

KLAIPĖDOS MIESTO ĮTAKA KAIMIŠKŲJŲ TERITORIJŲ ŽEMĖS NAUDOJIMUI

Pranas Aleknavičius*
Rimvydas Gaudėšius**

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

**Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM
Veiklos koordinavimo skyrius
Gedimino g. 19, LT-01103 Vilnius,
El. paštas Rimvydas.Gaudesius@nzt.lt

Santrauka. Šiuolaikinį Lietuvos kraštovaizdį suformavo ne tik natūralūs gamtiniai procesai, bet ir žmogaus veikla. Žemės poreikį tam tikrai veiklai apsprendžia gyventojų tankumas, žemės naudojimo intensyvumas bei civilizacijos pasiekimai. Žymiausi žemės naudojimo pakitimai yra miestų įtakos zonoje esančiose teritorijose. Pastaruosius 10–20 metų didžiųjų Lietuvos miestų priemiestinėse zonose formuojasi vertingų savybių neturintis priemiestinis kraštovaizdis, kuris keičia mūsų šaliai būdingąjį kaimiškąjį kraštovaizdį. Plečiant statybas yra mažinama derlinga žemės ūkio paskirties žemė, kurios išteklių yra riboti ir kuri yra pagrindinė gamybos priemonė žemės ūkyje.

Aiškios teritorijų planavimo sistemos sukūrimas ir įgyvendinimas turėtų būti kiekvienos modernios valstybės pamatas. Būtina, kad kuriamas kraštovaizdis būtų biologiškai visavertis, estetiškas, socialiai priimtinas, patogus ir ekonomiškai. Straipsnyje išnagrinėti statistiniai ir grafiniai duomenys apie gyvenamosios statybos plėtrą Klaipėdos rajono seniūnijose. Nustatytas pagrindinės žemės naudojimo paskirties keitimo intensyvumas ir urbanizuojamų teritorijų ryšys su rajono teritorijos bendrojo plano sprendiniais. Keliamas duomenų apie žemės naudojimo pokyčius kaupimo ir analizės poreikis. Daromos išvados apie urbanizacijos proceso įtaką žemės ūkio paskirties žemės naudojimui. Pateikiami pasiūlymai įstatymų pataisoms ir žemės ūkio paskirties žemės apsaugai teritorijų planavimo dokumentų rengimo procese bei vykdant efektyvesnę žemės naudojimo valstybinę kontrolę.

Reikšminiai žodžiai: žemės ūkio paskirties žemė, žemės administravimas, darni teritorijų plėtra, kraštovaizdis.

ĮVADAS

Miestų įtaka gretimų kaimiškųjų teritorijų naudojimui ir tvarkymui (jų darniai plėtrai) mokslinėje literatūroje ana-

lizuojama įvairiais aspektais. Darnioji teritorijų plėtra suprantama kaip pastangos suderinti miesto ekonominį augimą ir socialinę pažangą, neeikvojant neatsinaujinančių gamtos išteklių ir nekeliant

grėsmės ekologiinei pusiausvyrai. Idealiu atveju šios pastangos turėtų sukurti šiuos svarbiausius tarpusavyje susietus miesto komponentus: sveiką aplinką, gyvybingą ekonomiką, socialinę gerovę, išsaugoti ir gerinti gamtines teritorijas, intensyviau naudoti esamas urbanizuotas teritorijas, turėti darbo jėgos ir pasiūlos įsidarbinti balansą, riboti pasyvų lengvųjų automobilių naudojimą, mažinti krovinių pervežimo reikmę, būtinybę keisti gyvenimo būdą, vartojimo įpročius ir t.t. (Miknius, 2007).

Sunku rasti valstybę, kurią būtų galima laikyti pavyzdžiu šio proceso įgyvendinimui. Dauguma mano, kad tobulas atvejis yra tokie miestai, kaip Čikaga, Majamis, Los Andželas ar Niujorkas. Tačiau net Jungtinių Amerikos Valstijų teritorijų planavimo specialistai bando orientuoti visuomenę laikytis europinių planavimo principų (Naujokaitis, 2008). Pastarąjį dešimtmetį kaip artimiausi pavyzdžiai dažniau minimi Kopenhaga, Roterdamas ir Lionas (Juškevičius, Mozūriūnaitė, 2009).

Plečiantis miestams, kai kurie naujieji gyvenamieji rajonai kuriasi chaotiškai, neatsižvelgiant į tokių statybų perspektyvas. Juose nesuprojektuotos bendrojo naudojimo komunikacijos, nenumatytos vietos prekybos centrums, mokykloms, kultūros įstaigoms ir kt. Išskyla naujųjų gyvenviečių aprūpinimo vandeniui ir nuotėkų valymo sistemų projektavimo problemos. Naujose vietose neretai statoma tarsi galvojant tik apie šią dieną. Būna net tokių atvejų, kai gyvenamieji namai statomi prie pat upių ir ežerų, gamtos draustiniuose ir regioniniuose parkuose t.y. vietose, kurios priklauso visuomenei ir negalėtų būti užstatomos. Taip pat nereikėtų pamiršti tų asmenų, kurie verčiasi

žemės ūkiu, nes neplaninga urbanizacija naikina vertingas žemės ūkio paskirties žemes (Jasaitis, Šurkuvienė, 2006). Tuo tarpu kraštovaizdis turėtų būti arba natūralusis (išsaugantis natūralius gamtos komponentus) arba kultūrinis, tai yra, biologiškai visavertis, estetiškas, socialiai priimtinas, patogus ir ekonomiškasis.

