

## STABILŲ KRAŠTOVAIZDŽIO OBJEKTŲ IŠDĖSTYMO BEI KEITIMO TEISINIS REGLAMENTAVIMAS

Pranas Aleknavičius

Mykolo Romerio universiteto  
Aplinkos politikos katedra  
Ateities g. 20, LT-08303 Vilnius  
El. paštas pranas.aleknavicius@gmail.com

**Santrauka.** Kraštovarka apibrėžiama kaip teritorijų planavimo priemonėmis vykdomas žmonių veiklos organizavimas ir aplinkos tvarkymas teritorijos naudojimo socialiniams, ekonominiams ir ekologiniams interesams suderinti ir harmoningam kultūriniam kraštovaizdžiui kurti. Esminiai kraštovaizdžio pakeitimai Lietuvoje vyko įgyvendinant žemės valdymo ir sodybų išdėstymo pertvarkymą žemės reformų metu. Šiuo metu kraštovaizdžio formavimas reguliuojamas teritorijų planavimo dokumentais bei norminiais teisės aktais, kuriais vadovaujasi institucijos, išduodančios leidimus vykdyti statybas bei žemės naudmenų sudėties pakeitimą. Siekiant formuoti kultūrinį kaimiškąjį kraštovaizdį, ypač svarbu tinkamai suprojektuoti ilgalaikių teritorinių objektų išdėstymą ir žemės naudmenų ribų pakeitimą. Tokiais objektais laikytina užstatytos bei urbanizuotos teritorijos, keliai su tvirta danga, dirbamos žemės laukai su sausinimo sistemų įrenginiais ir miškai bei kiti laukų apsauginiai želdiniai. Straipsnyje išanalizuoti metodiniai reikalavimai sodybų ir kelių tinklo projektavimui Tarpukario Lietuvoje bei šiuo metu, rengiant žemėtvarkos planavimo dokumentus. Nustatyta, jog esami norminiai teisės aktai per mažai reglamentuoja reikalavimus vienkiemių gyvenamųjų sodybų išdėstymui kraštovaizdyje ir kelių tinklo, suderinamo su ūkių žemėnaudų vidaus teritorine struktūra, formavimui. Pateikiami siūlymai planavimo normatyvams, kurie būtų naudojami rengiant kaimo plėtros žemėtvarkos projektus ir kitus specialiuosius planus agrarinėse teritorijose.

**Reikšminiai žodžiai.** Žemės ūkio naudmenos, miško sklypai, namų valdų žemės sklypai, vietinės reikšmės keliai.

### IVADAS

Privačios žemės nuosavybės sąlygomis įstatymai reglamentuoja ne tik ūkinės veiklos kryptį, bet ir žemės naudmenų sudėties pakeitimo sąlygas. Pagrindinė žemės naudojimo paskirtis žemės sklypams nustatoma vadovaujantis teritorijų planavimo dokumentais ir įrašoma į nekilnojamojo turto kadastro

rodiklius. Registruojant žemės sklypus, žemės naudmenų sudėtis įrašoma pagal faktinę būklę, tačiau tolesnis kai kurių žemės naudmenų rūšių sudėties pakeitimas gali būti atliekamas tik gavus leidimus, kurie išduodami vadovaujantis parengtais teritorijų planavimo dokumentais ir norminiais teisės aktais. Norint suformuoti kultūrinį kaimiškąjį kraštovaizdį, siektina tinkamai suprojektuoti ilgalai-

kių teritorinių objektų išsidėstymą ir ribų pakeitimą. Tokie objektai laikomos užstatytos bei urbanizuotos teritorijos, keliai su tvirta danga, dirbamos žemės laukai su sausinimo sistemų įrenginiais ir miškai bei kiti laukų apsauginiai želdiniai. Ypač svarbu atsakingai spręsti miestelių, kaimų ir vienkiemiuose esančių sodybų bei kelių tinklo išdėstymą: šie objektai daug kur yra išlikę dar nuo Valakų reformos laikų.

Vykdamas valstybiniu mastu žemės santykių pertvarkymą (žemės reformą), kai formuojamos naujos žemės valdos bei sklypus ir keičiama jų priklausomybė, kartu sudaromos sąlygos ir kaimo apgyvendinimo sistemos bei kelių tinklo pertvarkymui. Valakų reformos laikotarpiu (XVI a.) bei stambiųjų žemės ūkio ūmonių kūrimo metu (XX a. viduryje) buvo kuriami kompaktiško užstatymo kaimai, o kaimų skirstymo į vienkiemius metu (XIX a. pabaiga – XX a. pirmoji pusė) gyvenamosios sodybos buvo išsklaidomos pagal valstiečių ūkių žemės valdas. Nepriklausomoje Lietuvoje vykdamas žemės reformą sodybų išdėstymas nėra sprendžiamas, tačiau tai reglamentuoja teisės aktai ir teritorijų planavimo dokumentai, suteikdami didesnes galimybes pasirinkti pastatų statybos vietą patiems žemės savininkams. Kartu su kaimo gyvenamųjų vietovių kūrimu buvo suplanuojami ir vieškeliai, jungiantys kaimus tarpusavyje bei su nutolusiais laukais. Tarpukario Lietuvoje rengiamuose žemėtvarkos projektuose buvo sprendžiamas ir kelių, reikalingų privažiavimui į kiekvieną ūkį, ištiesinimas. Nepriklausomoje Lietuvoje žemės reformos žemėtvarkos projektų rengėjai privalo numatyti privažiavimo kelius į kiekvieną naujai suformuotą žemės sklypą.

