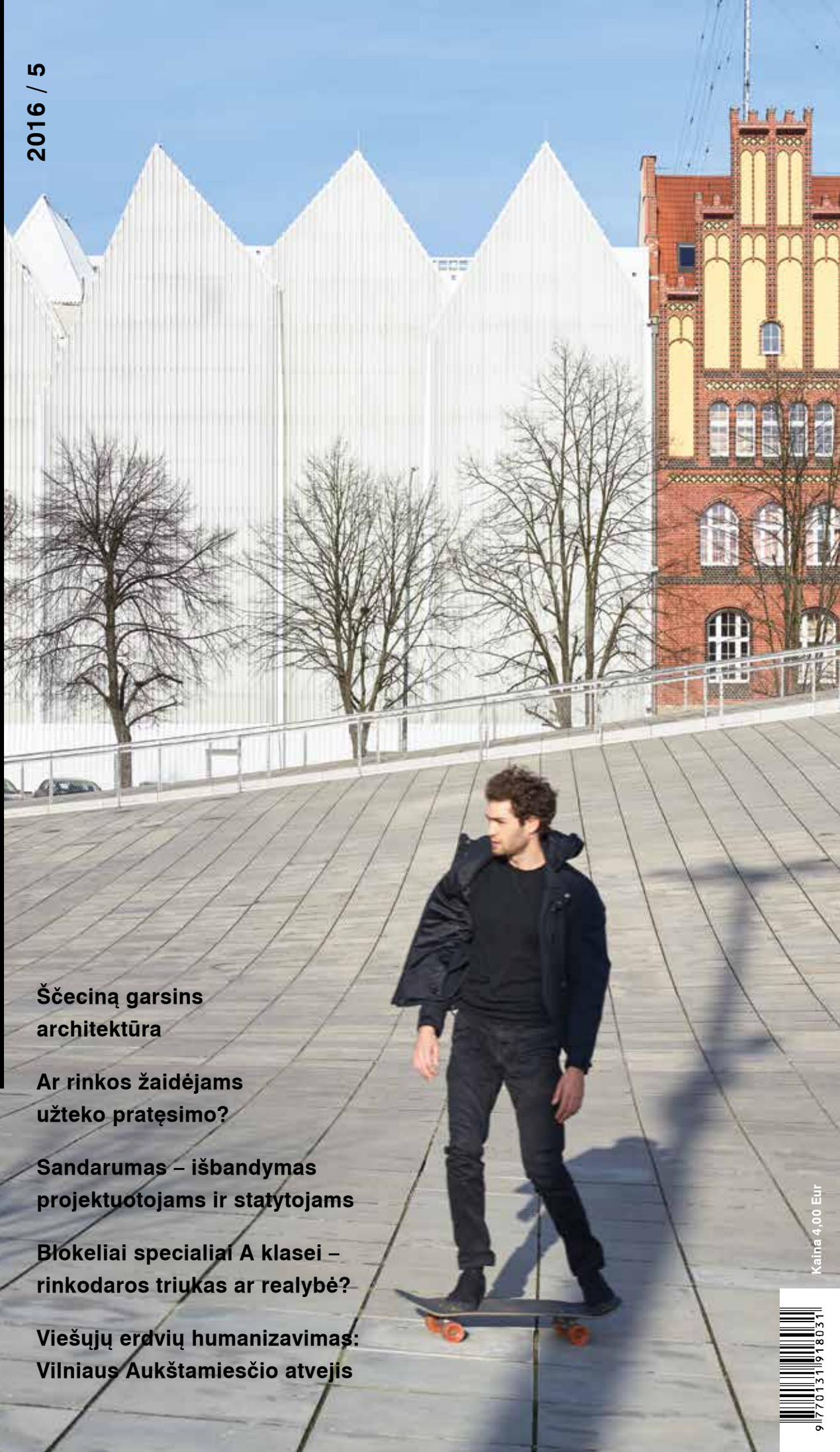


STYBA

STATYBA IR
ARCHITEKTŪRA

2016 / 5



**Ščeciną garsins
architektūra**

**Ar rinkos žaidėjams
užteko pratęsimo?**

**Sandarumas – išbandymas
projektuotojams ir statytojams**

**Blokeliai specialiai A klasei –
rinkodaros triukas ar realybė?**

**Viešųjų erdvių humanizavimas:
Vilniaus Aukštamiesčio atvejis**

Kaina 4,00 Eur



Žemės tvarkymo instrumentai darniajai miesto ir kaimo plėtrai

Dr. Giedrius PAŠAKARNIS

ASU Žemėtvarkos ir geomatikos instituto lektorius

Dr. Evaldas RAMANAUSKAS

KTU Architektūros ir statybos instituto Teritorijų planavimo centro vadovas

Specialiai žurnalui „Statyba ir architektūra“

Olandų kadastro įmonė „Kadaster“ sukūrė interaktyvų žemės konsolidacijos žaidimą „Move a Lot“ iOS ir „Android“ išmaniesiems įrenginiams. Žaidimo tikslas – žemės sklypų pertvarkymas darant kuo mažiau ėjimų ir per kuo trumpesnį laiką. Šiuo žaidimu su žemės konsolidacija ir jos teikiama nauda supažindinami net jauniausi šalies gyventojai – olandai žino, koks svarbus yra visuomenės švietimas. Žemės konsolidacija šioje valstybėje vykdoma jau 100 metų.