Kraštovaizdį formuoja žmogaus veikla. Jei veikla nyksta, kraštovaizdis grįžta į natūralią būklę; Lietuvos atveju tai būtų miškų ir pelkių kraštovaizdis. Tokias kraštovaizdžio „sulaukėjimo“ tendencijas akivaizdžiai stebime važinėdami Lietuvos keliais – krūmynais apauga pievos, genda melioracijos sistemos, o pagrindinių transporto magistralių pakeles užgožia reklaminiai skydai (Bardauskienė, Pakalnis, 2010). Siekiant darnaus teritorijų tvarkymo netoleruotina, kad derlingiausios žemės yra ne tik urbanizuojamos, tačiau ir apleidžiamos dėl žemės savininkų kaltės, kurie šiuos sklypus įsigijo siekdami panaudoti ne žemės ūkio veiklai. Tyrimas turėtų parodyti, kokius nuostolius patiria valstybė leisdama sumažinti vertingus dirbamos žemės plotus ir koku tempu yra keičiami žemės ūkio paskirties sklypai į kitos paskirties žemę.

Tyrimo objektas – šalia Klaipėdos miesto esančios Kretingalės, Sendvario, Dovilų ir Priekulės seniūnijos.

Tyrimo metodai – Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus ir VĮ Registro centro duomenų statistinė analizė, mokslinių straipsnių ir įstatymų apibendrinimas. Kitos paskirties žemės sklypų erdvinio išsidėstymo nustatymas buvo atliekamas AutoCAD programa, visi šie sklypai pateikti atskirais laikotarpiais, palyginant 2004, 2006, 2008 ir 2010 metų buvusią situaciją.

1. URBANISTINĖS PLĖTROS ANALIZĖ

Pagrindinė priemonė, skirta reguliuoti urbanizacijos procesą aplinkoje, yra teritorijų planavimo sistema. Teritorijų planavimo rūšys yra šios: bendrasis, specialusis ir detalusis teritorijų planavimas. Urbanizuotos teritorijos pagal tikslinę žemės naudojimo paskirtį priskiriamos kitos paskirties žemei. Norint pakeisti pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį reikalingas detalusis projektas, kuris rengiamas vadovaujantis bendruoju arba specialiuoju projektu. Parengus teritorijų planavimo dokumentus, per tam tikrą laikotarpį „stebuklingai“ padidėja žemės sklypo vertė, nors sklypas nepakeitė nei dislokacijos, nei buvo pagerintos jo ūkinės savybės. Dėl šių palankių spekuliacijai žemės sklypais sąlygų daugiausiai didžiųjų miestų aplinkoje susiformavo mažai tarpusavyje siseti, padrikai išsimėtę gyvenamųjų namų kvartalai. Tai rodo, jog detaliuosius planus rengiantys specialistai vykdė tik statybos suinteresuotų žemės savininkų pageidavimus, neįvertindami visuomenės poreikių – išsaugoti vertingas žemės ūkio naudmenas, o plečiant urbanizuotas teritorijas siekti gerinti gyvenamosios, darbo ir poilsio aplinkos kokybę. Šiuos darnios plėtros neatitinkančius procesus galima reguliuoti rengiant didesnėms teritorijoms planavimo dokumentus, kuriuos svarstant žymiai didesnę reikšmę turi suinteresuotosios visuomenės ir įvairios srities specialistų nuomonė. Klaipėdos rajone nuo 2011 m. tokiu dokumentu yra savivaldybės teritorijos bendrasis planas (Klaipėdos rajono..., 2011).

Rengiant bendrąjį planą buvo siekiama:

1) detalizuoti ir konkretizuoti aukštesnio lygmens bendruosiuose planuose patvirtintus teritorijos vystymo principus ir įgyvendinimo prioritetus;

2) parengti savivaldybės teritorijos naudojimo, tvarkymo ir apsaugos pasiūlymus, derinant valstybės, apskrities ir savivaldybės reikmes ir interesus;

3) tobulinti rajono teritorijos erdvinę struktūrą, formuojant jos gyvenamųjų vietovių tinklą;

4) užtikrinti gamtos išteklių racionalų panaudojimą, kraštovaizdžio formavimą, gamtos ir kultūros paveldo vertybių išsaugojimą, kurti rekreacijos ir turizmo sistemą;

5) plėtoti techninę ir kitą visuomenės poreikiams reikalingą infrastruktūrą, numatant tam reikalingų teritorijų rezervavimą;

6) numatyti teritorijų vystymo (naudojimo, tvarkymo ir apsaugos) reglamentus, suformuojant palankias ūkio vystymo sąlygas.

