokybinių reikalavimų bei didesnių logistinių kaštų, susijusių su Neringos savivaldybės geografine padėtimi, todėl įkainis didinamas 20 proc., kaip numato statinių statybos skaičiuojamųjų kainų palyginamieji rodikliai. Taigi, bendra vertė gali siekti $509 \text{ Lt/m}^3 * 1,2 * 8173 \text{ m}^3 \approx 4990$ tūkst. Lt
Sklypo tvarkymo darbai	280 tūkst. Lt	Priimama, kad įkūrus jūros terapijos centrą, bus sutvarkyta apie 20 proc. viso sklypo. Darbai apims želdynų įrengimo ir žaliųjų zonų sutvarkymo darbus. Taigi, bendra sklypo tvarkymo vertė gali siekti apie $35000 \text{ m}^2 * 20 \text{ proc.} * 39,7 \text{ Lt/m}^2 \approx 280$ tūkst. Lt
Privažiavimo kelių ir pėsčiųjų takų įrengimas teritorijoje	460 tūkst. Lt	Priimama, kad įkūrus jūros terapijos centrą, bus įrengti pėsčiųjų takai ir privažiavimo keliai iš betono trinkelio dangos. Tokiu būdu bus sutvarkyta apie 5 proc. viso sklypo. Taigi, bendra pėsčiųjų takų ir privažiavimo kelių įrengimo vertė gali siekti apie $35000 \text{ m}^2 * 5 \text{ proc.} * 264 \text{ Lt/m}^2 \approx 460$ tūkst. Lt
Objekto įrengimas	2495 tūkst. Lt	Priimama, kad jūros terapijos centrui įrengti bei reikalingai įrangai įsigyti bus reikalinga apie 50 proc. statybos investicinių kaštų. Taigi, bendra vertė gali siekti apie $4990 * 50 \text{ proc.} \approx 2495$ tūkst. Lt
Projektavimo ir inžinerinės paslaugos	344 tūkst. Lt	Bendra projektavimo ir inžinerinių paslaugų vertė priešprojektinių vertinimų metu sudaro apie 6 proc. visų statybos darbų vertės. Taigi, bendra vertė gali siekti apie $(460 + 280 + 4990) * 6 \text{ proc.} \approx 344$ tūkst. Lt
Iš viso	10852 tūkst. Lt	

Kaip matyti iš preliminarių priešprojektinių investicinių kaštų vertinimo, jūros terapijos centro vystymo projektas gali kainuoti nuo 10 iki 26 mln. Lt. Investicijos labai susijusios su ketinamos plėtoti infrastruktūros kokybiniais ir kiekybiniais rodikliais bei pasirinktais sprendimais naudoti esamus pastatus ar jų atsisakyti ir statyti visiškai naujus pastatus. Reikia pažymėti, kad naujų pastatų statyba leistų padidinti veiklos vykdymo efektyvumą ateityje, kadangi pastatas būtų pritaikytas konkrečiai veiklai ir paslaugų teikimo apimtims. Dabartiniai pastatai buvo statomi kaip maitinimo įstaiga, todėl jų funkcionalumo pritaikymas teikti su sveikatinimu/sveikatingumu susijusias paslaugas yra labai ribotas.

Su projektu susijusių investicijų finansavimo šaltiniai gali būti labai skirtingi ir priklausomi nuo projekto įgyvendinimo formos. Gali būti numatomos Neringos savivaldybės nuosavos, skolintos lėšos ar ES struktūrinių fondų parama (tokiu atveju objektas negalėtų būti orientuotas į turizmą). Taip pat projekto įgyvendinimui gali būti pritrauktos privačios investicijos, kurių finansavimas taip pat gali būti skirtingas: nuosavos investuotojų lėšos, paskolos, privatūs investiciniai ar ES struktūriniai fondai. Reikia pažymėti, kad dažnai galima taikyti daugiau kaip vieną finansavimo šaltinį. Nepražintinos paramos gavimas investicijų projektų įgyvendinimui padidina patrauklumą privatiems investuotojams ir komerciniams bankams, nes mažina investicines rizikas ir didina investicijų atsipirkimo tikimybę.

2.2.3. VPSP nauda ir pranašumas

VPSP nauda ir pranašumas išreiškiami lyginant skirtingus scenarijus, kai projektą įgyvendintų vienas arba kitas sektorius. Projekto įgyvendinimo palyginimas apima tik pagrindines projekto įgyvendinimo stadijas.

Lentelė 11. Jūros terapijos centro vystymo VPSP būdu naudos ir pranašumo vertinimas

Kriterijus	Jeigu projektą įgyvendintų viešasis sektorius	Jeigu projektą įgyvendintų privatus sektorius
Projektui įgyvendinti reikalingų viešųjų pirkimų skaičius	Būtų reikalingi daugiau kaip 2 viešieji pirkimai: rangos darbams įsigyti, projektavimo paslaugoms įsigyti, pastato nuomos ar veiklos nuomos konkursui vykdyti (nereikalinga, jei veiklą vykdytų pati savivaldybė), įrangai ir įrengimams įsigyti ir pan.	2 viešieji pirkimai: partnerystės projekto dokumentacijos parengimo paslaugų pirkimo ir partnerystės projekto privataus partnerio atrankai.

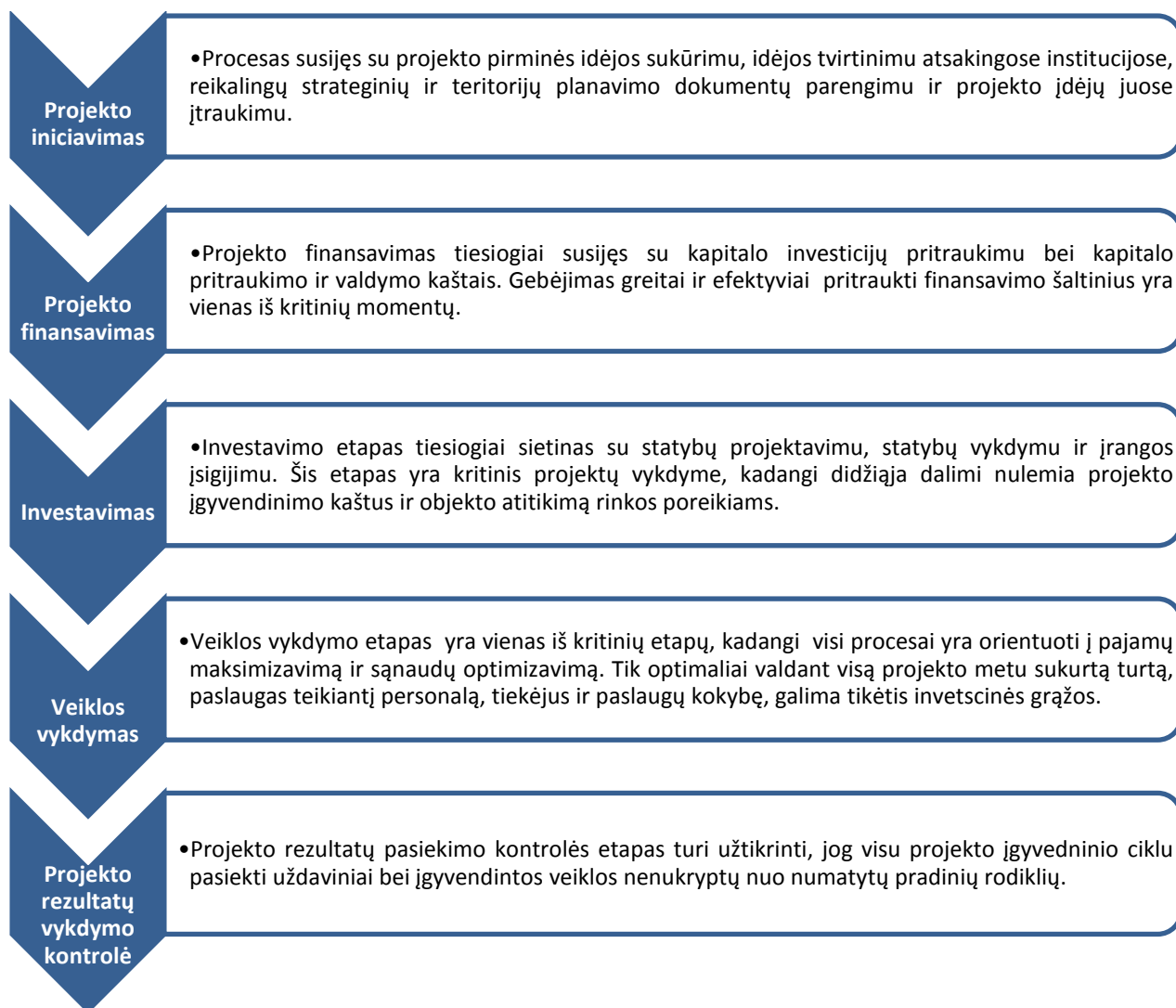
Kriterijus	Jeį projektą įgyvendintų viešasis sektorius	Jeį projektą įgyvendintų privatus sektorius
Subjektų finansinės galimybės įgyvendinti investicijų projektą	Viešojo sektoriaus finansavimo galimybės yra ribotos, savomis lėšomis objekto vystymas sunkiai tikėtinas, todėl papildomai išsėtų finansavimo šaltinių paieška. Labiausiai tikėtinas scenarijus – ieškoma ir bandoma pasinaudoti finansine parama investicijų projektui įgyvendinti, tačiau ES parama turizmo sektoriui 2014-2020 m. laikotarpiu labai ribota.	Neribotos.
Veiklos vykdymo ir eksploatacinių kaštų priskyrimas	Visi kaštai tektų viešajam sektoriui.	Visi kaštai privačiam sektoriui. Viešasis sektorius, priklausomai nuo sutartinių sąlygų, galėtų pirkti tik paslaugas iš privataus partnerio arba prisidėti prie investicijų daliniu finansiniu įnašu.
Projekto įgyvendinimo rizikų priskyrimas	Visos rizikos tektų viešajam sektoriui.	Didžiąją dalį rizikų būtų galima perduoti privačiam partneriui. Ypatingai svarbios statybų ir paklausos rizikos, kurios turi didžiausią poveikį naujų objektų vystymo projektuose.
Naujų ir inovatyvių vadybos metodų ir <i>know-how</i> panaudojimas	Nauji ir novatoriški sprendiniai bei <i>know-how</i> sunkiai tikėtini, nes statybos ir projektavimo viešieji konkursai dažniausiai būna vykdomi mažiausios vertės principu, todėl visi sprendiniai būna orientuoti į kaštų taupymą. Taip pat <i>know-how</i> perdavimas viešųjų pirkimų būdu yra sunkiai tikėtinas, kadangi tai yra viena iš komercinės veiklos komercinių paslapčių konkurencinėje rinkoje, todėl šių žinių perdavimas privatiems subjektams yra nenaudingas.	Šiuo atveju inovatyvių sprendinių ir <i>know-how</i> pritraukimas į jūros terapijos centro vystymą yra labai tikėtini, kadangi projekto vystymo sėkmė tiesiogiai priklausytų nuo patrauklumo rinkoje, todėl privatus sektorius būtų labai suinteresuotas taikyti naujausius ir moderniausius statybos ir vadybos metodus.

Vertinant galimybes vystyti jūros terapijos centrą vien tik viešojo sektoriaus jėgomis arba viešosios ir privačios partnerystės būdu, galima teigti, kad **viešojo ir privačioji partnerystė būtų patraukli viešajam sektoriui ir užtikrintų jam šią naudą ir pranašumą:**

- sumažėtų arba neliktų viešojo sektoriaus finansavimo poreikio infrastruktūrai vystyti ir eksploatuoti;
- sumažėtų viešųjų pirkimų poreikis ir skaičius;
- projekto vystymas būtų greitesnis;
- padidėtų projekto vystymo eigos ir rezultatų kontrolė;
- projekto vystymo ir sėkmingo įgyvendinimo rizikas prisiimtų privatus partneris.

2.2.4. Preliminarus projekto patrauklumo privačiam sektoriui vertinimas

Šiame poskyryje apžvelgiamas preliminarus dalies galimų perduoti VPSP projekto veiklų patrauklumo privačiam sektoriui įvertinimas. Nustatant galimų projekto dalių perdavimo privačiam sektoriui patrauklumą, reiktų suskaidyti jūros terapijos centro kūrimo projektą į keletą skirtingų procesinių etapų. Galimi projekto etapai pateikiami žemiau esančioje schemoje.



Pav. 15. Galimi jūros terapijos centro projekto etapai

Privačiam sektoriui perduodamos projekto dalys dažniausiai yra sietinos su privataus sektoriaus rizikų valdymo kompetencijomis ir gebėjimu rizikas valdyti efektyviau. Preliminarus jūros terapijos centro kūrimo projekto dalių perdavimo patrauklumo privačiam sektoriui vertinimas yra pateiktas žemiau esančioje lentelėje.

Lentelė 12. Jūros terapijos centro⁹ projekto dalių patrauklumo privačiam sektoriui vertinimas

Projekto etapas	Perdavimo patrauklumas privačiam sektoriui	Priežastis
Projekto inicijavimas	Mažas-vidutinis patrauklumas	Privatus sektorius šioje projekto dalyje dažniausiai bus suinteresuotas tiek, kiek bus vystomos koncepcinės idėjos, priimtinos būtent privačiam sektoriui. Privatus sektorius nebus suinteresuotas dalyvauti visuose šio etapo procesuose, nes projekto inicijavimo etape projekto įgyvendinimas gali būti atmestas, o tai savo ruožtu sąlygotų papildomus kaštus privačiam sektoriui. Privataus sektoriaus suinteresuotumas inicijavimo etape padidėja tik tada, kai projekto įgyvendinimas ar įgyvendinimo koncepcija yra patvirtinama. Patvirtinus projekto įgyvendinimą, privatus sektorius bus suinteresuotas teikti papildomas idėjas dėl projekto įgyvendinimo skirtingų koncepcijų ir jam labiausiai priimtinių

⁹ Esant dabartiniams, teisės aktais nustatytiems, objekto veiklos ir plėtros apribojimams

Projekto etapas	Perdavimo patrauklumas privačiam sektoriui	Priežastis
		bendradarbiavimo modelių.
Projekto finansavimas	Vidutinis patrauklumas	Projekto finansavimas privačiam sektoriui yra patrauklus tiek, kiek jis turi galimybę gauti garantuotą ir jam priimtina investicinę grąžą. Šiame etape privačiam sektoriui gali būti patrauklu bendradarbiauti su viešuoju sektoriumi, kadangi viešasis sektorius turi daugiau galimybių pasinaudoti įvairiomis finansinėmis neatlygintomis paramos formomis. Visgi reikia pažymėti, kad mišrus finansavimas visada didina projekto rizikas dėl sukurtos infrastruktūros valdymo ir eksploatacinių kaštų pasidalinimo. Papildoma negrąžintina parama ženkliai didina ne tik privačių investuotojų pritraukimo tikimybę, tačiau ir leidžia komerciniams bankams lengviau finansuoti įvairius investicinius projektus.
Investavimas	Didelis patrauklumas	Investavimo etapas privačiam sektoriui yra vienas patraukliausių ir svarbiausių etapų. Šis etapas svarbus paslaugų teikimo pradžios, infrastruktūros kokybės ir su tuo susijusių ateities kaštų aspektais, taip pat dėl galimai augsiančių statybos išlaidų ir pan. Privatus sektorius visada sieks, kad investicijų atlikimo (tame tarpe būtinai projektavimo) etape jis pats galėtų priimti visus reikalingus sprendimus. Sprendimų priėmimas šiandien lemia paslaugų patrauklumą rytoj, todėl privačiam sektoriui svarbu pačiam spręsti, kokios infrastruktūros jis nori, kokia projektavimo komanda dirba, kokia įranga naudojama paslaugoms teikti ir pan.
Veiklos vykdymas	Didelis patrauklumas	Veiklos vykdymas yra tiesioginė privataus sektoriaus intencija dalyvauti viešosios ir privačios partnerystės projektuose (jei kalbama apie kompleksinį projekto vystymą), todėl veiklos vykdymo (įvertinant infrastruktūros eksploatavimą) perdavimas privačiam sektoriui būtų tikrai patraukli veikla.
Projekto rezultatų vykdymo kontrolė	Didelis patrauklumas	Projekto rezultatų kontrolė privačiam sektoriui yra patrauklus projekto procesinis etapas, kadangi tik nuo tiesiogiai pasiektų rezultatų priklauso privataus sektoriaus investicinė grąža (jei taikomos rinkos veiklos sąlygos).

Apibendrinant galimas ir patrauklias privačiam sektoriui perduoti projekto dalis, galima teigti, kad privačiam sektoriui būtų patrauklios tos veiklos, kurios tiesiogiai daro įtaką veiklų pelningumui ir veiklos efektyvumui. Privatus sektorius būtų suinteresuotas prisiimti praktiškai visas projekto vykdymo veiklas, tačiau už tai jis gali pareikalauti didesnės investicijų grąžos ar periodinio atlygio.

Privačiam sektoriui gali būti patrauklus ir mišrus projekto etapų dalinimas, tačiau tokiu atveju viešojo sektoriaus sprendimų poveikis turi būti maksimaliai eliminuotas, pvz., privačiam sektoriui būtų patrauklu, jei viešasis sektorius suteiktų dalinį objekto finansavimą, nuroydamas konkrečias paslaugas, kurias norėtų gauti viešasis sektorius, tačiau j tų paslaugų teikimą viešasis sektorius negalėtų kišti. Toks pavyzdys yra pateiktas ir užsienio šalių panašių centrų analizėje, kai vietos valdžios institucijos sprendė viešojo baseino trūkumo problematiką. Problemos sprendimui panaudotas toks būdas, kad viešasis sektorius suteikė dalinį finansavimą baseino statyboms, tačiau už tai pareikalavo, kad nurodytu baseino veiklos metu jis privalomai būtų rezervuotas vietos mokinių plaukimo mokymo poreikiams. Papildomai didindamas savo investicijų rentabilumą, privatus sektorius savo nuožiūra galėjo kurti kitas paslaugas savo rizika.

