

## Civil engineering Statybos inžinerija

# SODININKŲ BENDRIJŲ URBANIZACIJA VILNIAUS MIESTE – PROBLEMATIKA DARNAUS VYSTYMO SI ASPEKTAIS

Vesta SINUŠAITĖ-PETREIKIENĖ, Jurga NAIMAVIČIENĖ

*Vilniaus Gedimino technikos universitetas, Vilnius, Lietuva*

Gauta 2019 m. spalio 16 d.; priimta 2019 m. spalio 23 d.

**Santrauka.** Vilnius – Lietuvos sostinė, miestas, kuriame yra didžiausia gyventojų koncentracija visoje šalyje. Augant miestui ir didėjant gyventojų skaičiui, 2016 m. Vilniuje gyveno 544 386 žmonės, auga ir gyvenamųjų teritorijų poreikis.

Paskutinį dešimtmetį pastebimas Vilniaus miesto „išsiliejimas“, t. y. intensyvus gyventojų koncentracijos miesto periferinėse dalyse, kuriose vyrauja privačių namų kvartalai, didėjimas. Vienas iš šios tendencijos reiškinių – sodininkų bendrijų virtimas gyvenamosiomis teritorijomis. Šis procesas Vilniaus mieste vyksta daugiau nei dešimtmetį, tačiau nė viena sodininkų bendrijos teritorija dar nėra iki galo performuota į gyvenamąjį kvartalą teisiniu ar praktiniu požiūriu, o didėjant Vilniaus miesto plėtrai didėja ir konversijos aktyvumas – problema gilėja.

**Reikšminiai žodžiai:** sodininkų bendrija, mėgėjiško sodo teritorija, darnus vystymasis, plėtra, gyvenamasis kvartalas.

## Įvadas

Žemės sklypų, esančių sodininkų bendrijose, populiarumas vis auga. Vilniaus mieste sodininkų bendrijų teritorijos, ypač esančios arčiau miesto centro, nebenaudojamos pagal nustatytą paskirtį – mėgėjiškai sodininkystei vystyti, o tampa greta jų besikuriančių gyvenamųjų kvartalų dalimis.

Nagrinėjamoji tema nėra išsamiai ištirta, nors šių teritorijų konversija iš sodininkų bendrijų į gyvenamuosius kvartalus vyksta jau daugiau nei dešimtmetį ir yra pasiekusi piką tiek konversijos mastu, tiek problematikos gyliu. Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo (2019) nuostatos, numatančios galimybę sodininkų bendrijos teritorijoje statyti gyvenamuosius namus, suteikė galimybę prasidėti šiai konversijai, tačiau nepaskatino kitų teritorijų aplinkos elementų, reikalingų sklandžiai gyvenamojo kvartalo funkcijai vykdyti, atsiradimo.

Pažymėtina, kad sodininkų bendrijos suplanavimo projektai (generaliniai planai), kurie buvo rengiami iki 1990 m. ir šiuo metu pagal dokumentinę galią, vadovaujantis Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymu (2019), prilyginami žemės valdos projektams, nenumatė šių teritorijų konversijos į nuolat gyvenamas, urbanizuotas teritorijas, o jų sprendiniai buvo tiesiogiai orientuoti į mėgėjiškos sodininkystės vystymą. Dėl šios priežasties didžioji dauguma minimų teritorijų Vilniuje ir visoje Lie-

tuvoje turi tik iš dalies tinkamą funkcionuoti susisiekimo sistemą, inžinerinių sistemų tinklą, labai skurdžią socialinę infrastruktūrą.

Nagrinėjant pasirinktą temą, analizuojami vykstantys konversijos procesai, detaliau tiriami skirtumai tarp esamos sodininkų bendrijų būklės ir įprastos gyvenvietės, taip pat veiksniai, sukuriantys trukdžius sodininkų bendrijų teritorijoms vystytis darniai, esama inžinerinė infrastruktūra ir naujos plėtamos, pagrindinių traukos taškų pasiekiamumas (darželių, mokyklų, darbo vietų), paslaugų ir pramogų vietų pasiekiamumas, susisiekimas viešoju transportu ir pan.

