

Agrarinių teritorijų planavimo teisiniai ir metodiniai aspektai

Audrius Aleknavičius, Marius Aleknavičius

*Aleksandro Stulginskio universitetas,
Studentų g. 11, LT-53361 Akademija, Kauno r.*

DOI:10.13165/VPA-17-16-2-03

Anotacija. Straipsnyje nagrinėjamos žemės ūkio paskirties žemės apsaugos ir jos naudojimo pagerinimo poreforminiu laikotarpiu galimybės. Pagrindinis tyrimų tikslas – išanalizuoti teisės aktus, reglamentuojančius žemės naudojimo ir kraštovaizdžio tvarkymo planavimą agrarinėse teritorijose ir parengti pasiūlymus jų tobulinimui. Nustatyta, jog žemės ūkio naudmenos su derlinguoju dirvožemiu yra išskirtinės reikšmės gamtos išteklius, kurį būtina saugoti ir gerinti, ribojant žemės ūkio paskirties žemės sklypų perdavimą naudoti ne žemės ūkio tikslams. Siūloma, kad įstatymai nustatytų kompensaciją už žemės ūkio naudmenų ploto sumažinimą, kaip šiuo metu privaloma rengti žemėtvarkos planavimo dokumentus, kuriuose būtų formuojamos ūkių žemės valdų perspektyvinės ribos, nustatoma galimybė padidinti dirbamos žemės plotus įsavinant apleistų žemių ir kitus įsiterpusius sklypus su našiais dirvožemiais. Žemėtvarkos schemų rengimą siūloma susieti su žemės ūkio paskirties žemės sklypų įsigijimo reglamentavimu, o kaimo plėtros žemėtvarkos projektų sprendinius – su valstybės paramos priemonėmis ūkių plėtrai ir agrarinio kraštovaizdžio išsaugojimui.

Reikšminiai žodžiai: žemės ūkio paskirties žemė, žemės ūkio naudmenos, derlingasis dirvožemis, ūkio žemės valda, žemėtvarkos planavimo dokumentai.

Keywords: agricultural land, farming lands, fertile soil, land tenure, land management planning documents.

Įvadas

Žemės ūkio paskirties žemė, naudotina ūkininkavimui, Lietuvoje sudaro 3921 tūkst. ha arba 60 proc. šalies teritorijos. Šios žemės valdymo ir naudojimo pertvarka žemės reformos metu buvo didesnė nei kitų kategorijų žemėse. Tai susiję su stambiujų žemės ūkio įmonių reorganizacija ir jų turto privatizavimu, taip pat su

žemės gražinimu kaimo vietovėje negyvenantiems ir žemės ūkio veiklos nevykdantiems asmenims. Pagal statistinius duomenis (skelbiamus Nacionalinės žemės tarnybos, valstybės įmonės Registrų centro, valstybės įmonės Valstybės žemės fondo ir Nacionalinės mokėjimo agentūros tinklalapiuose), 2016 m. šalyje buvo 552,6 tūkst. žemės ūkio paskirties žemės savininkų, o šioje žemėje esančias žemės ūkio naudmenas deklaravo (t. y. naudojo savo ūkinei veiklai) 137 tūkst. fizinių ir juridinių asmenų. Preliminariais skaičiavimais, žemės ūkio paskirties žemės naudotojai apie 40 proc. savo dirbamos žemės nuomoja iš žemės savininkų mokėdami apie 100–150 eurų 1 ha per metus arba apie 10 kartų brangiau nei savivaldybių tarybų nustatomas privačios žemės mokestis. Dėl mažo žemės reformos laikotarpiu susikūrusių ūkininkų ūkių pajėgumo intensyvinti žemės ūkio gamybą ir ribotos paramos melioracijos darbams (ypač drenažo sistemų remontui ir rekonstrukcijai) dalis žemės ūkio naudmenų sklypų nėra panaudojami žemės ūkio produkcijai išauginti. Pagal žemės valstybinės apskaitos duomenis 2016 m. sausio 1 d. šalyje buvo 3431,5 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų, tačiau tais pačiais metais deklaruota tik 2897 tūkst. ha pasėlių ir kitų žemės ūkio naudmenų. Ploto skirtumo didžiąją dalį (apie 500 tūkst. ha) sudaro dirvonuojantys laukai ir apleistos žemės. Tokių plotų naudojimo būklės pakeitimas (pvz., gražinti žemės ūkio veiklai ar panaudoti miškų įveisimui) teisės aktuose nėra reglamentuojamas. Teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose būtų nustatomos žemės naudmenų gerinimo priemonės ar jų pavertimo kitomis naudmenomis (ariamąja žeme, kultūrinėmis pievomis, miško žeme) tikslingumas, nėra rengiami. Taip pat nėra rengiami teritorijų planavimo dokumentai, kuriuose būtų formuojamos žemės ūkio veiklos subjektų naudojamos žemės masyvų (t. y., ūkių žemės valdų) ribos. Per 1992–2016 m. laikotarpį visose kaimo vietovėse buvo rengiami tik žemės reformos žemėtvarkos projektai, kurių pagrindinis tikslas – suformuoti žemės sklypus, reikalingus sprendimams dėl nuosavybės teisių atkūrimo arba dėl valstybinės žemės sandorių priimti ir jų teisiniam įregistravimui. Taip pat kiekvienam sklypui buvo nustatytos specialiosios žemės naudojimo sąlygos ir kiti žemės savybes apibūdinantys kadastro duomenys.

