

AIŠKINAMASIS RAŠTAS

Specialiojo plano pakeitimas vykdomas, vadovaujantis

2008 10 06 Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymu Nr. A-3534, 2009 01 29 Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus išduotu planavimo sąlygų sąvadu Nr. S-6971;

2009 02 02 Kauno miesto savivaldybės administracijos Urbanistikos skyriaus vedėjo išduota aukštybinių pastatų išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialiojo plano planavimo darbų užduotimi.

Planavimo organizatorius – Kauno miesto savivaldybės administracijos direktorius, adresas: Laisvės al. 96, Kaunas.

Plano rengėjas – UAB „Miesto planas“, Spaustuvininkų g. 11-1, Kaunas.

Rengėjai – projekto vadovas architektas Nerijus Stanionis, architektė Joana Ragažinskaitė.

Planavimo tikslas – parengti didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno miesto savivaldybės teritorijoje specialųjį planą –

Koreguoti esamą Kauno miesto teritorijos didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialųjį planą, patvirtintą Kauno Miesto savivaldybės tarybos 2007 m. spalio 25 d. sprendimu Nr. T-547 „Dėl didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiojo plano patvirtinimo“.

1. Parengti ilgalaikę savivaldybės teritorijos raidos programą, atitinkančią įmonių išdėstymo ir plėtros savivaldybės teritorijoje planus;
2. Reglamentuoti įmonių išdėstymą Kauno miesto teritorijoje;
3. Suderinti valstybės, savivaldybių, įmonių, fizinių ir juridinių asmenų ar jų grupių interesus, išdėstant įmones ir plečiant jų veiklą.

Planavimo objektas

Didžioji prekybos įmonė – tai mažmeninės prekybos objektas, kurio statinio (statinio komplekso) bendrasis plotas viršija 1000 kv.m.

Specializuotoji (vienafunkcė) įmonė – tai įmonė, kurioje verčiamasi vienos prekių grupės (statybinių ar ūkinių prekių, baldų, drabužių, buitinės technikos ar kitų prekių) mažmenine prekyba ir kitoms papildomoms veiklos rūšims (maitinimui, prekybai maisto produktais, pramogoms, paslaugoms ir kt.) skiriama ne daugiau kaip 10 procentų įmonės bendrojo ploto.

Universalioji (daugiafunkcė) įmonė – tai įmonė, kurioje verčiamasi kelių prekių grupių (maisto produktų, namų ūkio, aprangos prekių, buitinės technikos, žaislų ir kt.) mažmenine prekyba ar greta mažmeninės prekybos verčiamasi ir kitos veiklos rūšimis (maitinimu, pramogų organizavimu, rekreacijos, biurų nuomos bei kitų paslaugų teikimu).

Iš „Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiuoju planu rengimo taisyklių“.

Specialiojo plano rengimo etapai ir stadijos:

1. Parengiamasis etapas.
2. Teritorijų planavimo dokumento rengimo etapas:
 - 2.1. Esamos būklės analizės stadija.
 - 2.2. Konceptijos rengimo stadija.
 - 2.3. Sprendinių konkretizavimo stadija.
3. Teritorijų planavimo dokumento sprendinių pasekmių vertinimo etapas. Viešas svarstymas.
4. Baigiamasis etapas.

Specialiojo plano rengimą reglamentuojantys teisės aktai:

1. Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiujų planų rengimo taisyklės, patvirtintos 2004 m. gegužės 26 d., įsakymo Nr. 4-201/D1-290;
2. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas, patvirtintas 2004 m. sausio 15 d. Nr. IX-1962;
3. STR 2.06.01:1999 „Miestų, miestelių ir kaimų susisiekimo sistemos“, patvirtintas Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 999 m. Kovo 2 d. įsakymo Nr. 61;
4. Planų ir programų atrankos dėl strateginio pasekmių aplinkai vertinimo tvarkos aprašas, patvirtinta Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 27 d. įsakymu nr. d1-456;
5. Visuomenės dalyvavimo teritorijų planavimo procese nuostatai, patvirtinti 1996 m. rugsėjo 18 d. nutarimu Nr. 1079 (2004 m. liepos 16 d. nutarimo Nr. 904 redakcija).

Prašymai

Prašymai dėl didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiojo plano pakeitimo:

1. UAB „Regio“ 2010 11 24 prašymas Nr. 11/24. Dėl žemės sklypo Juozapavičiaus pr. 120.
2. UAB „Biruliai“ 2010 11 18 prašymas. Dėl būsimo prekybos ir pramogų centro Baltų pr. 17 įtraukimo į ruošiamą specialiojo plano pakeitimą. Į objektų, kurių bendras plotas iki 10 000 kv.m. sąrašą.
3. Aldonos Veronikos Meškelienės ir Stanislavos Ramutės Andriuškevičienės 2010 11 10 prašymas Nr. 40-5-M421. Dėl žemės sklypo Ateities pl. 2B įtraukimo į prekybos centrų išdėstymo schemą (prekybos centras iki 20 tūkst. kv.m.).
4. Henriko Matulionio 2010 10 26 prašymas dėl teritorijos prie Taikos pr./ Garažų g. Prašoma numatyti galimybę statyti didesnę nei 20 tūkst. kv. ploto prekybos centrą.
5. UAB „Eco statyba“ 2009 10 13 prašymas Nr. 40-1-2889. Dėl pastato Draugystės g. 6A, esamo pramogų ir poilsio centro konversijos į prekybos centrą.
6. Sauliaus Rolando Saulio 2009 09 15 prašymas Nr. 40-5-S431. Dėl galimybės numatyti žemės sklype Marvelės g. 126, Kaune statyti prekybos objektą, įtraukti šią vietą į Kauno miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialųjį planą.
7. AB „Baltic Shopping Centers“ 2009 08 25 prašymas Nr. 40-1-2444. Dėl teritorijos esančios Islandijos pl., Kaune, sprendinio, kuriuo leistinas maksimalus bendrasis prekybos centro plotas būtų patikslintas iki 130 tūkst. kv.m.
8. UAB „SSPC – PRAMONĖ“ 2009 05 22 prašymas Nr. 40-1-1734. Prašymas patikslinti teritorijos, esančios Pramonės pr. 6, Kaune, sprendinį, kuriuo esanti teritorija būtų žymima pagal šiai zonai aiškinamajame rašte nustatytą reglamentą – „Universaliųjų ir specializuotų PC plėtros zona“ (mišraus tipo prekybos centras).
9. UAB „Erdvė projektams“ 2009 04 02 prašymas Nr. 40-1-1142. Dėl galimybės numatyti statyti universalaus tipo prekybos objektus, atitinkamai pakeičiant dalį Eigulių rajono Nr. 15 zonos iš specializuotų PC plėtros zonos į universalių ir specializuotų PC plėtros zoną.
10. UAB „Drobė“ 2008 11 10 prašymas Nr. 40-2-236. Dėl žemės sklypo Jonavos g. 60 įtraukimo į prekybos centrų statybos zoną.
11. Kęstučio Sakalausko 2008 03 26 prašymas dėl žemės sklypo T.Masiulio g. 16 B, Kaune įtraukimo į specialųjį planą.
12. UAB „Būstuva“ 2006 03 31 prašymas Nr. 40-1-1025. Numatyti galimybę žemės sklype Verkių g. 48 statyti prekybos centrą.
13. Ateities pl. 37G, Ateities pl. 37H žemės sklypų įtraukimo į didžiųjų prekybos įmonių teritoriją.
14. UAB „Domus Mea invest“ prašymas, dėl žemės sklypų Kovo 11-osios g. 64, 70, 70a numatyti galimybę statyti universalų prekybos centrą iki 10000 kv.m.
15. Albinos Sadauskienės, Jono Romo Sadausko prašymas, dėl teritorijos prie Bivylių ir Liucijanavos gatvių įtraukimo į didžiųjų prekybos centrų statybos teritoriją.
16. UAB „Domus firma“ prašymas, dėl žemės sklypuose Varnių g. 41, 43 numatomo statyti mišraus tipo prekybos centro.
17. UAB „Liepsna“ prašymas, dėl Raudondvario pl. 94 žemės sklypo įtraukimo į didžiųjų prekybos įmonių statybos teritorijas.
18. UAB „Nemuno vila“ prašymas, dėl žemės sklype Baršausko g. 66, Kaune statyti universalų prekybos centrą.

Istorija

Pirmoji struktūra, kurią galima apibūdinti, kaip pirmąjį prekybos centrą, susiformavo VII amžiuje Sirijos sostinėje Damaske ir vadinosi Al-Hamidiyah Souq (1 pav.). Nuo X amžiaus minimas istorinis Isfahano (dabartiniame Irake) turgus Grand Bazaar (2 pav.), kurio didžioji dalis buvo dengta. Taip pat ilgą istoriją turi Istanbulo Grand Bazaar, pastatytas XV amžiuje. Grand Bazaar yra vienas iš ilgiausių dengtų turgų pasaulyje. Turgus yra 10 km ilgio su daugiau nei 58 prekybinėmis gatvėmis ir 4000 parduotuvių. Iki šiol veikia 1774 metais atidarytas dengtas Oxford'o turgus.



1 pav. Al-Hamidiyah Souq

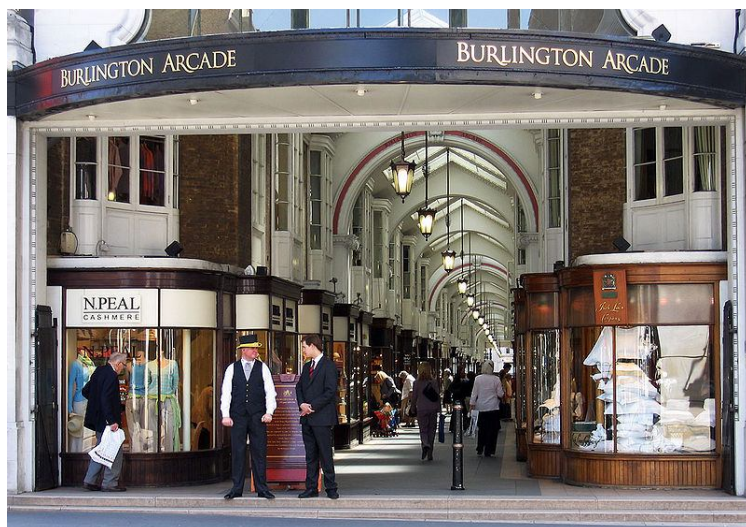


2 pav. Viena Istanbulo Grand Bazaar dengtų gatvių

1819 metais Londone atidarytas Burlington'o pasažas (3 pav.). Pasažas Providence mieste, Rhode'o saloje atidarytas 1828 metais ir pradėjo mažmeninės prekybos pasažų statybos idėją Jungtinėse Amerikos Valstijose. Pasažas laikomas šiuolaikinių prekybos centrų prototipu. Galleria Vittorio Emanuele II, Milane, Italijoje atidaryta 1970-aisiais yra dar artimesnė šiuolaikiniams prekybos centrams savo erdvumu.

Pasažų ir prekybos centrų statyba kituose pasaulio miestuose paplito XIX amžiaus pabaigoje ir XX amžiaus pradžioje. Pirmieji prekybos centrai suprojektuoti patogiai privažiuoti su automobiliu, pastatyti Amerikoje XX amžiaus pirmaisiais dešimtmečiais.