Kaip ir sostinės, taip ir pajūrio regiono vystymasis sunkiai įsivaizduojamas remiant tik žemės ūkio veiklą. Pajūrio arealas užima svarbią vietą šalies ekonomikos, rekreacijos ir turizmo plėtroje, pasižymi unikaliu ir pažeidžiamu kraštovaizdžiu, gamtiniais ir kultūriniais ištekliais. Pagal šalies urbanistinio karkaso formavimo koncepciją Klaipėdos miestui suteikiamas metropolinio centro statusas ir jis plėtojamas kaip svarbus pramonės, verslo, transporto ir aptarnavimo mazgas. Todėl bendrajame plane numatyta galimybė žymią kaimiškųjų teritorijų dalį panaudoti urbanistinei plėtrai. Rajo-

no savivaldybės teritorijoje didesniu koncentruojančiu poveikiu pasižymi vakarinė dalis, ypač Klaipėdos miesto prieigos ir nacionalinio lygmens urbanistinės integracijos ašies Kaunas–Klaipėda atkarpa tarp Klaipėdos ir Vėžaičių, dalinai ir iki Endriejavo. Šioje ašyje Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas numato urbanistinio vystymo galimybę plėtojant pakelės infrastruktūrą, logistiką, pramonę ir komerciją bei gyvenamąsias teritorijas.

Didžiausia urbanistinė plėtra numatyta plečiant gyvenamųjų vietovių tinklą, kurį sudaro šios skirtingo rango ir potencialo gyvenamosios vietovės:

1 grupė, kuriai priskiriami Gargždai – rajono savivaldybės ir dviejų seniūnijų (Gargždų ir Dauparų–Kvietinių) centras;

2 grupė, kuriai priskiriami 9 seniūnijų centrai (Agluonėnai, Dovilai, Endriejavas, Judrėnai, Kretingalė, Priekulė, Slengiai, Veiviržėnai, Vėžaičiai);

3 grupė, kuriai priskiriamos kaimo gyvenamosios vietovės, turinčios arti 500 ir daugiau gyventojų ir/ar vidutiniškai išvystytą paslaugų infrastruktūrą;

4 grupė, kuriai priskiriamos likusios kaimo gyvenamosios vietovės, turinčios gyventojų, bet neturinčios išvystytas paslaugų infrastruktūras. Tačiau net ir žemės ūkio paskirties žemėje nustatytas leidžiamas maksimalus formuojamo kitos paskirties atskiro žemės sklypo užstatymo tankis – 10 % nuo turimo žemės ploto (išskyrus tose teritorijose esančias kompaktiškai užstatytas kaimo gyvenamąsias vietas, kur užstatymo tankis nustatomas detaliaisiais planais).

Bendrojo plano sprendinių aiškinamajame rašte pagrindžiama, kad gyvenamųjų vietovių plėtrai Klaipėdos rajone reikės 783 ha ploto naujų teritorijų, neįskaitant žemės sklypų, numatytų panaudoti miesto gyventojų poilsiui ir sezoniško būsto statybai. Be to, urbanistinės integracijos ašių koridoriuose, apimančiuose žemės ūkio ar kitos pagrindinės tikslinės paskirties teritorijas, leidžiama veikla susijusi su teritorijų panaudojimu susisiekimo infrastruktūros, verslo ir aptarnavimo objektų statybai (degalinės, autoservisai, transporto terminalai, logistikos centrai, moteliai, kavinės ir kitos analogiškos verslo įmonės). I lygmens urbanistinės integracijos ašių koridorių plotis sąlyginai priimamas po 300 m į abi kelio puses, III lygmens – po 200 m į abi kelio puses ir lokalinių jungčių – po 100 m į abi kelio puses.

Tokiu būdu, teritorijų planavimo dokumentai sudaro palankias sąlygas urbanistinei plėtrai, kuri mažina žemės ūkio paskirties žemę, tačiau kartu ir racionaliau reglamentuoja statyboms panaudotinę žemės sklypų išdėstymą.

Siekiant nustatyti, kaip faktiškai žemės naudojimo pokyčiai atitinka teritorijų planavimo dokumentus, buvo atlikta Klaipėdos rajono statistinių žemės valstybinės apskaitos duomenų ir kadastrinių matavimų, atliekamų įgyvendinant detaliųjų planų sprendinius, kartografinių duomenų analizė. Iš 1 lentelėje pateiktų duomenų galima spręsti, kaip kito žemės naudmenų sudėtis 2002–2010 m. laikotarpiu.