Kaimiškųjų teritorijų planavimo poreikį nagrinėję specialistai pastebi neigiamas nereguliuojamo žemės naudojimo pasekmes ir siūlo priemones padėčiai pagerinti. Pažymima, kad agrarinio kraštovaizdžio pokyčius po Nepriklausomybės atkūrimo Lietuvoje lemia nuosavybės formų kaita, rinkos sąlygos ir žemės ūkio produkcijos perteklius, ES tikslinės paramos žemės ūkiui panaudojimas ir apimty, ūkinės veiklos padariniai, vandentvarkos problemos, socialinės ir kitos priežastys. Siūloma tobulinti įstatyminę bazę, didesnę dėmesį skirti apleistų žemių, nenaudojamų žemės ūkio gamybinių pastatų tvarkymui ir tinkamai nusausintų žemių priežiūrai (Pranckietis, Bogužas, 2010, 18). Kitas spręstinas klausimas yra urbanizuotų plotų skverbimasis į kaimiškąsias teritorijas. Tyrimų išvadose nurodoma, jog vyksta nereguliuojama urbanistinė ekspansija, chaotiškas priemiestinių ir kaimiškojo kraštovaizdžio teritorijų užstatymas. Siūloma naujas statybas plėtoti tik senosiose gyvenvietėse, nemažinant žemės ūkiui naudojamų teritorijų (Bučas, 2010, 11). Šias problemas iš dalies išsprendė visų šalies savivaldybių teritorijoms parengti bendrieji planai. Tačiau jų sprendiniuose per mažai dėmesio skirta žemės

ūkio naudmenų išsaugojimui. Tyrimuose atlikta kai kurių savivaldybių teritorijų bendrųjų planų analizė parodė, kad urbanistinės plėtros teritorijos dažniausiai yra suplanuojamos stambiųjų miestų įtakos zonose, abipus intensyviai naudojamų valstybinės reikšmės kelių (urbanistinės integracijos ašių), arealuose, parinktuose pramonės ir sandėliavimo objektams statyti, gyventojų traukiamose turinčiuose miesteliuose, taip pat vietovėse, numatomose panaudoti intensyviai rekreacijai. Šiose teritorijose bendrasis planas nustato žemės naudojimo ir statybų reglamentus, kurie reikalingi išduodant sąlygas specialiesiems ir detaliesiems planams rengti. Tačiau reglamentuose ir kituose bendrųjų planų sprendiniuose nėra konkrečių reikalavimų tausoti vertingus žemės ūkio naudmenų plotus. Naujos statybos dirbamose žemėse mažina žemės ūkio veiklai naudojamus plotus, riboja šios ūkio šakos plėtros galimybes (Aleknavičius, 2010, 56).

Atliktuose tyrimuose daromos išvados, kad teritorijų planavimo dokumentų rengimas reikalingas ne tik racionalaus kraštovaizdžio elementų pakeitimo pagrindimui, bet ir žemės ūkio struktūrų planavimui. Stambėjant ūkiams, jų žemės valdos formuojasi stichiškai, ūkių savininkai įsigyja nuosavybę ar išsinuomoja žemės sklypus, dažnai nutolusius nuo ūkinių sodybų ar pagrindinio dirbamos žemės masyvo. Išanalizavus prekinę žemės ūkio produkciją auginančių ūkių žemės valdų formavimosi sąlygas, nustatyta, kad Lietuvoje būtinos efektyvesnės valstybinio poveikio priemonės, remiantis nuostata, kad perspektyvių ūkių žemės valdų formavimas yra viešasis interesas, atitinkantis konstitucinius reikalavimus racionaliam žemės išteklių naudojimui. Tikslinant Lietuvos Respublikos įstatymus, juose galėtų būti nustatomi tokie privalomi reikalavimai, kurie leistų sparčiau susiformuoti stabilioms ūkių riboms, nepaliekant tarp jų apleistos ar ekstensyviai naudojamos žemės ūkio paskirties žemės sklypų. Tam siūloma parengti Žemės įstatymo 38 straipsnyje numatytas žemėtvarkos schemas, kuriose suprojektuojamos ūkių žemės valdų perspektyvinės ribos, ir teisės aktuose nustatyti, kad šiose ribose perleidžiamą nuosavybėn privačią ar valstybinę žemę turėtų teisę įsigyti tik tas žemės ūkio veiklos subjektas, kurio veiklos plėtrai suprojektuota perspektyvinė žemės valda galimybes (Aleknavičius, 2012a, 116).

Tyrimų tikslas – išanalizuoti teisės aktus, reglamentuojančius žemės naudojimo ir kraštovaizdžio tvarkymo planavimą agrarinėse teritorijose bei parengti pasiūlymus jų tobulinimui.

Tyrimų uždaviniai: išnagrinėti žemės ūkio naudmenų išsaugojimą ir teritorijų planavimą reglamentuojančius teisės aktus, pateikti pasiūlymus žemės naudojimą ir įsigijimą reglamentuojančių įstatymų pataisoms, parengti pasiūlymus žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo tvarką reglamentuojančių teisės aktų papildymui.

Tyrimų metodai: Atliekant tyrimus remtasi dokumentų analize, abstrahavimu ir matematiniais statistiniais metodais. Tyrimams panaudoti Lietuvos Respublikos įstatymai ir kiti teisės aktai, Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos (toliau – NŽT), Nacionalinės mokėjimo agentūros, valstybės įmonės Registrų centro, valstybės įmonės Valstybės žemės fondas skelbiami duomenys.

Tyrimų rezultatai

Žemės ūkio naudmenų išsaugojimo ir agrarinių teritorijų planavimo teisiniai pagrindai

Žemės ūkio naudmenos yra žemės ūkio augalų auginimui galimi naudoti žemės plotai su derlinguoju dirvožemiu, kurio sukultūrinimui įdėtas daugelio žmonių kartų darbas ir valstybės lėšos. Dėl šių priežasčių apibūdinant žemę kaip išskirtinės reikšmės gamtos išteklių, turima omenyje jos ūkinės savybės, tinkamumas naudoti žemės ūkio ar miškų ūkio veiklai. Žemės ūkio naudmenos sudaro ariamosi žemė, sodai, pievos ir natūralios ganyklos (Žemės fondo..., 2014). Nykstant kaimams, plečiantis urbanizuotoms teritorijoms ir skatinant miškų įveisimą žemės ūkio paskirties žemėje bei dėl natūralių gamtinių procesų šių naudmenų plotas palaipsniui mažėja. Pagal žemės fondo valstybinės apskaitos duomenis 1946 m. Lietuvoje buvo 4278,0 tūkst. ha žemės ūkio naudmenų. Iš jų 2966,3 tūkst. ha ariamosios žemės, 41,9 tūkst. ha sodų, 789,6 tūkst. ha pievų ir 486,5 tūkst. ha ganyklų. Iki 2016 m. šis žemės ūkio naudmenų plotas sumažėjo 846,5 tūkst. ha (19,8 proc.), o realiai naudojamas jų plotas (pagal paraiškas tiesioginėms išmokoms gauti) yra dar apie 500 tūkst. ha mažesnis.