Olandų patirtis praverstų daugeliui

Minint ypatingą šimtametę sukaktį, lapkričio mėnesį Apeldorno mieste vyko tarptautinis simpoziumas „Darni plėtra vykdamas žemės konsolidaciją ir žemės pertvarkymą“, į kurį aptarti žemės tvarkymo aktualijas susirinko daugiau kaip 200 žemės tvarkymo ekspertų, mokslininkų ir politikų iš 53 pasaulio šalių.

Olandai gali drąsiai girti savo pasiekimais žemės konsolidacijos srityje, nes nuo 1916 metų iki dabar visose Olandijos kaimiškose vietovėse buvo bent kartą rengtas žemės

konsolidacijos projektas. Vykdomos žemės naudojimo pertvarkos leido išraiškingame šalies kraštovaizdyje užtikrinti ekonomiškai stabilų ir nepaprastai produktyvų žemės ūkio sektorių, patenkinti gyvybingo kaimo poreikius. Šių tarpusavyje suderintų pertvarkų rezultatas – faktas, kad Olandija yra antra pagal dydį žemės ūkio produkcijos eksportuotoja pasaulyje.

Tačiau ieškodama įrankių, kaip pertvarkyti urbanizuotas teritorijas, panaudoti adekvatų kaimiškose vietovėse naudojamą konsolidacijos metodą, Olandija dar yra naujokė. Pastaruoju metu olandai vykdė aktyvią urbanizuotų teritorijų valstybės politiką, pirkdami žemę ir ją plėtodami. Vis dėlto po 2008 metų ekonominės krizės,

norėdama sumažinti riziką, olandų valdžia nusprendė pakeisti urbanizuotų teritorijų plėtros politiką – pereiti prie žemės pertvarkymo metodo inicijavimo. Šiuo metu įgyvendinami 4 pilotiniai projektai urbanizuotoms teritorijoms pertvarkyti ir kartu rengiama teisinė bazė, kuri jau po dvejų metų turėtų veikti.

Simpoziumo rengėjai pasiūlė techninius vizitus į projektų teritorijas. Norintieji pamatyti vykdomą pertvarkymo projektą urbanizuotoje teritorijoje buvo pakviesti į Apeldorno miesto centrą, kuriame vietos valdžia, įgyvendindama vieną iš pilotinių projektų, ketina pertvarkyti per pastarąją ekonominę krizę paveiktą miesto centre esantį komercijos ir prekybos centrų kvartalą. Miesto centro patrauklumui ir gyvybingumui skatinti numatytas žemės sklypų sukeitimas, jų dydžių reguliavimas, teritorijos išskyrimas kanalizuojamais upeliu atkurti, taip pat numatoma griauti estetiškai nepatrauklius pastatus, nustatomi reikalavimai renovuoti fasadus pagal istorinio miesto centro formavimo reikalavimus ir kt.

Simpoziumo dalyviai galėjo pamatyti ir žemės konsolidacijos projekto kaime pavyzdį, kur žemės ūkio veiklos efektyviniams metodams derinami su aplinkosauginių ir potvynių grėsmių mažinimo priemonėmis.



Simpoziumo metu karikatūristų nupiešto piešinio ištrauka. G. Pašakarnio nuotr.



Giedrius PAŠAKARNIS

Kalbant apie miestus, žemės pertvarkymo problemos vis dar kaupiasi. Nors Vyriausybei jau prieš keletą metų buvo pateikti siūlymai dėl teisinės žemės pertvarkymo bazės kūrimo.



Evaldas RAMANAUSKAS

Plotai sutelkiami infrastruktūrai

Žemės sklypų pertvarkymas perskirstant juos ar jų dalis tarp skirtingų žemės savininkų (įskaitant valstybę), siekiant sutelkti žemę į reikiamą vietą tam, kad atsirastų nauja infrastruktūra ar kiti objektai, yra būtina darniosios miestų plėtros sąlyga. Taip yra todėl, kad Lietuvoje, kaip ir kitose šalyse įsigalėjus privačiai žemės nuosavybei, jau nebepakanka valstybinės žemės aprūpinti gyventojus reikiama inžinerine ir socialine infrastruktūra (keliais, gatvėmis, viešosiomis erdvėmis, vaikų mokymo įstaigomis, parkais ir kt.).