1 lentelė. Klaipėdos rajono žemės fondo sudėtis (ha)

Metai	Žemės ūkio naudmenos	Mišškai	Keliai	Užstatyta teritorija	Vandens	Pelkės	Nenaudojama žemė	Nusausinta žemė
2002	74 707	31 779	2 660	2 876	12 622	2 452	5 075	71 213
2003	74 514	31 779	2 660	2 906	12 622	2 589	5 101	71 213
2004	74 493	31 779	2 660	2 927	12 622	2 589	5 101	71 213
2005	74 468	31 819	2 660	2 922	12 624	2 586	5 101	71 213
2006	74 468	31 780	2 660	2 922	12 624	2 586	5 101	71 213
2007	74 468	34 535	2 660	2 922	12 624	2 586	2 314	71 213
2008	74 437	34 535	2 660	2 953	12 624	2 586	2 275	71 213
2009	74 437	34 535	2 660	3 003	12 624	2 496	2 139	71 213
2010	74 373	34 535	2 663	3 023	12 624	2 496	2 139	71 213
2011	74 299	34 535	2 672	3 058	12 624	2 496	2 171	71 213

Šaltinis: Nacionalinės žemės tarnybos prie ŽŪM ir VĮ Registrų centro duomenys

Pateikti suvestiniai duomenys parengti pagal žemės valstybinės apskaitos tvarką, kuri numato kadastro įrašus apie žemės naudmenų sudėtį pakeisti tik tuomet, kai Nekilnojamojo turto kadastro ir registro tvarkytojui apie tai praneša pats žemės savininkas. Todėl abejotina, ar per 9 metų laikotarpį žemės ūkio naudmenos sumažėjo tik 408 ha, arba vidutiniškai per metus mažėjo po 45 ha, o užstatytos teritorijos padidėjo 182 ha, arba vidutiniškai per metus didėjo po 20 ha. Spren-

dimų pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį į kitą paskirtį registravimo apskaita pateikia žymiai didesnes galimas šių pakeitimų apimtis (2 lentelė). Iš lentelės duomenų matyti, kad Klaipėdos rajone, kurio plotas sudaro 2,0–2,3 proc. Lietuvos teritorijos, naujai suformuojamų kitos paskirties žemės sklypų plotas žemės ūkio paskirties žemėje (kai paskirtis keičiama pagal detaliuosius planus) vidutiniškai sudaro apie 12,2 proc. nuo bendrų šalies apimčių.

2 lentelė. Pagrindinės žemės ūkio paskirties žemės sklypų pakeitimo į kitą paskirtį rodikliai

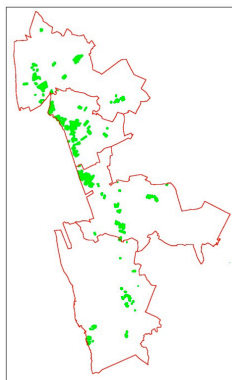
Eil. Nr.	Rodikliai	Mato vnt.	Lietuvoje	Klaipėdos rajone
1.	Žemės ūkio paskirties žemės plotas 2011 01 01	tūkst. ha	3 951,2	82,0
		% nuo Lietuvos vid.	100	2,0
2.	Kitos paskirties žemės plotas	tūkst. ha	384,3	8,99
		% nuo Lietuvos vid.	100	2,3

Eil. Nr.	Rodikliai	Mato vnt.	Lietuvoje	Klaipėdos rajone	
3.	Pakeista pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą paskirtį:				
		2005 m.	sklypų skaičius	5 046	712
			plotas ha	1 823,70	200,58
	2006 m.	sklypų skaičius	4 448	987	
		plotas ha	1 896,27	208,81	
	2007 m.	sklypų skaičius	6 152	1 609	
		plotas ha	2 011,00	291,86	
	per 2005–2007 m. vidutiniškai per metus:	sklypų skaičius	5 215	1 103	
		plotas ha	1 910,32	233,75	
		% nuo Lietuvos vid.	100	12,2	

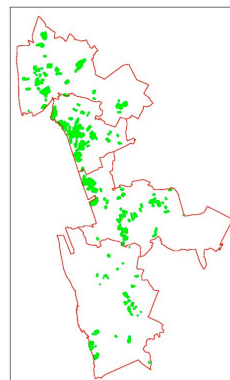
Šaltinis: VĮ Registrų centro duomenys

Siekiant nustatyti naujų kitos paskirties žemės sklypų lokalizaciją, buvo išnagrinėti Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos Klaipėdos rajono žemėtvarkos skyriaus pateikti duomenys apie detaliųjų planų įgyvendinimui atliktus kadastrinius matavimus 2004–2010 metu laikotarpiu. Norint pakeisti žemės sklypo naudojimo paskirtį reikalingas detalusis planas, o tam reikalingi žemės sklypo kadastriniai matavimai. Gauti duomenys apie kitos paskirties žemės sklypų didėjimą Kretingalės, Sendvario, Dovilų ir Priekulės seniūnijose parodo

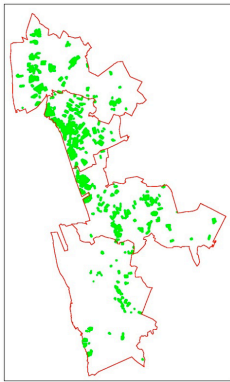
ne tik žemės naudmenų plotų pokytį (3 lentelė), bet ir tikslų sklypų išsidėstymą valstybinėje koordinačių sistemoje (1–4 pav.). Galimos žemės apskaitos paklaidos dėl to, kad ne visuomet turint detalių planą prašoma pakeisti žemės naudojimo paskirtį (žemės savininkai nenori mokėti po pakeitimo nustatyto didesnio žemės mokesčio), taip pat ir dėl to, kad ne visas kitai paskirčiai naudotinas žemės sklypas yra užstatyta teritorija – jame išliks ir tam tikra dalis buvusių žemės ūkio naudmenų.