Būtinumas tausoti ir tinkamai naudoti žemę kaip svarbų gamtos išteklių pabrėžiamas strateginiuose tarptautiniuose bei nacionaliniuose dokumentuose. Europos kaimišųjų sričių chartijoje (1995) skelbiama, jog būtina saugoti žemę ir kitus aplinkos komponentus, išskirti sritis, kur ribojamos ar net visiškai draudžiamos statybos. Rio de Žaneire priimtoje Subalansuotos plėtros veiksmų programoje (Darbotvarkė..., 2001) pabrėžta, jog būtina apriboti našios ariamosios žemės perdavimą kitokiems tikslams, taikyti ekonomines priemones, skirtas palaikyti optimalų žemės naudojimą.

Lietuvos Respublikos Konstitucijos (Lietuvos Respublikos..., 1992) 54 straipsnyje nustatyta, kad: „Valstybė rūpinasi natūralios gamtinės aplinkos, gyvūnijos ir augalijos, atskirų gamtos objektų ir ypač vertingų vietovių apsauga, prižiūri, kad su saiku būtų naudojami, taip pat atkuriami ir gausinami gamtos ištekliai. Įstatymu draudžiama niokoti žemę, jos gelmes, vandenį, teršti vandenį ir orą, daryti radiacinį poveikį aplinkai bei skurdinti augaliją ir gyvūniją.“ Šis straipsnis leidžia įstatymais nustatyti tam tikras gamtos išteklių (žemės, miškų, vandens, žemės gelmių ir kt.) naudojimo sąlygas, laikantis kitos konstitucinės nuostatos: „Valstybė reguliuoja ūkinę veiklą taip, kad ji tarnautų bendrai tautos gerovei.“ (46 straipsnis). Tuo remiantis, Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo išaiškinimuose akcentuojama vertingų žemės ūkio naudmenų tausojimo ir tinkamo žemės naudojimo, išsaugant kraštovaizdį, svarba: „Žemės, kaip riboto išteklius, tinkamas naudojimas yra žmogaus ir visuomenės išlikimo ir raidos sąlyga, tautos gerovės pagrindas; jos, kaip gamtos išteklius, racionalaus naudojimo užtikrinimas yra viešasis interesas, kurį garantuoti yra valstybės konstitucinė priedermė“ (Lietuvos Respublikos..., 2005; 2006a); „Pažymėtina, kad racionalus žemės naudojimas yra neatsiejamas nuo jos apsaugos, *inter alia* nuo derlingos dirbamos žemės, kraštovaizdžio išlaikymo.

<...> Žemės ūkio paskirties žemė yra išskirtinės vertės ribotas gamtos išteklius...“ (Lietuvos Respublikos..., 2006b); „Žemės, miškų ir vandens telkinių tinkamas, racionalus naudojimas ir apsauga – Konstitucijos ginamas viešasis interesas“ (Lietuvos Respublikos..., 2009).

Lietuvos Respublikos žemės įstatymas (Lietuvos Respublikos..., 2000a) įpareigoja žemės naudotojus laikytis teritorijų planavimo dokumentuose nustatytų reikalavimų, racionaliai naudoti ir tausoti žemę, mišką, vandenį ir kitus gamtos išteklius (įstatymo 21 straipsnis) ir nemažinti vertingų žemės ūkio naudmenų ploto: įstatymo 22 straipsnyje nurodyta, jog ariamoji žemė, kurios dirvožemio našumas didesnis už vidutinį šalyje, taip pat žemė, kurioje yra eksploatuojamos melioracijos sistemos, turi būti naudojama taip, kad nesumažėtų jos plotas, išskyrus ekologiškai nuskurdintas teritorijas, ir nepablogėtų dirvožemio savybės.

Iš šių nuostatų darytinos išvados, kad: 1) žemės ūkio paskirties žemės tvarkymui ir žemės naudojimo sąlygų nustatymui būtina rengti teritorijų planavimo dokumentus, sudarančius sąlygas racionaliam žemės naudojimui; 2) našios žemės ūkio naudmenos yra ypatingos svarbos gamtos ištekliai, kurių ploto išsaugojimą būtina užtikrinti tiek ekonominėmis, tiek organizacinėmis priemonėmis.

Racionalus žemės naudojimo planavimas leidžia kompleksiskai suderinti įvairią veiklą, žemės savininkų, kitų asmenų ir visuomenės interesus. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatyme (Lietuvos Respublikos..., 2004a) vienu iš teritorijų planavimo tikslų nurodyta: „sudaryti sąlygas racionaliam žemės naudojimui ir žemės ūkio veiklai skatinti“ (3 straipsnio 1 dalis, 8 punktas). Kadangi planavimo procese dalyvauja suinteresuota visuomenė, viešąjį interesą planuojant teritorijas sudaro valstybės ir savivaldybių funkcijoms ar teritorijų funkcionavimui reikalinga socialinė ar inžinerinė infrastruktūra ir kt., taip pat „kraštovaizdžio, gamtos ir nekilnojamojo kultūros paveldo, žemės ūkio naudmenų su derlinguoju dirvožemiu, miškų, žemės gelmių išteklių, kitų gamtos išteklių apsauga ir racionalus naudojimas“ (8 straipsnio 1 dalis, 2 punktas). Šiame įstatyme svarbus vaidmuo skiriamas specialiesiems planams, kurie rengiami funkciniu bendrumu pasižyminčioms teritorijoms (žemės ūkio, miškų ūkio ir kt.). Žemės ūkio paskirties teritorijoms rengiamiems specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentams priskirtos žemėtvarkos schemos ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektai. Pagrindiniais specialiųjų planų rengimo uždaviniais yra: sudaryti sąlygas racionaliam žemės, miškų ir žemės gelmių naudojimui; plėtoti susisiekimo komunikacijų ir kitą visuomenės poreikiams reikalingą inžinerinę infrastruktūrą, numatyti kraštovaizdžio, gamtos ir biologinės įvairovės apsaugos priemones; nurodyti specialiąsias žemės naudojimo sąlygas (21 straipsnio 2 dalis). Konkretūs reikalavimai žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimui yra nustatyti Lietuvos Respublikos žemės įstatyme (37–39 straipsniai).