XX amžiaus viduryje plečiantis priemiesčiams ir didėjant automobilių skaičiui. Amerikoje pradėjo formotis nauja prekybos centrų statybos miestų pakraščiuose kultūra.



3 pav. Burlington'o pasažas, šiaurinis įėjimas

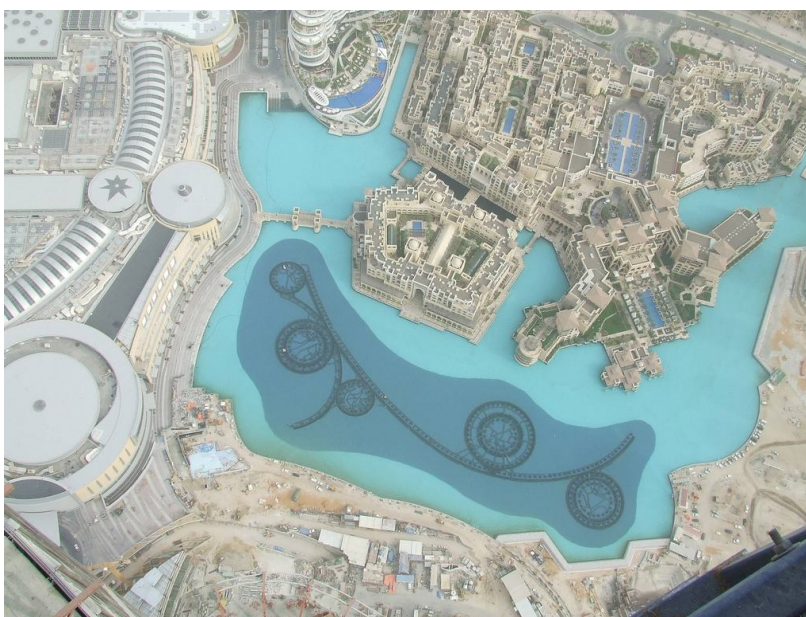
Didžiosios prekybos įmonės užsienyje

Šiuo metu Europos Sąjungos šalyse didžiausias prekybos centras yra MetroCentre, Gateshead mieste, Anglijoje (4 pav.). Prekybos centras užima apie 168900 kv. m. teritoriją, yra padalintas į keturių spalvų prekybos vienetus: raudoną, žalią, mėlyną ir geltoną. Taip pat jame yra išskirtos teminės apsipirkimo zonos, pvz. Antikinis miestas, Forumas, Studija ir pan. Westfield prekybos centras Londone įvardijamas didžiausiu po vienu stogu įsikūrusiu prekybos centru Europoje.



4 pav. MetroCentre, Gateshead mieste, Anglijoje

Didžiausias prekybos centras pasaulyje pagal bendrą plotą yra The Dubai Mall, Dubajuje, Jungtiniuose Arabų Emyratuose (5 pav.). Prekybos centras atidarytas 2010 m. lapkričio 4 d. The Dubai Mall yra Burj Khalifa komplekso dalis, žinomo kaip Burj Dubai (aukščiausias dangoraižis pasaulyje). Prekybos centras užima daugiau nei 1 mln. kv.m. plotą. Jame įsikūrė - 1200 parduotuvių, 120 kavinių ir restoranų. Pastatytas ir didžiausias pasaulyje akvariumas, kuriame įkurdinti 33 tūkstančiai jūros gyventojų. Taip pat suprojektuota olimpinio dydžio ledo arena ir alėja, besidriekianti po stogu. Prekybos centre *Dubai Mall* pastatytas pirmas regione dengtas teminis parkas Sega, vaikų pramogų centras KidZania ir 22 ekranų kinoteatras. Taip pat čia yra didžiausia prekybos auksu vieta – prekybos centre įsikūrė 220 juvelyrinės parduotuvės.



5 pav. The Dubai Mall, Dubajus, Jungtinių Arabų Emyratai

South China Mall (6 pav.), Dongguan mieste, Kinijoje yra antras pagal dydį prekybos centras pasaulyje. Prekybos centro plotas viršija 800 tūkst. kv.m. Centras padalintas į septynias zonas tokiais pavadinimais: Amsterdamas, Paryžius, Roma, Venecija, Egiptas, Karibai, Kalifornija.



6 pav. South China Mall, Dongguan mieste, Kinijoje

1 lentelė Didžiausi prekybos centrai pasaulyje

Reitin gas	Prekybos centras	Vieta	Atidarymo metai	Bendras plotas	Parduotuvių sk.
1	The Dubai Mall	 Dubai	2010	1,124,000 m ²	1,200
2	South China Mall	 Dongguan	2005	890,000 m ²	1,500
3	Golden Resources Mall	 Beijing	2004	680,000 m ²	1,000+
4	West Edmonton Mall	 Edmonton	1981	493,000 m ²	800
5	Istanbul Cevahir	 Istanbul	2005	420,000 m ²	280
6	Berjaya Times Square	 Kuala Lumpur	2005	700,000 m ²	1,000+
7	Beijing Mall	 Beijing	2005	440,000 m ²	600
8	Eastwood Mall Complex	 Youngstown, Ohio	1969		161
9	Zhengjia Plaza (Grandview Mall)	 Guangzhou	2005	420,000 m ²	
10	King of Prussia Mall	 King of Prussia	1962		327

Didžiųjų prekybos įmonių planavimas:

1. Prekybos centrų planavimas Kauno mieste pradėtas rengiant Kauno miesto generalinius planus. Kauno miesto generalinis planas. 1986 m. Autorius: architektas Jonas Petrauskas.

Pagal tuo metu galiojusius normatyvus, prekybos ir kitos aptarnavimo įstaigos buvo suskirstytos į kasdieninio, epizodinio ir periodinio lankomumo. Atitinkamai, kasdienio aptarnavimo prekybos įstaigos, t.y. maisto prekių parduotuvės buvo planuojamos 500 metrų pasiekiamumo pėsčiomis atstumu, epizodinio lankomumo 15 minučių pasiekimo viešuoju transportu atstumu, periodinio lankomumo objektai buvo suplanuoti miesto centre. Kauno miesto vaidmuo tada įvardintas kaip rajono aptarnavimo centras. Tokiu principu generaliniame plane buvo numatyti tokie sprendiniai:

- Generaliniame plane buvo numatyta Kauno miesto plėtra pietryčių ir pietvakarių kryptimis;

- Pietryčiuose už Panemunės, šalia planuojamo rytinio Kauno aplinkkelio, dabartinėje Vaišvydavoje buvo suplanuoti miesto rajonai daugiaaukštei statybai, pietvakariuose tokia teritorija numatyta Aleksoto oro uosto zonoje;

- Teritorijoje už Panemunės aiškiai išskirta komercinės paskirties teritorija, išdėstyta vakarinėje Kauno aplinkkelio pusėje;

- Daugiaaukštės statybos mikrorajonuose, tokiuose kaip Eiguliai, Kalniečiai, Šilainiai komercinėms teritorijoms skirtos vietos palei pagrindines tų rajonų gatves. Taip pat numatyti taškiniai komercinių teritorijų vienetai mikrorajonų vidinėse dalyse.

Kauno miesto generalinis planas formavo gana tolygią prekybos įstaigų sklaidą atsižvelgiant į skirtingą lankomumo poreikį. Ši koncepcija gerai pastebima daugiaaukščių gyvenamuosiuose mikrorajonuose: Kalniečiuose, Eiguliuose, Dainavoje.



7 pav. 1986 m. Kauno miesto generalinio plano pagrindinis brėžinys.

2. Didžiųjų prekybos centrų išsidėstymo Kauno mieste specialusis planas. 2006 metai, SI „Kauno planas“. Autoriai: projekto vadovas architektas Jurgis Zagorskis, inžinierė Zita Normantienė.

Esama būklė. Pažymėti 106 veikiantys prekybos centrai, iš kurių 70 universalūs (prekiaujantys maisto ir kitomis kasdieninio naudojimo prekėmis), 30 specializuoti (prekiaujantys baldais, butine technika, santechnikos gaminiais, statybinėmis medžiagomis ir kt.). Atskirai išskirta grupė, kurioje yra 7 prekybos centrai, turintys didesnę nei 1000 kv. m. plotą, kuriuose vykdoma prekyba automobiliais.

Sprendiniai. Specialiojo plano sprendiniuose išskirtos zonos, kuriose galima didžiųjų prekybos įmonių plėtra ir nustatyti reikalavimai įvairių įmonių, suskirstytų į grupes pagal veiklos pobūdį ir dydį, išdėstymui skirtingose planuojamos teritorijos zonoje, susisiekimo sistemos elementų (gatvių, privažiavimų, aikštelių ir kt.) plėtrai, planuojamos teritorijos inžinerinės infrastruktūros plėtrai.

Specialiajame plane numatytos galimos didžiųjų prekybos įmonių plėtros zonos. Teritorijos dalyse, nepatenkančiose į numatytas plėtros zonas, bus negalima didesnių nei 1000 kv.m. bendrojo ploto prekybos objektų statyba. Tai teritorijos, kuriose jau šiuo metu yra perteklinis prekybos įmonių aptarnavimas, saugomos gamtinės teritorijos, kultūros paveldo teritorijos, smulkaus užstatymo mastelio gyvenamieji rajonai, daugiabučių namų rajonų vidinės, baigtos formuoti erdvės.

Esamos veikiančios didžiosios prekybos įmonės yra pažymėtos pagrindiniame brėžinyje ir jų veikla gali būti vykdoma ir ateityje. Jeigu įmonė nepatenka į plėtros zoną – ji gali funkcionuoti nedidinant prekybinio ir bendrojo ploto, jeigu patenka į numatomą plėtros zoną, įmonę galima plėsti laikantis tai zonai nustatyto reglamento.

Išskirtos keturių rūšių įmonių plėtros zonos:

1. Universalųjų prekybos centrų plėtros zona
2. Specializuotų prekybos centrų plėtros zona
3. Universalųjų ir specializuotų prekybos centrų plėtros zona
4. Prekybos pasažų ir salonų plėtros zona

Miesto teritorija suskirstyta rajonais pagal vietovei būdingą struktūrą. Kiekviename rajone numatytos įmonių plėtros zonos ir reglamentai jose statomiems prekybos objektams. Reglamentus sudaro:

- leidžiamas prekybos centrų tipas;
- leistinas maksimalus prekybos centro bendras plotas;
- leistini automobilių parkavimo būdai;
- leistini maksimalūs pastato gabaritai;
- reikalavimai pastato urbanistinei ir architektūrinei išraiškai.

ESAMA BŪKLĖ

1. Ekonominiai rodikliai

Bendrasis vidaus produktas (BVP) yra vienas iš rodiklių parodančių tam tikros teritorijos ekonomikos lygį. Bendrasis vidaus produktas yra apibrėžiamas kaip galutinė prekių ir paslaugų sukurtų šalyje rinkos vertė per tam tikrą laiko tarpą.

BVP nustatymui yra naudojami kainų lygiai, kurių kitimui apskaičiuoti dažniausiai naudojami šie indeksai:

- BVP defliatorius (BVP kainų indeksas) – rodiklis, parodantis vidutinišką visų šalies prekių ir paslaugų kainų kitimą,
- vartojimo prekių kainų indeksas (VPKI) – vidutinis vartotojų nupirktų prekių ir paslaugų kainų lygis, apskaičiuojamas lyginant fiksuoto skaičiaus pirmojo būtinumo vartojimo prekių ir paslaugų vartotojo krepšelio vertinę išraišką atskirais laikotarpiais.