## 1. Sodininkų bendrija

### 1.1. Samprata

Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 3 straipsnio 1 dalyje įtvirtinta nuostata, kad sodininkų bendrija – atitinkamo administracinio vieneto bendruomenės dalis, visapusiškai plėtojanti mėgėjišką sodininkystę, puoselėjanti ir tausojanti gamtą bei kraštovaizdį. Sodininkų bendrija yra ribotos civilinės atsakomybės pelno nesiekiantis viešasis juridinis asmuo, kurio tikslas – įgyvendinti sodininkų bendrąsias teises ir pareigas, susijusias su mėgėjiško sodo teritorijos ir joje esančių bendrojo naudojimo objektų valdymu, priežiūra ir naudojimu. Dažnu atveju

\*Autorius susirašinėti. El. paštas [jurga.naimaviciene@vgtu.lt](mailto:jurga.naimaviciene@vgtu.lt)

sodininkų bendrijos sąvoka taikoma ne pačiam juridiniam asmeniui apibūdinti, bet jo veikimo teritorijai, t. y. ši sąvoka tapatinama su žemėvaldos forma, tačiau, vadovaujantis įstatymo 2 straipsniu, ši teritorija turėtų būti identifikuojama kaip mėgėjiško sodo teritorija – teisės aktu mėgėjiškai sodininkystei skirta, pagal žemėtvarkos projektą arba kitą teritorijų planavimo dokumentą suformuota teritorija, suskirstyta į individualius sodo sklypus ir bendrojo naudojimo žemę (rekreacijai ir kitoms reikmėms). Kituose šio straipsnio skyriuose, siekiant aiškumo, mėgėjų sodo teritorijai apibūdinti bus vartojamas pasakymas *mėgėjų sodo (sodininkų bendrijos) teritorija*.

Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo 2 straipsnio 1, 2 ir 4 dalyse detalizuojamos ir kitos aktualios sąvokos: mėgėjiška sodininkystė – laisvalaikio veikla, turint tikslą sodo sklype susikurti aktyvaus poilsio sąlygas, išsiauginti ar pasigaminti žemės ūkio produktų (vaisių,

uogų, daržovių, gėlių, bitininkystės ir kitų produktų), taip pat tvarkyti kraštovaizdį ir naudotis juo rekreacijai, puoselėti ir tausoti jo išteklius; sodininkas mėgėjas – fizinis asmuo, nuosavybės ar kitomis teisėmis valdomame žemės sklype užsiimantis mėgėjų sodininkyste; mėgėjų sodininkystė – veikla, kurios tikslas – sodo sklype susikurti aktyvaus poilsio ir gyvenimo sąlygas, išsiauginti ar pasigaminti žemės ūkio produktų (vaisių, uogų, daržovių, gėlių, bitininkystės ir kitų produktų), taip pat tvarkyti kraštovaizdį ir naudotis juo rekreacijai, puoselėti ir tausoti jo išteklius.

Apibendrinus minėtas Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo nuostatas, daroma išvada, kad mėgėjų sodo (sodininkų bendrijos) teritorijos tiesiogiai siejamos su mėgėjiškos sodininkystės veiklos plėtojimu ir teisės aktais nėra numatytos kitokiai veiklai, tokiai kaip gyvenamajai, vykdyti. Minėtos nuostatos egzistavo nuo minėto įstatymo įsigaliojimo 2003 m. gruodžio 18 d. kartu su įtvirtinta nuos-

1 lentelė. Mėgėjų sodų (sodininkų bendrijos) teritorijos ir gyvenamojo kvartalo skirtumai  
Table 1. Differences between collective gardens territory and residential zone neighborhoods