Visų šių ilgalaikių teritorinių objektų planavimo metodiniai reikalavimai moksliniuose straipsniuose nėra pakankamai išnagrinėti. Tuo tarpu jų išsamesnė analizė būtų naudinga formuojant kaimo apgyvendinimo ir plėtros politiką, suderinant reikalavimus žemės racionaliam naudojimui, efektyviai žemės ūkio veiklai ir kraštovaizdžio kūrimui (optimizavimui). Viena iš aktualių šios politikos sričių yra gyvenamosios statybos teisinis reguliavimas, tam panaudojant teritorijų planavimo dokumentus. Pagrindiniai argumentai, kodėl gyvenamųjų namų statyba kaimo vietovėje yra toleruotina ir remtina dėl šių priežasčių:

- šeimų apsigyvenimas kaimo vietovėje leistų stabilizuoti mažėjantį kaimo gyventojų skaičių ir atkurti nykstančius kaimus. Bendras kaimo gyvenamųjų vietovių skaičius per 1959–2001 m. laikotarpį sumažėjo (išnyko gyventojai, arba kaimai buvo įjungti į miestų ribas) nuo 25143 iki 18459, arba 26,6 proc. Kaimo gyventojų skaičius per tą patį laikotarpį sumažėjo nuo 1674,6 tūkst. iki 1151,1 tūkst., arba 31,3 proc. Nuo 2001 m. Lietuvoje vidutiniškai per metus išnyksta po 100 mažų kaimų;
- vykdamas statybas, dalis miestuose sukaupto kapitalo panaudojama kaimo gyventojų poreikiams – kelių pagerinimui, dirbančiųjų patelkimui, tuo padidinant aplink gyvenančių kaimo gyventojų užimtumą;
- esant kaime daugiau žmonių, užsiimančių žemės ūkio veikla, padidėtų žemės naudojimo intensyvumas, sumažėtų apleistų žemių, daugiau būtų rūpinamasi žemės ūkinių savybių išlaikymu ir pagerinimu, padidėtų išauginamos žemės ūkio produkcijos apimtys;

- kaime atsiradus daugiau iš miesto atvykusių išsilavinusių, iniciatyvių žmonių ir jaunų šeimų, būtų atnaujintos ir sustiprintos kaimo bendruomenės.

Tačiau, jeigu statoma ne esamose gyvenvietėse, o vienkiemiuose, galimos ir tokios neigiamos nereguliuojamų statybų pasekmės:

- sodybos išdėstomos chaotiškai, pagal tai, kaip išsidėsto žemės savininkų turimi žemės sklypai. Kai kur, ypač rekreacinėse vietovėse, sodybų koncentracija gali būti labai didelė. Visa tai turi neigiamos įtakos kraštovaizdžio estetiškumui, racionaliam infrastruktūros elementų (kelių, elektros linijų) išdėstymui, dirbamos žemės laukų formavimui;
- daug sodybų statomos ne nuolatiniam gyvenimui kaime, o tik sezoniniam laisvalaikio praleidimui. Todėl yra nemaža atvejų, kai sodybas pageidaujama statyti ne tik žemės ūkio paskirties žemėje, bet ir miškų ūkio paskirties žemėje esančiuose privačios žemės sklypuose.

Tyrimų objektas – teisės aktai, reglamentuojantys žemės reformos ir žemės tvarkymo darbus 1919–1940 m. laikotarpiu ir 1990–2011 m. laikotarpiu. Tyrimų tikslas – palyginti žemės ūkio paskirties žemės pertvarkymo teisinių, ekonominių ir metodinių klausimų sprendimą. Tyrimuose analizuojamos tokios valstybės vykdytos priemonės: sąlygų gyvenamųjų sodybų statybai sudarymas, kelių tinklo suplanavimas ir visų šių teritorinių objektų suderinimas su ūkių žemėnaudų (*ūkio žemėnauda* – tai vienas ar keli žemės ūkio paskirties žemės sklypai, nuosavybės, nuomos ar panaudos pagrindais naudojami žemės ūkio veiklos subjektui priklausančio ūkio gamybinei veiklai) ir

žemės valdų (*ūkio žemės valda* – tai ūkio valdytojo nuosavybės teise valdomas vienas ar keli bendra ūkine veikla susiję žemės ūkio paskirties žemės sklypai, naudojami jam priklausančio ūkio gamybinei veiklai) formavimu. Remiantis tyrimais, pateikiami pasiūlymai tobulinti tolesniems žemės reformos darbams Lietuvoje vykdyti reikalingus teisės aktus.

Tyrimų metodai – dokumentų analizės, statistinės analizės ir apibendrinimo. Tyrimuose buvo išanalizuoti ir palyginti Tarpukario Lietuvos įstatymai ir poįstatyminiai teisės aktai, dabartiniai norminiai teisės aktai bei teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklės ir metodikos. Be to, panaudoti VĮ Valstybės žemės fondo archyviniai duomenys, Statistikos departamento duomenys, VĮ Registrų centro, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, Nacionalinės mokėjimo agentūros skelbiami duomenys apie žemės ūkio paskirties žemę, jos savininkus ir naudotojus.

## 1. GYVENAMŪJŲ SODYBŲ IŠDĖSTYMO PLANAVIMAS

Tarpukario Lietuvos Žemės tvarkymo įstatymas numatė, jog projektuojant žemės sklypus vienkieminiam ūkininkavimui turi būti atsižvelgiama į tinkamumą žemės valdoje statyti sodybą, kadangi iš kaimų į vienkiemius išsikeldavo apie pusė žemės savininkų (teisės aktų kalba netaisyta): „75 str. Kiekvienas viensėdis turi turėti tinkamą sodybos vietą. Visa vienasėdžio žemė turi būti skiriama, kiek galima, prie daikto. Skirti šitos žemės kitur galima ne daugiau kaip po vieną sklypą kiekvieno žemėveiklio ir, kiek galima, arčiau prie vienasėdžio sodybos... 83 str. Žemės savininkams, kurie gauna pagrį-

dinius vienasėdžių sklypus tokioje vietoje, kur nėra vandens, gali būti paliekamos senos sodybos arba gali būti suprojektuojami nauji sodybiniai sklypai tokioje vietoje, kur vanduo lengvai pasiekiamas. Žemės Ūkio Ministerio leidimu, gali būti sudaromos ekonominiiais bei kultūriniais sumetimas, sodybinių sklypų grupės. 84 str. Sodybos kaimo mažžemių, turinčių ne daugiau kaip po 2 ha žemės, gali būti paliekamos vietoje. Sodybos kaimo žemės savininkų, turinčių žemės daugiau kaip 2 ha, Žemės Ūkio Ministerio leidimu, gali būti paliekamos vietoje, jei jų trobesiai atitinka kultūringojo žemės ūkio reikalavimus ir jei lauko žemė tokiems savininkams galima duoti ne toliau kaip už pusantro kilometro nuo jų sodybų.“<sup>1</sup>