Vadovaujantis parengtais specialiaisiais planais, valstybės ir savivaldybių institucijos, kurių funkcijos yra susijusios su žemės naudojimo bei statybų reglamentavimu ir kontrole, kultūrinio kraštovaizdžio formavimu ir gamtos apsauga, turėtų galimybę reguliuoti veiklos procesus agrarinėse teritorijose – parengti planavimo

sąlygas kitų teritorijų planavimo dokumentų rengimui, derinti parengtus planus ir techninius projektus, priimti sprendimus dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo, išduoti leidimus vykdyti įvairias statybas, įveisti mišką ir pan. Tam pagrindą sudaro Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo 22 straipsnio 3 dalies nuostata: „Neurbanizuotose ir neurbanizuojamose teritorijose parengti ir patvirtinti vietovės lygmens specialiojo teritorijų planavimo žemėtvarkos dokumentai ir žemės gelmių naudojimo planai privalomi juos patvirtinusiems subjektams, žemės sklypų valdytojams ir naudotojams, taip pat visiems suplanuotoje teritorijoje veikiančioms fiziniams ir juridiniams asmenims ar kitoms organizacijoms.“ Tačiau problema yra ta, kad šiuo metu rengiamuose žemėtvarkos planavimo dokumentuose teritorijų tvarkymo klausimai yra sprendžiami nekompleksiškai: savivaldybių teritorijų žemėtvarkos schemose iš Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 38 straipsnyje išvardintų 5 uždavinių yra sprendžiami tik 1–2 (vietinės reikšmės viešųjų kelių tinklas ir žemės plotai, kuriuos galima panaudoti miško įveisimui). Atitinkamai šiuo metu rengiamuose kaimo plėtros žemėtvarkos projektuose iš Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 39 straipsnyje išvardintų 8 uždavinių yra sprendžiami tik 1–2 (vietos parinkimas ūkininko sodybos statybai arba miškų įveisimas žemės ūkio paskirties žemėje). Visa tai menkina planavimo sprendinių kokybę. Įvertinant poreikį planingai išdėstyti socialinius ir gamybinius objektus, žemės ūkio techninę infrastruktūrą ir kitus ilgalaikius objektus kaimo vietovėje, tikslinga žemėtvarkos schemas ir visu turiniu rengiamus kaimo plėtros žemėtvarkos projektus pripažinti žemės reformos žemėtvarkos darbų baigiamąja stadija. Tuomet šie dokumentai būtų parengti iš žemės reformai skirtų lėšų visoms šalies agrarinėms teritorijoms ir pasitarnautų kaip savivaldybių teritorijų bendrųjų planų sprendinius detalizuojantys dokumentai.

Našių žemės ūkio naudmenų išsaugojimo priemonės visų pirma leistų išvengti spekuliacijos dirbamos žemės sklypais, nes juose suplanavus gyvenamųjų ar kitos ne žemės ūkio paskirties pastatų statybą ir priėmus sprendimą pakeisti pagrindinę žemės naudojimo paskirtį, žemės sklypo rinkos vertė padidėja dešimtimis kartų ir dar daugiau, lyginant su ūkininkavimui perkama žemės ūkio paskirties žeme. Šiais atvejais pasipelnо tik tokių žemės sklypų savininkai, tačiau neįvertinami nuostoliai, kuriuos patiria valstybė (visuomenė) dėl nacionalinio turto – derlingojo dirvožemio nuėmimo ir dirbamos žemės laukų praradimo. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas (Lietuvos Respublikos..., 2000b) nustato, jog žemės sklypo savininkas turi nuosavybės teisę į sklypo viršutinį žemės sluoksnį tiek, kiek ši teisė neprieštarauja įstatymams ir kiek būtina naudoti žemės sklypą pagal paskirtį (4.40 straipsnio 3 dalis). Tuo pagrindu galima daryti išvadą, kad derlingasis dirvožemio sluoksnis yra žemės savininko nuosavybė tik tada, kai jis naudojamas žemės ūkio produkcijai ar miškui auginti. Kai pakeičiama žemės naudojimo paskirtis, valstybė turi teisę nustatyti ekonomines sąlygas mokėti atitinkamą mokestį, kaip už valstybei priklausancio kito neatkuriamo nacionalinio turto, pvz., naudingųjų iškasenų, naudojimą. Tačiau tai reglamentuojančių įstatymo straipsnių šiuo metu nėra.

Iki 2000 m. galiojo įstatyminės nuostatos dėl žemės ūkio iš miškų ūkio gamybos nuostolių atlyginimo valstybei. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo (Lietuvos

Respublikos..., 1994a) 31 straipsnyje buvo nustatyta, kad asmenys, norintys žemės sklypą naudoti kitai paskirčiai, nei buvo nustatyta žemę įgyjant, privalo gauti leidimą, o priimant sprendimą dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo Vyriausybės nustatyta tvarka privalo būti nurodomos žemės naudojimo paskirties pakeitimo sąlygos ir dėl šio pakeitimo susidariusių žemės ūkio gamybos ir miškų ūkio nuostolių kompensavimas. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. rugpjūčio 22 d. nutarimu Nr. 776 patvirtintoje Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkoje (Lietuvos Respublikos..., 1994b) buvo nustatyta, jog žemės ūkio gamybos nuostolius dėl pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo sudaro kainos skirtumas tarp kitos paskirties nominalios indeksuotos žemės kainos ir buvusios žemės ūkio paskirties nominalios indeksuotos žemės kainos. Kompensacijos nereikėjo mokėti, jei pakeitus paskirtį žemės sklype bus statomi gyvenamieji namai ir visuomeninės paskirties objektai, žemė bus panaudota konservacinei paskirčiai ar miško įveisimui, taip pat kai kuriais kitais atvejais. Lėšos, gautos už žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo paskirties pakeitimą, privalėjo būti panaudotos kitų žemės ūkio paskirties žemių pavertimo žemės ūkio naudmenomis, žemės ūkio naudmenų vertės padidinimo ir jų dirvožemio savybių gerinimo darbams finansuoti (įstatymo 39 straipsnis). Atitinkamai buvo nustatyti reikalavimai ir miškų ūkio nuostoliams dėl pagrindinės žemės naudojimo paskirties pakeitimo kompensuoti. Tačiau ši tvarka buvo pakeista 2000 m., eliminuojant nuostatas dėl nuostolių atlyginimo (Lietuvos Respublikos..., 2000c).