Jūros terapijos centro Nidoje kūrimo viešosios ir privačios partnerystės būdu privačiam sektoriui būtų patrauklios šios projekto vystymo dalys:

- **projektavimas;**
- **finansavimas (gali būti mišrus su viešuoju sektoriumi ar negrąžintina parama);**
- **statyba ir investavimas;**
- **veiklos vykdymas ir infrastruktūros eksploatavimas.**

2.2.5. Privataus partnerio atrankos būdų analizė

Jūros terapijos centrą¹⁰ kuriant viešosios ir privačios partnerystės būdu, privataus partnerio atranka priklausytų nuo partnerystės projekto pobūdžio, t. y. ar partnerystė bus ekonominio pobūdžio, ar socialinio pobūdžio. Preziumuojama, kad jūros terapijos centro veiklos bus ekonominio pobūdžio, t. y. centras veiks rinkos sąlygomis, o jo valdytojas pajamas gaus iš galutinių paslaugos vartotojų – centro lankytojų. Vertinant tai, kad labiausiai tikėtinas partnerystės projekto pobūdis būtų ekonominis, todėl **viešosios ir privačios partnerystės projekto - jūros terapijos centro Nidoje įkūrimo - įgyvendinimas sietinas tik sudarant koncesija**. Koncesijos, remiantis LR Koncesijų įstatymu, gali būti dviejų tipų:

1. **Paslaugų koncesija** – privačiam subjektui suteikiamas leidimas vykdyti ūkinę komercinę veiklą, susijusią su infrastruktūros objektų projektavimu, statyba, plėtra, atnaujinimu, pakeitimu, remontu, valdymu, naudojimu ir (ar) priežiūra, teikti viešąsias paslaugas, valdyti ir (ar) naudoti valstybės/savivaldybės turtą.
2. **Darbų koncesija** – sudaroma VPSP sutartis dėl darbų, nurodytų LR Viešųjų pirkimo įstatymo 2 straipsnio 26 dalyje, pirkimo ir kai pagrindinis partnerystės projekto dalykas yra darbai, o paslaugų teikimas tik papildo privataus subjekto įsipareigojimą atlikti darbus. Tokios VPSP sutarties pagrindu privačiam subjektui, kaip atlyginimas už atliktus darbus, suteikiama arba tik teisė eksploatuoti infrastruktūros objektą, kuris yra tokių darbų rezultatas, arba suteikiama tokia teisė ir papildomai mokamas atlyginimas¹¹.

Atsižvelgiant į tai, kad viešosios ir privačios partnerystės tikslas yra valstybės arba savivaldybės funkcijos priskirtų veiklų vykdymo perdavimas privačiam sektoriui, o valstybės ar savivaldybės veikla yra viešųjų paslaugų teikimas, todėl viešosios ir privačios partnerystės atveju pagrindinis pirkimo objektas yra paslaugos. Turto sukūrimas ir atnaujinimas yra tik papildoma priemonė viešųjų paslaugų teikimui. Esant ekonominiam viešojo ir privataus sektorių partnerystės modeliui, turi būti vadovaujamosi Koncesijų įstatymo nuostatomis, reglamentuojančiomis paslaugų koncesijos suteikimą¹².

LR Koncesijų įstatyme reglamentuojami du viešųjų pirkimų būdai privačiam partneriui atrinkti:

1. Atviras viešasis konkursas.
2. Koncesijos suteikimas be konkurso.

Koncesijos suteikimas be konkurso toliau nenagrinėtinas, nes, remiantis LR Koncesijų įstatymo nuostatomis, koncesijos be konkurso suteikiamos tik išimtiniais atvejais, pvz., koncesijos sutartis yra susijusi su valstybės saugumo ir gynybos klausimais arba yra neatidėliotinas infrastruktūros poreikis, kurio nebuvo galima iš anksto numatyti, ir (ar) reikia užtikrinti nenutrūkstamą viešųjų paslaugų teikimą, ir susidarius tokioms nenumatytoms aplinkybėms nėra galimybės rengti konkursą dėl koncesijos suteikimo.

Atvirasis viešasis konkursas dėl koncesijos suteikimo vykdomas šiais etapais:

1. VPSP Pirkimo komisijos patvirtinimas;
2. pirkimo etapų pasirinkimas;
3. perkamo objekto apibūdinimas;
4. perduodamų paslaugų specifikavimas;
5. kvalifikacinių reikalavimų parengimas;
6. pasiūlymų vertinimo metodikos nustatymas;
7. konkurso ir jo sąlygų paskelbimas;
8. konkurso dalyvių išankstinė atranka (šio etapo galima atsisakyti);
9. preliminarių neįpareigojančių pasiūlymų pateikimas (šio etapo galima atsisakyti);

¹⁰ Esant dabartiniams, teisės aktais nustatytiems, objekto veiklos ir plėtros apribojimams.

¹¹ Panaudota iš Centrinės projektų valdymo agentūros parengtų „Metodinių rekomendacijų privataus subjekto atrankai viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektuose“.

¹² Panaudota iš Centrinės projektų valdymo agentūros parengtų „Metodinių rekomendacijų privataus subjekto atrankai viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektuose“.

10. preliminarinių neįpareigojančių pasiūlymų vertinimas (šio etapo galima atsisakyti);
11. išsamių įpareigojančių pasiūlymų pateikimas;
12. išsamių įpareigojančių pasiūlymų vertinimas;
13. derybos ir VPSP sutarties sudarymas.

Taigi, įgyvendinat jūros terapijos centro Nidoje kūrimą koncesijos būdu, vienintelis privataus partnerio atrankos būdas yra atviras viešas konkursas.

2.3. Jūros terapijos centro funkcijų ir rekreacinių paslaugų bei veiklos pasiūlymai

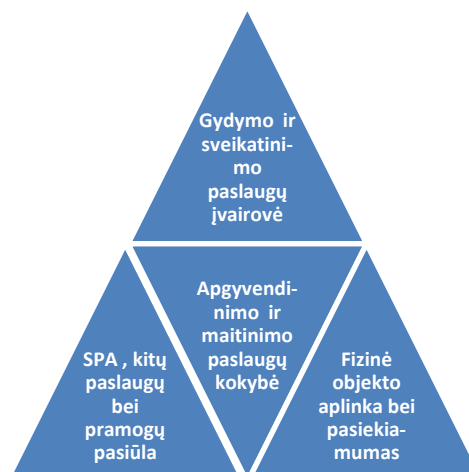
Jūros terapijos centras turėtų būti orientuotas į talasoterapiją, t. y. į su jūra bei jos aplinka susijusius gamtos išteklius. Pagrindinis išskirtinis išteklius, kuris turėtų būti panaudotas kuriamame jūros terapijos centre teikiamoms procedūroms – jūros vanduo. Ne mažiau svarbus centro atveju būtų ir kitas gamtinis veiksnys – Kuršių nerijos jūrinis mikroklimatas. Būtent jūrinis mikroklimatas bei gydymas jūros vandeniu sudaro talasoterapijos pagrindą. Nors pavienės talasoterapijos paslaugos yra teikiamos kai kuriuose kituose pajūrio kurortuose (pvz., kai kuriuose Palangos SPA, Kaliningrado srities pajūrio kurortų sanatorijose), šalyje bei gretimose valstybėse nėra nei vieno sveikatingumo centro, sanatorijos ar SPA, kuriuose išskirtinės bazinės paslaugos būtų orientuotos į talasoterapiją. Bendrai Europos mastu yra mažai sveikatingumo ir sveikatinimo įstaigų, kurios procedūroms naudoja pašildytą jūros vandenį.

Siekiant padidinti jūros terapijos centro konkurencingumą, centro paslaugų pasiūlą tikslinga papildyti paslaugomis (procedūromis), kurioms naudojami kiti vietiniai gamtiniai išteklių: mineralinis ir terminis vanduo, gintaras, sapropelis (gydomasis purvas). Šie išteklių tai pat susiję su jūrine aplinka, tačiau jų panaudojimo galimybes lemtų išgavimo sąlygos bei kaštai. Tikėtina, kad dėl sudėtingų gavybos teisinių ir techninių sąlygų jūros terapijos centre procedūroms reikalingi vietinio sapropelio ir vietinio gintaro išteklių gali būti pakeisti atvežtiniais išteklių.

Atkreipiamas dėmesys, kad kuriant jūros terapijos centrą talasoterapijos pagrindu ypač yra svarbios rinkodaros bei informacinės priemonės. Baltijos jūra, kurios vanduo bus naudojamas centro veikloje, yra viena labiausiai užterštų jūrų pasaulyje, todėl lankytojų iš užsienio atveju gali vyrėti gana neigiamas požiūris dėl šios jūros vandens naudojimo sveikatingumo ir sveikatinimo procedūroms teikti. Būtina užtikrinti, kad procedūros jūros vandeniu centre yra visiškai saugios ir efektyvios sveikatingumo ir sveikatinimo požiūriu.

2.3.1. Jūros terapijos centro veiklos ir funkcijų modelis

Remiantis panašių, turizmo sektoriui priskiriamų, sveikatingumo ir sveikatinimo objektų užsienio šalyse bei Lietuvoje gerąja praktika, tokių centrų, kaip kuriamas jūros terapijos centras, veiklos sėkmę dažniausiai lemia žemiau paveiksle pateikti 4 elementai.



Pav. 16. Sveikatingumo ir sveikatinimo objektų veiklos sėkmę lemiantys veiksniai

Gydymo ir sveikatinimo paslaugų įvairovė. Gydymo ir sveikatinimo paslaugų pasiūla priklauso nuo vietos aprūpinimo gamtiniais sveikatos veiksniais (jūros ir mineraliniu/ terminiu vandeniu, tinkamų savybių sapropeliu (gydomuoju purvu), žaliųjų plotų koncentracija, gintaru ir pan.) bei negamtiniais veiksniais, tokiais kaip medicinos sektoriaus personalo prieinamumas, medicinos bazių artumas ir pan.

Gydymo ir sveikatinimo paslaugų paketas jūros terapijos centro atveju turėtų būti orientuotas į reabilitaciją, susijusią su tam tikrų susirgimų kryptimi, t. y. konkrečią vieną ar dvi mažesnes nišas, siūlant kompleksines specializuotas reabilitacijos paslaugas atskiroms mažoms tikslinėms grupėms ir/arba didesnius lankytojų srautus generuojančias sveikatinimo paslaugas, siūlant įvairių procedūrų paketus. Visais atvejais sveikatinimo ir gydymo procedūrų pasiūlos pagrindas turi būti susijęs su talasoterapija, prie jos prijungiant įvairias kitas procedūras, kurioms naudojami skirtingi išteklių (mineralinis vanduo, gintaras, sapropelis (gydomasis purvas) ir pan.).

Talasoterapijos pagrindas – jūros vandens ir pajūrio oro gydomųjų savybių panaudojimas. Jūros vanduo turi daug ištirpusių įvairių mikroelementų (jodo, kalio, magnio, kalcio, geležies, bario, chromo, chloro, mangano, gali turėti netgi nedidelį kiekį sidabro ir aukso). Šie mikroelementai maudynių bei procedūrų metu daro teigiamą poveikį žmogaus organizmui per nervines galūnes odoje. Šios medžiagos geriausiai pasisavinamos, kai vanduo būna šiltas, todėl dalies talasoterapijos centrų baseinų bei kai kurioms procedūroms naudojamas jūros vanduo turi būti pašildomas. Be to, yra naudingos procedūros, kurioms naudojamas ir šaltas jūros vanduo. Pajūrio ore yra gana didelė jodo koncentracija. Jodas aktyvina galvos smegenų darbą, gerina atmintį ir skydliaukės darbą, todėl pajūrio oras lengvina kvėpavimą, gerina miegą ir bendrą savijautą.

Talasoterapija gali būti taikoma bendro silpnumo, įtampos ir pervargimo, kaulų ir sąnarių ligų, raumenų skausmų, funkcinų sutrikimų, neurozės, širdies veiklos bei kraujotakos sutrikimų, medžiagų apykaitos pakitimų, chroniškų moterų ir vyrų ligų, chroniškų kvėpavimo takų susirgimų, neurologinių sutrikimų ir kitų sutrikimų gydymui. Jos procedūros puikiai tinka sveikatai stiprinti bei kūno priežiūrai, nes lėtina odos senėjimo procesus ir gerina odos išvaizdą, reguliuoja riebalinių liaukų veiklą, stiprina plaukų šaknis, padeda kovoti su pleiskanomis, mažina svorį. Talasoterapija gali būti pavojinga onkologinėmis ir infekcinėmis ligomis sergantiems žmonėms bei žmonėms, kurie yra alergiški jodui.

Jūros terapijos centro paslaugos turėtų būti orientuotos tiek į šalies vidaus rinką, tiek į užsienio rinką. Atsižvelgiant į aukščiau aptartus poveikio aspektus, talasoterapijos procedūrų, kaip bazinių procedūrų, teikimas kuriamame jūros terapijos centre yra visiškai pagrįstas įvertinant bendrus susirgimų pobūdžius šalyje bei pasaulyje. Remiantis Higienos instituto duomenimis, Lietuvoje suaugusiųjų susirgimai kraujotakos sistemos ligomis sudaro apie 28 proc. visų susirgimų atvejų, kvėpavimo sistemos ligomis – apie 24 proc. visų susirgimų atvejų, urogenitalinės sistemos ligomis – apie 14 proc. visų susirgimų atvejų, endokrininės, mitybos ir medžiagų apykaitos ligomis – apie 13 proc. visų susirgimų atvejų. Šios ligos taip pat yra vienos dažniausiai pasitaikančių ir kitose Europos šalyse. Tad, jūros terapijos centras bei jame plėtojamoms talasoterapijos paslaugoms gali prisidėti prie minėtų ligų gydymo (teikiamos reabilitacijos paslaugos) bei prevencijos (teikiamos sveikatinimo paslaugos).

Apgyvandinimo ir maitinimo paslaugų kokybė. Apgyvandinimas ir maitinimas yra būtina objektų, tokių kaip kuriamas jūros terapijos centras, paslaugų dalis, nes dauguma SPA ir papildančių sveikatingumo paslaugų programų trunka ne mažiau kaip 2 dienas, o gydymo (reabilitacijos) ir sveikatos stiprinimo atvejais tokių procedūrų trukmė sudaro ne mažiau kaip 1 savaitę. Tad, apgyvandinimo ir maitinimo paslaugų prieinamumas bei kokybė yra vienas svarbiausių veiksnių, lemiančių lankytojų apsisprendimą atvykti į kuriamą jūros terapijos centrą.

Kuriant išskirtinį ir analogų rinkoje neturintį, konkurencingą jūros terapijos centrą, jame apgyvandinimo ir maitinimo kokybė turi būti aukšta, o apgyvandinimo ir maitinimo paslaugos turi būti ne tik prieinamos, bet ir patogios centro lankytojams. Šiuo atveju apgyvandinimas ir maitinimas turėtų būti teikiamas pastatuose, kurie turėtų tiesioginį ryšį su sveikatinimo ir sveikatingumo procedūrų patalpomis, t. y. procedūrų kabinetai bei patalpos turi būti pasiekiami vidaus patalpomis. Ypač tai yra aktualu ir būtina

teikiant reabilitacijos bei sveikatinimo procedūrų programas. Apgyvandinimo bei maitinimo paslaugų teikimas kituose, nuo jūros terapijos centro nutolusiuose pastatuose, yra galimas tik teikiant sveikatingumo, SPA paslaugas, tačiau šiuo atveju gali iškilti jūros terapijos centro konkurencingumo problemų.

SPA, kitų paslaugų bei pramogų pasiūla. Be gydymo ir sveikatinimo procedūrų, jūros terapijos centro svečiams turėtų būti užtikrintas laisvalaikio užimtumas. Dalis tokio laisvalaikio užimtumo turėtų būti organizuojamas objekto viduje, didinant objekto infrastruktūros panaudojimo efektyvumą bei generuojant papildomas pajamas. Tokį papildomą laisvalaikio užimtumą galėtų sudaryti objekte teikiamos įvairios pramogos (pagal svečių poreikius ir norus), papildomos paslaugos (SPA, konsultacijos, sportas ir pan.). SPA ir papildančios paslaugos turėtų būti teikiamos ir atskirai, jų nesiejant su reabilitacijos bei sveikatinimo paslaugomis.

Fizinė objekto aplinka bei pasiekiamumas. Be poilsio objekte, svečiams turėtų būti užtikrintas kokybiškas užimtumas už objekto ribų. Tokią aplinką už objekto ribų sudarytų: jūra, paplūdimys, pušynai su gaivių oru, pėsčiųjų zonos (takai, gatvės), dviračių takai, pramogų, laisvalaikio ir prekybos objektai (galerijos, muziejai ir ekspozicijos, renginių salės, parduotuvės, restoranai ir pan.), netradiciniai ir išskirtiniai gamtos, architektūriniai ir panašūs objektai (kuriuos verta aplankyti bent kartą, pvz., Parnidžio kopa, Raganų kalnas ir pan.). Visa tai turi būti patogiai pasiekama ir jūros terapijos centro lankytojams.

Kuriant jūros terapijos centrą Nidoje, būtinos ne tik geros šio centro susisiekimo sąlygos su kitomis šalies vietovėmis bei užsieniu, bet ir geras susisekinimas su išorine centru aplinka Kuršių nerijoje. Šiuo atveju yra poreikis vietinio susisiekimo maršrutų, pažintinių maršrutų bei ekskursijų, pritaiktų būtent jūros terapijos centro lankytojams.

Apibendrinimas

Galima teigti, kad aukščiau įvardintas jūros terapijos centro struktūros, veiklos ir funkcijų modelis yra geriausias bei konkurencingiausias, tačiau šiuo metu jo taikymo galimybės yra tik teorinės. Dėl Kuršių nerijoje galiojančių teisės aktais numatytų apribojimų, jūros terapijos centro statybai numatytoje teritorijoje leidžiama kurti tik gydyklą be apgyvendinimo patalpų. Tad, jūros terapijos centrą kuriant tik kaip gydyklą, apgyvendinimo paslaugas reikės organizuoti kitose Nidos apgyvendinimo įstaigose, iš kurių artimiausia yra kompleksas „Auksinės kopos“ (šiuo metu neveikiantis). Toks apgyvendinimo paslaugų organizavimas yra susijęs su lankytojų pervežimais iš apgyvendinimo įstaigos į jūros terapijos centrą bei atgal ir yra visiškai nepriimtinas bei nepatogus, siekiant teikti gydymo (reabilitacijos) ir sveikatinimo programas. Tokia forma užtikrinant apgyvendinimo paslaugas, jūros terapijos centre negalima teikti gydymo (reabilitacijos) bei daugelio sveikatinimo paslaugų, o pagrindinės gydykloje paslaugos būtų orientuotos į sveikatingumo procedūras ir grožio procedūras bei vandens pramogas ir SPA.