Žemės tvarkymo įstatymui vykdyti laikinojoje instrukcijoje<sup>2</sup> buvo nurodyta: „Žemės tvarkymo įst. 83 str. numatytais atsitikimais paliekant sodybas vietoje, kiek galima, reikia jas praplėsti, gatves ir sodybų sienas ištiesinti. Projektuojant sodybų sklypus grupėmis, atskiros sodybos paliekamos nuo 0,5 iki 1,0 ha ploto, o gatvių plotumas 12 metrų. Sodybų sklypų frontas turi būti ne mažiau kaip 50 metrų plotumo... Kaimų sodybos, kurios yra arba numatomos netoli didesnių susisiekimo kelių bei pramonės įmonių, gali būti paliekamos vietoje, bet sodybų sienos ir gatvės turi būti ištiesintos bei praplatinotos – sodybų frontas ligi 50 metrų, gatvės – ligi 12 metrų plotumo. Dėl tų pat sąlygų galima projektuoti naujai sodybas grupėmis. Senų sodybų pertvarkymo ar naujų

sodybų išplanavimo projektai turi būti pateikiami Žemės Tvarkymo Departamentui tvirtinti.“

Tolesnis sodybos statybos reglamentavimas buvo išdėstytas Kaimo statybos įstatyme<sup>3</sup>, kuris nustatė privalomus minimalius atstumus tarp pastatų ir valsčių komisijų teisę parinkti vietą statybai: „5 str. Trobesių atstumas sodyboje turi būti nuo 6 ligi 50 metrų. Šis atstumas nustatomas, žiūrint ūkio didumo, trobesių medžiagos ir jų paskirties. ... 6 str. Trobesių atstumas nuo to ūkio žemės ribų turi būti ne mažesnis kaip pusė 5 str. nustatytų normų. 7 str. Tірščiau apgyventose vietovėse dėl vietos sąlygų apskrities statybos komisija gali 5 str. ir 6 str. nustatytas normas mažinti ligi pusės, tačiau trobesių atstumai turi būti ne mažesni kaip 4 metrai, o nuo ūkio ribos – ne mažesni kaip 2 metrai.“ Kaimo statybos įstatymui vykdyti taisyklėse<sup>4</sup> nurodyta, jog tірščiau apgyventas vietoves ir jų ribas nustato apskrities statybos komisija. Šiomis vietovėmis gali būti laikoma: „bažnytkaimiai, įvairūs miestelio pobūdžio grupiniai trobesių užstatymai, viensėdžiais išskirstytų kaimų kaimavietės ir vietos, turinčios palankias sąlygas tірščiau apgyvendinti.“

Šiuo metu kaimo gyvenamųjų vietovių sistema yra pertvarkyta dėl socialistiniu laikotarpiu vykusio vienkiemių nukėlimo ir žemės ūkio įmonių gyvenviečių statybos. Buvusi miestelių – mažų linijinių (gatvinių) kaimų ir vienkiemių sistema pakeista į miestelių – kompaktiškų įvairaus dydžio ūkinių gyvenviečių sistemą su išlikusiais senųjų sistemų rudimentais – vienkiemiais bei dažniausiai

<sup>1</sup> Žemės tvarkymo įstatymas. Žemės reformos valdyba. – Kaunas, AB. „Spindulio“ spaustuvė, 1935. – 61 p.

<sup>2</sup> Žemės tvarkymo įstatymui vykdyti laikinoji instrukcija. Žemės reformos valdyba. – Kaunas, AB. „Spindulio“ spaustuvė, 1936. – 106 p.

<sup>3</sup> Kaimo statybos įstatymas. Valstybės žinios, Nr. 647.

<sup>4</sup> Žurn. Žemėtvarka ir melioracija, 1940 m. Nr. 3. P. 201–203.

išretėjusiais senaisiais kaimais. Daugiausiai vienkiemiai išnyko geros ūkinės vertės žemių rajonuose, kur įvykdyti ištisinio žemių sausinimo darbai, tačiau jų išlikę sodybos (maždaug po 2–3, skaičiuojant 100 ha žemės ūkio naudmenų) yra su geros būklės pastatais ir su kraštovaizdį puošiančiais želdiniais.

Vykdam restitucinę žemės reformą, tikėtasi didesnio pageidaujančių ūkininkauti ir kurtis sugrąžintoje žemėje asmenų skaičiaus, tačiau dėl žemės ūkio veiklai nepalankių ekonominių sąlygų, mažo gautos nuosavybės žemės ploto, ribotų galimybių teikti valstybės paramą šikūrimui ir kitų priešasčių poreikis grįžti gyventi į kaimą ar statyti gyvenamuosius namus ne stambesnėse gyvenvietėse, o vienkiemiuose, nebuvo pastebimas. Pagal Statistikos departamento duomenis per 2001–2010 m. laikotarpį kaimo gyventojų skaičius vidutiniškai Lietuvoje sumažėjo 4,5 proc., o Zarasų, Anykščių ir Ignalinos rajonuose – net 15,2–16,7 proc., Švenčionių, Varėnos ir Molėtų rajonuose –

13,4–14,0 proc. Tačiau ypač suaktyvėjo ūkininkų sodybų statyba rekreacinėse teritorijose ir arti didžiųjų miestų.

Tyrimai parodė, jog žymi dalis žemės savininkų, įsigijusių didesnę kaip 0,5 ha ploto žemės ūkio paskirties žemės sklypą, galimybė statyti ūkininko sodybą pasinaudojo tam, kad išvengtų ilgai trunkančių detaliojo plano rengimo procedūrų, arba netgi gautų leidimą statyti sodybą tose vietose, kur detaliuosius planus rengti pagal bendrojo plano reglamentus negalima (pvz., rekreacinėse vietovėse). Ūkininkų ūkių registre įregistruotų smulkių (iki 1 ha ploto) ūkių skaičius per 2006–2010 m. laikotarpį padidėjo apie 5 tūkst., o iš viso iki 3 ha žemės ūkio naudmenų deklaruojančių ūkininkų, kurie prekinę žemės ūkio produkciją galėtų auginti nebent siaurai specializuotame ūkyje, skaičius padidėjo 15,5 tūkst. (1 lentelė). Kasmet parengiama daugiau kaip 1,4 tūkst. kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkininko sodybos vietai parinkti (2 lentelė).