BVP įskaitoje prekyba kaip vartojimo dalis sudaro apie 21 procentą.

2. Vartotojo krepšelis

Lietuvoje šiuo metu VKI (vartotojų kainų indekso) apskaičiavimams suformuotą „vartojimo krepšelį“ sudaro 870 prekių ir paslaugų, jame – 526 vartojimo prekės ir 344 paslaugos. kiekvieną mėnesį registruojamos 10 apskričių ir 8 rajonų centruose atrinktose prekybos ir paslaugų įmonėse.

Analizuojant VKI pateikiama kiekvienos atrinktos prekės ir paslaugos kainų pokyčio įtaka bendrajam vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokyčiui. Šios įtakos dydis priklauso ne tik nuo prekės ar paslaugos kainos pasikeitimo, bet ir nuo to, kokią gyventojų piniginių vartojimo išlaidų dalį sudaro išlaidos atitinkamai prekei ar paslaugai įsigyti.

Pagrindinių vartojimo prekių ir paslaugų grupių kainų pokyčiai 2008 m. gruodžio mėn.,
Procentais

Prekių ir paslaugų grupės	Lyginamoji dalis bendrose vartojimo išlaidose	Padidėjimas, sumažėjimas (-)			
		2008 m. gruodžio mėn. palyginti su		vidutinis metinis	
		2008 m. lapkričio mėn.	2007 m. gruodžio mėn.	2007-2008 12	2006-2007 12
Bendrasis VKI	100,0	-0,1	8,5	10,9	
Maisto produktai ir nealkoholiniai gėrimai	25,7	0,3	10,9	15,9	
Alkoholiniai gėrimai ir tabako gaminiai	6,6	0,0	15,3	15,2	
Drabužiai ir avalynė	8,2	-3,1	-6,4	-4,0	
Būstas, vanduo, elektra, dujos ir kitas kuras	12,4	2,6	23,3	19,3	
Būsto apstatymas, namų apyvokos įranga ir kasdienė būsto priežiūra	6,4	-0,3	5,5	5,0	
Sveikatos priežiūra	5,3	0,7	11,7	11,1	
Transportas	11,5	-3,9	-3,8	11,8	
Ryšiai	4,1	-0,6	-1,9	-2,9	
Poilsis ir kultūra	7,6	0,2	2,4	1,5	
Švietimas	1,5	0,0	9,5	8,8	
Viešbučiai, kavinės ir restoranai	5,7	0,3	16,2	16,1	
Įvairios prekės ir paslaugos	5,0	2,1	11,9	9,7	

8 pav. Pagrindinių vartojimo prekių ir paslaugų grupių kainų pokyčiai 2008 m. gruodžio mėn.

Vartojimo prekių ir paslaugų kainų pokyčiai 2009 m. balandžio mėn.
Procentais

Vartojimo prekių ir paslaugų skyriai pagal COICOP	Vartojimo išlaidų lyginamosios dalys bendrose vartojimo išlaidose (svoriai)	Padidėjimas, sumažėjimas (-)			
		2009 m. balandžio mėn. palyginti su		vidutinis metinis	
		2009 m. kovo mėn.	2008 m. gruodžio mėn.	2008-2009 balandis	2007-2008 balandis
Bendrasis VKI	100,0	-0,1	2,9	6,3	9,9
Maisto produktai ir nealkoholiniai gėrimai	25,6(-0,1)	-0,5	1,1	5,1	12,7
Alkoholiniai gėrimai ir tabako gaminiai	7,3(+0,7)	3,2	9,6	12,4	14,8
Drabužiai ir avalynė	8,1(-0,1)	0,9	-5,2	-7,5	-4,8
Būstas, vanduo, elektra, dujos ir kitas kuras	12,5(+0,1)	-0,6	3,5	19,5	20,5
Būsto apstatymas, namų apyvokos įranga ir kasdienė būsto priežiūra	6,8(+0,4)	-0,5	0,7	3,6	5,3
Sveikatos priežiūra	5,8(+0,5)	0,1	11,9	19,1	14,5
Transportas	10,5(-1,0)	-1,4	6,6	-3,9	6,5
Ryšiai	3,9(-0,2)	0,7	3,2	1,5	-1,1
Poilsis ir kultūra	7,6(0,0)	-0,2	1,0	1,6	1,9
Švietimas	1,6(+0,1)	-0,1	1,0	8,4	8,9
Viešbučiai, kavinės ir restoranai	4,8(-0,9)	0,0	2,2	9,4	15,2
Įvairios prekės ir paslaugos	5,5(+0,5)	-0,2	3,6	11,2	10,6

9 pav. Pagrindinių vartojimo prekių ir paslaugų grupių kainų pokyčiai 2009 m. balandžio mėn.

Remiantis 2008 metų gruodžio mėn. ir 2009 balandžio mėn. duomenimis apie pagrindinių vartojimo prekių ir paslaugų grupių kainų pokyčius matyti, kad maistui, kasdieninėms buities prekėms lietuviai atitinkamai skyrė 51,9 % ir 53,3 % savo išlaidų.

2. Mažmeninės prekybos įmonių skaičius

Šiuo metu Kaune veikia 210 didžiųjų prekybos įmonių, jų tarpe:

- 110 specializuotų;
- 89 universalios;
- 11 turgaviečių.

Atliktoje esamos būklės analizėje pažymėtos ir prekybos įmonės, neviršijančios 1000 kv.m. (tačiau ne mažesnės nei 400 kv. m.) bendro ploto, daugiausiai tai universalios ir specializuotos įmonės, priklausančios kuriam nors prekybos centrų tinklui. Didžiųjų prekybos įmonių apibūdinimą atitinkančių specializuotų įmonių Kaune yra 101, universalių – 69, turgaviečių – 10.

Analizuojant prekybos įstaigų užimamą bendrą komercinį plotą, į skaičius įtrauktos ir 1000 kv. m. bendro ploto neviršijančios įmonės. Pasiekiamumo brėžinyje tokios informacijos įtraukimas leidžia objektyviai parodyti, kaip gyventojai gali apsirūpinti kasdienio vartojimo prekėmis.

Prekybos įmonės esamos būklės tyrimo medžiagoje suskirstytos į tris grupes pagal užimamą bendrąjį plotą:

Lentelė 2 Prekybos įmonių skaičius Kauno mieste 2010 m. pagal bendrąjį prekybos įmonių plotą (išskirtos keturios grupės pagal didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiuoju planų rengimo taisyklės)

Pastaba: į lentelę neįtrauktas turgaviečių skaičius.

Prekybos įmonių skaičius Kauno mieste:	Bendrasis prekybos įmonių plotas			
	iki 1000 m ²	1000-5000 m ²	5000-20000 m ²	daugiau 20000 m ²
	iki 1000 m ²	1000-3000 m ²	3000-10000 m ²	daugiau 10000 m ²
Universalių	20	58	8	4
Specializuotų	10	60	28	11
Bendras	30	118	36	15

Išvada: esamos būklės tyrimo duomenimis (1 lentelė) Kaune pirmajai grupei pagal bendrą plotą priklausančių prekybos įmonių yra 30, antrajai grupei priklausančių – 118, trečiajai – 36, ketvirtajai – 11. Akivaizdu, kad populiariausi prekybos centrai Kaune yra 1000-5000 kv.m. universalūs ir 1000-3000 kv.m. ploto specializuoti.

2.1. Didžiųjų prekybos įmonių pasiskirstymas Kauno miesto seniūnijose

Centro seniūnija

Centro seniūnijoje veikia 10 didžiųjų prekybos įmonių, tarp kurių 8 universalios, 1 specializuota ir 1 turgavietė. 3 universaliųjų prekybos įmonių bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m.

Karaliaus Mindaugo prospekte veikia vienas iš didžiųjų Kauno prekybos objektų – Akropolio prekybos ir pramogų centras, kurio bendras plotas apie 75 tūkst. kv.m.

Žaliakalnio seniūnija

Žaliakalnio seniūnijoje veikia 18 didžiųjų prekybos įmonių, tarp kurių 7 universalios, 10 specializuotų ir 1 turgavietė. Didžiausi objektai Hyper Maxima ir Žaliakalnio turgus.

Šančių seniūnija

Šančių seniūnijoje veikia 7 didžiosios prekybos įmonės, tarp kurių 6 universalios, 1 specializuota. 3 universaliųjų prekybos įmonių bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m.

Dainavos seniūnija

Dainavos seniūnijoje veikia 46 didžiosios prekybos įmonės, tarp kurių 21 universali, 22 specializuotos ir 3 turgavietės. 3 universaliųjų ir 2 specializuotų prekybos įmonių bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m.

Petrašiūnų seniūnija

Petrašiūnų seniūnijoje veikia 49 didžiosios prekybos įmonės, tarp kurių 3 universalios, 44 specializuotos ir 2 turgavietės. 5 specializuotų prekybos įmonių ir 1 turgavietės bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m. 2010 metų pabaigoje atidarytas prekybos centras - Banginis, kurio bendrasis

plotas viršys 50 tūkst. kv.m. Banginis papildė didžiųjų Kauno prekybos objektų viršijančių 50 tūkst. kv. m. grupę. Petrašiūnų seniūnijoje į tą pačią grupę patenka dar du objektai, tai universalių prekybos įmonių grupei priklausantis Urmo prekybos miestelis ir Kauno automobilių turgus.

Panemunės seniūnija

Panemunės seniūnijoje veikia 2 universalios mažmeninės prekybos įmonės. Vienos iš jų bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m. Šioje seniūnijoje nėra didelių specializuotos prekybos įmonių nei didelių turgaviečių.

Aleksoto seniūnija

Aleksoto seniūnijoje veikia 20 didžiosios prekybos įmonių, tarp kurių 5 universalios, 14 specializuotų ir 1 turgavietė. 1 universaliosios ir 2 specializuotų prekybos įmonių bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m.

Eigulių seniūnija

Eigulių seniūnijoje veikia 21 didžioji prekybos įmonė, tarp kurių 10 universalių, 10 specializuotų ir 1 turgavietė. 2 universaliųjų prekybos įmonių bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m.

Vilijampolės seniūnija

Vilijampolės seniūnijoje veikia 15 didžiųjų prekybos įmonių, tarp kurių 11 universalių, 3 specializuotos ir 1 turgavietė. 3 universaliųjų prekybos įmonių bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m.

Šilainių seniūnija

Šilainių seniūnijoje veikia 21 didžioji prekybos įmonė, tarp kurių 16 universalių, 4 specializuotos ir 1 turgavietė. 4 universaliųjų ir 1 specializuotos prekybos įmonės bendrasis plotas neviršija 1000 kv.m. Šilainiuose į 50 tūkst. kv.m. viršijančių bendrojo ploto prekybos įmonių grupę patenka Megos prekybos ir pramogų centras. Jau yra numatyta Megos plėtra, po kurios prekybos centras padidės dar keliais tūkstančiais kvadratinį metrų.