Jūros terapijos centras, kaip gydykla be apgyvendinimo paslaugų, gali būti nepatrauklus lankytojams, o kartu ir nekonkurencingas. Neringos savivaldybės geografinė padėtis lemia sudėtingas susisiekimo su planuojamu jūros terapijos centru sąlygas. Kelionėje į Kuršių neriją yra patiriamos ne tik įprastos kelionių sąnaudos (kuro išlaidos, transporto priemonių eksploatacinės sąnaudos), bet ir papildomos – apie 100 Lt – sąnaudos, susijusios su kelto išlaidomis bei ekologiniu mokesčiu. Vien dėl šios priežasties kuriamo jūros terapijos centro paslaugos turi būti aukštesnės kokybės, nei kitų šalies kurortų sanatorijose, gydyklose, SPA ar kitose sveikatingumo ir sveikatinimo įstaigose. Atsižvelgiant į tai, kad jūros terapijos centre apgyvendinimo paslaugos nebus teikiamos, jūros terapijos centro paslaugų kompleksas gali būti nepatrauklus ir nekonkurencingas, ypač šaltuoju metų laiku.

2.3.2. Jūros terapijos centro paslaugų sąrašas

Lentelė 13 . Jūros terapijos centro paslaugų struktūra

Paslaugų paketas	Paslaugų paketo sudėtis	
	Realiu atveju, jūros terapijos centrą kuriant kaip gydyklą, nenumatant apgyvendinimo	Teoriniu atveju, jūros terapijos centrą kuriant kaip gydyklą su apgyvendinimu (sanatorijos tipo)
Bazinis paslaugų paketas	<p>Sveikatingumo ir sveikatinimo paslaugos, paremtos talasoterapijos procedūromis bei jas papildančiomis kitomis bazinėmis procedūromis, orientuojantis į ligų prevenciją (pagal pasirinktas kryptis) bei sveikatos stiprinimą.</p> <p><i>Talasoterapijos procedūros:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - baseinai su šaltu ir pašildytu jūros vandeniu; - hidromasažinės vonios su jūros vandeniu; - šarko dušas su jūros vandeniu; - įvairių tipų (pėdų, nugaros, bendras kūno) hidromasažai naudojant jūros vandenį; - povandeninis dušas naudojant jūros vandenį; - akvaerobika jūros vandens baseine; - kvėpavimas jūrinio klimato oru ir/ar saulės vonios (atvira terasa su gultais); - procedūros su jūros dumbliais ir jūros druska. <p><i>Kitos bazinio paketo procedūros:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - perlinės vonios; - mineralinio vandens baseinėliai; - mineralinio vandens vonios su įvairiais ekstraktais (vaistažolėmis, medumi ir pan.); - mineralinio vandens gėrimas (biušetės); - poilsio kambariai. 	Šiuo atveju bazinio paslaugų paketo sudėtyje būtų visos sveikatinimo ir sveikatingumo procedūros, kaip ir kuriant jūros terapijos centrą be apgyvendinimo. Be to, šiuo atveju į bazinį paslaugų paketą būtų įtrauktos tokios paslaugos: apgyvendinimo paslaugos, maitinimo paslaugos, gydytojų konsultacijų paslaugos, specialių reabilitacijos ir sveikatinimo programų paslaugos.
Papildomas sveikatinimo/sveikatingumo paslaugų paketas	<p>Kitos sveikatingumo ir sveikatinimo paslaugos papildančios bazinio paketo paslaugas ir užtikrinančios centro lankytojams paslaugų spektrą:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gintaro kambarys (gintaro terapija); - purvo vonios (panaudojant atvežtinį arba vietinį sapropelį (gydomąjį purvą)); - gydomieji masažai; - įvairūs atpalaiduojantys masažai; - ajurvedinės procedūros; - kineziterapiauto paslaugos. 	Šiuo atveju papildomo sveikatinimo/sveikatingumo paslaugų paketo sudėtyje būtų visos sveikatinimo ir sveikatingumo procedūros, kaip ir kuriant jūros terapijos centrą be apgyvendinimo, tačiau jį taip pat galėtų papildyti psichoterapijos, kitos fizioterapijos, krioterapijos ir panašios paslaugos. Viena iš išskirtinių papildomų paslaugų galėtų būti specialių sveikos ir subalansuotos mitybos programų centro lankytojams sudarymas.
Papildomų paslaugų paketas	<p>Kitos papildomos paslaugos didinančios jūros terapijos centro patrauklumą:</p> <ul style="list-style-type: none"> - įvairių rūšių pirtys; - baseino pramogos; - sukūrinės vonios; - kosmetologo paslaugos (orientuotos į kosmetikos iš jūros produktų naudojimą); - treniruoklių salė; - maitinimo paslaugos; - biliardas ir/ar stalo tenisas; - maža skaitykla (prie poilsio kambarių); - susisiekimo paslaugos ir ekskursijų bei pažintinių turų rengimo paslaugos. 	Šiuo atveju papildomo paslaugų paketo sudėtyje būtų visos papildomos paslaugos, kaip ir kuriant jūros terapijos centrą be apgyvendinimo.

2.4. Jūros terapijos centro vadybos pasiūlymai

2.4.1. Strateginės objekto vystymo alternatyvos

Siekiant tinkamai įvertinti Neringos savivaldybės dispozicijoje esančias galimybes skatinti privačias investicijas į jūros terapijos centrą Nidoje, numatoma įvertinti 3 skirtingas alternatyvas. Jūros terapijos centro Nidoje kūrimo pradiniam vertinimui buvo numatytos 7 privačių investicijų pritraukimo alternatyvos. Studijos rengėjų ir Neringos savivaldybės administracijos darbo grupių posėdžių metu buvo atmestos 4 alternatyvos, kaip toliau nenagrinėtinos. Žemiau pateikiamas pradinių alternatyvų sąrašas:

1. Neringos savivaldybės lėšų investavimas ir pačios savivaldybės ar jos įgaliotos įstaigos paskyrimas atsakinga už jūros terapijos centro veiklų vykdymą.
2. Neringos savivaldybės lėšų investavimas ir jūros terapijos centro veiklų vykdymo perdavimas privačiam sektoriui (išnuomojant sukurtą infrastruktūrą).
3. Sklypo, su esančiais pastatais planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje, Nidoje nuoma privačiam sektoriui ir įpareigojimas investuoti į jūros terapijos centro kūrimą.
4. Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant koncesijos modelį.
5. Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant valdžios ir privataus subjektų partnerystės (VŽPP) modelį.
6. Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant institucinės partnerystės modelį (VPSP kuriant mišraus viešojo ir privataus kapitalo akcinę bendrovę).
7. Neringos savivaldybės nuosavybės teise valdomų pastatų jūros terapijos centro kūrimo teritorijoje pardavimas.

Kaip Neringos savivaldybės poreikių ir tikslų neatitinkančios buvo atmestos įvardintos 1, 2, 5 ir 7 alternatyvos. Šios alternatyvos pareikalautų didžiausių Neringos savivaldybės investicinių lėšų arba būtų visiškai prarastos projekto kontrolės ir nuosavybės teisės. Toliau nagrinėjamos šios alternatyvos: sklypo, su esančiais pastatais planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje, Nidoje nuoma privačiam sektoriui ir įpareigojimas investuoti į jūros terapijos centro kūrimą; jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant koncesijos modelį; jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant institucinės partnerystės modelį (VPSP kuriant mišraus viešojo ir privataus kapitalo akcinę bendrovę).

Žemiau esančiose lentelėse yra pateikiama detalesnė informacija apie atrinktas alternatyvas, išskiriant pagrindinius nagrinėjamų projekto įgyvendinimo modelių bruožus.

Lentelė 14 . Jūros terapijos centro įgyvendinimo alternatyva, privačiam sektoriui išnuomojant jūros terapijos centrui skirtoje teritorijoje esantį sklypą su statiniais bei įpareigojant jį investuoti į jūros terapijos centro kūrimą

Sklypo, su esančiais pastatais planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje Nidoje, nuoma privačiam sektoriui ir įpareigojimas investuoti į jūros terapijos centro kūrimą	
Alternatyvos aprašymas	Šiuo atveju jūros terapijos centro kūrimas vykdomas minimizuojant Neringos savivaldybės indėlį į projekto vystymą. Neringos savivaldybė prie projekto įgyvendinimo prisideda parengdama strateginių ir teritorijų planavimo dokumentų reikalingas nuostatas, suformuoja sklypą ir parengia jo detalų planą. Suformavus reikalingą jūros terapijos centro vystymo sklypą, šis sklypas su statiniais būtų išnuomotas aukcionu būdu. Papildomai nuomos sąlygos apibrėžtų potencialiam nuomininkui per numatytą terminą reikalingas atlikti investicijas konkrečiais darbais arba investicijų suma. Visos investicijų apimtys ir jūros terapijos centro paslaugų vystymas būtų perduotas tiesiogiai nuomininkui, o Neringos savivaldybė toliau nebedalyvautų projekto vystyme. Visi sprendimai jūros terapijos centro vystymo klausimais atitektų nuomininkui.
Alternatyvos veiklos	<ul style="list-style-type: none"> • detaliojo plano jūros terapijos centro kūrimui parengimas; • dalies esamų pastatų nuosavybės teisių išpirkimas arba kitų ilgalaikių susitarimų sudarymas; • pasirengimas nuomos viešajam konkursui (statybų galimybių ir apribojimų viešinimas potencialių nuomininkų tarpe, konkurso sąlygų suformavimas ir testavimas rinkoje,

Sklypo, su esančiais pastatais planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje Nidoje, nuoma privačiam sektoriui ir įpareigojimas investuoti į jūros terapijos centro kūrimą							
	<p>nuomos sutarties parengimas ir viešas aptarimas);</p> <ul style="list-style-type: none"> • viešojo nuomos konkurso skelbimas; • turto perdavimas; • numatytų nuomos sąlygų vykdymo kontrolė. 						
Teikiamos paslaugos	Paslaugų teikimas susietas su teritorijų planavimo dokumentuose numatytais apribojimais – teiktinos tik gydymo / sveikatinimo / sveikatingumo tipo paslaugos. Artimiausia pastatų paskirtis – gydykla.						
Tikslinės grupės bei vartotojų segmentai	<ul style="list-style-type: none"> • Neringos lankytojai; • vietiniai gyventojai; • specialių gydymo poreikių reikalaujantys pacientai, siūsti gydymo specialistų reabilitacijai. 						
Galimi turistų / lankytojų srautai	Neįvertinami.						
Bendradarbiavimas su vietos verslininkais	Maitinimo, apgyvendinimo ir turizmo paslaugų organizavimo srityje. Jūros terapijos centro veiklos papildymas vietiniais turizmo produktais.						
Alternatyvos nauda ir privalumai	<ul style="list-style-type: none"> • minimalios Neringos savivaldybės finansinės sąnaudos (galimai esamų pastatų ir privačios nuosavybės išpirkimas, detaliojo plano parengimas, suformuoto sklypo įteisinimas ir įregistravimas, nuomos konkurso organizavimas); • minimizuojamas Neringos savivaldybės indėlis projekto vystyme ir finansavimo šaltinių paieškoje; • didelis nuomininko suinteresuotumas sėkmingai išvystyti visą projektą minimaliomis laiko ir finansinėmis sąnaudomis; • pasiekti Neringos savivaldybės strateginiai tikslai ir išpildytos teritorijų planavimo nuostatos; • efektyviai ir racionaliai valdomos viešosios lėšos; • nesudėtingos turto perdavimo procedūros. 						
Alternatyvos apribojimai ir trūkumai	<ul style="list-style-type: none"> • nėra galimybių kontroliuoti jūros terapijos centrui reikalingos infrastruktūros, pastatų vystymo ir veiklų turinio bei vykdymo procesų; • valstybinės žemės sklypo nuomos klausimas turėtų būti nagrinėjamas LR Žemės įstatymo nustatyta tvarka. 						
Alternatyvos įgyvendinimo planas	Veiklos metai	1	2	3	4	5	n
	Detaliojo plano parengimas	x					
	Nuosavybės ir susijusios dokumentacijos parengimas	x					
	Nuomos konkurso vykdymas		x				
	Objekto projektavimas		x				
	Objekto statyba		x	x			
	Veiklų vykdymas ir turto eksploatavimas			x	x	x	x

Lentelė 15 . Jūros terapijos centro įgyvendinimo alternatyva panaudojant koncesijos modelį jūros terapijos centro kūrimui

Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant koncesijos modelį	
Alternatyvos aprašymas	<p>Jūros terapijos centro kūrimas Nidoje vykdomas aiškiai suformuojant Neringos savivaldybės poreikius ir reikalavimus dėl minimalių viešųjų paslaugų poreikių (kiekybinių ir kokybinių) bei infrastruktūros kūrimo kriterijų. Koncesijos vykdymui atviro viešojo konkurso būdu būtų atrenkamas privatus partneris, jam perduodamas koncesijos sutarties sąlygoms įvykdyti reikalingas nekilnojamasis turtas.</p> <p>Neringos savivaldybė privalėtų įgyti nuosavybės teises arba kitomis ilgalaikio disponavimo teisėmis valdyti privačius statinius, esančius planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje.</p> <p>Koncesijos sutarties pagrindais Neringos savivaldybė galėtų įsipareigoti įsigyti numatyto pobūdžio paslaugų skaičių (pvz., privalomai rezervuojamas 24 val. baseino plaukimo</p>

Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant koncesijos modelį	
	<p>takelių skaičius per mėnesį vietos mokinių plaukimo ugdymui, o savivaldybė perka plaukimo ugdymo paslaugas) tokiu būdu padidinat objekto patrauklumą privatiems investuotojams.</p>
Alternatyvos veiklos	<ul style="list-style-type: none"> • detaliojo plano jūros terapijos centro kūrimui parengimas; • dalies esamų pastatų, esančių Jūros terapijos centro kūrimo teritorijoje, nuosavybės teisių išpirkimas arba ilgalaikių susitarimų sudarymas; • viešosios ir privačios partnerystės poreikio pagrindimas (pagal teisės aktus privalomas investicijų projekto, taikomo VPSP, parengimas ir suderinimas su Centrine projektų valdymo agentūra ir LR Finansų ministerija); • pasirengimas koncesijos viešajam konkursui (statybų galimybių ir apribojimų viešinimas potencialių koncesioninkų tarpe, konkurso sąlygų suformavimas ir testavimas rinkoje, koncesijos sutarties parengimas ir viešas aptarimas); • koncesijos sutarties sąlygų tvirtinimas Neringos savivaldybės taryboje; • koncesijos konkurso paskelbimas ir vykdymas; • koncesijos konkurso dalyvių ir jų pasiūlymų vertinimas; • pastatų, esančių jūros terapijos centro kūrimo teritorijoje, perdavimas; • koncesijos sutarties sąlygų vykdymo kontrolė; • viešųjų paslaugų pirkimas (jei būtų numatytos koncesijos sutartyje); • koncesijos sutarties užbaigimas ir sukurto turto perdavimas savivaldybei.
Teikiamos paslaugos	<p>Paslaugų teikimas susietas su teritorijų planavimo dokumentuose numatytais apribojimais – teiktinos tik gydymo / sveikatinimo / sveikatingumo tipo paslaugos. Artimiausia pastatų paskirtis – gydykla.</p>
Tikslinės grupės bei vartotojų segmentai	<ul style="list-style-type: none"> • Neringos lankytojai; • vietiniai gyventojai; • specialių gydymo poreikių reikalaujantys pacientai, siūsti gydymo specialistų reabilitacijai.
Galimi turistų / lankytojų srautai	<p>Neįvertinami.</p>
Bendradarbiavimas su vietos verslininkais	<p>Maitinimo, apgyvendinimo ir turizmo paslaugų organizavimo srityje. Jūros terapijos centro veiklos papildymas vietiniais turizmo produktais.</p>
Alternatyvos nauda ir privalumai	<ul style="list-style-type: none"> • minimalios Neringos savivaldybės finansinės sąnaudos (galimai esamų pastatų ir privačios nuosavybės išpirkimas, detaliojo plano parengimas, suformuoto sklypo įteisinimas ir įregistravimas, nuomos konkurso organizavimas); • minimizuojamas Neringos savivaldybės indėlis projekto vystyme ir finansavimo šaltinių paieškoje; • didelis koncesioninko suinteresuotumas sėkmingai išvystyti visą projektą minimaliomis laiko ir finansinėmis sąnaudomis; • pasiekti Neringos savivaldybės strateginiai tikslai ir išpildytos teritorijų planavimo nuostatos; • efektyviai ir racionaliai valdomos viešosios lėšos; • galimybė dalinai kontroliuoti jūros terapijos centro veiklą nustatant minimalius jūros terapijos centro veiklos kriterijus ir infrastruktūros apimtį; • koncesijos sutarties pabaigoje sukurtas nekilojamas turtas būtų perduotas Neringos savivaldybės dispozicijon; • galimybė papildomai finansuoti jūros terapijos centro kūrimo veiklas savivaldybės ar negrąžintinos paramos lėšomis.
Alternatyvos apribojimai ir trūkumai	<ul style="list-style-type: none"> • ilgalaikiai įsipareigojimai koncesijos sutarties vykdymui (maksimali trukmė – 25 metai); • papildomos dokumentacijos VPSP tikslingumo vertinimo rengimo ir derinimo poreikis; • sudėtinga tiksliai įvertinti koncesijos sutarties sąlygas ilgam laikotarpiui.

Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant koncesijos modelį						
Alternatyvos įgyvendinimo planas	Veiklos metai	1	2	3	4	5+
	Detaliojo plano parengimas	x				
	Nuosavybės ir susijusios dokumentacijos parengimas	x				
	VPSP tikslingumo pagrindimas, derinimas ir tvirtinimas		x			
	Koncesijos konkurso vykdymas		x			
	Objekto projektavimas			x		
	Objekto statyba			x	x	
	Viešųjų paslaugų teikimas				x	x

Lentelė 16 . Jūros terapijos centro įgyvendinimo alternatyva panaudojant institucinės partnerystės modelį jūros terapijos centro kūrimui

Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant institucinės partnerystės modelį (VPSP kuriant mišraus viešojo ir privataus kapitalo akcinę bendrovę)	
Alternatyvos aprašymas	<p>Jūros terapijos centro kūrimas Nidoje aiškiai vykdomas suformuojant Neringos savivaldybės ir privataus sektoriaus mišraus kapitalo akcinę įmonę. Neringos savivaldybės kapitalo dalį mišrioje įmonėje sudarytų nekilnojamas turtas (savivaldybė savo ruožtu turėtų užtikrinti, kad visa pastatų, esančių planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje, nuosavybė būtų valdoma Neringos savivaldybės), o privataus sektoriaus indėlis – finansinis įnašas, reikalingas esamų pastatų rekonstrukcijai ir/ar statybai. Turtas tokiai įmonei gali būti perduodamas be viešo konkurso (aukciono), tačiau ne ilgesniam nei 25 metų laikotarpiui, kaip numatyta koncesijos ar valdžios ir privataus subjektų partnerystę apibrėžiančiuose įstatymuose, o konkursas turi būti skelbiamas privačiam partneriui atrinkti.</p> <p>Investuojant savivaldybės ar valstybės nekilnojamąjį turtą mišraus kapitalo įmonės steigimui, didžioji dalis akcijų (daugiau kaip 50 proc. balsų visuotiniame akcininkų susirinkime) turėtų priklausyti Neringos savivaldybei, kaip tai numato LR Valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas.</p> <p>Neringos savivaldybė privalėtų įgyti nuosavybės teises arba kitomis ilgalaikio disponavimo teisėmis valdyti privačius statinius, esančius planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje.</p> <p>Įkurta nauja akcinė bendrovė rūpintųsi jūros terapijos centro kūrimu ir centro veiklos vykdymu.</p>
Alternatyvos veiklos	<ul style="list-style-type: none"> • detaliojo plano jūros terapijos centro kūrimui parengimas; • dalies esamų pastatų nuosavybės teisių išpirkimas arba ilgalaikių susitarimų sudarymas; • viešosios ir privačios partnerystės poreikio pagrindimas (pagal teisės aktus privalomas investicijų projekto, taikomo VPSP, parengimas ir suderinimas su Centrine projektų valdymo agentūra ir LR Finansų ministerija); • pasirengimas koncesijos ar valdžios ir privataus subjektų partnerystės viešajam konkursui (statybų galimybių ir apribojimų viešinimas potencialių partnerių tarpe, konkurso sąlygų suformavimas ir testavimas rinkoje, sutarties parengimas ir viešas aptarimas, mišraus kapitalo įmonės patrauklumo investuotojams vertinimas rinkoje); • koncesijos ar valdžios ir privačios subjektų partnerystės dokumentacijos rengimas, derinimas ir tvirtinimas; • viešojo koncesijos ar valdžios ir privačios subjektų partnerystės konkurso skelbimas; • mišrios akcinės bendrovės steigimas ir įstatinio kapitalo formavimas (viešojo turto perdavimas bendrovei bei privataus partnerio finansinis įnašas); • jūros terapijos centro kūrimas ir veiklų vykdymas; • mišraus akcinio kapitalo bendrovės centro veiklos kontrolė.
Teikiamos paslaugos	<p>Paslaugų teikimas susietas su teritorijų planavimo dokumentuose numatytais apribojimais – teiktinos tik gydymo / sveikatinimo / sveikatingumo tipo paslaugos. Artimiausia pastatų paskirtis – gydykla.</p>
Tikslinės grupės bei vartotojų segmentai	<ul style="list-style-type: none"> • pavieniai Neringos lankytojai; • vietiniai gyventojai;

Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant institucinės partnerystės modelį (VPSP kuriant mišraus viešojo ir privataus kapitalo akcinę bendrovę)						
	<ul style="list-style-type: none"> specialių gydymo poreikių reikalaujantys pacientai, siūsti gydymo specialistų reabilitacijai. 					
Galimi turistų / lankytojų srautai	Neįvertinami.					
Bendradarbiavimas su vietos verslininkais	Maitinimo, apgyvendinimo ir turizmo paslaugų organizavimo srityje. Jūros terapijos centro veiklos papildymas vietiniais turizmo produktais.					
Alternatyvos nauda ir privalumai	<ul style="list-style-type: none"> minimalios Neringos savivaldybės finansinės sąnaudos (galimai esamų pastatų ir privačios nuosavybės išpirkimas, detaliojo plano parengimas, suformuoto sklypo įteisinimas ir įregistravimas, nuomos konkurso organizavimas); pasiekti Neringos savivaldybės strateginiai tikslai ir išpildytos teritorijų planavimo nuostatos; jūros terapijos centro vystymo kontrolė išliktų Neringos savivaldybės dispozicijoje; galimybė papildomai finansuoti jūros terapijos centro kūrimo veiklas savivaldybės ar neįrašytos paramos lėšomis. 					
Alternatyvos apribojimai ir trūkumai	<ul style="list-style-type: none"> maža patirtis mišraus kapitalo įmonių formavime vystant institucinę partnerystę; mažas patrauklumas privataus sektoriaus investuotojams dalyvauti institucinėje partnerystėje dėl per mažų bendrovės valdymo galimybių. 					
Alternatyvos įgyvendinimo planas	Veiklos metai	1	2	3	4	5+
	Detaliojo plano parengimas	x				
	Nuosavybės ir susijusios dokumentacijos parengimas	x				
	Koncesijos ar valdžios ir privačios subjektų partnerystės dokumentacijos rengimas, derinimas ir tvirtinimas		x			
	Koncesijos ar valdžios ir privačios subjektų partnerystės konkurso vykdymas		x			
	Objekto projektavimas			x		
	Objekto statyba			x	x	
	Veiklų vykdymas ir turto eksploatavimas					x

Siekiant tinkamai palyginti jūros terapijos centro Nidoje kūrimo alternatyvas tarpusavyje, yra pateikiamas kokybinis alternatyvų vertinimas daugiakriterinės analizės pagrindu, suteikiant alternatyvoms skirtingus vertinimo balus. Vertinimo kriterijai bei įvertinimas balais yra pateikti žemiau esančioje lentelėje. Vertinimo balai lyginami atsižvelgiant į viešojo sektoriaus naudą ir gaunamus privalumus. Kriterijaus vertinimo balai yra ranguojami nuo 1 iki 3, kur 3 laikytina, jog kriterijus turi didžiausią naudą viešajam sektoriui kitų vertinamų alternatyvų atžvilgiu.

Lentelė 17. Jūros terapijos centro alternatyvų palyginimo kriterijai

Kriterijus	Kriterijaus aprašymas
Investicijos	Savivaldybės investicijų poreikis jūros terapijos centro vystymui.
Papildomos lėšos	Vertinamos galimos papildomos lėšos jūros terapijos centro eksploatacijai ir veiklų vykdymo užtikrinimui.
Investicijų pritraukimas	Tikėtina privačių investicijų apimtis.
Indėlis	Savivaldybės žmogiškųjų, materialinių ir finansinių kaštų indėlis vystant jūros terapijos centrą.
Kontrolė ir sprendimai	Savivaldybės galimybės kontroliuoti ir daryti įtaką jūros terapijos centro kūrimo ir veiklų vykdymų procesams.
Sparta	Tikėtina jūros terapijos centro įkūrimo trukmė, vertinant laiką nuo apsisprendimo įgyvendinti vieną iš alternatyvų.
Sudėtingumas	Dokumentacijos rengimo, derinimo ir tvirtinimo procesų sudėtingumas, lyginant su kitomis alternatyvomis.
Inovatyvumas	Galimų inovatyvių sprendimų jūros terapijos centro kūrime tikimybė.
Visuomenės interesus	Visuomenės intereso gynimas ir tikėtino pasipriešinimo alternatyvos įgyvendinimui laipsnis.
Patrauklumas	Patrauklumas privatiems investuotojams.

Lentelė 18. Jūros terapijos centro alternatyvų palyginimo įvertinimas balais

Kriterijus	Alternatyvos		
	Sklypo, su esančiais pastatais planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje, Nidoje nuoma privačiam sektoriui ir įpareigojimas investuoti į jūros terapijos centro kūrimą	Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant koncesijos modelį	Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant institucinės partnerystės modelį (VPSP kuriant mišraus viešojo ir privataus kapitalo akcinę bendrovę)
Investicijos	3	2	1
Papildomos lėšos	3	2	1
Investicijų pritraukimas	2	3	1
Indėlis	3	2	1
Kontrolė ir sprendimai	1	2	3
Sparta	3	2	1
Sudėtingumas	3	2	1
Inovatyvumas	1	3	2
Visuomenės interesas	1	2	3
Patrauklumas	2	3	1
Iš viso	22	23	15

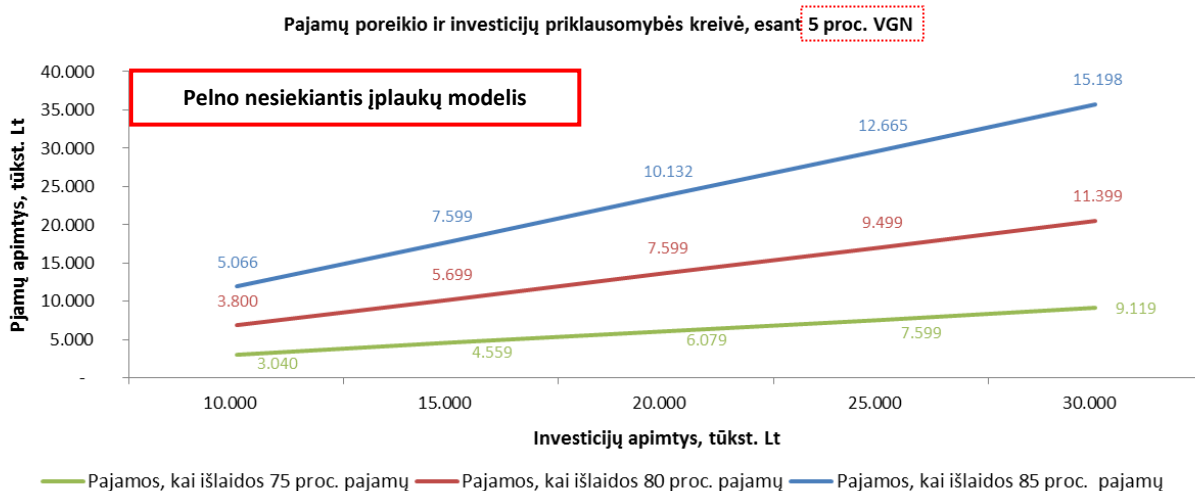
Suteikus vertinamoms alternatyvoms tarpusavio palyginimo balus, galima matyti, kad koncesijos modelis vystant jūros terapijos centrą gali būti patraukliausias Neringos savivaldybei. Tačiau taip pat galima pabrėžti, kad alternatyvos „Sklypo, su esančiais pastatais planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje, Nidoje nuoma privačiam sektoriui ir įpareigojimas investuoti į jūros terapijos centro kūrimą“ patrauklumas yra labai panašus kaip ir koncesijos vystymo modelio. Šių abiejų alternatyvų patrauklumą lemia sąlyginai mažesnės tikėtinos Neringos savivaldybės investicijos jūros terapijos centro vystymui ir veiklų vykdymo užtikrinimui. Iš esmės pagrindinis skirtumas tarp nuomos ir koncesijos modelio yra susijęs su Neringos savivaldybės poreikiais bent minimaliai kontroliuoti jūros terapijos centro veiklą ir prisidėti prie konkrečių jūros terapijos centro vystymo procesų. Jei Neringos savivaldybė siekia, kad būtų sukurtas jūros terapijos centras, ir jai nėra svarbi centro vykdoma veikla, tokiu atveju geresnė yra nuomos alternatyva. Esant Neringos savivaldybės poreikiui gauti labiau apibrėžtas ir su savivaldybe suderintas jūros terapijos centre teiktinas paslaugas ir vystymo idėjas, yra naudingesnė koncesijos alternatyva.

Jūros terapijos centro Nidoje kūrimas panaudojant institucinės partnerystės modelį (VPSP kuriant mišraus viešojo ir privataus kapitalo akcinę bendrovę) yra mažiausiai patraukli jūros terapijos centro projekto įgyvendinimo alternatyva, kadangi ji pareikalautų didelio Neringos savivaldybės administracijos žmogiškųjų išteklių indėlio, tikėtina, didžiausių investicijų infrastruktūros kūrimui bei papildomų lėšų veiklos vykdymo procesuose, o projekto įgyvendinimo sparta tikėtinai mažėtų dėl galimų nuolatinių politinių sprendimų poveikio. Politinių sprendimų pasireiškimas mišraus kapitalo įmonėje sukeltų papildomas tikėtinas rizikas ir mažintų alternatyvos patrauklumą privatiems investuotojams.

2.4.2. Objekto įplaukų valdymo modelis

Kuriamo jūros terapijos centro įplaukų valdymas yra vienas iš kritinių sėkmingos centro veiklos reikalavimų, tačiau studijos rengimo etape preliminaraus įplaukų valdymo modelio parengimas yra netikslingas, kadangi objekto vystymo procese yra per daug nežinomų objekto finansavimo sąlygų. Vienos objekto strateginės alternatyvos gali lemti, jog finansavimo ir veiklos finansinės veiklos užtikrinimas gali daryti ženklų įtaką Neringos savivaldybei (koncesijos ar institucinės partnerystės atveju), kitu atveju (nuomos atveju) Neringos savivaldybei jūros terapijos centro finansinė būklė gali būti visiškai nesvarbi ir nedaryti jokios įtakos.

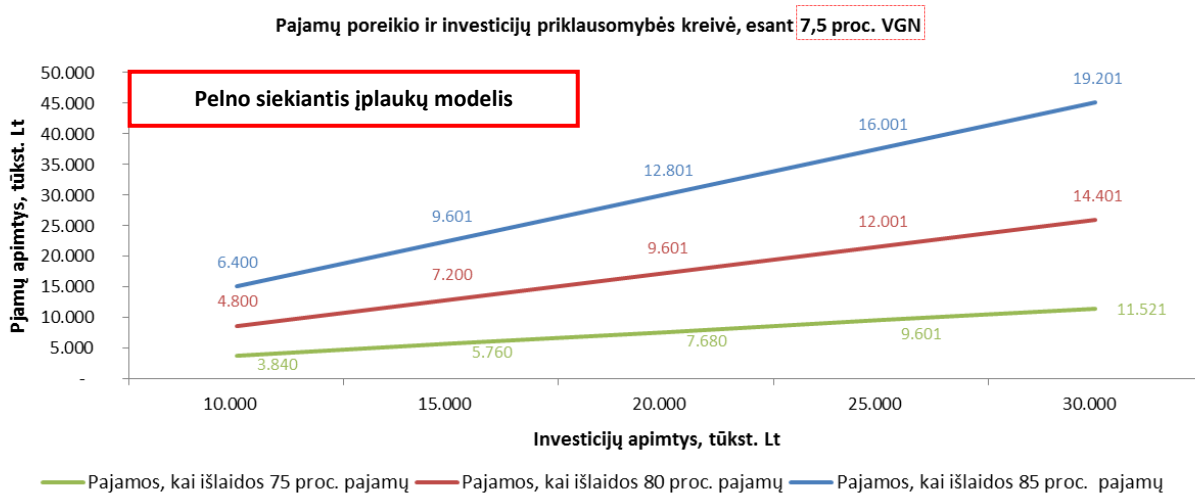
Visgi, siekiant pavaizduoti galimas skirtingas jūros terapijos centro vystymosi finansines perspektyvas ir vidutinių metinių pajamų poreikį, pateikiamos pajamų poreikio ir investicijų priklausomybės kreivės, vaizduojančios skirtingus pajamų lygio poreikius didėjant investicijoms, esant fiksuotai investicijų vidinės grąžos normai ir kintant pajamų ir išlaidų santykiui. Priklausomybės yra sudarytos nustatant 2 metų investicijų atlikimo laikotarpį ir 23 metų veiklos vykdymo laikotarpį.



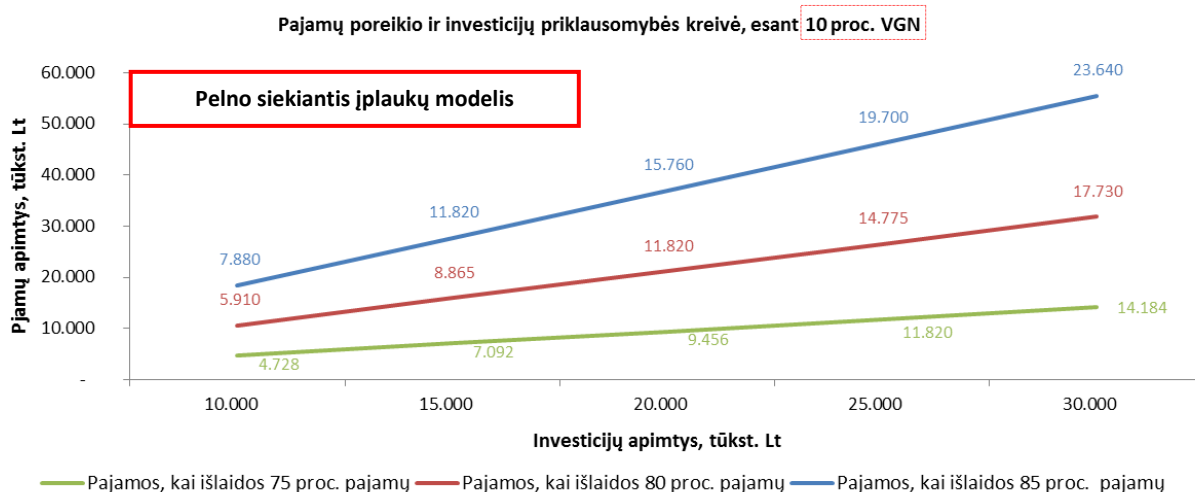
Pav. 17. Vidutinių metinių pajamų poreikio priklausomybės nuo investicijų apimties, kai jūros terapijos centro veikla nėra pagrįsta pelno siekimu
Sudaryta studijos autorių

Kaip matyti aukščiau pateiktame paveiksle, kai centras nesiekia gauti pelno, tačiau siekia, kad atliktos investicijos atsipirktų ir nereikalautų papildomo finansavimo, minimalios jūros terapijos centro veiklos vidutinės metinės pajamos turėtų sudaryti bent 3 mln. Lt, esant 10 mln. Lt investicijoms, ir 75 proc. veiklos išlaidų ir gaunamų pajamų santykiui. Atitinkamai, mažėjant veiklos efektyvumui ir didėjant investicijoms, auga ir vidutinių metinių pajamų dydis.