Siekiant išsaugoti miškus kaip svarbų gamtos išteklių, 2011 m. Lietuvos Respublikos miškų įstatymas buvo patikslintas, nustatant griežtesnius apribojimus miško žemei paversti kitomis naudmenomis ir reikalavimus kompensuoti valstybei nuostolius dėl miško žemės ploto sumažinimo (Lietuvos Respublikos..., 2011). Įstatymo 11 straipsnyje nustatyta, jog asmenys, įskaitant ir privačios žemės savininkus (jei jie neturi galimybės įveisti miško ne mažesniame plote), inicijuojantys ar organizuojantys miško žemės pavertimą kitomis naudmenomis, privalo į valstybės biudžetą sumokėti piniginę kompensaciją, kurią sudaro kitomis naudmenomis paverčiamos miško žemės sklypo vertė rinkos kainomis, jame augančio medyno įveisimo ir išauginimo iki amžiaus, kurį šis medynas pasiekė pavertimo kitomis naudmenomis metu, išlaidos ir prarasto medienos prieaugio, kurį šis medynas sukauptų iki nustatyto pagrindinių kirtimų amžiaus, vertė nenukirsto miško kainomis. Sumokėtos piniginės kompensacijos įtraukiamos į valstybės biudžeto pajamas, jų apskaita tvarkoma specialiojoje Bendrųjų miškų ūkio reikmių finansavimo programoje ir naudojamos naujiems miškams įveisti skirtai žemei įsigyti, miškams įveisti ir kitoms su miškų priežiūra, apsauga ir tvarkymu susijusioms priemonėms finansuoti. Ši miško žemės teisinė apsauga užtikrina tolesnį miškų ploto augimą (šalies teritorijoje per 1946–2016 m. laikotarpį miškų plotas padidėjo nuo 1202,4 tūkst. ha iki 2198,5 tūkst. ha, arba 1,8 karto). Atitinkama teisinės ir ekonominės žemės ūkio naudmenų ploto išsaugojimo nuostatos turėtų būti numatomos ir rengiant Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pataisas bei naują Lietuvos Respublikos dirvožemio apsaugos įstatymą.

Rengiant šiuos teisės aktus siūlytina:

A. Papildyti įstatymą derlingojo dirvožemio sąvoka: „Derlingasis dirvožemis – paviršinis humusingas žemės sluoksnis, tinkamas žemės ūkio augalams augti. Tai – gamtos jėgų ir žmogaus ilgametės ūkinės veiklos rezultatas, neatkuriamas gamtos išteklius, kurio išsaugojimas ir racionalus naudojimas yra viešasis interesas. Žemės savininkui derlingasis dirvožemis nuosavybės teise priklauso tik tiek, kiek tai susiję su jo naudojimui žemės ūkio augalų, miško ar kitų sodinių auginimui.“;

B. Nustatyti, jog:

1. žemės savininkai arba teritorijų planavimo dokumentų, kurių pagrindu priimamas sprendimas pakeisti žemės ūkio paskirties žemės sklypų naudojimo paskirtį, rengimo organizatoriai, privalo sumokėti į valstybės biudžetą piniginę kompensaciją už žemės ūkio naudmenų derlingojo dirvožemio praradimą. Kompensacijos nereikia mokėti tik tais atvejais, jei žemės sklype esančios žemės ūkio naudmenos po paskirties pakeitimo ir toliau bus naudojamos žemės ūkio produkcijai išauginti;
2. piniginės kompensacijos vertė apskaičiuojama Vyriausybės nustatyta tvarka. Ją sudaro:
 - žemės sklype ar jo dalyje, naudojamoje ar galimoje panaudoti žemės ūkio produkcijai išauginti, esančio derlingojo dirvožemio atkuriamoji vertė;
 - žemės ūkio techninės infrastruktūros (melioracijos įrenginių, privažiavimo kelių ir kt.) įtakos žemės ūkio paskirties žemės sklypo rinkos vertei piniginei išraiška;
3. sprendimas dėl žemės ūkio paskirties žemės sklypo paskirties pakeitimo priimamas tik jame nustatant piniginės kompensacijos sumokėjimo dydį, terminus ir nuimto derlingojo dirvožemio panaudojimo sąlygas;
4. sumokėtos piniginės kompensacijos įtraukiamos į valstybės biudžeto pajamas ir jų apskaita tvarkoma specialiojoje programoje, o šios lėšos naudojamos tik žemės melioravimo, žemės ūkio naudmenų plotų atkūrimo ir dirvožemio ūkinių savybių pagerinimo darbams finansuoti.

Siūlomos priemonės leistų sumažinti dirbamos žemės plotų su našiais dirvožemiais panaudojimą kitiems tikslams, nes žemės savininkai ir teritorijų planavimo organizatoriai urbanistinei plėtrai ar miško įveisimui stengtųsi planuoti tik minimaliai būtiną plotą ir mažesnės ūkinės vertės žemės sklypus.

Žemėtvarkos planavimo dokumentų sprendinių metodiniai aspektai

Žemėtvarkos planavimo dokumentų rengimo taisyklės tvirtinamos bendru žemės ūkio ministro ir aplinkos ministro įsakymu. Jose detalizuojamos įstatymų nuostatos ir išdėstomi konkrečių planavimo dokumentų rengimo ypatumai. Tačiau, išnagrinėjus šiuos teisės aktus, nustatyta, jog taisyklėse didžiausias dėmesys skirtas planavimo procedūroms ir parengiamos medžiagos sudedamųjų dalių (pagrindinio brėžinio, aiškinamojo rašto ir kt.) turinio apibūdinimui. Nors šie žemėtvarkos

planavimo dokumentai gali būti panaudoti valstybės agrarinei politikai realizuoti. Pažymėtini šie planavimo dokumentų sprendiniai, kurių įgyvendinimas turėtų būti siejamas su valstybės ir Europos Sąjungos teikiama parama žemės ūkio ir kaimo plėtrai: žemėtvarkos schemose – ūkių žemės valdų perspektyvinės ribos (jų nustatymas numatytas Žemės įstatymo 38 straipsnio 2 dalyje), kaimo plėtros žemėtvarkos projektuose – kraštovaizdžio formavimo priemonės, žemės ūkio naudmenų dirvožemio apsaugos ir gerinimo priemonės ir kt. (jų nustatymas numatytas Žemės įstatymo 39 straipsnio 4 dalyje).