2.2. Apibendrinimas

Daugiausiai prekybos įmonių veikia Dainavos (46 įmonės), ir Petrašiūnų (49 įmonės) seniūnijose. Petrašiūnų ir Aleksoto seniūnijos išsiskiria specializuotų prekybos įmonių gausa. Petrašiūnuose veikia 45 specializuotos prekybos įmonės, kurios susitelkę kvartaluose tarp Draugystės g. ir Elektrėnų g. ir Taikos pr., taip pat Ateities pl. ir Palemono g. sankirtoje bei jai artimoje teritorijoje. Specializuotos prekybos įmonės daugiausia užsiima statybinių medžiagų, kitų statybinių prekių, ūkio prekių, metalų, automobilių reikmenų, dalių pardavimų. Tokios įmonės užima didelius plotus, tačiau pirkėjų lankomumas (t.y. kiek lankytojai užtrunka prekybos objekte laiko, išsirenka prekes ir išvažiuoja, lankytojų srautų skaičiaus dydis pasikeičiantis prekybos įmonėje per laiko tarpą) nėra didelis. Naujasodžio rajone, buvusiam pramonės rajone dauguma prekybos įmonių įsikūrė stichiškai, nėra aiškios jų išsidėstymo struktūros, painus eismas. Kitas svarbus prekybinis objektas analizuotoje teritorijoje – Urmo prekybos miestelis. Urmo darinys yra aiškios struktūros, eismas jame išspręstas, per pastaruosius kelis metus atlikus renovacijos darbus akivaizdžiai pagerintos darbo vietos mažmenininkams. 2010 metų pabaigoje prie Pramonės pr. ir Draugystės g. sankryžos atsidarys prekybos centras Banginis, į kurio dalį įeis dabartinių Senukų, Statybų duonos pastatai. Esamos būklės analizėje šis prekybos centras pažymėtas kaip esamas. Tokio dydžio objekto atsiradimui eismo požiūriu komplikuojuose teritorijoje nebuvo tinkamai pasirengta. Profesionaliai neišspręsti eismo organizavimo klausimai gretimose teritorijose.

Aleksoto seniūnijoje specializuotos įmonės susikoncentravę buvusio mėsos kombinato teritorijoje, Veiverių gatvės ir Europos prospekto sankryžoje. Įmonėse vyrauja statybinių medžiagų, kitų statybinių prekių, ūkio prekių, metalų, automobilių reikmenų, dalių pardavimas. Teritorijoje įmonių išsidėstymo struktūra paini, pagal adresą sunku rasti konkrečią įmonę.

Dainavos seniūnijoje specializuotų ir universalių prekybos įmonių skaičius apylygis (universalių 21, specializuotų 22), Petrašiūnuose daugiausia specializuotų įmonių – 45, universalių tik 2. Mažiausiai prekybos įmonių yra Panemunės (2 universalios įmonės) ir Šančių (6 universalios ir 1 specializuota) seniūnijose.

Petrašiūnų ir Dainavos rajonuose yra po didžiausią skaičių turgaviečių: Dainavoje – 3, Petrašiūnuose – 2. Petrašiūnuose, šalia Taikos prospekto veikia didžiausias turgus Kaune – 12 ha

teritoriją užimantis specializuotas automobilių turgus. Kiti du populiariausi ir didžiausi turgūs – Kauno stoties turgus Centro seniūnijoje ir Aleksoto turgus Aleksoto seniūnijoje.

Didžiausias kiekis prekybos įmonių yra susitelkęs šalia Ateities plento (19 įmonių), Savanorių prospekto (28), Pramonės prospekto (12), Veiverių gatvės (11) ir Taikos prospekto (10).

Ateities plente visos įmonės yra specializuotos, Savanorių prospekte universalių įmonių yra 6, viena turgavietė, 21 įmonė universali, Pramonės prospekte universalių įmonių 2, 10 specializuotų, Veiverių gatvėje veikia 4 universalios, 5 specializuotos įmonės ir viena turgavietė, Taikos prospekte universalių įmonių yra 2, specializuotų 7 ir viena turgavietė.

3. Automobilių stovėjimo aikštelės prie prekybos įmonių

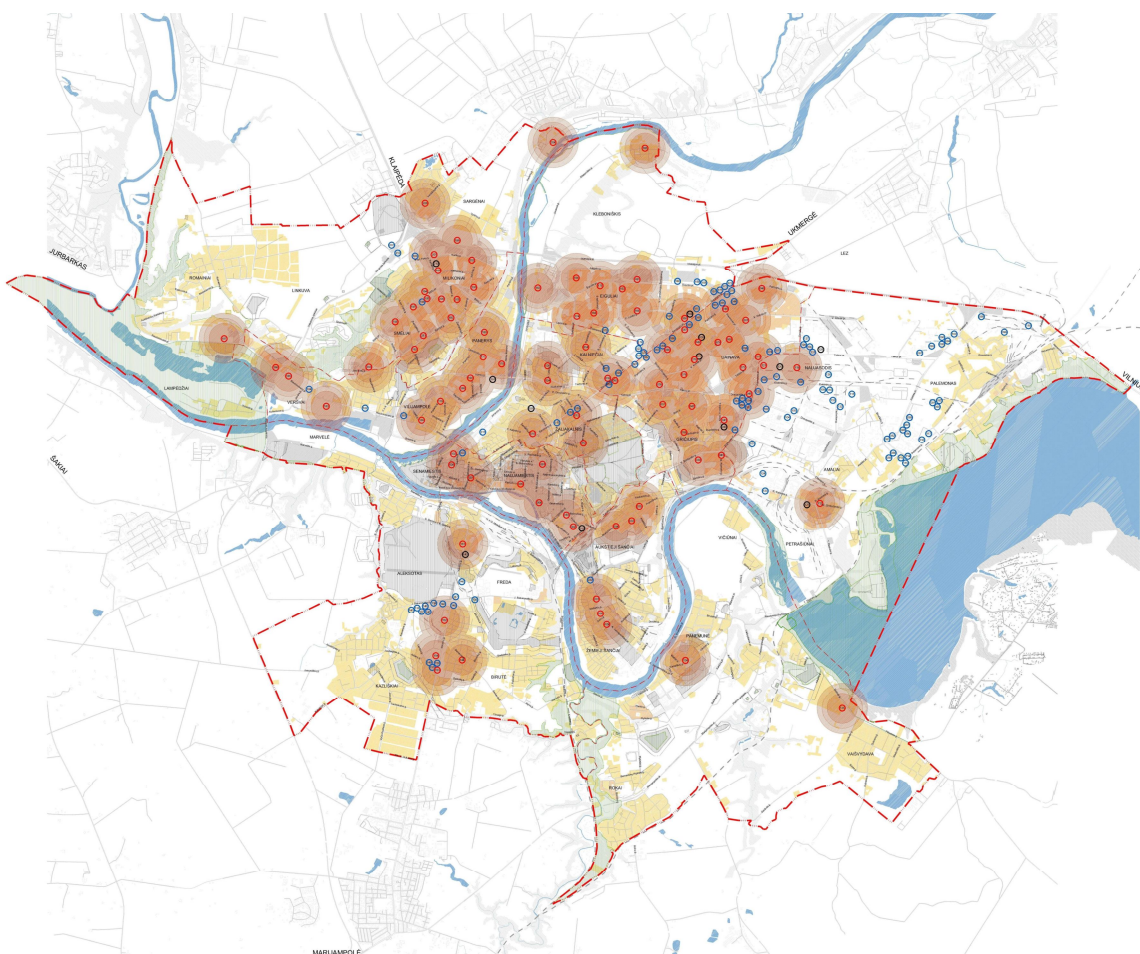
Atlikus esamos būklės analizę nustatyta, kad prie naujų, pastatytų per pastarąjį dešimtmetį prekybos centrų automobilių stovėjimo aikštelės pilnai įrengtos ir sutvarkytos. Dauguma iš senesnių metų likusios prekybos įmonės šalia Ateities pl. ir Taikos pr. neturi tvarkingų automobilių stovėjimo aikštelių. Iš viso Kauno mieste prie didžiųjų prekybos įmonių ir turgaviečių tvarkingai įrengta apie 16 tūkst. automobilių stovėjimo vietų. Prie didžiųjų prekybos įmonių, kurios viršija 20 tūkst. kv.m. (ir 10 tūkst. kv.m.) bendrą plotą, automobilių stovėjimo aikštelės įrengtos, sutvarkytos, eismo organizavimas išspręstas. Prie dalies šių objektų automobilių stovėjimo vietų skaičius viršija minimalius reikalavimus, taip sukuriant papildomas vietas atvykstantiems į aplinkinius objektus. Prie mažesnių nei 20 tūkst. kv.m. (ir 10 tūkst. kv.m.) bendrojo ploto prekybos įmonių, ypač prie prekybiniais tinklams priklausančių objektų) automobilių stovėjimo aikštelės daugiausiai įrengtos su reikalavimus atitinkančiu stovėjimo vietų kiekiu. Prie pavienių prekybos įmonių, nepriklausančių prekybos tinklams, situacija prastesnė. Automobilių stovėjimo vietų nepakanka, dažnai neišspręstas eismo organizavimo klausimas, aikštelės neatnaujinamos, t.y. netaisoma danga, nesužymimos stovėjimo vietos. Blogiausia situacija, automobilių stovėjimo aikštelių požiūriu, yra Kauno miesto turgavietėse. Iš 11 turgaviečių automobilių stovėjimo aikšteles su pažymėtomis stovėjimo vietomis yra įsirengusios 6 turgavietės. Tačiau nei vienoje jų stovėjimo vietų kiekis netenkina poreikio. Dienomis, kada turgūs yra labiausiai lankomi, atvykstantys lankytojai, neturėdami sąlygų pasistatyti automobilius, palieka juos šalia turgaus ir taip trukdo normalų eismą gatvėmis. Tokia situacija itin opi prie Aleksoto ir Kauno automobilių turgaviečių, nes Veiverių g. ir Taikos pr. yra labai intensyvaus eismo gatvės ir susidariusios kliūtys pirmoje eismo juostoje, mažina pralaidumą gatve, taip susidaro automobilių spūstys.

Panaši situacija yra su eismo organizavimu prie prekybos įmonių. Didesnės nei 20 tūkst. kv. m. įmonės, naujai atidarytos parduotuvės yra išsprendusios šį klausimą. Prie jų patogų tiek automobiliu, tiek pėsčiomis patekti. Tuo tarpu senesni ir mažesni prekybos centrai šioms aktualijoms pakankamai dėmesio neskyrė, arba visai neišsprendė. Prie turgaviečių eismo organizavimas taip pat menkai išspręstas. Problemų kaip patekti į jas turi tiek pėstysis tiek vairuojantis automobilį. Geri pavyzdžiai yra naujai atsidariusios Dainavos ir Vilijampolės turgavietės. Prie jų išspręstas tiek automobilių statymo klausimas, tiek eismo organizavimo situacijos.

4. Pasiekiamumas

Remiantis Europos komisijos dokumentu „On Retail Services in the Internal Market“, Europos sąjungos valstybėse, ypač senosiose sąjungos narėse, vyrauja tokia tendencija, kuria pajungiant teritorinio planavimo priemones, siekiama sukurti tolygų ir kokybišką miestų gyventojų aprūpinimą kasdienio vartojimo prekėmis, t.y. „atvedant“ komercines įmones ne į tokias komerciškai patrauklias vietas.

Esamos būklės analizėje pateiktas universaliųjų prekybos įmonių pasiekiamumo brėžinys. Universalūs prekybos centrai teikia žmonėms kasdienio vartojimo prekes, todėl šie prekybos taškai turi būti lengvai ir patogiai pasiekiami pėsčiomis. Analizuotos teritorijos nuo prekybos centrų nutolusios tokiais atstumais: 300, 400 ir 500 metrų spinduliais. Šios skirtingos zonos buvo nagrinėtos, kad nustatyti mažmeninių įmonių aptarnaujamas teritorijas, kuriose komercinių įstaigų yra perteklius, o kuriose trūkumas. Didžiausias atstumas, galimas žmogui įveikti pėsčiomis pasirinktas 500 metrai. Tokį atstumą žmogus įveikia apytiksliai per 5 minutes.