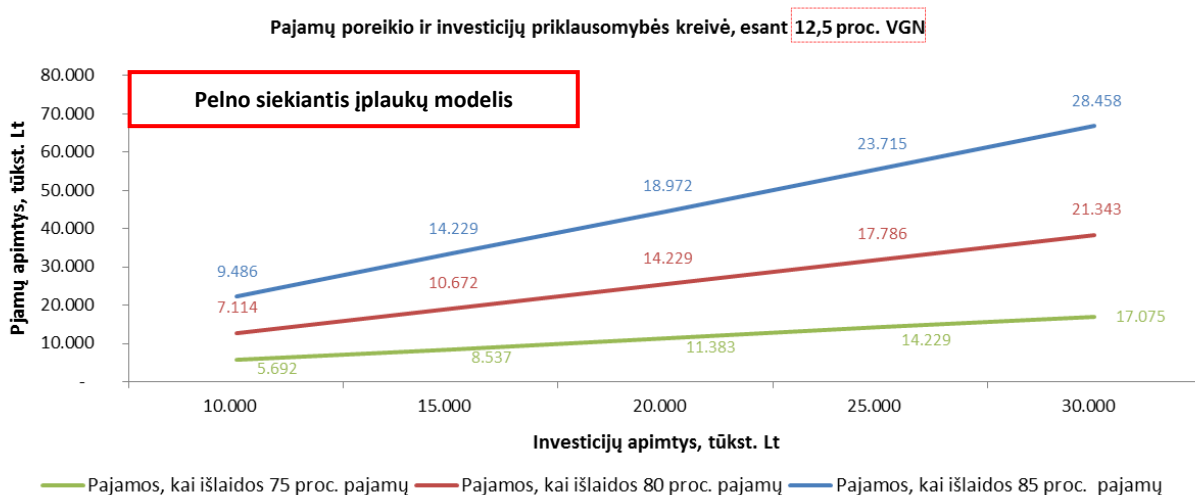
Toliau pateikiamos investicijų ir pajamų priklausomybės, kai jūros terapijos centro veikla būtų pelno siekianti. Kaip ir galima tikėtis, didėjant siekiamam veiklos pelningumui, auga ir reikalingas vidutinių metinių pajamų lygis.



Pav. 18. Vidutinių metinių pajamų poreikio priklausomybės nuo investicijų apimties, kai jūros terapijos centro veikla būtų pagrįsta pelno siekimu



Pav. 19. Vidutinių metinių pajamų poreikio priklausomybės nuo investicijų apimties, kai jūros terapijos centro veikla būtų pagrįsta pelno siekimu



Pav. 20. Vidutinių metinių pajamų poreikio priklausomybės nuo investicijų apimties, kai jūros terapijos centro veikla būtų pagrįsta pelno siekimu

Kaip matyti iš visų pateiktų priklausomybių kreivių, pajamų poreikis ženkliai auga didėjant investicijų apimtims ir mažėjant veiklos efektyvumui. Atsižvelgiant į tai, galima teigti, kad bet kokiame atveju (pelno siekimo ir nesiekimo) jūros terapijos centro Nidoje infrastruktūros vystymo procesas ir vykdoma veikla turi būti labai efektyvūs bei paklausūs rinkoje. Todėl svarbu, kad jūros terapijos centro vystymas iš anksto būtų planuojamas kaip komercinė veikla arba biudžetinė išlaikoma įstaiga. Bet kuriuo atveju, žvelgiant į reikalingas atsipirkimo normas, pajamų poreikis investicijų atsipirkimui yra sąlyginai didelis.

Jūros terapijos centro atsiperkamumui užtikrinti reikalingos labai rentabilios sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugos arba tikslingiausiai papildomas paslaugų paketas, kurį sudarytų atviroje rinkoje dažniausiai sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugas lydintis paslaugų paketas – maitinimas ir apgyvendinimas.

3. Jūros terapijos centro steigimo rizikos ir jų valdymo veiksmai

Jūros terapijos centro steigimo projekto rizikos yra tiesiogiai sietinos su objekto vystymui būtinų išteklių logine seka, pagal kurią jūros terapijos centrui yra būtini (Pav. 14):

1. Tinkamas žemės sklypas (teritorija objekto plėtrai).
2. Terapijos procedūroms tinkami gamtiniai ištekliai.
3. Disponavimo nekilnojamuoju turtu bei ištekliais teisės.
4. Kapitalas jūros terapijos centro statybai.
5. Ištekliai jūros terapijos centro veiklai užtikrinti.

Vadovaujantis sudaryta logine seka, pateikiamos ir su projekto įgyvendinimu susijusios rizikos, jų kilimo priežastys bei galimi rizikų valdymo veiksniai. Papildomai, ekspertiniu vertinimu, pateikiamos ir papildomos projektui būdingos rizikos bei jų valdymo veiksniai.

Jūros terapijos centro steigimo atveju rizikų valdymas turi būti nuoseklus, ir tik pašalinus ar suvaldžius pirmiau įvardintą riziką (rizikos pateiktos lentelėje jų pasireiškimo tvarka nuo sprendimo įgyvendinti projektą priėmimo), galima pereiti prie tolimesnių steigimo etapų ir susijusių rizikų eliminavimo ar suvaldymo. Neįvertinus paminėtų rizikų ir priėmus sprendimą ignoruoti įvardintas rizikas, projekto įgyvendinimas praras savo nuoseklumą, o tuo pačiu ir sėkmingo įgyvendinimo tikimybę.

Reikia pažymėti, kad privačias investicijas pritraukti į jūros terapijos centrą bus galima tik tokiu atveju, jei bus aiškiai suvaldytos pirmosios trys rizikos. Kitu atveju privataus sektoriaus pritraukimas į projekto vystymą yra sunkiai tikėtinas arba privačių investicijų pritraukimas, neišsprendus minėtų rizikų, nulems didelį rizikos premijos (pelno) poreikį tarp investuotojų.

Lentelė 19. Jūros terapijos centro steigimo rizikos ir jų valdymo veiksmai

Jūros terapijos centro steigimo eiga ir susijusios rizikos (nuoseklumas pateikiamas iš kairės į dešinę)					
Loginė seka ►	Tinkamas žemės sklypas (teritorija)	Terapijos procedūroms tinkami gamtiniai išteklių bei jų naudojimo sąlygos	Disponavimo nekilnojamoju turto teisės	Kapitalas jūros terapijos centro statybai	Ištekliai jūros terapijos centro veiklai užtikrinti
Rizikos	Jūros terapijos centro kūrimui yra numatytas reikalingas ir prieinamas sklypas.	Jūros terapijos centrui yra reikalingi gamtiniai išteklių ir jie yra tinkami gydymo, sveikatinimo ar sveikatingumo procedūroms vykdyti.	Apribotos galimybės naudotis jūros terapijos centro kūrimui reikalingais, esamais pastatais ir būtinu žemės sklypu.	Nepakankamas finansavimo užtikrinimas reikalingai infrastruktūrai išvystyti.	Personalo darbuotojų stygius. Finansavimo kaštų trūkumas.
Rizikų kilimo priežastys	Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje bet kokia infrastruktūros plėtra yra griežtai reglamentuojama, o visa ne privačios nuosavybės žemė priklauso Valstybei.	Nėra aiškių ir konkrečių tyrimų apie Kuršių nerijoje esančius gamtinius išteklius (mineralinį ir terminį vandenį, jūros vandenį, sapropelį (gydomąjį purvą), gintarą), todėl nežinoma, ar turimi išteklių tinkami gydymo, sveikatinimo ar sveikatingumo procedūroms vykdyti. Esamas teisinis reglamentavimas sukelia skirtingas interpretacijas dėl naudingųjų išteklių išgavimo ir eksploatavimo galimybių, jų naudojimo ir reikalingų leidimų naudingiesiems ištekliams naudoti.	Dabartiniai pastatai numatomoje jūros terapijos centro teritorijoje valdomi 2 savininkų: Neringos savivaldybės ir UAB „Ramis“. Kyla rizikos, kad UAB „Ramis“ pastatų naudojimo vizija ir tikslai neatitinka Neringos savivaldybės vizijų ir tikslų, todėl UAB „Ramis“ prieštarauja jūros terapijos centro vystymui ir stabdys procesų eigą.	Reikalinga investicijų suma ir tikėtinas investicijų projekto pajamingumas neužtikrins priimtinos investicinės grąžos privatiems investuotojams ar finansinėms institucijoms.	Didelė rizika, kad, įsteigus jūros terapijos centrą, bus jaučiamas kvalifikuotos darbo jėgos trūkumas medicinos srityje ir bus ribojamas teikiamų paslaugų spektras. Teikiamų paslaugų pasiūlos ir paklausos lygis gali neatitikti vienas kito, o tai lemtų jūros terapijos centro nepakankamą rentabilumą arba veiklos nuostolingumą.
Rizikų valdymo veiksmai	Rizika dalinai eliminuota Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano ir Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano nuostatomis, kuriose numatyta Jūros terapijos centro steigimo teritorija, preliminarus sklypo ribos, sklypo naudojimo sąlygos. Numatytas preliminarus sklypo plotas (apie 3,5 ha) yra pakankamas jūros terapijos centro vystymui. Žemė šioje teritorijoje yra valstybinė. Sklypas yra pasiekiamas autotransportu, šalia yra atvesti komunikaciniai ir inžineriniai tinklai (jų būklė nėra žinoma). Reikalinga parengti detalų planą ir įteisinti suformuotą sklypą. Plačiau žr. studijos 2.1.1. skyrių.	Atlikti reikalingus žvalgomojus tyrimus, nustatyti esamų ir galimų išgauti gamtinių išteklių kokybinius ir kiekybinius parametrus. Įvertinus turimus išteklius, būtina gauti reikalingus leidimus ir kitą susijusią dokumentaciją jų eksploatavimui, kaip tai numato LR teisės aktai. Procedūros ir jų seka aprašytos studijos 2.1.2. skyriuje.	UAB „Ramis“ valdomą pastatų dalį perimti Neringos savivaldybės dispozicijon arba sudaryti ilgalaikius įsipareigojimus ir susitarimus tarp Neringos savivaldybės ir UAB „Ramis“ dėl bendradarbiavimo bei turto panaudojimo sąlygų vystant jūros terapijos centrą. Plačiau žr. studijos 2.1.3. skyrių.	Negrąžintinos paramos gavimas projekto vystymui. Minimizuota infrastruktūros plėtra (apsiribojama esamų pastatų rekonstrukcija). Mišraus kapitalo formavimas: viešojo ir privataus kapitalo apjungimas ar kelių investuotojų pritraukimas.	Personalo stygiaus rizika gali būti sprendžiama sudarant konkurencingesnes sąlygas, geresnes nei siūlo kiti rinkos dalyviai, arba ugdant naujus darbuotojus specialiai jūros terapijos centrui. Jūros terapijos centro veiklos finansavimo kaštų trūkumo riziką galima valdyti sudarant ilgalaikes paslaugų pirkimo-pardavimo sutartis, plečiant teikiamų paslaugų spektrą ir taikant plačią rinkodaros ir kainodaros sistemą, trumpinant jūros terapijos centro veiklos sezoną.

4. Tolimesnių jūros terapijos centro steigimo strateginių veikslių pasiūlymai

Atlikus jūros terapijos centro Nidoje poreikio, Fokus grupės, anketinio Nidos lankytojų tyrimo, užsienio šalyse veikiančių panašių centrų, teisinių aplinkybių, VPSP galimybių, vadybos ir objekto vystymo, galimų paslaugų pobūdžio bei rizikos analizės, galima teigti, kad yra dvi strateginės jūros terapijos centro vystymo kryptys.

1. Kryptis. Laikytis šiuo metu galiojančių teisės aktų nuostatų ir **objektą vystyti kaip gydyklą** (arba dienos SPA) **nenumatant šiame objekte apgyvendinimo paslaugas**. Šiuo atveju objekto veiklos pagrindas turėtų būti pagrįstas talasoterapijos procedūromis bei jas papildančiomis įvairiomis sveikatinimo / sveikatingumo procedūromis. Konkurencingumo požiūriu, neteikiant apgyvendinimo paslaugų, vien talasoterapijos procedūrų nepakaktų, kad jūros terapijos centro paslaugos būtų paklausios rinkoje. Be įvairių talasoterapijos procedūrų centre turėtų būti teikiamos kuo įvairesnės kitos sveikatinimo/sveikatingumo procedūros (jau teikiamos šalies rinkoje kitų paslaugų teikėjų), o niekur kitur neteikiamos talasoterapijos procedūros būtų veiksnys, užtikrinantis šio centro išskirtinumą bei leidžiantis iš dalies kompensuoti apgyvendinimo paslaugų organizavimo kitose Nidos apgyvendinimo įstaigose nepatogumus.

Šios strateginės krypties atveju jūros terapijos centras turėtų būti kuriamas taikant koncesijos modelį arba turto nuomos su įsipareigojimu investuoti modelį. Deja, pagrindinis šios krypties trūkumas – maža tikimybė, kad objekto vystymui bus pritrauktas privatus kapitalas. Preliminariais vertinimais, kad 10 mln. Lt vertės investicijos atsipirktų, optimistiniu atveju, centro veikla turi generuoti mažiausiai per 3 mln. Lt pajamų per metus. Realiau atveju tikėtina, kad investicijos į tokio tipo centrą bus kur kas didesnės, todėl, siekiant bent minimalaus objekto veiklos pelno, centro veikla preliminariai turės generuoti 7-9 mln. Lt pajamų per metus, o tai atitinka metinį 140-180 tūkst. lankytojų srautą, jei 1 lankytojas centre išleistų vidutiniškai 50 Lt. Tokius didelius lankytojų srautus būtų labai sudėtinga pritraukti, juo labiau, kad Neringos kurortologinių išteklių įvertinimo ir panaudojimo sveikatinimo srityje galimybių studijos rengėjai prognozavo realų iki 60 tūkst. jūros terapijos centro lankytojų srautą. Tad, privačiam investuotojui šiuo atveju kyla labai didelė finansinių išteklių jūros terapijos centro veiklai užtikrinti rizika, dėl kurios projektas privačiam sektoriui tampa nepatrauklus.

2. Kryptis. Keisti šiuo metu galiojančias Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatas dėl apgyvendinimo paslaugų teikimo jūros terapijos centre ir **objektą vystyti kaip sanatoriją arba kaip reabilitacijos centrą, arba kaip gydomąjį SPA, numatant šiame objekte apgyvendinimo paslaugas**. Šiuo atveju objekto veiklą, be minėtų talasoterapijos bei kitų sveikatinimo / sveikatingumo procedūrų, būtų galima papildyti ilgesnės trukmės specialiomis reabilitacijos ir sveikatinimo programomis, medicinos specialistų konsultacijomis. Skirtingai nei pagal aukščiau įvardintą 1 strateginę objekto vystymo kryptį, šios krypties atveju teikiamos apgyvendinimo paslaugos leistų ženkliai padidinti pajamas iš paslaugų gavėjų, leistų padengti centro veiklos kaštus pritraukiant mažiau lankytojų bei leistų užsitikrinti minimalų veiklos pelną. Be to, sanatorinio tipo ar reabilitacijos centro tipo įstaiga užtikrintų priėjimą prie vykdomos veiklos valstybinio finansavimo šaltinių – ligonių kasų. Visa tai ženkliai sumažintų centro veiklos finansavimo riziką, dėl ko projektas privatiems investuotojams taptų patrauklus.

Šios strateginės krypties atveju jūros terapijos centras turėtų būti kuriamas taikant koncesijos modelį. Viešajam sektoriui aktualiausią Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano nuostatų keitimo riziką, susijusią su kuriamo centro apgyvendinimo patalpų privatizavimu, būtina spręsti numatant reikiamus apribojimus koncesijos konkurso sąlygose bei sutartyje.

Atsižvelgiant į aukščiau įvardintas strateginės jūros terapijos centro vystymo kryptis, Neringos savivaldybės administracijai yra teikiami tokie jūros terapijos centro Nidoje steigimo strateginiai pasiūlymai (įvardijami eiliškumo ir svarbos tvarka):

(abiejų strateginių jūros terapijos centro vystymo krypčių atveju)

1. Išžvalgyti planuojamus naudoti gamtinius išteklius (mineralinius ir terminius vandenį, jūros vandenį, sapropelį, gintarą), nustatyti jų kiekybinius ir kokybinius parametrus, suderinti jų išgavimo procedūras (jei tokios galimos) bei gauti leidimus šiuos išteklius išgauti arba suderinti tokių leidimų išdavimo sąlygas. Tuo remiantis potencialiems investuotojams būtų galima patvirtinti, kad centro veiklai reikalingi gamtiniai išteklių yra ir juos galima išgauti.
2. Užtikrinti, kad planuojamoje jūros terapijos centro teritorijoje esantys, privačiam sektoriui priklausantys, pastatai būtų Neringos savivaldybės dispozicijoje juos nuperkant, ilgam laikui išsinuomojant arba panaudojant kitus ilgalaikio disponavimo susitarimus su privačiu sektoriumi. Nepavykus išspręsti pastatų nuosavybės ar kitokio disponavimo klausimo Neringos savivaldybės naudai, siūloma planuoti jūros terapijos centrą tik naujų pastatų pagrindu.

(1 jūros terapijos centro vystymo krypties atveju)

3. Alternatyvūs pasiūlymai, priklausomai nuo Neringos savivaldybei priimtinesnio Jūros terapijos centro vystymo, pritraukiant privačius investuotojus, modelio:

Koncesijos modelio atveju

Inicijuoti VPSP naudos ir tikslingumo dokumentacijos (privalomi dokumentai vadovaujantis galiojančiais teisės aktais) rengimo procesą, jei būtų pritarta jūros terapijos centro steigimo koncepcijai naudoti koncesijos modelį.

Nuomos su įpareigojimu investuoti modelio atveju

Parengti preliminarią nuomos sutartį ir privalomus įsipareigojimus privatiems investuotojams, jei būtų pritarta jūros terapijos centro steigimo koncepcijai naudoti nuomos su įpareigojimu modelį ir ištestuoti jos patrauklumą rinkoje.

4. Inicijuoti privačių investicijų pritraukimą į jūros terapijos centro Nidoje steigimą paskelbiant ir vykdant viešąjį konkursą koncesininko ar nuomininko atrankai.
5. Nejvykus konkursui numatytomis sąlygomis ar esant per mažam privačių investuotojų suinteresuotumui, išsiaiškinti investuotojų interesų trūkumą sąlygojančius veiksniai, ir, esant galimybėms, inicijuoti konkurso sąlygų keitimą bei naujo konkurso skelbimą arba pereiti prie 2 jūros terapijos centro vystymo krypties veiksmų įgyvendinimo.