Ūkių žemės valdų perspektyvinių ribų formavimo idėja – skatinti stambiuosius prekinę žemės ūkio produkciją auginančius ūkius naudoti ir įsigyti nuosavybę tik racionaliu, ekonomiškai pagrįstu atstumu nuo ūkinio centro ar pagrindinio dirbamos žemės masyvo esančius žemės sklypus. Toks ūkių žemės valdų išsidėstymo racionalizavimas laikytinas žemės reformos darbų tąsa, nes padėtų įgyvendinti vieną iš pagrindinių žemės valdymo pertvarkos tikslų, užsibrėžtų žemės reformos pradžioje: „suformuoti efektyviam ūkininkavimui pritaikytas žemės ūkio paskirties žemėnaudas“ (Aleknavičius, 2012b, 248). Tačiau šią priemonę būtina susieti su žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo sąlygų reglamentavimu. Šiuo metu Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymas (Lietuvos Respublikos..., 2014a) suteikia pirmumo teisę įsigyti privačią žemę žemės ūkio veiklos subjektams, jei jie savininkų numatomus parduoti privačios žemės sklypus pagal Nekilnojamojo turto registre įregistruotą sutartį naudojo žemės ūkio veiklai ne mažiau kaip vienus metus, naudotojai arba, jei jų nuosavos žemės sklypas ribojasi su numatomu parduoti žemės savininko sklypu. Tokia tvarka gali tik padidinti ūkio žemės valdą sudarančių žemės sklypų išsimėtamą (fragmentaciją), jei žemę pirmumo teise pirkėjų ne vietinis ūkio subjektas, o asmuo, kurio ūkinis centras nutolęs nuo galimos įsigyti žemės sklypų. Tuo atveju, jei pagal žemėtvarkos schemas būtų suformuojamos racionalios ūkių žemės valdų ribos, įstatymo nuostatas siūloma papildyti taip: „Teritorijose, kuriose pagal parengtas žemėtvarkos schemas yra nustatytos ūkių žemės valdų perspektyvinės ribos, šių ūkių savininkai – fiziniai ir juridiniai asmenys – turi pirmumo teisę įsigyti nuosavybės savo ūkio perspektyvinėse ribose esančius valstybinės ir privačios žemės ūkio paskirties žemės sklypus“.

Minėta įstatymo pataisa padidintų poreikį rengti žemėtvarkos schemas savivaldybių ar jų seniūnijų teritorijoms Žemės įstatymo 38 straipsnyje nurodytu visu turiniu. Tačiau šiuo atveju būtina patikslinti ir žemėtvarkos schemų rengimo taisyklės (Lietuvos Respublikos..., 2016). Jose reikalavimai ūkių žemės valdų perspektyvinių ribų planavimui apibūdinti tik vienu sakiniu, jog ūkių žemės valdų perspektyvinės ribos nustatomos tik tiems ūkiams, kurių valdos įregistruotos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ir kaimo verslo registro nuostatų, patvirtintų Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2002 m. rugpjūčio 27 d. nutarimu Nr. 1351 nustatyta tvarka (Taisyklių 37.10 punktą). Rekomenduojama papildomai įrašyti:

- nuostatą, jog schemų rengimo parengiamųjų darbų etape atliekama esamo ūkių naudojamos žemės sklypų išsidėstymo analizė (ūkių žemės valdų „inventorizacija“);

- nuostatą dėl minimalaus ūkio, kuriam formuojamos žemės valdos ribos, dydžio, t. y. dėl žemės ploto, atitinkančio prekinę žemės ūkio produkciją auginančio ūkio racionalią žemės valdą apibūdinimo;
- metodinius reikalavimus racionalios ūkio žemės valdos formavimui. Pavyzdžiui, turėtų būti nurodoma maksimalus atstumas nuo ūkinio centro iki tolimiausio lauko (priklausomai nuo privažiavimo kelių būklės ir kitų sąlygų – ne daugiau 5–10 km), būtinumas įvertinti ūkių specializaciją ir gamybinius pajėgumus, kai nustatomos gretimų stambiųjų ūkių žemės valdų perspektyvinės ribos, žemės poreikio gyvybingų smulkiųjų ūkių plėtrai užtikrinimas, palyginamųjų transporto išlaidų skaičiavimo atvejai ir kt.

Siekiant optimizuoti žemės naudmenų sudėtį ir racionaliai išdėstyti ilgalaičius teritorinio tvarkymo elementus (sodybas, žemės ūkio statinius, kelius, griovius ir kitus infrastruktūros įrenginius, dirbamos žemės sklypus, laukų apsauginius želdinius), vienu iš svarbių teritorijų planavimo dokumentų yra kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimas. Svarbiausi agrarinė teritorijų planavimo klausimai kokybiškai gali būti išspręsti rengiant šių projektų rengimo taisyklėse (Lietuvos Respublikos..., 2014b) numatytus žemės ūkio ir kaimo plėtros projektus (projektas rengiamas visos seniūnijos, kelių kaimų ar vieno kaimo teritorijai) ir kaimo plėtros žemėtvarkos projektų ūkio žemės valdai pertvarkyti (projektas rengiamas vieno ūkio valdomai teritorijai). Vadovaujantis bandomųjų žemėtvarkos projektų rengimo pagrindu parengtais pasiūlymais (Aleknavičius ir kt., 2016, 38–42), rekomenduotina, jog taisyklėse būtų konkrečiau nustatyti tokie šios rūšies projektų rengimo organizavimo ir metodinių projektavimo nuostatų klausimai:

1. Dirvožemio ir vandens apsauginę turinčių ir ekologiškai vertingų žemės naudmenų (miškų, medžių ir krūmų želdinių, pelkių, akmenynų, natūralių pievų ir ganyklų), esančių agrarinėse teritorijose, nustatymo ir jų priškyrimo saugotiniams kraštovaizdžio elementams kriterijai. Juos rengiant siūlytina vadovautis Lietuvos Respublikos aplinkos ir žemės ūkio ministrų aprobuotu leidiniu „Pažangaus ūkininkavimo taisyklės ir patarimai“ (Lietuvos Respublikos..., 2000; 2007), Lietuvos Respublikos aplinkos ministerijos 1997 m. parengtos biologinės įvairovės išsaugojimo strategijos (Biologinės įvairovės..., 1998) nuostatomis ir mokslinių tyrimų šiais klausimais rekomendacijomis.
2. Sąlygos, kurioms esant apleistos arba dirvonuojančios žemės sklypus tikslinga projektuoti panaudoti ariamajai žemei, pievoms, apsodinti mišku, paversti kitomis naudmenomis arba palikti natūralioje būklėje. Jas nustatant, siūloma pateikti priimamų sprendinių ekonominio ir ekologinio pagrindimo apibūdinimą.
3. Sąlygos, kurioms esant galima planuoti padidinti (atkurti) našių žemės ūkio naudmenų plotus, sukultūrinant į formuojamus panašias savybes turinčius žemės ūkio naudmenų laukus (agroūkinis sklypas), įsiterpusius kitų žemės naudmenų sklypus.