Šiems tikslams Lietuvoje, kaip ir daugelyje kitų šalių, naudojama žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūra, kuri daugeliu atvejų yra neefektyvi ir ganėtinai sudėtinga. Tačiau nemažai užsienio, tarp jų ir sparčiai besivystančių Azijos šalių, siekdamos efektyvumo ir demokratinės teritorijų plėtros, pamažu atsisako žemės paėmimo visuomenės poreikiams procedūros, o vietoj jos naudoja žemės pertvarkymo metodą (ang. land readjustment).

Didžiausią žemės sklypų pertvarkymo patirtį miestuose turi Vokietija, kuri transformavo kaimišką žemės konsolidacijos modelį, jį sėkmingai pritaikė urbanizuotoje teritorijoje ir paskleidė tarp pasaulio planuotojų. Jos pavyzdžiu pasėkė Japonija, Ispanija, Izraelis, Portugalija, Pietų Korėja, Taivanas, Turkija, Švedija, Prancūzija, Indonezija, Suomija ir kitos šalys.

Šiose valstybėse privačios žemės sklypai pertvarkomi pagal urbanistinius reikalavimus skiriant proporcingą dalį žemės sklypo ploto viešiesiems poreikiams. Žemės savininkai mielai dalyvauja tokiuose projektuose ir paaukoja dalį savo žemės, taip prisidedami prie visiems bendrą naudą teikiančios infrastruktūros.

Koks pagrindinis motyvas? Sukurta miesto infrastruktūra gerokai pakelia žemės savininkui likusios žemės vertę. Vokiečiai yra atlikę ne vieną skaičiavimą, lygindami šį sprendimą su žemės paėmimo visuomenės poreikiams

procedūromis, ir nustatė, kad toks procesas yra kur kas greitesnis, be to, laimi visi jo dalyviai.

Šio metodo naudojimas taip pat leidžia savivaldybėms gauti lėšų, reikalingų projektavimui ar net pačiai infrastruktūrai įrengti. Tai priklauso nuo viešiesiems poreikiams skiriamos žemės dalies dydžio. Pavyzdžiui, plėtojant naujas teritorijas, nuo kiekvieno sklypo bendriesiems reikams gali būti skiriama 30 proc. (Vokietija, Japonija), 40 proc. (Taivanas, Izraelis, Libanas, Turkija) ar net 50 proc. (Pietų Korėja) ploto.

Simpoziume dalyvavę tarptautiniai žemės konsolidacijos ekspertai dalijosi savo patirtimi iš naujausių misijų Balkanų šalyse ir apžvelgė bendrus Europos šalių žemės konsolidacijos projektų rengimo ypatumus. Ovacijų sulaukė Kinijoje vykdomų žemės konsolidacijos projektų mastai – 6,6 mln. hektarų kasmet.

Svarbu pažymėti, kad techniniai šio planavimo įgyvendinimo principai yra įvairūs ir priklauso nuo siekiamo tikslo, plėtros poreikio bei urbanistinio plėtojimo politikos. Pavyzdžiui, teritorijos dalis, skiriama viešiesiems poreikiams, priklauso nuo to, ar plėtojama esama, ar nauja miesto teritorija, ar norima skatinti teritorijos plėtrą, ar ją reguliuoti, koks siekiamas teritorijos užstatymo intensyvumas ir pan. Panaudojant šį metodą, Lietuvoje irgi būtų galima siekti suvaldyti

urbanistinę drieką didžiųjų miestų plėtros teritorijose, taip pat sudaryti patrauklesnes prielaidas skatinant regionų – mažų miestų, miestelių ir kaimo gyvenamųjų vietovių – plėtrą.

Lietuvoje – maži žingsniai didelių pokyčių link

Nors Lietuvai iki vakarietiško žemės sklypų konsolidacijos modelio dar reikia kaip reikiant pasitempti, šiandien jau yra patirties vykdam žemės sklypų konsolidacijos projektus neurbanizuotose teritorijose (2005–2015 metais parengti 53 žemės konsolidacijos projektai).

Kalbant apie miestus, žemės pertvarkymo problemos vis dar kaupiasi, nors Vyriausybei jau prieš keletą metų buvo pateikti siūlymai dėl teisinės žemės pertvarkymo bazės kūrimo.

Šiandien viskas dar yra tik užuomazgos stadijoje (LR Savivaldybių infrastruktūros plėtros įstatymo projektas), tačiau indikacijos, kad žemės sklypų konsolidacijos svarbą miestuose supranta ir palaiko politikai, atsispindėjo ir šių metų Seimo rinkimuose – šie klausimai buvo įtraukti į kai kurių politinių partijų programas. ■

„Septyniolika globalių darniosios plėtros tikslų“. Šaltinis: „The Global Goals“ (2015).