10 pav. Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiojo plano pakeitimas. Pasiekiamumo schema

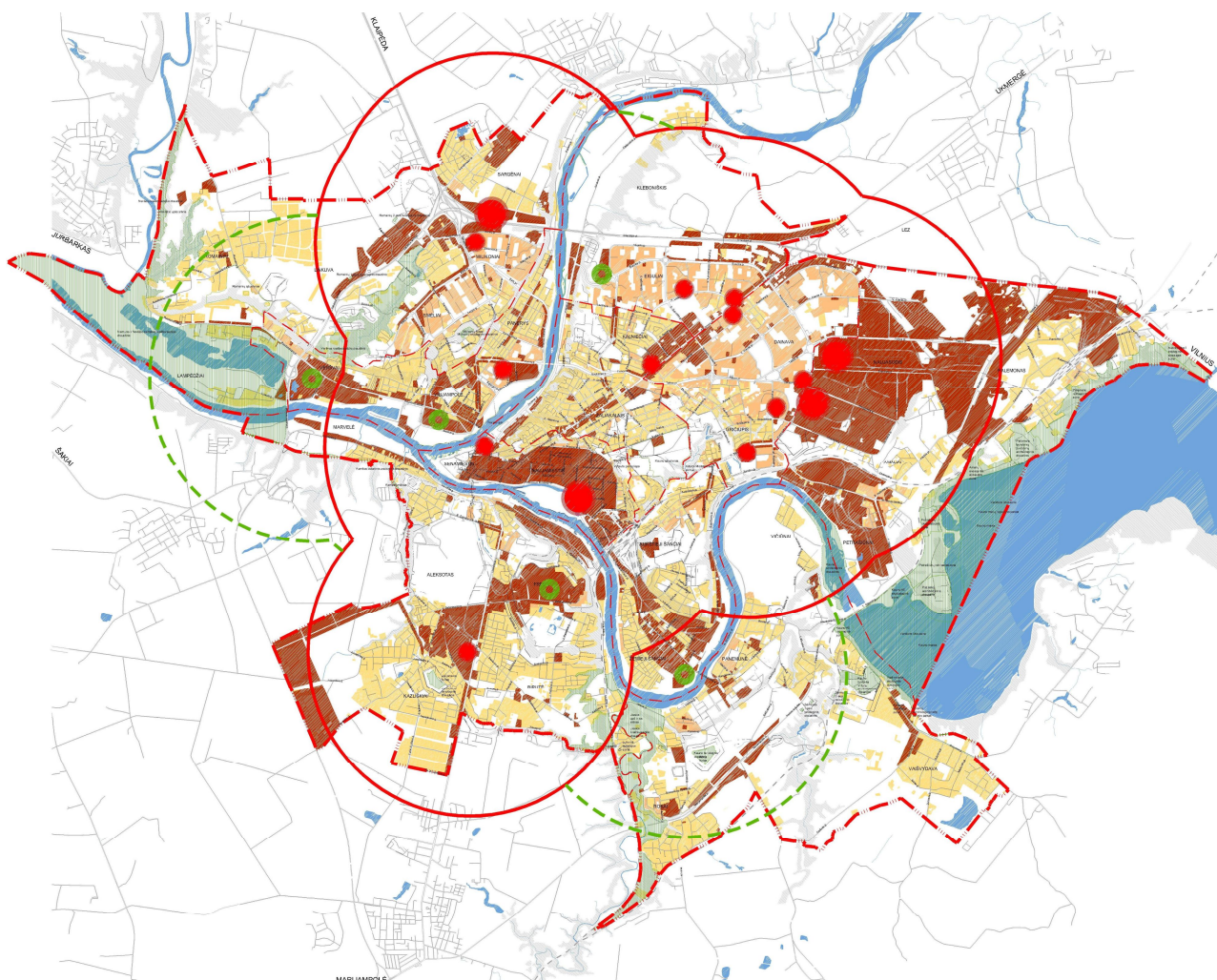
Analizuojant prekybos įstaigų užimamą bendrą komercinį plotą, į skaičius įtrauktos ir 1000 kv. m. bendro ploto neviršijančios įmonės. Pasiekiamumo brėžinyje tokios informacijos įtraukimas leidžia objektyviai parodyti, kaip gyventojai gali apsirūpinti kasdienio vartojimo prekėmis. Tokios įmonės suteikia būtiną kasdieninio aptarnavimo prekių asortimentą.

Įvertinus gyvenamąsias mažaaukščių ir daugiaaukščių statybos teritorijas, išsidėsčiusias Kauno miesto teritorijos ribose, ir grafiškai užnešus 500 m pasiekiamumo spindulio apskritimus nuo kiekvienos universalios įmonės, aiškėja esamos tendencijos. Centro, Žaliakalnio, Dainavos, Eigulių, Vilijampolės ir Šilainių seniūnijose gyventojai yra pakankamai aptarnaujami didžiųjų prekybos įmonių, jiems patogiu jais pasiekti, taigi ir apsirūpinti kasdienio vartojimo prekėmis. Šančių, Petrašiūnų, Panemunės ir Aleksoto seniūnijose situacija yra sudėtinga. Pagrindinėse,

intensyviausiai eksploatuojamose šių seniūnijų gatvėse įsikūrę prekybos centrai yra pasiekiami nedidelei daliai seniūnijų gyventojų. Tai sukelia nepatogumų toliau nuo prekybos centro gyvenantiems žmonėms. Reikia pastebėti, jog didžioji dalis gyvenamųjų teritorijų šiose seniūnijose yra mažaukštės statybos teritorijos. Žmonės gyvena nedideliu tankiu, todėl prekybos įmonės komerciniais sumetimais vengia įsikurti tokiose vietose.

Išvada. Centro, Žaliakalnio, Dainavos, Eigulių, Vilijampolės ir Šilainių seniūnijose didžiosios prekybos įmonės pakankamai aptarnauja gyventojus. Teritorija Šilainiuose tarp Baltų pr. ir Prūsų g. bei teritorija Dainavoje tarp Savanorių pr., Birželio 23-iosios g. ir Taikos pr. turi kasdienio vartojimo prekių prekybos centrų perteklių pasiekiamumo požiūriu. Vis dėlto šiose teritorijose didžiausias gyventojų tankumas Kauno mieste, todėl perteklinis didžiųjų prekybos įmonių skaičius gali būti pateisinamas.

Panemunės seniūnijoje, teritorijoje tarp Panemunės ir Vaišvydavos trūksta prekybos centrų. Vaišvydavoje yra vienas prekybos centras, tačiau jis yra teritorijos centre, taigi pakraščiai lieka neaptarnauti. Panemunės seniūnijoje visiškai didžiųjų prekybos centrų neaptarnaujama dalis yra Rokai. Petrašiūnų seniūnijoje prekybos centras įsikūręs tokio pat principu kaip ir Vaišvydavoje. Akivaizdžiai trūksta prekybos įmonių palei Kalantos g. ir Ateities pl. ruože ties Amaliais. Petrašiūnų seniūnijoje su sudėtinga situacija susiduria Palemono gyventojai. Palemone nėra didelio prekybos centro, o iki artimiausių tenka važiuoti kelis kilometrus. Aleksoto seniūnijoje prekybos centrų neaptarnaujamos teritorijos yra Kazliškiai ir Birutė. Šilainių seniūnijoje prekybos centrų nėra Romainiuose. Galima teigti, kad Romainių gyventojai kasdienio vartojimo prekių apsiperka pakeliui esančiame prekybos centre Raudondvario pl., tačiau iki jo reikia važiuoti kelis kilometrus.

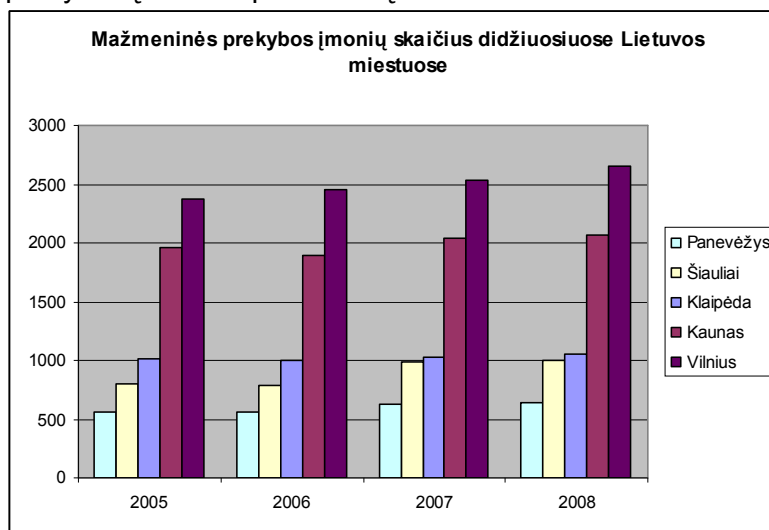


111 pav. Didžiųjų rajoninės reikšmės prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste schema.

5. Prekybinio ploto pokyčiai Lietuvoje ir užsienyje

5.1. Įmonių skaičius Kaune, bendras mažmeninės prekybos įmonių plotas (remiantis Lietuvos statistikos departamento duomenimis)

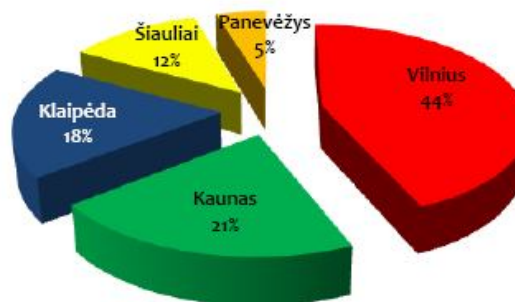
Esamos būklės tyrimo duomenimis (1lentelė) Kaune pirmajai grupei pagal bendrą plotą priklausančių prekybos įmonių yra 30, antrajai grupei priklausančių – 118, trečiajai – 36, ketvirtajai – 11. Akivaizdu, kad populiariausi prekybos centrai Kaune yra 1000-5000 kv.m. universalūs ir 1000-3000 kv.m. ploto specializuoti. Atliekant esamos būklės tyrimą didžiųjų prekybos įmonių išsidėstymo Kauno mieste specialiojo plano pakeitimui, vertintas ne prekybinis, o bendrasis įmonės plotas. Toks vertinimas atitinka „Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialiuoju planu rengimo taisyklėse“ pateiktą didžiosios prekybos įmonės apibūdinimą.



12 pav. Mažmeninės prekybos įmonių skaičiaus pokytis nuo 2005 iki 2008 metų didžiuosiuose Lietuvos miestuose

Pagal Lietuvos statistikos departamento duomenis mažmeninės prekybos įmonių skaičius didžiuosiuose Lietuvos miestuose 2005-2008 metais didėjo, tačiau be didelių šuolių (...pav.). Didžiausias skaičius prekybos įmonių buvo Vilniuje ir Kaune.