**1 lentelė.** Smulkiųjų ūkininkų ūkių skaičiaus kitimas 2006–2010 m. laikotarpiu

Eil. Nr.	Rodikliai	Metai (sausio 1 d.)					
		2006	2007	2008	2009	2010	2011
1.	Ūkininkų ūkių skaičius	86 041	94 452	101 183	106 312	107 308	109 184
2.	Iš jų naudojančių:						
	0–1 ha žemės ūkio naudmenų	1 480	3 180	4 503	5 800	6 253	6 719
	1–3 ha žemės ūkio naudmenų	11 227	14 451	17 353	20 400	20 770	21 530
3.	Iš viso smulkiųjų ūkių: - skaičius	12 707	17 631	21 856	26 200	27 023	28 249
	- proc. nuo visų ūkių	14,8	18,7	21,6	24,6	25,2	25,9

Šaltinis: žemės valstybinės apskaitos duomenys

**2 lentelė.** Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimas ūkininko sodybos vietai parinkti 2008–2010 m.

Eil. Nr.	Administracinė teritorija	Metai			Iš viso 2008 01 01– 2010 07 01
		2008	2009	2010 m. I pusmetis	
1.	Iš viso Lietuvoje	835	1 789	968	3 592
2.	Iš to skaičiaus:				
2.1.	Vilniaus rajonas	97	321	122	540
2.2.	Kauno rajonas	86	106	36	228
2.3.	Klaipėdos rajonas	32	150	128	310
2.4.	Trakų rajonas ir Elektrėnų savivaldybė	95	127	74	296
2.5.	Utenos rajonas	21	54	29	104

*Šaltinis: NŽT administracijos ir NŽT Žemės tvarkymo departamento teritorinių žemėtvarkos skyrių duomenys*

Siekiant reguliuoti statybų procesą kaimo vietovėje, savivaldybių teritorijoms parengti bendrieji planai numatė gyvenamųjų vietovių klasifikaciją pagal plėtros perspektyvas ir statybų bei žemės naudojimo reglamentus. Išskirtos stambesnių gyvenviečių kategorijos ir joms nustatyti gyventojams aptarnauti reikalingų įstaigų statybos bei infrastruktūros sutvarkymo prioritetai. Naujai statybai nustatytos urbanistinė plėtros zonos, kuriose galima planuoti detalesnę teritorijos suskirstymą užstatymui, miško ir kitiems želdiniams bei natūraliems kraštovaizdžio elementams, taip pat ir žemės ūkio veiklai. Be urbanistinės plėtros zonų nustatytos sąlygos detaliųjų planų rengimui (kai įstatymai nedraudžia gyvenamosios statybos) ir statinių išdėstymui. Šie reglamentai suformuoja tam tikras nuostatas statybų išdėstymui, tačiau negali pakeisti bendrųjų metodinių reikalavimų kaimo apgyvendinimo sistemos formavimui ar kultūrinio kaimiškojo kraštovaizdžio formavimui. Kadangi norminiuose teisės aktuose tokių metodinių reikalavimų nėra, dažnai bendrieji planai nustato kie-

kvienoje savivaldybėje skirtingą tvarką pastatų statybos reguliavimui.

Pavyzdžiui, Lazdijų rajono bendrajame plane numatyta, jog vandens telkinių apsaugos zonose nustatomos tokios sąlygos pastatų statybai: 1) naujo gyvenamojo namo su priklausiniais statyba galima tik buvusiose sodybose, kitos paskirties arba žemės ūkio paskirties žemės sklype ne miške, nustačius jų buvimo faktą pagal senus žemėlapius arba fotoplanus ir savivaldybės administracijos sudarytai komisijai teisės aktų nustatyta tvarka parinkus statybos vietą, o likusioje vandens telkinių apsaugos zonų teritorijoje pastatų statyba galima tik žemės sklypuose su esamomis sodybomis ir esamuose kitos paskirties žemės sklypuose. Be to, rekreacinių vietovių zonoje žemės sklypuose, besiribojančiuose su vandens telkiniu, naujus pastatus galima statyti pagal detalių planą (pakeitus žemės naudojimo paskirti iš žemės ūkio paskirties), tik jeigu žemės sklypo pakrantės riba (ribos su vandens telkiniu linija) yra ilgesnė kaip 50 m. Perspektyvių gyvenamųjų vietovių įtakos zonoje rengti detaliuosius planus



gyvenamųjų namų su priklausiniais statybai galima ir prie sodybų esančiuose žemės sklypuose, jeigu yra gatvė (privatizavimo kelias).

Ukmergės rajono bendrajame plane nurodyti tokie bendrieji teritorijų tvarkymo ir naudojimo režimai: saugojimas, modernizavimas, konversija, nauja plėtra ir nerekomenduojama urbanistinė plėtra. Konkretesni reglamentai nustatyti išskirtoms urbanizuotoms ir urbanizuojamoms teritorijoms. Tai: esamos užstatytos teritorijos; prioritetinės plėtros centrai; palaikomojo režimo centrai, formuojamos užstatymo teritorijos; esamų kaimų teritorijos, kuriose gyvenamųjų, sodybų ir jų priklausinių statyba vykdoma pagal detaliuosius sklypų planus; verslo, pramonės, logistikos ir paslaugų bei kitos teritorijos, išskyrus gyvenamąsias teritorijas; teritorijos, kuriose nerekomenduojama plėtra, pavieniai statiniai ir jų grupės žemės ūkio, miškų teritorijose; susisiekimo ir inžinerinės infrastruktūros teritorijos (svarbiausi komunikaciniai koridoriai ir įrenginiai, kurie priklauso bendrojo plano kompetencijai). Nerekomenduojama urbanistinė plėtra numatyta mažoms ir neperspektyvioms artimiausią dešimtmetį socialiniu ir ekonominiu požiūriu gyvenamosioms vietovėms, o taip pat įvairios paskirties teritorijoms, kurių urbanizavimas prieštarautų jų pagrindinei paskirčiai bei komplikuočių socialinių ir inžinerinių aptarnavimą. Tačiau reglamentų lentelėje yra nurodytos išimtys dėl pavienių sklypų, sodybų ir žemės ūkio veiklos modernizavimo, rekonstrukcijos.