	Mėgėjų sodo (sodininkų bendrijos) teritorija	Gyvenamasis kvartalas
Žemės naudojimo paskirtis	Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 25 straipsnio 2 dalyje įtvirtinta nuostata, kad mėgėjų sodo (sodininkų bendrijų) teritorijos yra žemės ūkio paskirties žemė	Lietuvos Respublikos žemės įstatymo 29 straipsnio 1 dalis (2019) nusako, kad gyvenamosios teritorijos priskiriamos kitos paskirties žemei
Pagrindinis teritorijų planavimo dokumentas	Individualus mėgėjų sodo teritorijos suplanavimo projektas (generalinis planas). Bendrajame plane teritorijos suplanavimo elementai nedetalizuojami	Bendrasis planas ir jį tikslinantys dokumentai, kuriuose detalizuojami teritorijos tvarkymo režimai, funkciniai zonavimai ir pan.
Individualus teritorijos tvarkymo ir joje esančio NT valdymo teisės aktas	Mėgėjų sodo teritorijos ir mėgėjų sodų sklypų tvarkymo bei naudojimo reikalavimus reglamentuoja Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas	Neturi vieno teisės akto
Teritorijos sudėtis	Mėgėjų sodo (sodininkų bendrijos) teritorija susideda iš mėgėjų sodo žemės sklypų, bendrojo naudojimo žemės sklypų (žemės ūkio paskirtis) ir valstybinės žemės	Gyvenamuosius kvartalus sudaro privatūs suformuoti žemės sklypai, kurių paskirtis ir naudojimo būdas gali būti įvairūs: gyvenamosios, visuomeninės, sandėliavimo, komercinės ar kitos teritorijos, taip pat inžinerinės infrastruktūros koridoriai, suformuoti infrastruktūros plėtrai, ir valstybinė žemė
Infrastruktūros plėtra ir tvarkymas	Atsakinga pati sodininkų bendrija. Visuotinis sodininkų bendrijos narių susirinkimas sprendžia visus su teritorija ir joje esančios inžinerinės, visuomeninės, susisiekimo ir kt. infrastruktūros naudojimo priežiūros klausimus, organizuoja jos remonto ir priežiūros darbus bei juos finansuoja	Pagal Lietuvos Respublikos vietos savivaldos įstatymo nuostatas miesto savivaldybės įpareigoja organizuoti gyvenamosiose teritorijose esančios inžinerinės, susisiekimo, švietimo ir kt. infrastruktūros plėtrą, priežiūrą, remontą ir juos finansuoti
Bendrojo naudojimo žemės privatizavimas	Mėgėjų sodo (sodininkų bendrijos) teritorijoje esanti valstybinė žemė iki 2017 m. iš valstybės galėjo būti išperkama lengvatinėmis sąlygomis, t. y. už nominalią jos vertę sodininkų bendrijos bendroms reikmėms tenkinti. Svarbu paminėti, kad asmuo, įsigijęs mėgėjų sodo žemės sklypą ir tapęs sodininkų bendrijos nariu, turi galimybę spręsti jos naudojimo sąlygas, t. y. manipuluoti ne tik savo asmeniniu žemės sklypu	Gyvenamuosiuose kvartaluose esantys laisvi žemės plotai ar rekreacijai išskirti žemės plotai yra savivaldybės ar valstybės nuosavybės objektas, jo naudojimą sprendžia būtent šie juridiniai subjektai, o gyventojai turi tik sąlyginę (patariamąją) teisę daryti įtaką jos naudojimui ir tvarkymui
Administravimas	Vadovaujantis Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymo nuostatomis, pagrindinis sodininkų bendrijos valdymo organas yra visuotinis narių susirinkimas, valdymą organizuoja sodininkų bendrijos valdyba	Centralizuoto visaverčio administravimo organo nėra

tata, kad mėgėjų sodo (sodininkų bendrijos) teritorijoje turi būti statomi tik su mėgėjiška sodininkyste siejami statiniai. Reaguojant į gyventojų diktuojamą poreikį 2004 m. sausio 7 d. įstatymo redakcijoje mėgėjų sodo žemės sklype leista statyti vieną gyvenamąjį namą ir vieną jo priklausinį, o 2014 m. gruodžio 11 d. minėto įstatymo pakeitimu įtvirtina ir nuostata, kad mėgėjų sodo teritorijoje gali būti statomi vienbučiai gyvenamieji namai, įstatymo 2 straipsnio 6 dalis pasipildo nuostata, kad vienbutis namas – vienai šeimai skirtas namas. Šie pakeitimai iš esmės įtvirtino nuostatą, kad mėgėjų sodo (sodininkų bendrijos) teritorija gali tapti oficialiai apgyvendinti skirtu arealu – gyvenamuoju kvartalu, susidedančiu iš vienbučių gyvenamųjų namų.

## 1.2. Sodininkų bendrijos ir tradicinių gyvenamųjų kvartalų skirtumai

Mėgėjų sodo (sodininkų bendrijų) teritorijų planavimas ir teisinis reglamentavimas gan reikšmingai skiriasi nuo gyvenamųjų kvartalų. Detaliau šių objektų skirtumai nurodyti ir aprašyti 1 lentelėje.

## 2. Darnus urbanizuotos teritorijos vystymasis

### 2.1. Esmė ir gairės

Darnus vystymasis (angl. *sustainable development*) – tai vystymasis, užtikrinantis geresnę gyvenimo kokybę tiek dabartinei, tiek ateities kartoms. Darnaus vystymosi pagrindas – socialinės gerovės, ekonominio augimo ir tvarios aplinkos balansas ir tolygus šių dimensijų vystymas(is). Kitaip tariant, ekonominė plėtra bus darni ir tvari, tik jei ji kartu teigiamai veiks socialinę gerovę ir mus supančios aplinkos kokybę. Vystytis darniai – vadinasi, įvertinti visus elementus kompleksiskai, užtikrinti, kad yra nustatomos visos grėsmės ir iššūkiai, taip pat galimybės ir tokio vystymosi stiprybės (Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija, 2018).

Darni plėtra apima vystymąsi, akcentuojant trijų sistemų – ekonominės, socialinės ir ekologinės – dermę. Šios trys sistemos – tarpusavyje susijusios, papildančios viena kitą ir nuolat sąveikaujančios (Marozienė, 2010).