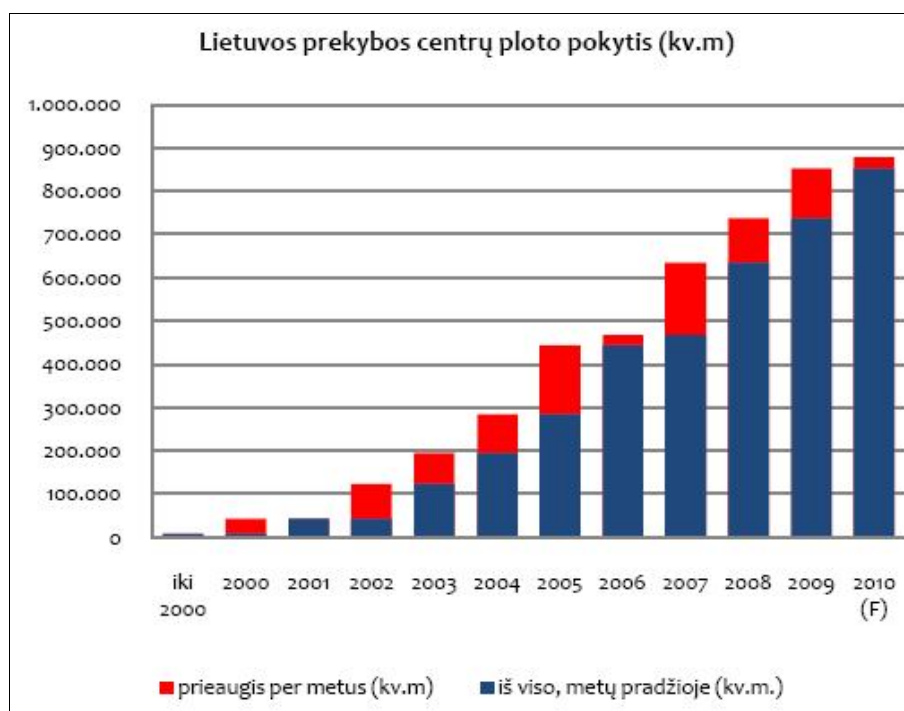
Lyginant prekybos centrų pasiskirstymo procentą didžiuosiuose Lietuvos miestuose. Kaune prekybos centrai sudaro 21 % (13 pav.).



13 pav. Lietuvos prekybos centrų pasiskirstymas pagal miestus 2010 m. II kv. (proc.)
Šaltinis: UAB „CREalty Advisors“ ir UAB „ICA Real Estate“

Lietuvoje per pastaruosius 10 metų prekybinio ploto kv. m. skaičius išaugo daugiau nei 17 kartų. Intensyviausiai prekybos ploto daugėjo 2005 ir 2007 metais.

Pagal UAB „CREalty Advisors“ ir UAB „ICA Real Estate“ parengtą rinkos analizę, Kaune 2010 metų antrajame ketvirtyje buvo daugiau nei 260 tūkst. kv. m. prekybinio ploto. Į šį tyrimą įtraukti prekybos centrai, kurių bendrasis plotas didesnis nei 2 tūkst. kv. m.

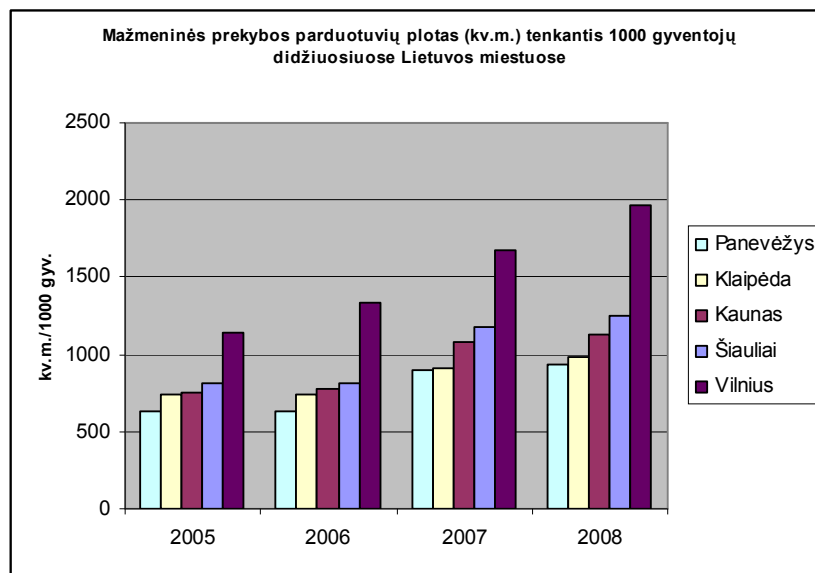


14 pav. Lietuvos prekybos centrų ploto pokytis (kv. m.) nuo 2000 iki 2010 metų.
Šaltinis: UAB „CREalty Advisors“ ir UAB „ICA Real Estate“

5.2. Prekybos įmonių plotas tenkantis tūkstančiui gyventojų

Norint įvertinti mažmeninių prekybos įmonių teikiamų prekybos paslaugų prieinamumą vartotojui pasitelkiamas prekybos įmonių ploto (kv.m.) tenkančio 1000 gyventojų rodiklis. Kauno mieste šis rodiklis 2009 metais siekė 754 kv.m./1000 gyv.

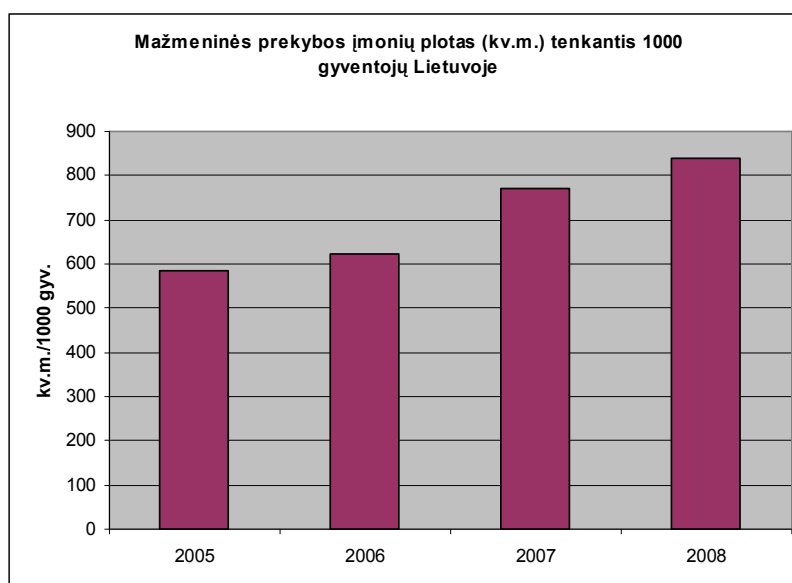
Lyginant su kitais Lietuvos miestais – Vilniumi, Klaipėda, Šiauliais ir Panevėžiu – Kaunas prekybinio ploto 1000-čiui gyventojų turi vos daugiau nei mažiausiai jo turintis Panevėžys. Taigi nuo visų kitų miestų Kaunas atsilieka.



15 pav. Mažmeninės prekybos įmonių ploto (kv. m.), tenkančio 1000 gyventojų pokytis nuo 2005 iki 2008 metų didžiuosiuose Lietuvos miestuose

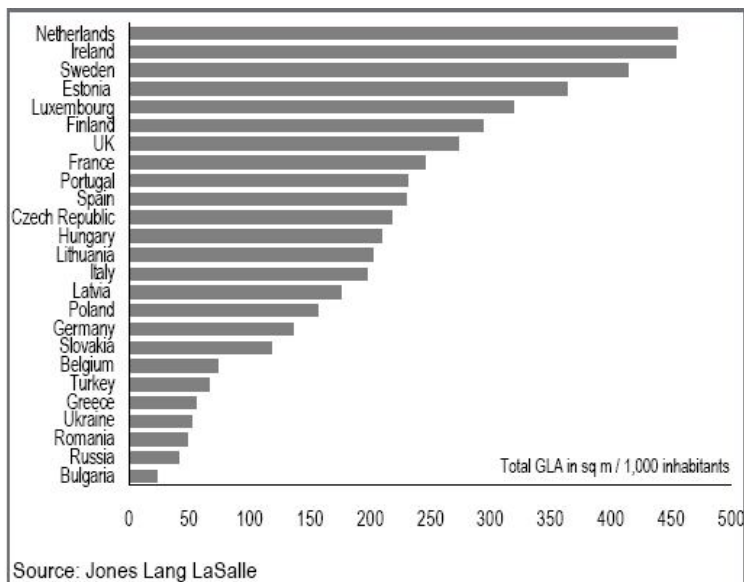
Vis tik 2010 m. gruodžio mėn. pradžioje ruošiamas atidaryti prekybos centras Banginis šį rodiklį padidins. Taip pat yra parengtas Megos prekybos centro plėtros projektas ir jį įgyvendinus, prekybinio ploto 1000 gyventojų rodikliu Kaunas pasivys minėtus miestus.

Imant prekybos ploto (kv.m.) 1000 gyventojų rodiklį paskaičiuotą Lietuvai 2005 metais (rodiklis buvo 585 kv.m./1000 gyv.) ir lyginant jį su kitų Europos šalių tų pačių metų rodikliais matyti, kad tuo metu Lietuva buvo gerokai atsilikusi nuo senųjų Europos sąjungos valstybių, į kurias stengtasi lygiuotis.



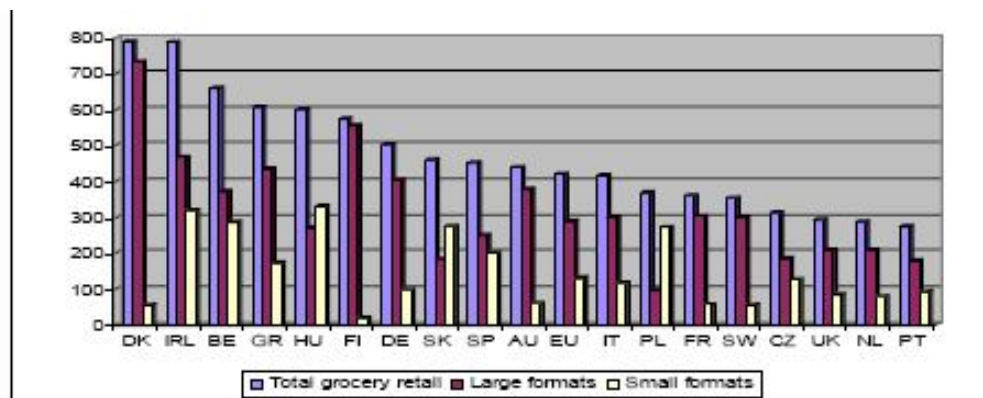
16 pav. Mažmeninės prekybos įmonių ploto (kv. m.), tenkančio 1000 gyventojų pokytis nuo 2005 iki 2008 metų Lietuvoje.

Pagal Didžiosios Britanijos firmos „Jones Leng LaSalle“ atliktą prekybos centrų rinkos tyrimą (pav.) matyti, kad Lietuva tarp Europos valstybių, pagal prekybos centrų plotą tenkantį 1000 gyventojų yra maždaug per vidurį, šalia Vengrijos ir Italijos. Šiuose duomenyse nagrinėtas tik didžiausių prekybos centrų plotas, todėl rodiklis yra apie 200 kv.m./1000 gyv. Taigi vertinant šiuo aspektu, matyti, kad Lietuva lygiuojasi pagal prekybos centrų kiekį į Europos vidurkį.



17 pav. Didžiųjų prekybos centrų ploto (kv. m.), tenkančio 1000 gyventojų rodiklis 2008 m. gruodžio mėn.