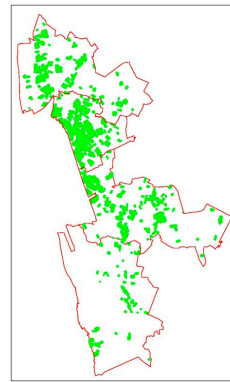
1 pav. 2004 m. urbanizuotos teritorijos



2 pav. 2006 m. urbanizuotos teritorijos



3 pav. 2008 m. urbanizuotos teritorijos



4 pav. 2010 m. urbanizuotos teritorijos

3 lentelė. Urbanizuotų teritorijų didėjimas Klaipėdos rajono Kretingalės, Sendvario, Dovilų ir Priekulės seniūnijose

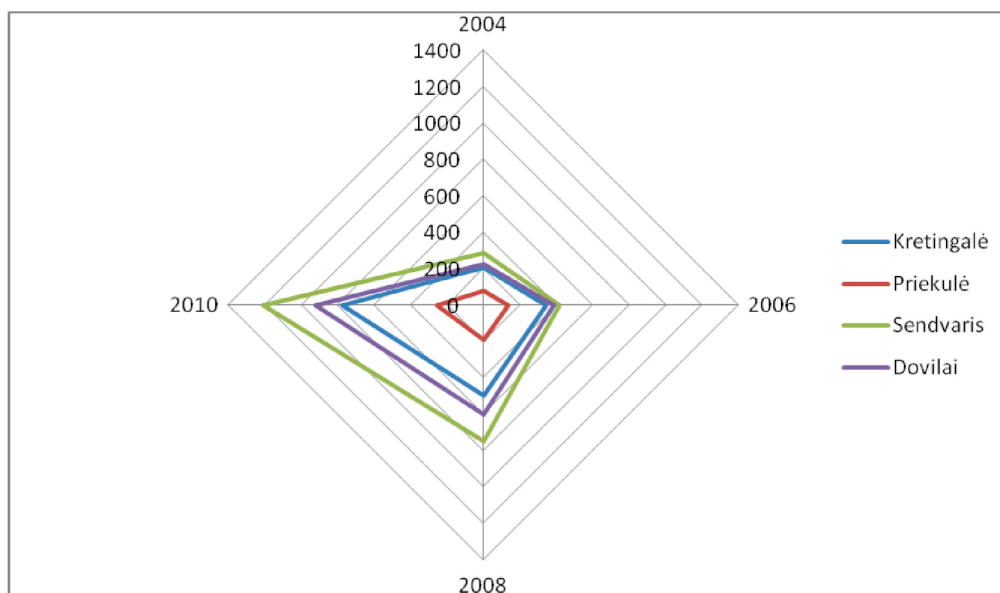
Seniūnija	Bendras plotas ha	2004		2004–2006 m.		2006–2008 m.		2008–2010 m.	
		ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
Kretingalė	12 780	201,9	1,57	+141,1	+1,10	+158,2	+1,24	+275,4	+2,15
Sendvaris	6 040	284,1	4,70	+134,4	+2,23	+328,7	+5,44	+461,1	+7,63
Dovilai	13 676	221,6	1,62	+163,1	+1,19	+218,4	+1,60	+319,8	+2,34
Priekulė	16 189	76,9	0,47	+60,8	+0,38	+54,8	+0,34	+65,2	+0,40

Pagal sumodeliuotus žemėlapius galima daryti išvadą, kad tyrinėtose seniūnijose yra urbanizuojamos netolygiai: daugiausia užstatoma arti Klaipėdos miesto ir magistralinio kelio Kaunas Klaipėda esančios teritorijos. Taip pat šie plotai tankėja vietovėse, esančiose arčiau Palangos miesto bei Kretingos rajono. Tačiau kitos paskirties žemės sklypų išsidėstymas iš esmės atitinka Klaipėdos rajono bendrojo plano sprendinius.

Analizuojant 3 lentelėje pateiktus duomenis matoma, kad didžiausias urbanizacijos šuolis įvyko 2008–2010 metų laikotarpiu. Tačiau, įvertinus ekonominę situaciją ir gyventojų skaičiaus pokyčius tikėtina, kad urbanistinės plėtros akty-

vumas sumažės. Pvz., per 2010 metus pagrindinė žemės naudojimo paskirtis iš žemės ūkio į kitą paskirtį Klaipėdos rajone pakeista tik 34 sklypams, kurių bendras plotas – 58,25 ha. Todėl daug kur urbanistinei plėtrai numatyti plotai dar daug metų liks neužstatyti ir netolygiai pasiskirstę.