(2 jūros terapijos centro vystymo krypties atveju)

3. Inicijuoti Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano keitimo procesus dėl galimybės jūros terapijos centre Nidoje teikti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugas. Apgyvendinimo ir nakvynių paslaugos galėtų būti apribotos vietų skaičiumi bei paskirtimi (viešbutis, sanatorija, bet ne privatūs apartamentai, butai ar pan.) teritorijų planavimo dokumentuose įtraukiant nuostatas, kad apgyvendinimo ir nakvynės paslaugos galėtų būti teikiamos tik tokiu atveju, jei jūros terapijos centro lankytojas naudojasi specifinėmis jūros terapijos centro gydymo, sveikatinimo ar sveikatingumo paslaugomis. Tokiu būdu būtų sudarytos sąlygos jūros terapijos centrą steigti kaip sanatoriją ar reabilitaciją centrą, kuris padėtų mažinti Neringos, kaip kurortinės teritorijos, netipinį turistinį sezoninį skaičių.
4. Inicijuoti VPSP naudos ir tikslingumo dokumentacijos (privalomi dokumentai vadovaujantis galiojančiais teisės aktais) rengimo procesą.
5. Inicijuoti privačių investicijų pritraukimą į jūros terapijos centro Nidoje steigimą paskelbiant ir vykdant viešąjį konkursą koncesininko atrankai.
6. Nejvykus konkursui numatytomis sąlygomis ar esant per mažam privačių investuotojų suinteresuotumui, išsiaiškinti investuotojų interesų trūkumą sąlygojančius veiksniai, inicijuoti koncesijos sąlygų keitimą ir naujo koncesijos konkurso skelbimą.

Informacijos šaltiniai

1. Neringos kurortologinių išteklių įvertinimo ir panaudojimo sveikatinimo srityje galimybių studija. Klaipėda, 2010;
2. Duomenys apie kurortines vietas bei turistų asociacijas su jomis pagal www.tripasvisor.com;
3. Šalies ir užsienio kurortuose esančių sveikatingumo/sveikatinimo įstaigų (nagrinėjamų studijoje) oficialūs internetiniai tinklalapiai;
4. Silverman D., 2011. Interpreting Qualitative Data. London: Sage;
5. Fokus grupės tyrimo, vykdyto 2014 m. birželio 11 d., duomenys;
6. Anketinio tyrimo, vykdyto 2014 m. birželio – liepos mėn., ir jo rezultatų analizės duomenys;
7. [http://www.ppp-projektbank.de/index.php?id=28&tx_ppp_controller_searchform\[projectId\]=289&tx_ppp_controller_searchform\[action\]=showProject](http://www.ppp-projektbank.de/index.php?id=28&tx_ppp_controller_searchform[projectId]=289&tx_ppp_controller_searchform[action]=showProject);
8. <http://www.carpesol.de/>;
9. <http://www.bad-rothenfelde.de/>;
10. http://www.monte-mare.de/de/bedburg_q_a-2643.html;
11. [http://www.ppp-projektbank.de/index.php?id=28&tx_ppp_controller_searchform\[projectId\]=57&tx_ppp_controller_searchform\[action\]=showProject2141](http://www.ppp-projektbank.de/index.php?id=28&tx_ppp_controller_searchform[projectId]=57&tx_ppp_controller_searchform[action]=showProject2141);
12. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas, patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164;
13. Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planas, patvirtintas Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702;
14. Lietuvos Respublikos saugomų teritorijų įstatymas Nr. I-301;
15. Lietuvos Respublikos pajūrio juostos įstatymas Nr. IX-1016;
16. Kuršių nerijos nacionalinio parko apsaugos reglamentas, patvirtintas 2002 m. rugpjūčio 10 d. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro įsakymu Nr. 439;
17. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. vasario 11 d. nutarimu Nr. 198 patvirtintos Leidimų naudoti naudingųjų iškasenų (išskyrus angliavandenilius), požeminio pramoninio bei mineralinio vandens išteklius ir žemės gelmių ertmes išdavimo taisyklės;
18. Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2014 m. rugpjūčio 5 d. raštas Nr. (8.4)-2D-12210 „Dėl paklausimo (2014-06-03, Reg. Nr. 7D-910)“ su priedais;
19. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos 2014 m. gegužės 21 d. raštas Nr. (7)-1.7-1625;
20. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2001 m. lapkričio 29 d. nutarimu Nr. 1433 patvirtintos Leidimų tirti žemės gelmes išdavimo taisyklės;
21. Lietuvos geologijos tarnybos prie Aplinkos ministerijos direktoriaus 2012 m. gegužės 29 d. įsakymu Nr. 1-90 patvirtintas Ištirtų požeminio vandens (išskyrus pramoninį) išteklių aprobavimo tvarkos aprašas;
22. Lietuvos Respublikos planuojamos ūkinės veiklos poveikio aplinkai vertinimo įstatymas Nr. I-1495;
23. Lietuvos higienos norma HN 127:2010 „Mineralinis ir jūros vanduo išoriniam naudojimui. Sveikatos saugos reikalavimai“;
24. Lietuvos higienos norma HN 92:2007 „Papūdimiai ir jų maudyklų vandens kokybė“;
25. Lietuvos Respublikos žemės gelmių įstatymas Nr. I-1034;
26. Lietuvos Respublikos valstybės ir savivaldybių turto valdymo, naudojimo ir disponavimo juo įstatymas Nr. VIII-729;
27. Lietuvos Respublikos investicijų įstatymas Nr. VIII-1312;
28. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. I-446;
29. Lietuvos Respublikos koncesijų įstatymas Nr. I-1510;
30. Lietuvos Respublikos viešųjų pirkimų įstatymas Nr. X-471;
31. 2004 m. gegužės 14 d. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymas Nr. V-364 „Dėl Licencijuojamų asmens sveikatos priežiūros paslaugų sąrašų patvirtinimo“;
32. 2007 m. kovo 2 d. LR sveikatos apsaugos ministro įsakymas Nr. V-156 „Dėl asmens sveikatos priežiūros įstaigų licencijavimo“;
33. Lietuvos higienos norma HN 127:2010 „Mineralinis ir jūros vanduo išoriniam naudojimui. Sveikatos saugos reikalavimai“;
34. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2006 m. gegužės 17 d. įsakymas Nr. V-395 „Dėl diagnostikos ir gydymo metodikų rengimo ir jų taikymo priežiūros tvarkos aprašo patvirtinimo“;
35. Lietuvos higienos norma HN 126:2010 „Peloidai. Sveikatos saugos reikalavimai“;

36. Lietuvos Respublikos sveikatos apsaugos ministro 2012 m. vasario 2 d. įsakymu Nr. V-74 patvirtintas „Gamtinių sveikatos veiksnių, naudojamų sveikatinimo ir sveikatingumo paslaugoms teikti, sertifikavimo tvarkos aprašas“;
37. Higienos instituto tinklalapis <http://www.hi.lt/>;
38. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2004 m. kovo 26 d. nutarimas Nr. 345 „Dėl savivaldybių skolinimosi taisyklių patvirtinimo“;
39. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2009 m. lapkričio 11 d. nutarimas Nr. 1480 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės“;
40. Lietuvos Respublikos ūkio ministro 2010 m. liepos 16 d. įsakymas Nr. 4-538 „Dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės tikslingumo kriterijų nustatymo ir metodinių rekomendacijų dėl viešojo ir privataus sektorių partnerystės taikymo tikslingumo kriterijų patvirtinimo“;
41. CVPA parengta metodika „Privataus subjekto atranka viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektuose“;
42. CVPA parengta metodika „Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų vadovas“;
43. CVPA parengta metodika „Viešojo ir privataus sektorių partnerystės projektų įgyvendinimo gairės“.

1 PRIEDAS. Ekspertų diskusijos gairės**ĮVADAS**

Pristatymas [papasakojama apie tyrimo esmę].

Papasakokite apie savo darbo sritį? Ko tikėtės iš šios diskusijos? Ar žinote, koku klausimu diskutuosime?

POŽIŪRIS IŠ SPECIALISTŲ POZICIJŲ

Pirmiausia išsiaiškinkime koks turėtų būti Jūros terapijos centras [tai tik darbinis pavadinimas]

Kuris iš šių variantų būtų svarstomas/priimtinausias [pagal dalyvių atstovaujamas organizacijas]?

Jūros terapijos centras- AQUA parkas (pramoginis objektas)	Jūros terapijos centras- AQUA parkas su mineraliniu vandeniu (pramoginis objektas)	Jūros terapijos centras - sveikatingumo paslaugų objektas. *sveikatingumo paslaugos – paslaugos susijusios su sveikatos profilaktika, prevencija, sportu, sveiku gyvenimo būdu, kūno estetika ir pan.	Jūros terapijos centras - sveikatinimo paslaugų objektas. *sveikatinimo paslaugos – paslaugos susijusios su medicininėmis paslaugomis, procedūromis (pvz. sanatorinė reabilitacija, kineziterapija, sanatorinis gydymas)
ABU VIENAME?		ABU VIENAME?	
VISKAS VIENAME?			
Kuriuos paslaugas galėtų būti teikiamos? (apgyvendinimas, karštas jūrinis vanduo, gydomasis purvas...)			
Kurių paslaugų teikimas neįmanomas/neaiškus/nerentabilus/sudėtingas, reikalaujantis PAV ir pan.?			

KLAUSIMAI APIE VIEŠĄ IR PRIVAČIĄ PARTNERYSTĘ.

Kokiomis formomis savivaldybė galėtų prisidėti prie jūros terapijos centro įsteigimo?

Kaip verslu suinteresuotos šalys galėtų prisidėti? Kokia forma vyktų viešoji privačioji partnerystė?
Koncesija, žemės nuoma, mokėjimai, su sporto aikštynu ar be jo?

Kokiomis formomis savivaldybė JOKIU BŪDU NESUTIKTŲ prisidėti?

Kokiomis formomis VERSLAS JOKIU BŪDU NESUTIKTŲ prisidėti?

SEZONIŠKUMO MAŽINIMAS

Kaip jūros terapijos centras mažintų sezoniškumą?

Kaip jūros terapijos centras mažintų sezoniškumą, jei A) nebūtų teikiamos apgyvendinimo paslaugos? B) jei apgyvendinimo paslaugos būtų teikiamos tame pačiame pastate? C) jei apgyvendinimo paslaugos būtų teikiamos nutolusiame nuo jūros terapijos centro pastate?

SPECIFINIAI KLAUSIMAI

1. Mineralinio vandens žvalgomieji gręžimo darbai (buvo vykdyti praėjusio amžiaus viduryje ir nebuvo atlikti tinkamai). Kas Jums žinoma apie tai? KAS BŪTŲ JEI ŠIE IŠTEKLIAI TIKRAI BŪTŲ RASTI?
2. Ar verta pradėti mineralinio vandens žvalgybą? Gal specialistai galėtų papasakoti apie ją plačiau? KOKS BŪTŲ POVEIKIS BENDRUOMENEI, JEI MINERALINIO VANDENS BŪTŲ IŠGAUNAMA NIDOJE?

Klausimai dėl gydomojo purvo išteklių

1. Yra atlikti tik pirminiai Nidos atodangos detritinio karbonatingo sapropelio fiziniai ir cheminiai tyrimai, tačiau siekiant minėtą sapropelį panaudoti būtina ne tik atlikti išsamius jo parametru tyrimus, bet ir aiškiai įvertinti jų išteklius. Kas Jums žinoma apie tai?
2. Gydomojo purvo gavyba būtų atliekama kasyklose atviru būdu, todėl ji gali būti sunkiai suderinama su Kuršių nerijos aplinkosauginiais reikalavimais. KOKIA BŪTŲ APLINKOSAUGOS INSTITUDŽIŲ REAKCIJA? KOKIA BŪTŲ BENDRUOMENĖS REAKCIJA? Ką apie tai manote?

Klausimai dėl poveikio aplinkai

3. Savivaldybės bendrajame plane jūros terapijos centro įkūrimui yra numatyta teritorija Nidoje. Pagrindinė problema yra ta, kad minėtų dokumentų nuostatos neleidžia numatytoje teritorijoje įrengti apgyvendinimo paslaugas teikiančius objektus. JEI JŪROS TERAPIJOS CENTRO LANKYTOJAMS NEBUS UŽTIKRINTOS APGYVENDINIMO BEI KITOS PATARNAVIMO PASLAUGOS, JO VEIKLOS SĖKMĖ YRA MAŽAI TIKĖTINA; Kokia Jūsų nuomonė tuo klausimu?

Klausimai dėl susisiekimo

Objekto pasiekiamumas. Kuršių nerija nuo likusios šalies teritorijos yra atskirta Kuršių marių bei Klaipėdos sąsiaurio, todėl susiekimas su ja yra galimas tik panaudojus vandens transportą ir yra gana sudėtingas. Susiekimo atžvilgiu minėtas centras gali būti mažiau konkurencingas nei analogiški objektai Lietuvoje. Kokia jūsų nuomonė šiuo klausimu?

NUOMONĖ APIE JŪROS TERAPIJOS CENTRO PASTATYMO PLANO ĮGYVENDINIMĄ / VEIKLĄ

Kokia būtų	Valstybinis turizmo departamento Neringos turizmo ir verslo asociacijos Neringos bendruomenės Lietuvos geologijos tarnybos Lietuvos saugomų teritorijų tarnybos	POZICIJA tokio centro pastatymo atžvilgiu?
------------	---	--

Jei toks projektas būtų įgyvendinamas, ką reikėtų padaryti **ypač gerai**?

POŽIŪRIS IŠ VARTOTOJO / BENDRUOMENĖS POZICIJŲ

Papasakokite, kokia galėtų būti teigiama patirtis, kurią žmonės gautų **jūros terapijos centre**?

Papasakokite kokia galėtų būti teigiama patirtis, kurią ŽMONĖS/BENDRUOMENĖ/VERSLAS/VIEŠBUČIAI/MAITINIMO ĮSTAIGOS/ TURIZMO ATSTOVAI gautų DĖL jūros terapijos centro Nidoje?

Papasakokite, kas galėtų nuvilti ŽMONES/BENDRUOMENĖ/VERSLĄ/VIEŠBUČIŲ/MAITINIMO ĮSTAIGŲ/ TURIZMO ATSTOVUS jei būtų įsteigtas jūros terapijos centras?

Papasakokite kuo naudingas būtų **jūros terapijos centras Nidos miestui?**

Pasvarstykite, kas darytų įtaką **SKIRTINGAIS SEZON AIS** žmonių sprendimui apsilankyti **jūros terapijos centre Nidoje?**

LOKALUMAS IR GLOBALUMAS

Pasvarstykite kas darytų įtaką žmonių **KLAIPĖDOS REGIONO** sprendimui apsilankyti **jūros terapijos centre Nidoje?**

Pasvarstykite kas darytų įtaką žmonių **IŠ KITŲ LIETUVOS VIETŲ** sprendimui apsilankyti **jūros terapijos centre Nidoje?** Ar būtų skirtumų tarp miesto ir kaimo gyventojų?

Pasvarstykite kad darytų įtaką žmonių **IŠ UŽSIENIO** sprendimui apsilankyti **jūros terapijos centre Nidoje?**

Ar būtų skirtumai tarp metų laikų?

ASMENINĖ PATRITIS

Tarkime, kad toks centras pastatomas. Kas lemtų, kad Jūs pats apsilankytumėte **jūros terapijos centre Nidoje?** Kaip ir kada (**KOKIU SEZONU**) Jūs naudotumėtės **jūros terapijos centro paslaugomis?**

UŽDUOTIS

GRUPINĖ UŽDUOTIS [reikia popieriaus, pieštukų] Jei nuspręstumėte pirkti **jūros terapijos centro paslaugas**, užrašykite ant lapo, kokie trys dalykai Jums būtų svarbiausi perkant tokias paslaugas?

[po užduoties padarymo] Jeigu Jums reikėtų pasirinkti vieną dalyką iš visų, kurie buvo paminėti, kas tai būtų? Ką dar pasirinktumėte iš kitų dalyvių paminėtų variantų?

PABAIGA

Iš visų dalykų, kuriuos aptarėme diskusijos metu, **KAS** Jums atrodo svarbiausia, ką turėtume įtraukti į ataskaitą?

2 PRIEDAS. Klausimynas dalyviui-ekspertui

2014 m. birželio 11 d. diskusijos „Jūros terapijos centro Nidoje steigimo studija“ dalyvio-eksperto informacija

1. Jūs esate? vyras moteris (pažymėkite tinkamą)
2. Koks jūsų amžius? _____ (įrašykite pilnai sukakusių metų skaičių)
3. Jūsų išsilavinimas? (pasirinkite tinkamiausią variantą)
 - a. Vidurinis arba lygiavertis
 - b. Profesinė / techninė mokykla
 - c. Aukštasis neuniversitetinis
 - d. Aukštasis universitetinis (bakaluro, magistro, daktaro [pabraukite])

Kuri iš šių sričių geriausiai apibūdina jūsų pagrindines ekspertines žinias šioje diskusijoje, nepriklausomai nuo jūsų dabartinio jūsų darbo/užsiėmimo pobūdžio? (pabraukite atitinkamą sritį ir įrašykite patirtį metais)

Statyba [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Finansai [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Viešasis administravimas [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Prekyba [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Meninė, pramoginė veikla [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Sveikatos priežiūra [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Turizmo paslaugos [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Viešbučių ir maitinimo paslaugos [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Teisinės paslaugos [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
Nekilnojamas turtas [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]
KITA _____ (įrašykite) [Jūsų patirtis šioje sferoje metais _____]

Jūsų atstovaujama institucija _____ (nurodykite tikslų pavadinimą)

Jūsų užimamos pareigos _____ (įrašykite)

Sutinku, kad mano suteikti duomenys būtų naudojami tyrime, išsaugant mano konfidencialumą
_____ (parašas)

3 PRIEDAS. Nidos lankytojų apklausa 2014 m. 06-07 mėn.

Gerb. Nidos Lankytojai,

Maloniai kviečiame dalyvauti Nidos lankytojų apklausoje, kurią kartu su Neringos savivaldybės administracija atlieka UAB „Eurointegracijos projektai“. Šio tyrimo tikslas – išsiaiškinti Jūsų nuomonę apie turizmo paslaugų plėtros galimybes Nidoje.

Jūsų dalyvavimas šioje apklausoje, išsakyti lūkesčiai ir pageidavimai, padės tobulinti teikiamų paslaugų kokybę, gerinti klientų aptarnavimą. Ši apklausa yra anoniminė ir visi Jūsų pateikti atsakymai bus panaudoti tik statistinei analizei kartu su kitų apklaustųjų atsakymais.

Maloniai prašome Jūsų atsakyti į keletą klausimų. Pasirinkite Jums labiausiai tinkantį atsakymą, arba įrašykite savo atsakymą taip kaip nurodyta anketos klausimuose.

Iš anksto dėkojame Jums už bendradarbiavimą ir skirtą laiką!