5.3. Didžiųjų prekybos įmonių ir mažųjų prekybos įmonių skaičiaus palyginimas



18 pav. Mažmeninės prekybos įmonių plotas (kv.m.) tenkantis 1000 gyventojų Europos šalyse. 2005 metai (įtrauktos ir bakalėjos tipo labai mažos prekybos įmonės)

Kitas rodiklis – ryšys tarp didžiųjų prekybos įmonių ir mažųjų prekybos įmonių skaičiaus, leidžiantis prognozuoti ryšius tarp parduotuvių dydžių ir jų geografiškai galimų aptarnauti teritorijų (žr. pav.)

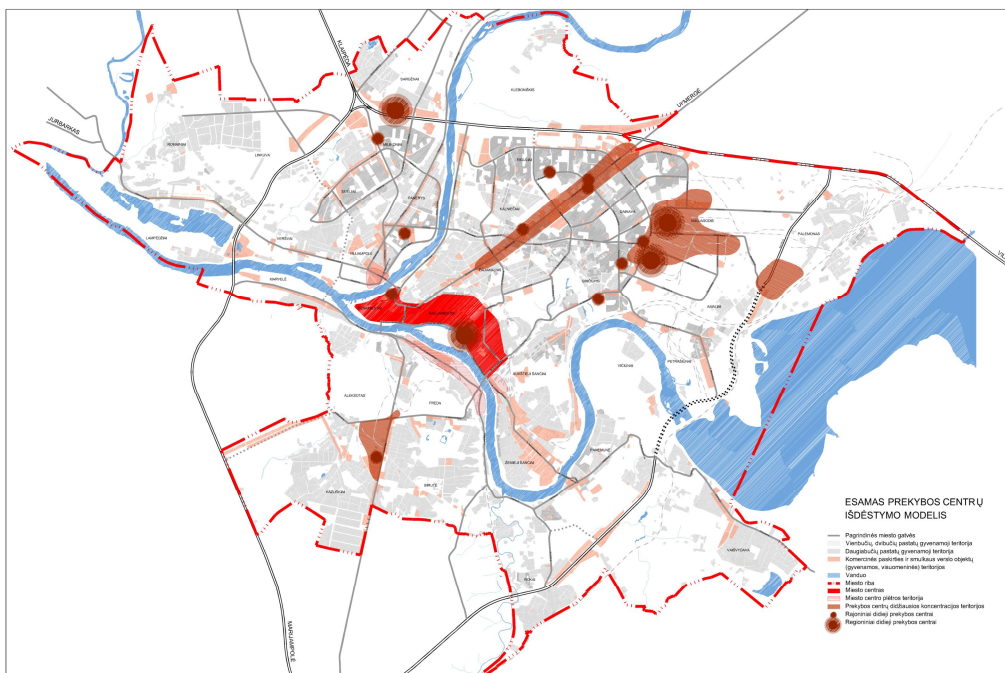
Mažosios prekybos įmonės, kuriose dirba 1-9 darbuotojai, didžiosios, kuriose dirba daugiau nei 9 darbuotojai. Tokių mažųjų prekybos įmonių skaičius laikotarpyje tarp 2004 ir 2007 metų augo daugumoje Europos sąjungos valstybių (išskyrus Estiją, Airiją, Kiprą, Lenkiją, Rumuniją ir Slovėniją). Apibendrinant, mažųjų prekybos įmonių skaičius per minėtą laikotarpį išaugo vienu procentu. Didelių prekybos įmonių Europos sąjungos šalyse, turinčių daugiau nei 9 darbuotojus, skaičius tuo pačiu laikotarpiu išaugo vidutiniškai 10 procentų. (Šaltinis: Europos komisijos dokumentas)

Lietuvoje nėra susiformavusių mažmeninės prekybos, mažiausių šeimyninių prekybos įmonių tradicijos. Tokiai situacijai susiklostyti įtakos galėjo turėti keletas faktorių. Pirmia, nebuvo palankių ekonominių sąlygų puoselėti mažmeninių šeimyninių prekybos įmonių tradicijas. Antra, dėl kintančių politinių sąlygų tokios prekybos kultūrai nebuvo kada susiformuoti. Dabar bandoma kurti naujus modelius, nusižiūrint į kitose Europos šalyse veikiančius pavyzdžius. Trečia, lietuviai neatskleidžia savo verslumo, bijo imtis komercinės veiklos, steigti savo verslą. Nenorą pradėti verslą veikia įsitikinimas, kad prasminga pradėti tada, kai bus gautas didelis pelnas per labai trumpą laiką. Neigiama tiesa, kad mažas verslas, jį įkurus ir dar kuri laiką, bus tiesiog duonos šaltinis, tačiau toks veiklumas žmogui gali suteikti pasitenkinimo gyvenimu jausmą. Taip pat kurtis tokiam smulkiąjam verslui gali padėti palankesnė, labiau diferencijuota mokesčių sistema ir kitos skatinančios priemonės.

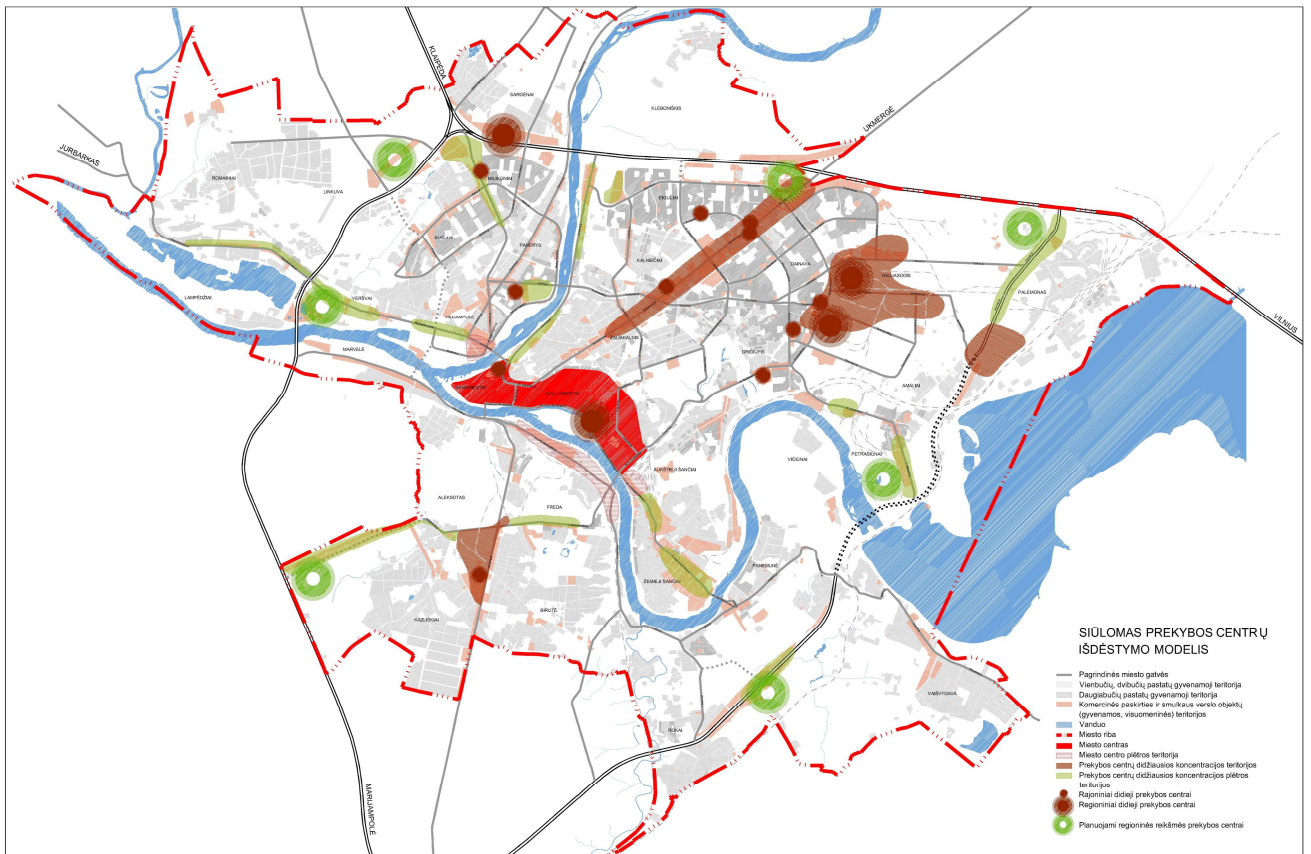
6. Prekybos įmonių tinklo struktūra

Pagrindiniai tinklo elementai:

1. Miesto centras – Senamiestis, Naujamiestis.
2. Regioninės reikšmės didžiosios prekybos įmonės: Akropolis, Mega, statomas Banginis, kurių kiekvieno bendras plotas didesnis nei 50 tūkst kv.m. Šiai prekybos centrų kategorijai galima priskirti Urmo bazės prekybos miestelį, taip pat Kauno automobilių turgų, nes jie savo plotu ir pritraukiamų klientų šrtais prilygsta regioninės reikšmės didžiosioms prekybos įmonėms;
3. Rajoninės reikšmės didžiosios prekybos įmonės: Molas, Iki Girstupis, Savas, Pramonės Maxima, Kalniečių prekybos centras, Iki Kalniečiai, Hyper Maxima, Iki Lituanica, Maxima (Šarkuvos g.), Maxima Bazė (Veiverių g.). Šie prekybos centrai suteikia kasdieninio epizodinio aptarnavimo funkcijas rajono gyventojams. Jų bendras plotas yra tarp 5000-20000 kv.m.
4. Kauno mieste Savanorių prospekto atkarpoje tarp Aukštaičių g. ir Islandijos pl., didžiausias didžiųjų prekybos įmonių tankio teritorijos. Komercinėse teritorijose esančiose Petrašiūnų ir Dainavos seniūnijose tarp Taikos pr. ir Chemijos g. bei Palemono rajone daugiausia įsikūrusios specializuotos prekybos įmonės. Aleksote komercinė teritorija apima buvusio mėsos kombinato teritoriją Europos pr. ir Veiverių g. sankryžoje ir nusitęsia palei Veiverių pl.



19 pav. Esamas specializuotų didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo modelis



Pav. 20 Siūlomas specializuotų didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo modelis

KONCEPCIJA

1. Universaliųjų prekybos centrų tolygi plėtra gyvenamuosiuose rajonuose:

1.1. Numatyti kasdieninio aptarnavimo prekybos objektų plėtrą nepakankamai aptarnaujamose miesto dalyse – Palemono, Amalių, Vaišvydavos, Rokų, Panemunės, Žemųjų, Aukštųjų Šančių dalis, Birutės, Kazliškių, Marvelės, Romainių.

1.2. Numatyti rajoninių prekybos centrų plėtrą, suteikiančią epizodinio aptarnavimo funkciją nepakankamai aptarnaujamose miesto dalyse – Palemono - Petrašiūnų, Panemunės - Šančių, Pietinės Vilijampolės - Romainių.

2. Specializuotų prekybos objektų plėtra komerciniuose, konvertuojamuose pramoniniuose rajonuose:

2.1 Aktyvinti miesto centrą, skatinti Senamiesčio ir Naujamiesčio miesto dalyse specializuotų nedidelių prekybos objektų plėtrą.