Nustatyti bendrųjų planų reglamentai turėtų būti privalomi išduodant planavimo sąlygas rengti specialiuosius ir detaliuosius planus. Jų tinkamas nustatymas ypač svarbus formuojant kaimišką-

jį kraštovaizdį. Todėl tikslinga teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse nustatyti metodinius reikalavimus ilgalaikių kraštovaizdžio elementų išdėstymui tokiu detalumu, kuris leistų vieno-dais principais įvertinti kompleksą veiksnių statybų planavimui. Gyvenamųjų sodybų, ūkinių pastatų ir kitų ilgalaikių statinių išdėstymas turi būti pagrįstas funkciškai (pvz., žemės ūkio gamybos ar gyvenimo patogumo požiūriu), ekologiniu ir estetiniu aspektais. Vis tai turi būti metodiškai reglamentuota, pagal atskirus kraštovaizdžio tipus, atsižvelgiant ir į ūkinės veiklos intensyvumą, miestų įtaką, ekologiškai jautrias vietas bei kitus veiksnius.

Įvertinant žemės racionalaus naudojimo reikalavimus, nauji žemės sklypai esamoje ar buvusioje (apleistoje) ariamoje žemėje, numatomi panaudoti užstatymui (įskaitant parenkamus plotus ūkininkų sodybų išdėstymui), rekomenduojami projektuoti atsižvelgiant į šias sąlygas:

1) vadovaujantis Teritorijų planavimo įstatymo reikalavimais ir savivaldybių teritorijų bendraisiais planais, kompaktiškų kaimų atkūrimui bei stambesnių kaip 3 ha urbanizuotųjų teritorijų formavimui planuose reikalinga nustatyti sąlygines teritorijos ribas, kuriose bus galima rengti projektus, reikalingus gyvenamųjų sodybų ir kitų pastatų statybai;

2) siekiant minimizuoti išlaidas privažiuojimui reikalingo kelio tiesimui (remontui), parenkamas užstatymui sklypas turi būti kuo arčiau vietinės reikšmės kelio ar prie įvažiuojimo į valstybinės reikšmės kelią;

3) esant galimybei, žemės sklypas turi būti projektuojamas kuo mažesnio našumo žemės ūkio naudmenose ir užimti tik minimaliai būtiną pastato eks-

ploatavimui reikalingą plotą. Stambesni kaip 0,15 ha žemės sklypai ūkininko sodybos statybai projektuojami tik gavus patikimus dokumentus, pagrindžiančius ūkininko gamybos apimtis ir ūkinių pastatų statybos poreikį;

4) užstatymui projektuojamo žemės sklypo atskirta ariamosios žemės sklypo dalis turi atitikti ariamosios žemės sklypo formavimui nustatytus reikalavimus;

5) bemiškėje teritorijoje užstatymui parenkamo žemės sklypo išdėstymas, įskaitant prie jo numatomus želdinius, turi pagerinti kraštovaizdžio estetinę vertę;

6) formuojant pastatų statybai numatomus žemės sklypus, būtina vadovautis Aplinkos ministro patvirtintomis Miestų, miestelių ir kaimų (gyvenamųjų vietovių) planavimo normomis;

7) gamtinio karkaso teritorijoje naujai projektuojamų sodybų ir kitų pastatų išdėstymas turi atitikti Aplinkos ministro įsakymu patvirtintų Gamtinio karkaso nuostatų reikalavimus<sup>5</sup>.

Nesant galimybės konkretizuoti planavimo sąlygų įvairiais projektavimo

atvejais tikslinga Aplinkos ministro ir žemės ūkio ministro bendru įsakymu patvirtinti (aprobuoti) išsamesnes metodines rekomendacijas arba duoti nuorodas į kitokią metodinę literatūrą. Pavyzdžiui, rengiant žemėtvarkos specialistus, jiems dėstomuose reikalavimuose ūkininko sodybos projektavimui nurodyta, jog dideliame ūkyje sodyba turi būti ūkio žemės valdos viduryje, mažiausiai nutolusi nuo žemės ūkio naudmenų plotų. Mažame ūkyje, siekiant išvengti didesnio žemės laukų susiskaidymo, sodyba gali būti žemės valdos pakraštyje, arti gero kelio ir elektros linijos. Sodyba turi būti gerai matomoje vietoje ir derintis su kitais kraštovaizdžio objektais (statiniais, želdiniais, vandens telkiniais, reljefu). Sodybai statyti parenkama aukštesnė, sausesnė ir nuotakesnė vieta, laikantis nustatytų atstumų nuo esamo miško bei numatant reikiamus statyti ūkinius ir pagalbinius pastatus, sudaryti galimybę įveisti sodą, prie sodybos iškasti kūdrą bei sodybą apželdinti medžiais ir dekoratyviaisiais augalais<sup>6</sup>.

Rengiant planavimo taisykles, jose rekomenduotina įrašyti, jog gyvenamųjų sodybų išdėstymas kaimo vietovėje sprendžiamas vadovaujantis tokiais reikalavimais:

1. Perspektyviuose miesteliuose ir kaimuose, taip pat miestų ir kitų urbanizuotų teritorijų tęsinyje sodybų statyba galima savivaldybės teritorijos bendrajame plane nustatytose šių vietovių plėtos ribose ir plane reglamentuotomis planavimo sąlygomis;

2. Gatviniuose ar kupetiniuose kaimuose bei buvusiose kaimavietėse, ku-

<sup>5</sup> „11. Gamtinio karkaso kitos tikslinės paskirties sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 30 % ploto“; „12. Gamtinio karkaso žemės ūkio paskirties žemės sklypų užstatymo tankumas ribojamas iki 10 % ploto“; „15. Gamtinio karkaso konservacinės, miškų, žemės ūkio ir kitos rekreacinės paskirties teritorijose draudžiama statyti pramonės įmones, kurioms reikalingi taršos integruotos prevencijos ir kontrolės leidimai, ir gyvenamuosius kvartalus – formuoti urbanizuotas teritorijas, sudarytas iš 5 ar daugiau gyvenamųjų namų ar ūkininkų sodybų, atstumas tarp kurių ne didesnis kaip 150 m. Šis atstumas matuojamas nuo sodybos ar namų valdos pastato, esančio (arba nustatyta tvarka patvirtintame teritorijų planavimo dokumente numatyto) arčiausiai naujai planuojamo sklypo ribos“, ir kt.