Jei turite klausimų ir pastebėjimų Jūs visada galite kreiptis į UAB „Eurointegracijos projektai“ adresu Ukmergės g. 222, LT-07157 Vilnius arba el. paštu k.bruzgjis@eip.lt.

1. Kaip įvertintumėte kiekvieną iš šių apsilankymo Nidoje aspektų? (įvertinkite skalėje nuo 1 – labai blogai iki 5 – labai gerai)

	1 – labai blogai → 5 – labai gerai					
Miesto svetingumas	1	2	3	4	5	Nežinau
Maisto kokybė maitinimosi įstaigose	1	2	3	4	5	Nežinau
Aptarnavimo kokybė maitinimosi įstaigose	1	2	3	4	5	Nežinau
Apgyvandinimo paslaugos	1	2	3	4	5	Nežinau
Galimybė rasti kuo užsiimti / įdomios veiklos	1	2	3	4	5	Nežinau
Nidos pasiekiamumas transportu	1	2	3	4	5	Nežinau
Kainų lygis	1	2	3	4	5	Nežinau
Kainų ir kokybės santykis	1	2	3	4	5	Nežinau

2. Kurios iš šių paslaugų galėtų Jus ar Jūsų aplinkinius paskatinti atvykti į Nidą šaltuoju metų sezonu? (įvertinkite skalėje nuo 1-mažai tikėtina iki 5 – labai tikėtina)

	1-mažai tikėtina iki 5 – labai tikėtina					
Laisvalaikio SPA (pvz. su baseinu, pirčių kompleksu ir pan.)	1	2	3	4	5	Nežinau
Sanatorija/reabilitacijos centras/ gydomas SPA (pvz. su purvo ir mineralinio vandens procedūromis)	1	2	3	4	5	Nežinau
Vandens pramogų parkas	1	2	3	4	5	Nežinau
Sveikatos priežiūros paslaugas teikiantis medicinos centras (t.y. įprasta poliklinika ar ligoninė)	1	2	3	4	5	Nežinau
Plastinės chirurgijos centras	1	2	3	4	5	Nežinau
Odontologijos centras	1	2	3	4	5	Nežinau
Mitybos klinika	1	2	3	4	5	Nežinau
Išskirtinai jaunėjimo procedūras ir paslaugas siūlanti medicinos klinika (įskaitant ir hormonų terapiją)	1	2	3	4	5	Nežinau
Nida – vasaros kurortas, todėl čia šaltuoju sezonu nevažiuočiau	1	2	3	4	5	Nežinau
Kita (įrašykite)	1	2	3	4	5	Nežinau

3. Kiek galėtumėte išleisti vienam asmeniui per dieną minėtoms paslaugoms, jei jos būtų Nidoje? (1 euras – 3,45 Lt)

Laisvalaikio SPA (pvz. su baseinu, pirčių kompleksu ir pan.)	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Sanatorija/reabilitacijos centras/ gydomas SPA (pvz. su purvo ir mineralinio vandens procedūromis)	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Vandens pramogų parkas	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Sveikatos priežiūros paslaugas teikiantis medicinos centras (t.y. įprasta poliklinika ar ligoninė)	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Plastinės chirurgijos centras	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Odontologijos centras	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Mitybos klinika	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Išskirtinai jaunėjimo procedūras ir paslaugas siūlanti medicinos klinika (įskaitant ir hormonų terapiją)	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR
Kita (įrašykite) _____	<50 EUR	51-100 EUR	101-150 EUR	> 151 EUR

4. Kiek laiko praleidote (arba ketinate praleisti) Nidoje?

- 1 dieną
- 2-3 dienas
- 4-6 dienas
- 7-14 dienų
- > 14 dienų

5. Jūs Nidoje lankotės:

- 1-ą kartą
- 2-ą kartą
- 3-ą ir daugiau kartų

6. Į kurias iš šių pateiktų pajamų grupių patenka jūsų namų ūkio pajamos vienam asmeniui per mėnesį atskaičius mokesčius? Pasirinkite tik vieną (1 euras – 3,45 Lt)

- | | |
|--|---|
| Iki 599 EUR <input type="checkbox"/> | EUR 4300 - 4999 <input type="checkbox"/> |
| EUR 600 - 799 <input type="checkbox"/> | EUR 5000 - 6999 <input type="checkbox"/> |
| EUR 800 - 1149 <input type="checkbox"/> | EUR 7000 - 8499 <input type="checkbox"/> |
| EUR 1150 – 1399 <input type="checkbox"/> | EUR 8500 - 9999 <input type="checkbox"/> |
| EUR 1400 - 1699 <input type="checkbox"/> | EUR 10000 - 11500 <input type="checkbox"/> |
| EUR 1700 - 1999 <input type="checkbox"/> | EUR 11500 - 14499 <input type="checkbox"/> |
| EUR 2000 - 2499 <input type="checkbox"/> | EUR 14500 - 21499 <input type="checkbox"/> |
| EUR 2500 - 3499 <input type="checkbox"/> | EUR 21500 - 29999 <input type="checkbox"/> |
| EUR 3500 - 4299 <input type="checkbox"/> | 30000 EUR ir daugiau <input type="checkbox"/> |
| | Norėčiau nesakyti <input type="checkbox"/> |

7. Jūsų išsilavinimas?

- Pradinis
- Vidurinis
- Profesinis
- Aukštasis

8. Nurodykite savo amžiaus grupę

- 18-24
- 25-29
- 30-34
- 35-39
- 40-44
- 45-49
- 50-54
- 55-59
- 60-64
- 65 ir daugiau

9. Jūs esate:

- Moteris
- Vyras

Iš kur Jūs esate?

- | | |
|--|---|
| iš Lietuvos (įrašykite miesto pavadinimą) <input type="checkbox"/> | iš Rusijos (jei atvykote iš Kaliningrado srities, pažymėkite čia: ○) <input type="checkbox"/> |
| iš Baltarusijos <input type="checkbox"/> | iš Vokietijos <input type="checkbox"/> |
| iš Latvijos <input type="checkbox"/> | iš Estijos <input type="checkbox"/> |
| iš Lenkijos <input type="checkbox"/> | iš Šveicarijos <input type="checkbox"/> |
| iš Prancūzijos <input type="checkbox"/> | iš kitur (įrašykite) _____ <input type="checkbox"/> |

4 PRIEDAS. Valstybinės teritorijų planavimo inspekcijos prie Aplinkos ministerijos 2014-08-05 raštas su priedais

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijai raštu Nr. EPS/14/06/02-01 užduoti klausimai:

Neoficialus rašto tekstas

Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos

Viršininkei

Laurai Nalivaikienei

Vilnius, 2014 m.
birželio 2 d.

Nr. EPS/14/06/02-01

Prašymas dėl planavimo dokumentų nuostatų išaiškinimo

Mūsų įmonė UAB „Eurointegracijos projektai“ (į. k. 142122047) kartu su Neringos savivaldybės administracija 2014 m. balandžio 22 d. pasirašė sutartį (sutarties Nr. V31-84), kurios pagrindu rengiamas „Savivaldybės strateginio plėtros plano 2014-2020 m. atnaujinimas, parengiant sektorinę studiją jūros terapijos centrui“. Rengiant jūros terapijos centro sektorinę studiją, iškilo teritorijų planavimo dokumentacijos bei jų nuostatų taikymo neaiškumų (pateikiama kartu su prašymu – 3 lapai), todėl reikalingas Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos išaiškinimas.

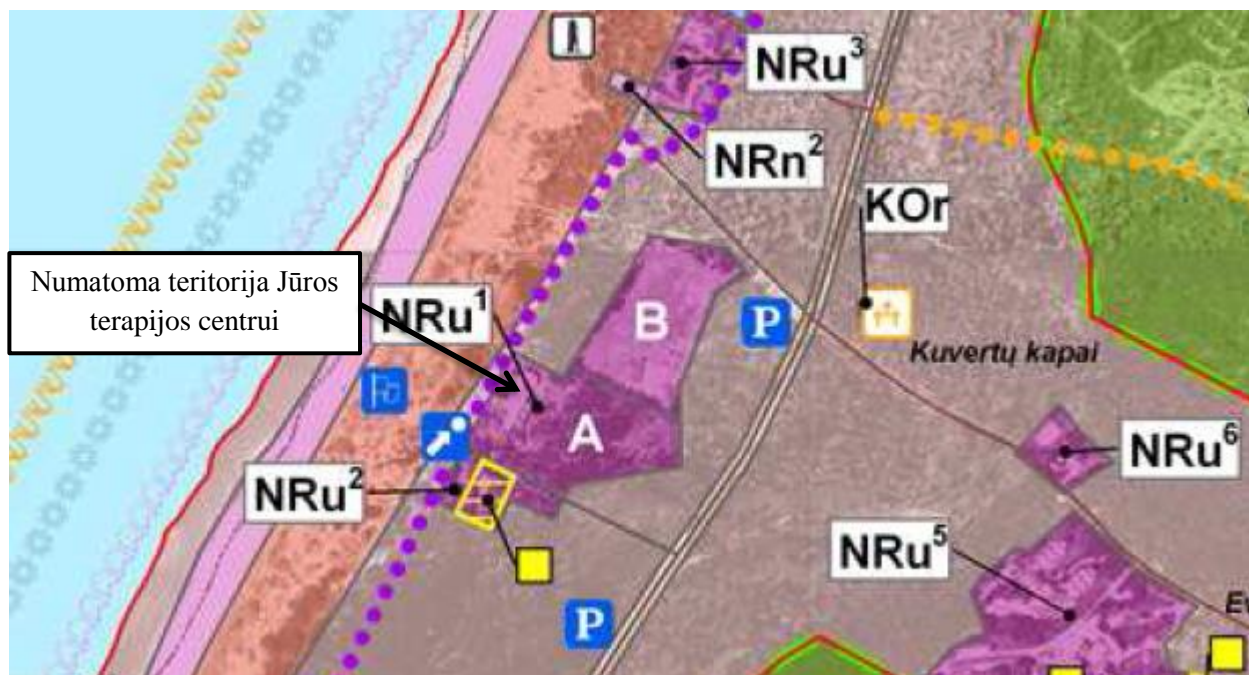
Atsakymą prašome pateikti ir persiųsti už projekto koordinavimą atsakingam projektų vadovui Jonui Sakalavičiui j.sakalavičius@eip.lt arba projektų vadovui Kęstučiui Bruzgiui el. paštu k.bruzgis@eip.lt.

Direktorius

Simas Lubauskas

Prašymą parengė UAB „Eurointegracijos projektai“ projektų vadovas Kęstutis Bruzgis,
mob. tel. 8-687-41124, el. paštas k.bruzgis@eip.lt

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano, kuris yra patvirtintas LRV 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702, 9.4.2.1. punktas numato, kad: „**NRu¹ – Nidoje pajūrio užkopėje prie centrinio tako numatyta teritorija, kurioje numatomas statyti savitas jūros terapijos centras, neteikiantis apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų. Jis skirtas specialioms gydymo ir profilaktikos reikmėms, sveikatinimo procedūroms, naudojant unikalius vietos gamtos išteklius: savitas pajūrio oro sąlygas (jūrinį klimatą, brandžių pušynų, kadagynų mikroklimatą), iškastinį vietinį sapropelį, geoterminius sūrymus ir panašiai. Jūros terapijos centro sprendiniai turi būti išsamiai išnagrinėti, apsvarstyti, viešai aptarti. Siekiant erdvinio estetinio vientisumo, būtina parengti šios kraštovaizdžio tvarkymo zonos detalų planą. Pastatai turi atitikti senųjų vilų užstatymo pobūdį, baseinai gali būti įrengiami specialioms gydymo, profilaktikos ir sveikatinimo procedūroms, atliekamoms su jūros vandeniu, sūrymais ir kita. Pastatai gali būti skirtingo aukštingumo, didžiausias jų aukštis – iki 9 metrų (jūros terapijos centrui būtini technologiniai ar estetiški akcentai gali būti ne aukštesni kaip 11 metrų). Ši teritorija susideda iš 2 reglamentinių zonų: A – jūros terapijos centras ir B – sporto aikštynas. A teritorijoje galimas užstatymo tankumas iki 20 procentų, B teritorijoje – iki 1 procento teritorijos ploto statiniams, tiesiogiai susijusiems su sporto aikštyno veikla;**“



Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano priedo iškarpa

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano, kuris patvirtintas Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164, sprendinių dalyje numatyta:

„34. Jūros terapijos centras

Funkcinio prioriteto zona: rekreacinio prioriteto

Kraštovaizdžio tvarkymo zonos: urbanizuojamos rekreacinės teritorijos (R3.2)

Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis: kitos paskirties žemė

Žemės naudojimo būdai (pobūdžiai): reglamentinės zonos „A“ dalies naudojimo būdas – visuomeninės paskirties teritorija; **naudojimo pobūdis- sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos;** naudojimo pobūdžio turinys: terapijos procedūros, panaudojant jūros klimato ir vandens procedūrų poveikį; reglamentinės zonos „B“ dalies naudojimo būdas - rekreacinė teritorija; naudojimo pobūdis: trumpalaikio poilsio statinių statyba, naudojimo pobūdžio turinys: sportinių žaidimų aikštelės ir fiziniam lavinimui skirta įranga.

Tvarkymo priemonės: teritorijos dalyje „A“ – jūros terapijos centro nauja statyba; teritorijos dalyje „B“ – sporto aikštyno ir fizinei kultūrai skirtos infrastruktūros po atviru dangumi nauja statyba.

Draudžiama: gyvenamųjų, komercinių ir kitų pastatų, nesusietų su jūros terapijos funkcijomis, statyba.

Užstatymo tankumas: teritorijos dalyje „A“ – iki 20%, teritorijos dalyje „B“ – iki 1% šių dalių ploto.

Užstatymo aukštingumas: 1-2 aukštai su mansarda.

Užstatymo aukštis: iki 9 m, išskyrus akcentus, susijusius su technologiniais ar architektūriniais estetiniais akcentais.

Kiti reikalavimai: siekiant nustatyti Jūros terapijos centro funkcijas ir fizinius parametrus būtina parengti ir suderinti objekto statybos galimybių studiją; vadovaujantis galimybių studijos išvadomis, turi būti rengiamas architektūrinis – urbanistinis konkursas geriausiai architektūriniam pasiūlymui parinkti; architektūrinio – urbanistinio konkurso medžiagos pagrindu turi būti parengta ir patvirtinta tvarkymo zonos detaliojo plano koncepcija, skirta teritorijos užstatymo programos bei architektūrinio – erdvinio teritorijos tvarkymo principinėms nuostatomis įtvirtinti.“

Numatoma teritorija Jūros
terapijos centrui



Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano iškarpa

Statybos techninis reglamentas STR 1.01.09:2003 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“, patvirtintas LR Aplinkos ministro 2003 m. birželio 11d. įsakymu Nr. 289, 8.12. punktu numato, kad „**gydymo paskirties pastatai** – skirti gydymo reikmėms; juose teikiama medicinos pagalba sergantiems žmonėms ar gyvūnams, jie ten prižiūrimi (ligoninės, klinikos, poliklinikos, **sanatorijos, reabilitacijos centrai**, specialiųjų įstaigų sveikatos apsaugos pastatai, gydyklų pastatai, medicininės priežiūros įstaigų slaugos namai, veterinarijos gydyklų pastatai ir kiti);“, 5.34. punktu, kad „**reabilitacijos centras** – apgyvendinimo paslaugoms teikti skirtas (pritaikytas) pastatas ar jų grupė, kur teikiamos sveikatingumo, fizinės kultūros, maitinimo ir kitos reabilitacijos paslaugos, tam tikslui naudojant rekreacinius išteklius [4.4];“ 5.36. punktu, kad „**sanatorija** – apgyvendinimo paslaugoms teikti skirtas (pritaikytas) pastatas ar jų grupė, kuriame taip pat teikiamos gydymo, antirecidyvinės, sveikatą grąžinančios, reabilitacinės, fizinės kultūros, dietinio maitinimo ir kitos paslaugos, tam tikslui naudojant gamtinius gydomuosius ir rekreacinius išteklius [4.4];“.

Mūsų nuomone, tarp aukščiau įvardintų teisės aktų nuostatų yra neaiškumų, todėl nuostatos gali būti interpretuojamos skirtingai. Siekiant tinkamai ir tiksliai išaiškinti jūros terapijos centro statybos galimybes bei aplinkybes, prašome Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekciją prie Aplinkos ministerijos išaiškinti šiuos klausimus:

1. Ar Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano 9.4.2.1. punktu numatytoje jūros terapijos centro teritorijoje galima steigti jūros terapijos centrą, kurio pastato paskirtis būtų sanatorija arba reabilitacijos centras, vadovaujantis galiojančiais STR, kaip numato Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrojo plano sprendiniai? Ar sanatorija arba reabilitacijos centras,

teikiantis apgyvendinimo ir/ar nakvynės paslaugas prieštarautų galiojantiems ir įvardintiems teritorijų planavimo dokumentams?

2. Ar Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano 9.4.2.1. punktas tikrai neleidžia steigti jūros terapijos centro, kuriame būtų teikiamos trumpalaikio apgyvendinimo ar nakvynės paslaugos?
3. Ar Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano 9.4.2.1. punktu numatytoje A zonos teritorijoje galima statyti kelis pastatus reikalingus jūros terapijos centrui, atsižvelgiant į tai, kad A zonoje leistinas sklypo užstatymo intensyvumas yra 20 proc.?
4. Ar Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano 9.4.2.1. punktu numatytoje A zonos teritorijoje galima statyti kelis pastatus, kurie būtų skirtingos paskirties: 1 pastatas skirtas išskirtinai jūros terapijos reikmėms, kaip numatyta galiojančiame tvarkymo plane, kiti pastatai būtų skirti jūros terapijos centro klientų laikinam apgyvendinimui ar nakvynei?
5. Ar teritorijai parengus specialųjį ar detalųjį planą galima patikslinti aukščiau įvardintų teritorijų planavimo dokumentų nuostatas, kad jos neprieštarautų viena kitai? Ar tokiu atveju būtų galima numatyti, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano 9.4.2.1. punktu numatytoje jūros terapijos centro teritorijoje būtų galima statyti sanatoriją ar reabilitacijos centrą, kuris teiktų ne tik gydymo paslaugas, bet kartu ir trumpalaikės apgyvendinimo ar nakvynės paslaugas?
6. Kokia būtų minėtų teritorijų planavimo dokumentų (tvarkymo ir bendrojo planų) nuostatų keitimo tvarka ir procesas (nurodant apytikslius terminus, tikslias derinimo procedūras ir tai reglamentuojančius teisės aktus su tiesioginėmis nuorodomis į teisės aktų dalis ir punktus), siekiant Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano 9.4.2.1. punktu numatytoje jūros terapijos centro teritorijoje sudaryti galimybes plėtoti apgyvendinimo ir/ar nakvynės paslaugų plėtrą kartu su jūros terapijos centru?