Iš 3 pateiktos lentelės duomenų galima nustatyti, kurioje seniūnijoje yra daugiausiai perduotų kitai paskirčiai teritorijų per minėtąjį laikotarpį (1 diagrama). Bendras užstatymo procentinis santykis su seniūnijos teritorijos plotu yra: Sendvario seniūnijoje – 20 %, Dovilų seniūnijoje – 6,7 %, Kretingalės seniūnijoje – 6,1 %, Priekulės seniūnijoje – 1,6 %.



1 diagrama. Užstatytas plotas Klaipėdos rajono seniūnijose 2004–2010 m.

2. ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES ŽEMĖS APSAUGA

Lietuva yra drėgmės pertekliaus zonoje. Šalyje pagal kilmę drėgnos ir pelkėtos žemės sudaro apie 3,5 mln. ha arba 86 proc. bendro žemės ūkio paskirties ploto. Vandentvarkos priemonės iš esmės pakeitė Lietuvos žemių būseną ir tuo pačiu agrarinį kraštovaizdį: padidėjo dirbamų laukų plotai, įsisavintos šlapynės ir pelkės, iškasta 62,8 tūkst. km griovių, nusaustos žemės ūkio paskirties žemės plotas padidėjo iki 3,0 mln. ha, iš to ploto nusausta drenažu 2,58 mln. ha. Be žemių sausinimo efektyvi žemdirbystė šalyje negalima. Melioracijos įrenginiai yra didelis turtas, todėl jį reikia tinkamai naudoti ir saugoti nuo išnykimo. Pradedant melioruoti žemes buvo laikomasi nuostatos, kad tai priemonė ekonomiškai pakelti žemės ūkį. Kol kas tiek sausinimo sistemų naudotojai, tiek valstybė

nera finansiškai pajėgi išlaikyti didžiulį sausinamų žemių fondą (Deksnys, 1999), tačiau tai nereiškia, kad reikia šį turtą neapgalvotai naikinti statant statinius ar apleidžiant žemes krūmais. Šiuo metu blogos melioracijos būklės plotų yra apie 7 proc. arba 220 tūkst. ha. Nesiėmus tinkamų priemonių, netolimoje ateityje padėtis gali dar labiau pablogėti. Nusausintose žemėse išauginama 89 proc. visos žemės ūkio produkcijos. Nesausintose žemėse nebūtu galima taikyti šiuolaikinių žemdirbystės technologijų, be to, jų apleidimas pablogintų agrarinį kraštovaizdį (Bogužas, Prancietis, 2010).

Žemės ūkio paskirties žemės rinkos vertė atitinka jos naudojimo pajamų vertę, kitaip tariant, tai kapitalizuotos grynosios pajamos, gaunamos iš žemės ūkio veiklos. Visa išauginamos žemės ūkio produkcijos vertė atskiruose rajonuose, priklausomai nuo žemės našumo ir jos naudojimo intensyvumo, vidutiniškai

sudaro nuo 1 iki 3 tūkst. Lt/ha. Apytiksliai tokia arba ne daugiau kaip du kartus didesne kaina šiuo metu parduodama privati žemė, kai ji perkama ilgalaikiam ūkininkavimui. Vertinant žemės ūkio paskirties žemę visumoje, kaip gamtos išteklių, reikalinga dar pridėti valstybės lėšomis sukurtos infrastruktūros, pritaikytos šios žemės tinkamam naudojimui, vertę (tai – kompleksinės melioracijos darbų metu nutiesti keliai ir įrengtos sausavimo sistemos su įrenginiais), taip pat derlingojo dirvožemio vertę. Derlingojo dirvožemio vertė – tai jo atkūrimo (sukūrimo) išlaidos, kurios apskaičiuojamos pagal įdėtas lėšas žemės sukultūrinimui kitoje vietoje (pvz. išekspluatuotuose karjeruose ar nenaudojamuose smėlynuose), įterpiant organines trąšas arba pagal pažeistos žemės rekultivavimo išlaidas, nustačius realią pardavinėjamo „juodžemio“ rinkos vertę (apytiksliais skaičiavimais, ji sudaro nuo 50 iki 150 tūkst. Lt/ha). Tokios vertės turtą valstybė (visuomenė) praranda, kai dirbama žemė leidžiama panaudoti užstatymui (Aleknavičius, 2010). Pagal tyrimų duomenis, Klaipėdos rajono priemiestinėje teritorijoje vidutiniškai per metus užstatymui panaudojama apie 100 ha žemės ūkio paskirties žemės. Atsižvelgiant į anksčiau paminėtas 1 hektaro atkūrimo (sukūrimo) vertes, galima teigti, kad dėl jų praradimo kasmetiniai žemės ūkio nuostoliai siekia 5–15 mln. litų. Abejotina, kad panaudojant derlingas žemes statyboms yra kompensuojamas šis nuostolis ar tuo labiau sukuriama didesnė vertė.