<sup>6</sup> Žemėtvarka: mokymo priemonė/ sud. Aleknaičius P. – Vilnius: Senoja, 1999. – 279 p.



rias tikslinga atkurti, nustatomos numatomų kompaktiško užstatymo teritorijos ribos, kuriose sodybų atkūrimas ar nauja statyba, sutankinant esamą užstatymą, galima parengus detaliuosius (užstatymo) planus;

3. Teritorijose, kuriose vyravo vienkiaminis užstatymas, galimas sodybų atkūrimas tokiu tankumu, koks buvo kaimą išskirsčius į vienkiamius (viena sodyba teko 8–20 ha plotui). Melioruotuose laukuose vieta sodybai parenkama taip, kad sodyba ir privažiavimo kelias sudarytų kuo mažiau kliūčių mechanizuotam žemės dirbimui;

4. Vienkiemių sodybos gali būti kuriamos ir priemiestinėse teritorijose, tačiau jų išdėstymo tankumas turi būti ne didesnis kaip 30–40 sodybų 100 ha ploto, t. y. atstumas tarp sodybų turi būti ne mažesnis kaip 150 m;

5. Rekreacinėse teritorijose ir prie vandens telkinių ūkininkų sodybų ir kitų naujų vienkiamių statyba (išskyrus buvusių sodybų atkūrimą) turėtų būti draudžiama;

6. Gyvenamųjų vietovių plėtrai numatytų teritorijų, ūkininkų sodybų ir kitų vienkiamių sodybų išdėstymas derinamas su kelių tinklu, esamais ir projektuojamais želdiniais, kraštovaizdžio estetiniais akcentais.

## 2. KELIŲ TINKLO FORMAVIMAS

Tarpukario Lietuvoje vieškelių tinklo optimizavimas vyko rengiant kaimų skirstymo į vienkiamius projektus bei vykdant kitus žemėtvarkos darbus. Žemės tvarkymo įstatyme nurodyta: „79 str. Vienasėdžių projekte turi būti sutvarkomas kelių tinklas. Vieškeliai ir sodžiai, išvesti nepatogiose vietose, turi būti

*perkeliami į tinkamesnes vietas ir, kur galima, ištiesinami. Sodžių keliai turi būti suderinami su keliais gretimose žemėse ir su privažiavimais prie vieškelių, plentų ir geležinkelio stočių. Atskirioms būsimųjų vienasėdžių grupėms susisiekti ir atskiriems vienasėdžiams, prirėikus, turi būti suprojektuojami nauji keliai. Keliams žemė imama iš visų žemės savininkų, proporcingai jų turimajai žemei.“<sup>7</sup> Žemės tvarkymo įstatymui vykdyti laikinojoje instrukcijoje<sup>8</sup> buvo detalios nurodyta, kaip projektuoti kelių tinklą: „Kiekvieno kaimo skirstymo vienasėdžiais arba dvaro parceliacijos projekto pagrindas turi būti padėtas tikslingas kelių ir griovių tinklas, kuris yra vietoje projektuojamas ir pažymimas prieš sklypų sudarymą. Šis kelių ir griovių tinklas turi būti suderintas su aplinkinių kelių ir griovių esamuoju arba būsimuoju tinklu... ; Naujas kelių tinklas sudaromas turint galvoje:*

*1) ne tik tvarkomojo ploto, bet ir jo apylinkės gyventojų susisiekimo reikalą;*

*2) kad reikia daryti tiek kelių, kad visi vienasėdžiai ir atskiri sklypai turėtų kuo trumpiausią susisiekimą;*

*3) kad seni, tinkami žemėtvarkos projektui keliai turi būti išnaudoti ir ištiesinti;*

*4) kad būtų apeitos šlapios sunkiai nusausinamos vietos; jei jų apeiti negalima, tai kad kelias jas kirštų siauriausioje vietoje;*

*5) kad kelias nebūtų tiesiamas ta vieta, kurioje tektų daryti brangių dirbtinių*

<sup>7</sup> Žemės tvarkymo įstatymas. Žemės reformos valdyba. – Kaunas, AB. „Spindulio“ spaustuvė, 1935. – 61 p.

<sup>8</sup> Žemės tvarkymo įstatymui vykdyti laikinoji instrukcija. Žemės reformos valdyba. – Kaunas, AB. „Spindulio“ spaustuvė, 1936. – 106 p.

*įrengimų (pylimų, iškasų, tiltų ir kt.);*

*6) kad dirvožemis ir podirvis būtų stiprus ir sudarytų gerą keliui pagrindą...;*

*7) kad kelio juostos nusauginimas būtų lengvas...;*

*8) kad keliai eitų tokiomis vietomis, kur vėliau patogų būtų pritaikinti prie jų sklypų sienos.“*

Kelių plotis, priklausomai nuo eismo intensyvumo ar aptarnaujamų sodybų skaičiaus, turėjo būti ne mažiau kaip 12 m I kategorijos („rūšies“) vieškeliams, 10 m – II kategorijos vieškeliams, 7 m – III kategorijos vieškeliams ir 4–6 m privažiavimams prie žemės sklypų. „*Seni sodkeliai gali būti ištiesinti, perkelti į kitą vietą, susiaurinti arba praplautinti; bet be tvarkomos ir gretimų žemių savininkų žinios negali būti keičiami kelio įėjimo į tvarkomąjį plotą arba iš jo išėjimo taškai. I ir II rūšies viešelių ištiesinimas, perkėlimas, kai kurių vietų susiaurinimas arba praplatinimas, gali būti daromas tik tuo atsitikimu, jei yra gautas apskrities savivaldybės sutikimas...“*