**VALSTYBINĖ TERITORIJŲ PLANAVIMO IR STATYBOS INSPEKCIJA
PRIE APLINKOS MINISTERIJOS**

Biudžetinė įstaiga, A. Vienuolio g. 8, LT-01104 Vilnius,
tel. (8 5) 272 2748, faks. (8 5) 272 3620, el. p. info@vtpsi.lt, http://www.vtpsi.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 288600210

UAB „Eurointegracijos projektai“ Kęstučiui Bruzgiui Ukmergės g. 222, LT-07157 Vilnius k.bruzgis@eip.lt	2014-08-05 Į 2014-06-02	Nr. (8.4)-2D-12210 Nr. EPS/14/06/02-01
--	----------------------------	---

DĖL PAKLAUSIMO (2014-06-03, REG. NR. 7D-910)

Atsakydami į Jūsų paklausimą, informuojame, kad paklausime pateikti duomenys netikrinami, atsakymas rengiamas pagal pateiktus duomenis. Asmeniui papildomai pateikus informacijos apie konkrečias faktines aplinkybes, nenurodytas paklausime, gali pasikeisti ir Valstybinės teritorijų planavimo ir statybos inspekcijos prie Aplinkos ministerijos konsultacijos turinys.

Atsižvelgdami į Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano planavimo organizatorės – Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos 2014-07-08 raštu Nr. (5)-V3-1618 (28) ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 2014-07-31 raštu Nr. (18-1)-D8-5761 pateiktas nuomones, pateikiame konsultaciją dėl UAB „Eurointegracijos projektai“ klausimų:

1. Atsakydami į 1, 2 klausimus dėl jūros terapijos centro pastato paskirties, kaip sanatorijos ar reabilitacijos centro, paaiškiname, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane numatyta, kad galima statyti savitą jūros terapijos centrą be apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų. Minėto dokumento 9.4.2.1 punkte numatyta, kad „NRul - Nidoje pajūrio užkopėję prie centrinio tako numatyta teritorija, kurioje numatomas statyti savitas jūros terapijos centras, neteikiantis apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų“.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane, patvirtintame Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. Tl-164, sprendinių dalyje nėra teiginių apie galimybę teikti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugas, todėl šiuo požiūriu neatitikimų tarp dviejų teritorijų planavimo dokumentų nėra.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane šiai teritorijai nurodytas žemės naudojimo būdas ir pobūdis (sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos) nepanaikina minėto apribojimo dėl apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų teikimo negalimumo numatytuose pastatyti pastatuose. Bendrajame plane papildomai nurodyta, kad „Draudžiama: gyvenamųjų, komercinių ir kitų pastatų, nesusietų su jūros terapijos funkcijomis, statyba“.

2

Atsižvelgdami į STR 1.01.09:2002 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ nuostatas ir į minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose nustatytas sąlygas, manome, kad objektas, kuris nagrinėjamoje teritorijoje galėtų būti pastatytas, yra gydykla. Kadangi sanatorijoje ar reabilitacijos centre yra teikiamos apgyvendinimo ir/ar nakvynės paslaugos, tokios paskirties pastatų statyba prieštarautų minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Manome, kad tarp minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių nėra prieštaravimų.

2. Atsakydami į 3, 4 klausimus dėl jūros terapijos centro teritorijos A zonoje keleto ir skirtingos paskirties pastatų statybos galimybės, paaiškiname, kad čia gali būti statomi vienas ar keli pastatai, kurie turi būti tiesiogiai susiję su jūros terapijos centro funkcijomis ir negali būti skirti apgyvendinimui ir nakvynei, neviršijant nustatyto 20 % užstatymo intensyvumo. Tikėtina, kad pagrindiniam pastatui (pvz., gydyklai), tinkamai naudoti gali prireikti turėti pagalbinių pastatų, atsižvelgiant į pagrindiniame pastate teikiamų sveikatinimo paslaugų pobūdį (pvz., sapropeliui saugoti, geoterminiam sūrymui išgauti ir pan.). Todėl manome, kad aptariamoje zonoje gali būti skirtingų paskirčių pastatų, tačiau visi jie turi būti tiesiogiai susiję su jūros terapijos funkcijomis ir negali būti skirti apgyvendinimui ir nakvynei.

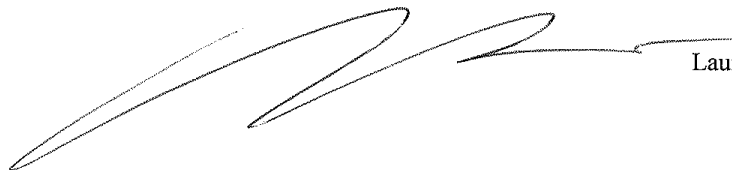
3. Atsakydami į 5, 6 klausimus dėl teritorijų planų keitimo tvarkos ir proceso, atkreipiame dėmesį, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano pakeitimai rengiami tokia pačia tvarka, kaip ir pats tvarkymo planas. Tvarkymo planas negali būti keičiamas kitų teritorijų planavimo dokumentų (specialiųjų, detaliųjų) sprendiniais. Be to, norint pakeisti nurodytą sprendinį, privalomai reikėtų informuoti UNESCO pasaulio paveldo centrą.

Ši konsultacija pateikiama pagal jos pasirašymo dieną galiojusius teisės aktus ir negali būti traktuojama kaip Inspekcijos sprendimas konkrečioje situacijoje.

PRIDEDAMA:

1. Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos rašto Nr. (5)-V3-1618 (28) kopija, 2 lapai.
2. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos rašto Nr. (18-1)-D8-5761 kopija, 2 lapai.

Viršininė



Laura Nalivaikienė

T.Kondrotaitė, tel. Nr. 8 520 74873, el. p. t.kondrotaitė@vtpsi.lt

2014 07/07 15:28 852722572

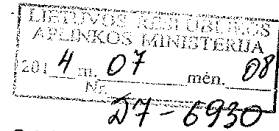
VSTT prie AM

#4774 P.001/002

p. V. Bezarusi

*p. L. Nalivaichienė*Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija
Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija prie Aplinkos ministerijos

14-07-07 10-9862

Originalas paštu
siunčiamas nebus**VALSTYBINĖ SAUGOMŲ TERITORIJŲ TARNYBA
PRIE APLINKOS MINISTERIJOS**Valstybės biudžetinė įstaiga, A. Juozapavičiaus g. 9, LT-09311 Vilnius,
tel. (8 5) 272 3284, faks. (8 5) 272 2572, el. p. vstt@vstt.lt, http://www.vstt.lt,
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188724381

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijai

Nr. (5)-V3-1618 (23)

Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos
inspekcijai prie Aplinkos ministerijos

į 2014-07-02

Nr. (8.14)-2D-10360

DĖL NUOMONĖS PATEIKIMO

Pateikiame Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos prie Aplinkos ministerijos nuomonę dėl jūros terapijos centro statybos galimybių Kuršių nerijos nacionaliniame parke.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane, patvirtintame Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2012 m. birželio 6 d. nutarimu Nr. 702, surašytos labai aiškios nuostatos dėl jūros terapijos centro. Minėto dokumento 9.4.2.1 punkte aiškiai parašyta: „NRu1 – Nidoje pajūrio užkopėje prie centrinio tako numatyta teritorija, kurioje numatomas statyti **savitas** jūros terapijos centras, **neteikiantis apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų**“. Akivaizdu, kad šis punktas neleidžia steigti jūros terapijos centro, kuriame būtų teikiamos trumpalaikio apgyvendinimo ar nakvynės paslaugos (atsakymas į 2-ąjį klausimą).

Atkreipiame dėmesį į tai, kad rengiant Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo planą bene ilgiausiai diskutijos vyko dėl šio objekto (dėl jo paskirties, užstatymo ir aukščio). Todėl ir buvo taip aiškiai įvardyta, kad galima įrengti jūros terapijos centrą be apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane, patvirtintame Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164, sprendinių dalyje taip pat nėra jokių teiginių apie galimybę teikti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugas. Sprendinys: „naudojimo pobūdis – sveikatos apsaugos pastatų bei statinių...“ toli gražu nereiškia, kad numatoma galimybė statyti sanatoriją ar reabilitacijos centrą. Bendrojo plano rengėjai pagal teisės aktų reikalavimus šiam objektui nurodė artimiausią žemės naudojimo būdą ir pobūdį. Sveikatos apsauga, pastatai skirti šiai funkcijai nėra prilyginti galimybei teikti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugas. Be to, bendrajame plane aiškiai nurodyta: „Draudžiama: gyvenamųjų komercinių ir kitų pastatų, **nesusietų su jūros terapijos funkcijomis**, statyba“. O kaip įvardyta Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane, galima statyti savitą jūros terapijos centrą be apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų. Jei būtų buvusi numatyta tokia galimybė statyti sanatoriją ar reabilitacijos centrą, taip ir būtų buvę parašyta.

Atsakydami į 1-ąjį klausimą, teigiame, kad negalima steigti jūros terapijos centro, kurio pastato paskirtis būtų sanatorija ar reabilitacijos centras. Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrasis planas tokios galimybės taip pat nenumato. Pagal STR 1.01.09:2002 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ šį objektą galima priskirti gydyklai. Sanatorijos ar reabilitacijos centro, teikiančio apgyvendinimo ir/ar nakvynės paslaugas prieštarautų minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Atkreipiame dėmesį į tai, kad tarp minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių nėra prieštaravimų. Abu dokumentai buvo baigiami rengti kartu, tad jų sprendiniai tarpusavyje suderinti.

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane numatytoje A zonoje galima statyti vieną arba kelis **vienodos paskirties pastatus, išimtinai skirtus jūros terapijos paslaugoms teikti**, nevirsijant nustatyto 20 % užstatymo intensyvumo (atsakymas į 3, 4 klausimus).

2014 07/07 15:26 852722572

VSTT prie AM

#4774 P.002/002

2

Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano pakeitimai rengiami tokia pačia tvarka, kaip ir pats tvarkymo planas. Jis negali būti keičiamas kitų dokumentų (specialiųjų, detaliųjų) sprendimais (atsakymas į 5, 6 klausimus). Kaip minėjome dėl šio objekto vyko itin aktyvios ir ilgos diskusijos. Manome, kad ir atnaujinus planavimo procesą, jos būtų ne trumpesnės ir pasibaigtų tuo pačiu rezultatu. Be to, norint pakcisti nurodytą sprendinį, privalomai reikėtų informuoti UNESCO Pasaulio paveldo centrą. Tai rodo situacija su diskusijomis dėl tilto per Kuršių marias, jūros uosto plėtos, suskystintų dujų terminalo ir kitų objektų statybos.

Jūros terapijos centrui buvo pritarta tik todėl, kad buvo surastas unikalus (kitoks nei visoje Lietuvoje) sprendimas, atitinkantis išskirtinę Kuršių nerijos vertę, sudarantis galimybes naudoti išskirtinius Kuršių nerijos išteklius. Šios galimybės negalima paversti eiliniu apgyvendinimui ir nakvynei skirtu objektu. Beje didžioji dalis problemų Kuršių nerijoje kilo vien todėl, kad viena buvo sakoma, kita daroma.

Labai norime, kad pagaliau visi suprastume, jog Kuršių nerija yra išskirtinės vertės Lietuvos teritorija svarbi visam pasauliui. Pagaliau turime pradėti laikytis teisės aktų, teritorijų planavimo dokumentų reikalavimų, o ne juos ignoruoti arba keisti pagal trumpalaikius interesus. Tiek statybų plėtra, tiek lankymo apkrovos Kuršių nerijos nacionaliniame parke yra ribotos.

Direktorė



Rūta Lapinskienė

R. Baškytė, 8 5 272 3284, el. p. r.baskyte@vstt.lt

000122
07.0022



Valstybinio teritorijų planavimo ir statybos
inspekcija prie Aplinkos ministerijos
Udota

2014-08-01 Nr. MS-10881

LIETUVOS RESPUBLIKOS APLINKOS MINISTERIJA

Biudžetinė įstaiga, A. Jakšto g. 4/9, LT-01105 Vilnius,
tel. (8-5) 266 3661, faks. (8-5) 266 3663, el. p. info@am.lt, http://www.am.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188602370

Valstybinei teritorijų planavimo ir statybos
inspekcijai prie Aplinkos ministerijos

2014-07-31
į 2014-07-02

Nr. (18-1)-78-5761
Nr. (8.14)-2D-10360

DĖL NUOMONĖS PATEIKIMO

Aplinkos ministerijos specialistai išnagrinėjo Jūsų 2014-07-02 raštą Nr. (8.14)-2D-10360, kuriuo prašote pateikti nuomonę dėl UAB „Eurointegracijos projektai“ 2014-06-02 prašymo išaiškinti teritorijų planavimo dokumentacijos bei jų taikymo nuostatų neaiškumus rengiant jūros terapijos centro studiją Nidoje.

Atsižvelgdami į Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano planavimo organizatorės – Valstybinės saugomų teritorijų tarnybos 2014-07-08 raštu Nr. (5)-V3-1618 (28) pateiktą nuomonę, pateikiame Aplinkos ministerijos specialistų nuomonę dėl UAB „Eurointegracijos projektai“ klausimų:

1. Atsakydami į 1, 2 klausimus dėl jūros terapijos centro pastato paskirties, kaip sanatorijos ar reabilitacijos centro, paaiškiname, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plane numatyta, kad galima statyti savitą jūros terapijos centrą be apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų. Minėto dokumento 9.4.2.1 punkte numatyta, kad „NRul – Nidoje pajūrio užkopėje prie centrinio tako numatyta teritorija, kurioje numatomas statyti savitas jūros terapijos centras, neteikiantis apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų“.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane, patvirtintame Neringos savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 21 d. sprendimu Nr. T1-164, sprendinių dalyje nėra teiginių apie galimybę teikti apgyvendinimo ir nakvynės paslaugas, todėl šiuo požiūriu neatitikimų tarp dviejų teritorijų planavimo dokumentų nėra.

Neringos savivaldybės teritorijos ir jos dalių bendrajame plane šiai teritorijai nurodytas žemės naudojimo būdas ir pobūdis (sveikatos apsaugos pastatų bei statinių statybos) nepanaikina minėto apribojimo dėl apgyvendinimo ir nakvynės paslaugų teikimo negalimumo numatytuose pastatyti pastatuose. Bendrajame plane papildomai nurodyta, kad „Draudžiama: gyvenamųjų, komercinių ir kitų pastatų, **nesusietų su jūros terapijos funkcijomis**, statyba“.

Atsižvelgdami į STR 1.01.09:2002 „Statinių klasifikavimas pagal jų naudojimo paskirtį“ nuostatas ir į minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniuose nustatytas sąlygas, manome, kad objektas, kuris nagrinėjamoje teritorijoje galėtų būti pastatytas, yra gydykla. Kadangi sanatorijoje ar reabilitacijos centre yra teikiamos apgyvendinimo ir/ar nakvynės paslaugos, tokios paskirties pastatų statyba prieštarautų minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendiniams.

Manome, kad tarp minėtų teritorijų planavimo dokumentų sprendinių nėra prieštaravimų.

2. Atsakydami į 3, 4 klausimus dėl jūros terapijos centro teritorijos A zonoje keleto ir skirtingos paskirties pastatų statybos galimybės, paaiškiname, kad čia gali būti statomi vienas ar keli pastatai, kurie turi būti tiesiogiai susiję su jūros terapijos centro funkcijomis ir negali būti skirti apgyvendinimui ir nakvynei, neviršijant nustatyto 20 % užstatymo intensyvumo. Tikėtina, kad pagrindiniam pastatui (pvz., gydyklai), tinkamai naudoti gali prireikti turėti pagalbinių pastatų, atsižvelgiant į pagrindiniame pastate teikiamų sveikatinimo paslaugų pobūdį (pvz., sapropeliui saugoti, geoterminiam šūrymui išgauti ir pan.). Todėl manome, kad aptariamoje zonoje gali būti skirtingų paskirčių pastatų, tačiau visi jie turi būti tiesiogiai susiję su jūros terapijos funkcijomis ir



2

negali būti skirti apgyvendinimui ir nakvynei.

3. Atsakydami į 5, 6 klausimus dėl teritorijų planų keitimo tvarkos ir proceso, atkreipiame dėmesį, kad Kuršių nerijos nacionalinio parko tvarkymo plano pakeitimai rengiami tokia pačia tvarka, kaip ir pats tvarkymo planas. Tvarkymo planas negali būti keičiamas kitų teritorijų planavimo dokumentų (specialiųjų, detaliųjų) sprendiniais.

Aplinkos viceministras



Linas Jonauskas

V. Porvaneckienė, 8706 3561, el. p. v.porvaneckiene@am.lt



5 PRIEDAS. Lietuvos geologijos tarnybos 2014-05-21 raštas

Gauta
2014 05 27 Nr. E.P62
14/05/27-01

**LIETUVOS GEOLOGIJOS TARNYBA
PRIE APLINKOS MINISTERIJOS**

Biudžetinė įstaiga, S. Konarskio g. 35, LT-03123 Vilnius, tel.: (8 5) 233 2889, 233 2482,
faks. (8 5) 233 6156, el. p. lgt@lgt.lt, http://www.lgt.lt.
Duomenys kaupiami ir saugomi Juridinių asmenų registre, kodas 188710780

UAB „Eurointegracijos projektai“

2014-05-21 Nr. (7)-1.7-1625
I 2014-05-15 prašymą

DĖL INFORMACIJOS PATEIKIMO

Atsakydami į Jūsų paklausimą bei remdamiesi Žemės gelmių registro duomenimis, informuojame, kad Kuršių nerijos (Neringos sav.) teritorijoje nėra išžvalgytų mineralinio, terminio vandens ar sapropelio telkinių.

Atkreipiame dėmesį, kad naujų naudingųjų iškasenų telkinių įrengimas Kuršių nerijos nacionalinio parko teritorijoje prieštarautų Saugomų teritorijų įstatymo nuostatomis.

Direktorius

Jonas Satkūnas

Vytautas Januška, tel. 8 (5) 2133436, vytautas.januska@lgt.lt
Jūratė Gudonytė, tel. 8 (5) 2335537, jurate.gudonyte@lgt.lt