2.2 Sudaryti galimybę pramoninių teritorijų konversijai paupiuose, greta magistralinių gatvių pagrindiniuose įvažiavimuose į miestą. Prekybinių gatvių plėtra - Jonavos g., Raudonvario pl., H. ir O.Minkovskių g., R.Kalantos g., T.Masiulio g., Europos pr., Taikos pr.

2.3 Didinti Kauno miesto, kaip regiono aptarnavimo centro vaidmenį. Paribio centrų plėtra - sudaryti galimybę neriboto dydžio prekybos centrų plėtrai greta pagrindinių miesto įvažiavimų.

SPRENDINIAI

Didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiojo plano sprendiniai susideda iš pagrindinio brėžinio ir aiškinamojo rašto.

Sprendiniuose išskirtos zonos, kuriose galima didžiųjų prekybos įmonių, t.y. kurių bendras plotas didesnis negu 1000 kv. m, plėtra. Šiame specialiajame plane numatomos didžiųjų prekybos įmonių plėtros galimybės nurodytose zonose, numatyta plėtra nenurodo būtinybės statyti atitinkamoje teritorijoje viršijančio 1000 kv.m ploto prekybos centrų. Lentelėje yra nurodytas maksimalus leistinas bendras pastato plotas.

Šis specialusis planas yra žemesnio lygmens teritorijų planavimo dokumentas už Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą. Specialiojo plano sprendiniai galimi, jei prekybos centrų statybą leidžia bendrasis planas.

Prekybos centrų statyba, numatyta pagal šį specialųjį planą galima tik tada, jei atitinka Kauno miesto valstybinės reikšmės miškų plotų schemą, patvirtintus Saugomų teritorijų ir kitus specialiuosius planus.

Nustatytas galimo bendrojo pastato ploto apribojimas galioja vienam įregistruotam žemės sklypui. Šio specialiojo plano sprendiniai yra atlikti naudojant Kauno miesto skaitmeninio žemėlapio pagrindą, kurio tikslumas – M1:10000, todėl specialiojo plano tikslumas atitinka – M1:10000. Jei specialiojo plano pagrindiniame brėžinyje numatyta plėtros zona dengia dalį įregistruoto žemės sklypo, jame taikomi numatyti zonos plėtros reglamentai.

Vienoje zonoje, nurodytoje pagrindiniame specialiojo plano brėžinyje, nėra ribojamas prekybos centrų skaičius.

Esamos veikiančios didžiosios prekybos įmonės ir jų veikla gali būti vykdoma ir ateityje. Jeigu įmonė nepatenka į numatoma plėtros zona – ji gali funkcionuoti, rekonstruotis, vykdyti visus planavimo, statybos projektus nedidinant prekybinio ir bendrojo ploto, jeigu patenka į numatoma plėtros zona, įmonė galima plėstis, laikantis tai zonai nustatyto reglamento.

Šis specialusis planas nereglamentuoja objektų, jei iki šio specialiojo plano patvirtinimo dienos yra pradėtas rengti detalusis planas, t.y. išduotos planavimo sąlygos nurodant planuojamą bendrą pastato plotą ar išduotas statybą leidžiantis dokumentas prekybos centro statybai.

Specialiajame plane numatytos galimos didžiųjų prekybos įmonių plėtros zonos. Teritorijos dalyse, nepatenkančiose į numatytas plėtros zonas, negalima didesnių nei 1000 kv. m bendrojo ploto prekybos objektų statyba. Tai teritorijos, kuriose jau šiuo metu yra perteklinis prekybos įmonių aptarnavimas, saugomos gamtinės teritorijos, dalis kultūros paveldo teritorijų, smulkaus užstatymo mastelio gyvenamieji rajonai, daugiabučių namų gyvenamųjų rajonų vidinės erdvės.

Išskirtos didžiųjų prekybos įmonių plėtros zonų rūšys:

1) Mišri - universaliųjų ir specializuotų prekybos centrų plėtros zona. Tokios zonos numatomos tose vietose, kuriose patogiu patekti iš gyvenamųjų rajonų ar pakeliui į gyvenamuosius rajonus, greta pagrindinių miesto gatvių. Ši zona suteikia gyventojams ir miesto svečiams kasdieninio aptarnavimo funkcijas. Universalioji (daugiafunkcė) įmonė – tai įmonė, kurioje verčiamasi kelių prekių grupių (maisto produktų, namų ūkio, aprangos prekių, buitines technikos, žaislų ir kt.) mažmenine prekyba ar greta mažmeninės prekybos verčiamasi ir kitos veiklos rūšimis (maitinimu, pramogų organizavimu, rekreacijos, biurų nuomos bei kitų paslaugų teikimu).

2) Specializuotųjų prekybos centrų plėtros zona, kurioje leidžiama statyti tik specializuotos prekybos centrus. Specializuotoji (vienafunkcė) įmonė – tai įmonė, kurioje verčiamasi vienos prekių grupės (statybinių ar ūkinių prekių, baldų, drabužių, buitines technikos ar kitų prekių) mažmenine prekyba ir kitoms papildomoms veiklos rūšims (maitinimui, prekybai maisto produktais, pramogoms, paslaugoms ir kt.) skiriama ne daugiau kaip 10 procentų įmonės bendrojo ploto. Tokios zonos numatomos miesto pakraščiuose prie išvažiuojamųjų magistralių, miesto aplinkkelių, taip pat buvusiuose pramonės įmonių teritorijose (sudaroma galimybė teritorijų konversijai).

3) Prekybos pasažų ir salonų plėtros zona – ši zona taikoma Senamiesčio ir Naujamiesčio rajone, kur leidžiama statyti įvairios paskirties prestižinius prekybos salonus ir įrengti neribojamo ploto prekybinius pasažus kvartalų viduje. Šiose zonose prekybos centrų pastatai turi būti sudalinti į atskirus tūrius, būdingus Senamiesčio ar Naujamiesčio užstatymui.

Kiti apribojimai:

1. Planuojamos didžiosios prekybos įmonės nekilnojamojo kultūros vertybių teritorijose ar jų apsaugos zonose turi vadovautis nekilnojamojo kultūros vertybių apsaugos įstatymu ir specialiaisiais paveldosaugos reikalavimais.
2. Planuojamose didžiųjų prekybos įmonių teritorijose vadovautis želdynų įstatymu, želdynų išsaugojimo ir tvarkymo reikalavimais.

Prašymai dėl didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo Kauno mieste specialiojo plano pakeitimo:

1. UAB „Regio“ 2010 11 24 prašymas Nr. 11/24. Dėl žemės sklypo Juozapavičiaus pr. 120. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 7000 kv.m bendro ploto.*
2. UAB „Biruliai“ 2010 11 18 prašymas. Dėl būsimos prekybos ir pramogų centro Baltų pr. 17 įtraukimo į ruošiamą specialiojo plano pakeitimą. Į objektų, kurių bendras plotas iki 10 000 kv.m. sąrašą. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 15000 kv.m bendro ploto.*
3. Aldonos Veronikos Meškelienės ir Stanislavos Ramutės Andriuškevičienės 2010 11 10 prašymas Nr. 40-5-M421. Dėl žemės sklypo Ateities pl. 2B įtraukimo į prekybos centrų išdėstymo schemą (prekybos centras iki 20 tūkst. kv.m.). *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 25000 kv.m bendro ploto. Turi atitikti Kauno miesto savivaldybės teritorijos bendrąjį planą.*
4. Henriko Matulionio 2010 10 26 prašymas dėl teritorijos prie Taikos pr./ Garažų g. Prašoma numatyti galimybę statyti didesnę nei 20 tūkst. kv. ploto prekybos centrą. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 20000 kv.m bendro ploto.*
5. UAB „Eco statyba“ 2009 10 13 prašymas Nr. 40-1-2889. Dėl pastato Draugystės g. 6A, esamo pramogų ir poilsio centro konversijos į prekybos centrą. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 15000 kv.m bendro ploto.*
6. Sauliaus Rolando Saulio 2009 09 15 prašymas Nr. 40-5-S431. Dėl galimybės numatyti žemės sklype Marvelės g. 126, Kaune statyti prekybos objektą, įtraukti šią vietą į Kauno miesto didžiųjų prekybos įmonių išdėstymo specialųjį planą. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 30000 kv.m bendro ploto.*
7. AB „Baltic Shopping Centers“ 2009 08 25 prašymas Nr. 40-1-2444. Dėl teritorijos esančios Islandijos pl., Kaune, sprendinio, kuriuo leistinas maksimalus bendrasis prekybos centro plotas būtų patikslintas iki 130 tūkst. kv.m. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 130000 kv.m bendro ploto.*
8. UAB „SSPC – PRAMONĖ“ 2009 05 22 prašymas Nr. 40-1-1734. Prašymas patikslinti teritorijos, esančios Pramonės pr. 6, Kaune, sprendinį, kuriuo esanti teritorija būtų žymima pagal šiai zonai aiškinamajame rašte nustatytą reglamentą – „Universaliųjų ir specializuotų PC plėtros zona“ (mišraus tipo prekybos centras). *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona.*
9. UAB „Erdvė projektams“ 2009 04 02 prašymas Nr. 40-1-1142. Dėl galimybės numatyti statyti universalaus tipo prekybos objektus, atitinkamai pakeičiant dalį Eigulių rajono Nr. 15 zonos iš specializuotų PC plėtros zonos į universalių ir specializuotų PC plėtros zoną. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona.*
10. UAB „Drobė“ 2008 11 10 prašymas Nr. 40-2-236. Dėl žemės sklypo Jonavos g. 60 įtraukimo į prekybos centrų statybos zoną. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 15000 kv.m bendro ploto.*
11. Kęstučio Sakalausko 2008 03 26 prašymas dėl žemės sklypo T.Masiulio g. 16 B, Kaune įtraukimo į specialųjį planą. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 15000 kv.m bendro ploto.*

12. UAB „Būstuva“ 2006 03 31 prašymas Nr. 40-1-1025. Numatyti galimybę žemės sklype Verkių g. 48 statyti prekybos centrą. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 5000 kv.m bendro ploto.*
13. Ateities pl. 37G, Ateities pl. 37H žemės sklypų įtraukimo į didžiųjų prekybos įmonių teritoriją. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 25000 kv.m bendro ploto. Turi atitikti BP sprendinius.*
14. UAB „Domus Mea invest“ prašymas, dėl žemės sklypų Kovo 11-osios g. 64, 70, 70a numatyti galimybę statyti universalų prekybos centrą iki 10000 kv.m. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 25000 kv.m bendro ploto. Turi atitikti BP sprendinius (transporto schema), t.y. reikalingi transporto mazgo rekonstrukcijos sprendiniai.*
15. Albinos Sadauskienės, Jono Romo Sadausko prašymas, dėl teritorijos prie Bivylių ir Liucijanavos gatvių įtraukimo į didžiųjų prekybos centrų statybos teritoriją. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 2000 kv.m bendro ploto.*
16. UAB „Domus firma“ prašymas, dėl žemės sklypuose Varnių g. 41, 43 numatomo statyti mišraus tipo prekybos centro. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 7000 kv.m bendro ploto.*
17. UAB „Liepsna“ prašymas, dėl Raudondvario pl. 94 žemės sklypo įtraukimo į didžiųjų prekybos įmonių statybos teritorijas. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 10000 kv.m bendro ploto.*
18. UAB „Nemuno vila“ prašymas, dėl žemės sklype Baršausko g. 66, Kaune statyti universalų prekybos centrą. *Numatyta mišraus tipo didžiųjų prekybos centrų plėtros zona iki 2000 kv.m bendro ploto.*