Išvados

1. Žemės ūkio veiklai naudojami žemės plotai su derlinguoju dirvožemiu (žemės ūkio naudmenas) yra riboto ploto sunkiai atkuriamas gamtos išteklius, kurio išsaugojimas, racionalus naudojimas ir ūkinių savybių gerinimas yra viešasis interesas.
2. Dėl urbanistinės ir miškų ūkio plėtros, savaiminės transformacijos į natūralias žemės naudmenas ir kitų priešasčių žemės ūkio naudmenų plotai Lietuvoje per 1946–2016 m. laikotarpį sumažėjo 19,8 proc., o miškų plotai padidėjo 1,8 karto. Tai turi įtakos žemės ūkio ir miškų ūkio produkcijos išauginimo ir kaimo plėtros perspektyvoms. Šiuos procesus būtina reguliuoti papildant įstatymus specialiomis nuostatomis ir rengiant bei įgyvendinant kaimiškųjų vietovių tvarkymui skirtus teritorijų planavimo dokumentus.
3. Našių dirbamos žemės plotų išsaugojimas nuo nepagrįsto jų panaudojimo ne žemės ūkio veiklai galimas įstatymuose ir Vyriausybės nutarimuose nustatčius privalomą žemės ūkio gamybos ir derlingojo dirvožemio nuostolių kompensavimą valstybei, analogiškai šiuo metu galiojančiai tvarkai kompensuoti valstybei nuostolius už miško žemės ploto sumažinimą. Ekonominės sąlygos, kai kompensacijos dydis priklauso nuo dirvožemio savybių, anksčiau sukurtos žemės ūkio infrastruktūros ir kitų dirbamos žemės vertės komponentų, leistų ne žemės ūkio tikslams panaudoti tik minimaliai būtinus ir mažesnio našumo žemės ūkio naudmenų plotus.
4. Rengiant žemėtvarkos planavimo dokumentus, galimus panaudoti valstybės paramos priemonėms žemės ūkio ir kaimo plėtrai, būtina tobulinti šių dokumentų rengimo taisykles ir kitus teisės aktus, nustatančius reikalavimus šių planų sprendiniams: apleistų ir dirvonuojančių žemės ūkio naudmenų tolesnio panaudojimo planavimui, ekologinę reikšmę turinčių žemės naudmenų nustatymo kriterijams, žemės ūkio naudmenų ploto padidinimo ir jų ūkinių savybių pagerinimo priemonėms.
5. Žemės reformos metu pradėtas žemės ūkio struktūrų pertvarkos procesas turėtų būti tęsiamas šiam tikslui panaudojant žemėtvarkos schemas, kuriose būtų nustatomos ūkių žemės valdų perspektyvinės ribos. Šių schemų įgyvendinimui reikalinga patikslinti Žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo įstatymą numatant, jog ūkio, kuriam suformuotos žemės valdos perspektyvinės ribos, savininkas turi pirmumo teisę įsigyti nuosavybėn šiose perspektyvinėse ribose esančius parduodamus privačios ir valstybinės žemės ūkio paskirties žemės sklypus.

Literatūra

1. Aleknavičius, P. 2010. „Urbanizuotų teritorijų plėtra žemės ūkio paskirties žemėje.“ *Urbanistinė drieka: miesto ir kaimo sandūra. Mokslo straipsnių rinkinys*, 55–61.
2. Aleknavičius, P. 2012a. „Kaimiškųjų teritorijų tvarkymo reguliavimas.“ *Darna vystymosi strategija ir praktika* 1(6): 111–122.
3. Aleknavičius, P. 2012. Nepriklausomoje Lietuvoje atliktų žemės ūkio paskirties žemės pertvarkymo darbų lyginamoji analizė. *Viešoji politika ir administravimas: mokslo darbai*. Mykolo Romerio universitetas, T. 11, Nr. 2. P. 246–259.
4. Aleknavičius, A., Aleknavičius P., Gurskienė V. 2016. Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų poreikis tvarkant ūkių teritorijas ir jų rengimo metodika. *Žemės ūkio mokslai: mokslo darbai*. T. 23, Nr. 1. P. 36–46.
5. Biologinės įvairovės išsaugojimo strategija, patvirtinta Aplinkos apsaugos ministerijos ir Žemės ūkio ministerijos 1998 m. sausio 21 d. įsakymu Nr. 9/27.
6. Bučas, J. 2010. „Miesto drieka kaime: socialinis ir aplinkosauginis aspektas.“ *Urbanistinė drieka: miesto ir kaimo sandūra. Mokslo straipsnių rinkinys*, 5–11.
7. Darbotvarkė 21: Subalansuotos plėtros veiksmų programa (galutinis sutarčių tekstas, Vyriausybės svarstyta Jungtinių Tautų aplinkos ir plėtros konferencijoje Rio de Žaneire, Brazilijoje, 1992 m. birželio 3–4 d.). 2001. Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. Vilnius.
8. „Europos kaimiškųjų sričių chartija“, priimta Europos Tarybos Parlamentinėje Asamblėjoje 1995 m. liepos 28 d. Prieiga per internetą: <http://assembly.coe.int/Documents/WorkingDocs/doc96/EDOC7507.htm>
9. Lietuvos Respublikos Konstitucija: Priimta Lietuvos Respublikos piliečių 1992 m. spalio 25 d. referendume. Prieiga per internetą: <http://www3.lrs.lt/home/Konstitucija/Konstitucija.htm>.
10. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2005 m. gegužės 13 d. nutarimas. 2005. Valstybės žinios. Nr. 63-2235.
11. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 14 d. nutarimas. 2006a. Valstybės žinios. Nr. 30-1050.
12. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2006 m. kovo 30 d. nutarimas. 2006b. Valstybės žinios. Nr. 37-1319.
13. Lietuvos Respublikos Konstitucinio Teismo 2009 m. birželio 22 d. nutarimas. 2009. Valstybės žinios. Nr. 75-3074.
14. Lietuvos Respublikos civilinis kodeksas – 2000 m. liepos 18 d. Nr. VIII–1864. 2000b. Valstybės žinios, Nr. 74–2262; Nr. 77; Nr. 80; Nr. 82.
15. Lietuvos Respublikos miškų įstatymo 2, 4, 11, 13 ir 14 straipsnių pakeitimo įstatymas – 2011 m. birželio 16 d. Nr. XI-1448. 2011. Valstybės žinios, Nr. 74-3548.
16. Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymo pakeitimo įstatymas – 2004 m. sausio 15 d. Nr. IX-1962. 2004a. Valstybės žinios. Nr. 21-617.
17. Lietuvos Respublikos žemės reformos įstatymas – 1991 m. liepos 25 d. Nr. I-1607. 1991. Valstybės žinios, Nr. 24–635.
18. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas – 1994 m. balandžio 26 d. Nr. I–446. 1994a. Valstybės žinios, Nr. 34-620.

19. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 3, 6, 9, 10, 12, 17, 18, 21, 22, 23, 24, 28, 30, 31, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 44, 47, 49, 55 straipsnių pakeitimo ir papildymo įstatymas – 2000 m. gegužės 4 d. Nr. VIII–1664. 2000c. Valstybės žinios, Nr. 42–1191.
20. Lietuvos Respublikos žemės įstatymo pakeitimo įstatymas – 2004 m. sausio 27 d. Nr. IX-1983. 2004b. Valstybės žinios. Nr. 28–868.
21. Lietuvos Respublikos žemės ūkio paskirties žemės įsigijimo laikinojo įstatymo Nr. IX-1314 pakeitimo įstatymas – 2014 m. balandžio 24 d. Nr. XII-854. 2014a. *Teisės aktų registras*. 2014-04-29. Nr. 4860.
22. Lietuvos Respublikos Vyriausybės 1994 m. rugpjūčio 22 d. nutarimas Nr. 776 „Dėl Pagrindinės tikslinės žemės naudojimo paskirties nustatymo ir keitimo tvarkos patvirtinimo“. 1994b. Valstybės žinios, Nr. 66–1276.
23. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2014 m. liepos 28 d. įsakymas Nr. 3D-438/D1-614 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugpjūčio 11 d. įsakymo Nr. 3D-476/D1-429 „Dėl Kaimo plėtros žemėtvarkos projektų rengimo ir įgyvendinimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo“. 2014a. Teisės aktų registras, 2014-07-29, Nr. 10608.
24. Lietuvos Respublikos Žemės ūkio ministerija ir Lietuvos Respublikos Aplinkos ministerija. 2000. Pažangaus ūkininkavimo taisyklės ir patarimai. Sudarytojas Šileika A. S. Kėdainiai, Vilainiai.; Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministerija. 2007. Pažangaus ūkininkavimo taisyklės ir patarimai. Antrasis pataisytas ir papildytas leidimas. Prieiga per internetą: https://zum.lrv.lt/uploads/zum/documents/files/LT_versija/Veiklos_sritys/Maisto_sauga_ir_kokybe/Nitratu_direktyvos_igyvendinimas/PUTP_leidinys_2007.pdf
25. Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2016 m. vasario 24 d. įsakymas Nr. 3D-85/D1-135 „Dėl Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro ir Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2004 m. rugsėjo 15 d. įsakymo Nr. 3D-518/D1-490 „Dėl Žemėtvarkos schemų rengimo taisyklių patvirtinimo“ pakeitimo. 2016. Teisės aktų registras, 2016-02-24. Nr. 3616.
26. Pranckietis V., Bogužas V. 2010. „Agrarinio kraštovaizdžio kitimo priežastys ir problemos.“ *Urbanistinė drieka: miesto ir kaimo sandūra. Mokslo straipsnių rinkinys*, 12–19.
27. „Žemės fondo apskaitos taisyklės“. Patvirtintos Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002 m. rugpjūčio 7 d. įsakymu Nr. 302 (Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2014 m. sausio 28 d. įsakymo Nr. 3D-51 redakcija). 2014. Teisės aktų registras, 2014-01-29, Nr. 690.

Theoretical and methodical aspects of agrarian territories planning

Audrius Aleknavičius, Marius Aleknavičius

Abstract

Agricultural land protection and its improvement of use after a land reform are analyzed in this article. The main task of this research is to analyze legal acts which regulate the planning of land use and landscape management in rural territories and provide proposals for its improvement. Farming lands with fertile soils are an exceptional natural resource which needs to be saved and improved by limiting the conversion of agricultural land for non-agricultural use. Laws should define a compensation for the decreasing area of farming lands as defined for forest land conversion to other use. It is recommended to prepare land management planning documents where perspective boundaries of farms are formed and possibilities to increase farming land area by converting abandoned land or other land plots with fertile soil. Preparation of land management schemes should be connected with agricultural land purchase regulation and rural development land management projects should be linked with state support measures for farms development and protection of rural landscape.

Audrius Aleknavičius, Aleksandro Stulginskio universiteto Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakulteto Žemėtvarkos ir geomatikos instituto profesorius, technologijos mokslų daktaras.
El. paštas: audrius.aleknavicius@asu.lt

Audrius Aleknavičius, Doctor of Technological Sciences, Aleksandras Stulginskis University, Faculty of Water and Land Management, Institute of Land Management and Geomatic, Professor.
E-mail: audrius.aleknavicius@asu.lt

Marius Aleknavičius, Aleksandro Stulginskio universiteto Vandens ūkio ir žemėtvarkos fakulteto Žemėtvarkos ir geomatikos instituto docentas, ekonomikos mokslų daktaras.
El. paštas: marius.aleknavicius@asu.lt

Marius Aleknavičius, Doctor of Economics, Aleksandras Stulginskis University, Faculty of Water and Land Management, Institute of Land Management and Geomatic, Associate Professor.
E-mail: marius.aleknavicius@asu.lt

Straipsnis įteiktas 2016 m. kovo–rugsėjo mėn., recenzuotas, parengtas spaudai 2016 m. gruodžio mėn.