Pažymėtina, kad rengiant ir svarstant su visuomene teritorijų planavimo dokumentus, planavimo specialistų pateikiamas sprendinių poveikio aplinkai vertinimas dažnai yra tendencingas, sie-

kiantis įrodyti tik teigiamus sprendinių momentus. Nėra apskaičiuojama, kokia žala bus padaryta visuomenės interesams dėl nuimamo dirvožemio ir dirbamos žemės ploto sumažinimo. Pateikiami kriterijai dėl planavimo sprendinių pasekmių žemės ūkio ekonomikai ir kaimo socialinei aplinkai nėra pakankamai argumentuoti. Be to, esama visuomenės informavimo tvarka neskatina aktyvaus suinteresuotųjų asmenų (pvz., žemdirbių organizacijų ar kaimų bendruomenių) dalyvavimo planų svarstymo ir derinimo procese. Apie sunkiai suderinamas įvairių sričių plėtros ar apsaugos apologetų pozicijas rašė ir J. Bučas, pažymėdamas, jog vieni siūlo saugoti kultūros paveldą, gamtinį kraštovaizdį, o kiti siūlo nevaržyti ekonominės laisvės ir nespėlioti kas bus vertinga ir reikalinga po 20–50 metų. Sparčiai modernėjant technologijoms viskas sparčiau ir sensta, todėl daugėja nebereikalingo praeities palikimo kurie saugomi dėl prisiminimų, taip daugėja vadinamojo kultūrinio paveldo. Siūlanties išsaugoti pastatą, vietovę ar istorinio kraštovaizdžio fragmentus iš tiesų gali tekti nusivilti, nes būsimos kartos gali norėti visai ko kito (Bučas, 2010).

Siekiant vertingų žemės ūkio naudmenų išsaugojimu ir urbanizacijos plėtra suinteresuotų asmenų interesų balanso, reikalingos įstatymų pataisos. Žemės įstatymą reikėtų vėl papildyti nuostata, padedančia ekonominėmis priemonėmis tausoti žemės ūkio naudmenas. Leidimas pakeisti žemės naudojimo paskirtį turi būti susietas ir su priemonėmis vertingų žemės plotų išsaugojimui. Nustatant mokesčius valstybei už žemę, kurią leidžiama panaudoti ne žemės ūkio veiklai nuimant derlingąjį dirvožemio sluoksnį, turi būti kompensuojama šio dirvožemio

vertė, tačiau šiuo atveju žemės savininkas arba statybas vykdančias asmuo derlingąjį dirvožemį galės panaudoti savo nuožūra, įskaitant pardavimą (Aleknavičius, 2005). Žemės ūkio naudmenų išsaugojimui būtina efektyvesnė žemės naudojimo valstybinė kontrolė, pagrįsta tyrimų medžiaga apie žemės naudmenų pokyčius, bei atsakingesnis teritorijų planavimo dokumentų rengimas. Gilinant teritorijų planavimo mokslinius ir metodinius pagrindus, būtina didesnę dėmesį skirti ne tik architektūrai, bet ir kitoms visuomenės veiklos sritims. Būtina pradėti rengti plataus profilio kraštotvarkos ir aplinkos inžinerijos specialistus, kurie galėtų atstovauti darniąją teritorijų plėtrą. Urbanistai turėtų būti rengiami ne tiek architektūrinio, o netgi daugiau geografinio, inžinerinio bei ekonominio išsilavinimo pagrindu (Kavaliauskas, 2008).

ISVADOS IR PASIŪLYMAI

1. Teritorijų planavimas – tai priemonė formuoti mus supančią aplinką. Didmiesčiai įtakoja visuomenės elgsenos pokyčius (socialinius, psichologinius, materialiusius, religinius ir kt.), todėl norint turėti darnią visuomenę, reikalingas teritorijų planavimas, kuris įvertintų ne tik urbanistinę plėtrą, bet ir kitų žmogaus veiklos sričių vystymo poreikius.

2. Urbanizacijos metu yra sunaikinami melioracijos įrenginiai ir mažinami dirbamos žemės plotai su derlingais dirvožemiais. Dėl to Klaipėdos rajonas kasmet praranda apie 100 ha žemės ūkio naudmenų, taip patirdamas 5–15 mln. Lt. nuostolį. Žemės ūkio naudmenos sparčiai mažėja ir dėl ekstensyvaus ūkininkavimo. Dėl nekilnojamojo turto spekuliantų supirkinėjamos ir nenaudojamos žemės,

derlingos žemės apauga medžiais ir krūmais, supelkėja.

3. Viena iš priemonių, leidžiančių išvengti nepageidaujamo kraštovaizdžio keitimo ar stabilizuoti šiuos procesus yra žemės naudojimo valstybinė kontrolė bei įstatymais reglamentuota žemės perdavimo kontrolė. Ji turėtų remtis nuolat atnaujinama kartografinė informacija apie žemės naudmenų išsidėstymą ir apleistas žemes. Be to, kontroliuojant žemės rinką reikėtų atsižvelgti, kokiems tikslams yra įsigyjama žemė, – ar asmuo, perkantis žemės ūkio paskirties žemę, verčiasi arba planuoja verstis ūkininkavimu.

4. Keičiant pagrindinę žemės naudojimo paskirtį reikėtų reikalauti, kad asmuo kompensuotų padaromą žalą valstybei atsižvelgiant į žemės našumą. Kuo didesnio našumo žemė sunaikinama, tuo didesnė kompensacija turėtų būti sumokėta į biudžetą.