Tarpukario Lietuvos vietinės reikšmės kelių tinklą žymiai pakeitė socialistiniu laikotarpiu atlikti žemės melioracijos darbai. Bendras visų kelių ilgis, tenkantis 100 ha žemės ūkio naudmenų, lygumų rajonuose sudarė 2,6–2,7 km, kalvotų žemių rajonuose – 3,1–4,6 km, vidutiniškai žemės ūkio paskirties žemėje – 3,2 km. Iš jų valstybinės reikšmės keliai sudarė apie 17 proc., vietinės reikšmės keliai su sankasa ir danga – 28 proc., gruntkeliai – 55 proc. Pagal ūkių vidaus žemėtvarkos projektų duomenis, intensyviai naudojamų kelių ilgis turėjo siekti apie 1,5 km 100 ha bendro ploto. Į šį skaičių neįėjo privažiavimai prie vienkiamų sodybų. Be to, bendras kelių ilgis visuose Lietuvos ūkiuose turėtų dar padidėti dėl privažia-

vimų ne tik į sodybas, bei ir į kiekvieną atskirą žemės sklypą (iki 2011 10 01 Nekilnojamojo turto registre įregistruota 1,1 mln. žemės ūkio paskirties ir 0,2 mln. miškų ūkio paskirties žemės sklypų).

Šiuo metu dauguma kelių su tvirta danga priskirti savivaldybių keliams. Žemėtvarkos darbų metu yra privaloma sąlyga, jog kiekvienas suformuotas žemės sklypas, kaip atskiras nekilnojamojo turto objektas, privalo turėti privažiavimo kelią. Planavimo taisyklėse ir metodikose išsamesnių reikalavimų šių kelių išdėstymui nėra. Todėl šiuos teisės aktus tikslinga papildyti, detaliau reglamentuojant planavimo neurbanizuotose kaimo vietovėse darbus. Pvz., rekomenduotina nurodyti, kad rengiant žemėtvarkos planavimo dokumentus ir kai kuriuos kitus specialiuosius planus, tikslinga spręsti ir kelių sutvarkymo klausimus. Žemės naudmenų panaudojimo kelių platinimui, rekonstrukcijai ar remontui bei naujų kelių tiesimui planuose būtina suprojektuoti valstybinių ir savivaldybių kelių tinklą sutankinančius vietinės reikšmės kelius: esančius valstybinėje žemėje kelius; esančius privačioje žemėje servituto teise naudotinus kelius ir privačioje žemėje esančius kelius, naudotinus tik žemės savininko (naudotojo) poreikiams. Suplanuojami tik tie vietinės reikšmės keliai, kurie reikalingi privažiavimui prie kiekvieno žemės sklypo (nuosavybės objekto) ir prie kiekvienos sodybos ar žemės sklype esančio pagrindinio pastato. Visoms kelių atkarpoms būtina nurodyti kelio juostos ir sankasos plotčius, vadovaujantis Lietuvos Respublikos kelių įstatymu ir Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1992 m. spalio 22 d. nutarimu Nr. 790 patvirtintais *Vietinių kelių tinklo projektavimo, jų priklausomybės,*

*naudojimo ir priežiūros laikiniais nurodymais.*<sup>9</sup> Reikalinga įvertinti tai, kad dauguma kelių, jų tarpe privažiavimai prie kiekvienos gyvenamosios sodybos, turi būti tinkamo pravažiuoti bet kuriuo metų laiku, o jų naudojimo trukmė nebus trumpesnė nei pastatų ar dirbamos žemės sklypų, kurių aptarnavimui šie keliai skirti, naudojimo trukmė. Todėl tikslinga, taip pat kaip ir gyvenamųjų sodybų išdėstymui, kelių tinklo planavimo reikalavimus išdėstyti specialiųjų planų rengimo taisyklėse arba jose duoti nuorodą į kitus oficialius šaltinius. Žemėtvarkos specialistams metodiškai išdėstyti tokie pagrindiniai reikalavimai vietinės reikšmės kelių tinklo tikslinimo ar naujų kelių ruožų planavimui:

1) keliai turi jungti objektus trumpiausiais atstumais, o jų aptarnavimo zonos turėtų kuo mažiau susikirsti;

2) siekiant kuo mažesnių išlaidų kelių tiesimui ir eksploatavimui, reikia maksimaliai panaudoti esamus kelius ir jų įrenginius, vengti kelių trasoje kliūčių, pabranginančių kelių tiesimą, kelius projektuoti aukštesnėse vietose ar lengvesnės granuliometrinės sudėties dirvožemiuose;

3) kelias neturi suskaidyti siaurais ruožais dirbamos žemės laukų ir miškų, kur leidžia kitos sąlygos, keliai turėtų eiti miškų ir melioracijos griovių pakraščiais;

4) keliai turi būti suderinti su reljefo formomis – eiti palei horizontales arba jų liestines, orientuoti į želdinius ir gražias sodybas, įvertinant gamtovaizdžio estetinį vertingumą;

5) su valstybiniais ir aukštesnės kategorijos keliais susikirtimai turi būti

suderinti ir išdėstomi atvirose vietovėse, tiesiuose kelio ruožuose;

6) būtina laikytis nustatytą atstumų nuo elektros ir ryšių linijų, medžių, pastatų bei vandens telkinių;

7) esant keliems kelių trasų variantams, rekomenduojama palyginti metines išlaidas, kurias sudaro metinės redukuotos išlaidos kelių tiesimui, eksploatacijos išlaidos ir metiniai nuostoliai, susidarantys nesant gerų kelių (kai išvažinėjami pasėliai, suvėluojami atlikti darbai, sumažėja žemės ūkio augalų derlius bei jo kokybė, daugiau susidėvi transporto priemonės ir žemės ūkio mašinos bei padargai).

## IŠVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Gyvenamųjų sodybų ir kelių tinklo išdėstymo planavimas yra būtina kaimiškųjų teritorijų tvarkymo ir kraštovaizdžio formavimo sudėtinė dalis. Šie klausimai turi būti reglamentuojami teisės aktuose ir teritorijų planavimo dokumentų rengimo taisyklėse.

2. Tarpukario Lietuvoje vykdytos žemės reformos uždavinys buvo sudaryti palankesnes sąlygas vienkiemių sodybų statybai ūkių privačiose žemės valdose. Atkūrus nepriklausomybę, žemės reformos žemėtvarkos projektuose formuojamų žemės sklypų išdėstymas ir dydis nebuvo siejamas su ūkių kūrimu ir jų vidaus struktūra bei žemės savininko gyvenamąja vieta. Vietinės reikšmės kelių tinklo patikslinimas sprendžiamas tiek, kiek tai reikalinga pravažiuoti prie kiekvieno žemės sklypo. Ūkininkų sodybų statyba galima žemės savininkų pageidavimu, parengus kaimo plėtros žemėtvarkos projektus, tačiau šia galimybe pasinaudoja ne tik prekynę žemės ūkio

<sup>9</sup> Valstybės žinios, 1992, Nr. 33-1017.

produkciją auginantys ūkininkai, bet ir asmenys, norintys apsigyventi priemiestinėse kaimo vietovėse ar turėti „antrąjį būstą“ rekreacinėse teritorijose.

3. Savivaldybių teritorijų bendrieji planai nustato skirtingus reglamentus gyvenamųjų sodybų statybai kaimo vietovėje, ir dėl to jų įgyvendinimo pasekmės gali būti skirtingos net ir panašias gamtines sąlygas turinčiose savivaldybėse. Tobulinant planavimo procesą, tikslinga parengti konkrečius metodinius reikalavimus gyvenamųjų vietovių ir ilgalaikių statinių išdėstymui, įvertinant funkcinis, ekologinius ir estetinius aspektus, kraštovaizdžio tipus, ūkinės veiklos pobūdį ir intensyvumą, miestų ir rekreacinių vietovių įtaką.

4. Teritorijų planavimo dokumentai turėtų spręsti ir kelių tinklą, nustatydami jų kategorijas pagal eismo intensyvumą, plotį ir dangą, galimybę privažiuoti visas metų laikais arba tik sezoniniams darbams atlikti.

## LITERATŪRA

1. Aleknavičius P. *Žemės santykių pertvarkymas Lietuvos kaime 1989–2008 metais. Monografija.* – Vilnius: Jandrija, 2008. – 447 p.
2. Balčiūnas V. *Lietuvos kaimų žemės tvarkymas (istorijos, ūkio ir statistikos švietimo srityje).* Žemės reformos valdybos leidinys. – Kaunas, 1938. – 196 p.
3. Bačelis Z. *Nepriklausomos Lietuvos 20 metų žemės tvarkymo darbai.* Žurn. Žemėtvarka ir melioracija, 1938 m. Nr.1, p. 11–30.
4. Kniūraitė V. *1922 m. žemės reforma Lietuvoje.* – Vilnius: VPU leidykla, 1994. – 83 p. Kn. Lietuvos žemėtvarkos istorijos chrestomatija. Sudaryt. P. Aleknavičius. – Vilnius: Jandrija, 2008. – 470 p.
5. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas – 1994 04 26, Nr. I-446. Valstybės žinios, 1994, Nr. 34-620.
6. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas – 1991 07 25, Nr., I-1607. Valstybės žinios, 1991, Nr. 24-635.
7. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymo 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 17, 18 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas – 2002 11 05, Nr. IX-1170. Valstybės žinios, 2002, Nr. 112-4974.
8. Lietuvos Respublikos žemės ir miškų ūkio ministerijos 1998 m. balandžio 23 d. įsakymas Nr. 207 „Dėl žemės reformos žemėtvarkos projektų kaimo vietovėje rengimo metodikos patvirtinimo.“ Valstybės žinios, 1998, Nr. 43-1189.
9. Žemės reformos įstatymas. Žemės reformos valdyba. – Kaunas, AB „Spindulio“ spaustuvė, 1936. – 62 p. Kn. Lietuvos žemėtvarkos istorijos chrestomatija. Sudaryt. P. Aleknavičius. – Vilnius: Jandrija, 2008. – 470 p.
10. Žemės tvarkymo įstatymas. Žemės reformos valdyba. – Kaunas, AB „Spindulio“ spaustuvė, 1935. – 61 p.
11. Žemės tvarkymo įstatymui vykdyti laikinai instrukcija. Žemės reformos valdyba. – Kaunas, AB „Spindulio“ spaustuvė, 1936. – 106 p.
12. Žemėtvarka Lietuvoje. Nacionalinė žemės tarnyba prie Žemės ūkio ministerijos. – Vilnius, UAB „Tygelis“, 2004. – 254 p.

## LEGAL REGULATION ON THE ARRANGEMENT AND CHANGE OF THE STABLE OBJECTS IN THE LANDSCAPE

Pranas Aleknavičius

### Summary

*Landscape management is being characterised as the organization and environmental management of human activity carried out by means of territory planning measures used for the coordination of social, economic and ecologic interests as well as for the creation of harmonious cultural landscape. Basic landscape changes in Lithuania occurred while implementing land owning and homesteads rearrangement during the land reform. At present landscaping is being regulated by means of territorial planning documents and normative acts followed by institutions issuing permits to carry out construction works and the change of land use composition. In order to form the cultural rural landscape it is very important to properly*

*design the arrangement of long-term territorial objects as well as the change of land use boundaries. Such objects are as follows: built up and urbanised territories, roads with hard surfaces, fields of cultivated lands with drainage facilities as well as forests and other vegetation buffer zones of fields. Methodological requirements for the designing of homesteads and road network in the interwar Lithuania and at present (when preparing land use planning documents) were analysed in the paper. It was defined that the existing regulatory legislation too little govern the requirements for the layout of residential dwellings of granges in the landscape and for the formation of the road network compatible with the internal spatial structure of farm land use. Proposals for the planning guides, which should be used when preparing rural land management projects and other special plans in agricultural areas, were submitted.*

**Keywords.** *Agricultural land, forest land, household land holdings, local roads.*