5. Derinant teritorijų planavimo dokumentus yra atliekamas jų viešas svarstymas su visuomene, tačiau asmenų aktyvumas šioje derinimo stadijoje yra pasyvus. Todėl reikėtų pakeisti poveikio aplinkai vertinimo reikalavimus, numatant būtinumą apskaičiuoti, kokia žala bus padaroma žemės ūkiui ir kokie ekonominiai rodikliai pakis po šio plano patvirtinimo. Šiuo metu yra vertinami ne tokie reikšmingi kriterijai, kuriuos dažniausiai projektuotojai apibūdina kaip tegiamus ir ilgalaikius.

LITERATŪRA

1. Aleknavičius P. Urbanizuotų teritorijų plėtra žemės ūkio paskirties žemėje // Lietuvos urbanistinis forumas. Urbanistinė drieka: miesto ir kaimo sandūra. 2010.

2. Aleknavičius P. Žemės reformos ir žemės ūkio paskirties žemės naudojimo problemos. Žemėtvarka ir hidrotechnika. 2005.
3. Bardauskienė D., Pakalnis M., Planavimo dedansas ir plėtros valdymo šansai // Lietuvos urbanistinis forumas. Urbanistinė drieka: miesto ir kaimo sandūra. 2010.
4. Bogužas V., Pranckietis V. Agrarinio kraštovaizdžio kitimo priežastys ir problemos // Lietuvos urbanistinis forumas. 2010.
5. Bučas J. Miesto drieka kaime: socialinis ir aplinkosauginis aspektai // Lietuvos urbanistinis forumas. Urbanistinė drieka: miesto ir kaimo sandūra. 2010.
6. Deksnys M. Melioracija – ant išnykimo ribos. Lietuvos rytas. 1999.
7. Jasaitis J., Šurkuvienė S. Neurbanizuotų vietovių šiuolaikinių funkcijų sistemos kūrimas // Ekonomika ir vadyba: aktualijos ir perspektyvos. 2006.
8. Juškevičius P., Mozūriūnaitė S. Lietuvos urbanistinių sistemų transformacijos ir mutacijos. VGTU, 2009.
9. Kavaliauskas P. Lietuvos teritorijų planavimo tobulinimo kritiniai aspektai // Darnioji plėtra teritorijų planavime ir urbanistikoje. LNTPA, 2008.
10. Klaipėdos rajono savivaldybės teritorijos bendrasis planas, patvirtintas Klaipėdos rajono tarybos 2011 m. vasario 24 d. sprendimu Nr. T11-111: <http://www.klaipedos-r.lt/?lt=1252479830> (2011 11 16).
11. Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2010 m rugsėjo 20 d. įsakymas Nr. D1-769 „Dėl žemės sklypų pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties, būdų ir pobūdžių specifikacijos patvirtinimo“ // Valstybės žinios, 2010, Nr. 114-5848.
12. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas Nr. XI-995, 2010-07-02. Žin., 2010, Nr. 84-4404;
13. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas Nr. XI-1314, 2011-04-12. Žin., 2011, Nr. 49-2369.
14. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2004 m. gruodžio 3 d. įsakymas Nr. 3D-638 „Dėl žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo“ // Žin., 2004, Nr. 179-6628.
15. Miknius A. Urbanistinė žemėtvarka. LŽŪU, mokomoji knyga, 2007.
16. Naujokaitis L. Teritorijų planavimo sistemos kūrimo realijos. Darnioji plėtra teritorijų planavime ir urbanistikoje. LNTPA, 2008.

THE INFLUENCE OF KLAIPEDA CITY ON THE LAND USE IN RURAL AREAS

**Pranas Aleknavičius
Rimvydas Gaudėšius**

Summary

Not only natural processes but human activity as well have formed the contemporary Lithuanian landscape. The population density, land use intensity and civilization anticipate the demand for land for certain activities. The most significant land use changes can be noticed in the areas of the urban influence zone. In the suburban areas of the largest Lithuanian cities the suburban landscape with no valuable properties (changing rural landscape characteristic to our country) has been forming during the past 10-20 years. With the expansion of construction the areas of fertile agricultural land (the resources of which are limited and which

occur as the main means of production in agriculture) are being reduced.

The development and implementation of the clear territorial planning system should be the foundation of every modern state. It is necessary that the developed landscape should be biologically complete, aesthetic, socially acceptable, convenient and economical. Statistical and graphical data on the development of residential construction in the subdistricts of Klaipeda district were analysed in the article. The intensity of the change of the main land use and the relation between urbanized areas and solutions of the district's territory general plan were defined.

The demand for the analysis and the data collection over the land use changes is being raised. Conclusions over the influence of the urbanization process upon the use of agricultural land are being drawn. Suggestions over the amendments to the laws and the protection of agricultural lands during the process of the preparation of the territorial planning documents as well as while carrying out the more efficient state control of the land use were presented.

Keywords: *agricultural land, land administration, sustainable development of territories, landscape management.*