Skirtingų tikslų ir interesų suderinimas – svarbiausias pačios koncepcijos aspektas:

- Ekologinis kapitalas apibrėžiamas kaip ekosistema, gamtos ištekliai, bioįvairovė ir pan. Kalbant apie darnią plėtrą, ekologinis kapitalas akcentuojamas dėl ilgą laiką vyravusios prielaidos, kad žmonija gyvena nesibaigiančių išteklių kontekste.
- Ekonominis kapitalas apibrėžiamas kaip finansai, įranga, gamybos priemonės, infrastruktūra, paslaugų sektorius ir pan. Darni plėtra akcentuoja, kad ekonominis kapitalas turi būti tik priemonė aukštesniems tikslams pasiekti. Spartus ekonomikos augimas dažnai suprantamas kaip pažangos rodiklis, tačiau kartu sukelia daug problemų.
- Socialinis kapitalas suprantamas kaip žmonės, socialinė sanglauda, kultūra, vertybės, sveikata, išsilavinimas ir pan.

### 2.2. Lietuvos nacionalinė darnaus vystymosi strategija (LNDVS)

Lietuvos nacionalinė darnaus vystymosi strategija (LNDVS) patvirtinta Lietuvos Respublikos Vyriausybės 2003 m. rugsėjo 11 d. nutarimu Nr. 1160, pagal kurį kas dveji metai turi būti rengiamos Strategijos įgyvendinimo ataskaitos. Pirmoji tokia ataskaita parengta 2005 m., antroji – 2008 m. Europos Sąjungos Taryba 2006 m. birželio 9 d. priėmė atnaujintą ES darnaus vystymosi strategiją ir įpareigojo valstybes nares atlikti nacionalinių darnaus vystymosi strategijų peržiūrą, kad būtų užtikrintas tarpusavio suderinamumas ir nuoseklumas, atsižvelgiant į konkrečias valstybių narių aplinkybes. Atlikus Strategijos, abiejų jos įgyvendinimo ataskaitų ir atnaujintos ES darnaus vystymosi strategijos analizę, prieita prie išvados, kad reikia parengti atnaujintą Strategijos variantą. Nustatant Strategijos prioritetus ir tikslus, vadovautasi nacionaliniais interesais, jau parengtais strateginiais dokumentais, taip pat Jungtinių Tautų ir jau minėtos 2006 m. atnaujintos ES darnaus vystymosi strategijos nuostatomis (JT darnaus vystymosi darbotvarkės iki 2030 m. įgyvendinimo Lietuvoje ataskaita, 2018).

Pagrindinis Lietuvos darnaus vystymosi siekis tas pats – pagal ekonominio ir socialinio vystymosi, išteklių naudojimo efektyvumo rodiklius iki 2020 metų pasiekti 2003 metų ES valstybių narių vidurkį, pagal aplinkos taršos rodiklius – neviršyti ES leidžiamųjų normatyvų, laikytis tarptautinių konvencijų, ribojančių aplinkos taršą ir poveikį pasaulio klimatui, reikalavimų. Įgyvendinti šį siekį įmanoma diegiant ūkyje naujausias, aplinkai mažesnę neigiamą poveikį darančias technologijas. Taigi mokslinei pažangai, žinioms, o ne daug išteklių reikalingų technologijų kūrimui ir diegimui Strategijoje skiriama ypač daug dėmesio. Darnus vystymasis neįmanomas be plataus visuomenės dalyvavimo ne tik sprendžiant konkrečius Strategijoje nurodytus uždavinius, bet ir priimant darnaus vystymosi požiūriu svarbius įvairaus lygio sprendimus. Taigi ypač svarbu sudaryti sąlygas plėtoti įmonių socialinę atsakomybę ir skatinti taikyti jos principus savo veikloje, kad jos norėtų svariai prisidėti prie valstybės darnaus vystymosi: socialinės gerovės didinimo, ekonominės plėtros ir aplinkos tausojimo. Strategijos pagrindinių nuostatų perkėlimas į regionų plėtros planus – viena svarbiausių jos sėkmingo įgyvendinimo sąlygų.

## 3. Vilniaus miesto sodininkų bendrijų urbanizacijos problematikos vertinimas darnaus vystymosi aspektais

### 3.1. Vertinamų sodininkų bendrijų aprašymas

Vilniaus miesto teritorijoje, remiantis Nacionalinės žemės tarnybos prie Žemės ūkio ministerijos, kuri yra pagrindinė valstybinė žemės patikėtinė, duomenimis, yra 247 mėgėjų sodo (sodininkų bendrijų) teritorijos, kurios išsidėsčiusios Vilniaus miesto teritorijos periferijoje pavieniui ar kompleksus sudarančiomis grupėmis.

Siekiant nustatyti pagrindines problematikos šakas, šio tipo teritorijose pasirinkti charakteringi kompleksai – Antakalnyje ir Pavilnyje, kurie dėl savo dydžio, lokacinės vietos, gretimųbių bei urbanizacijos lygio, tikėtina, turi plačiausią problematikos spektrą.

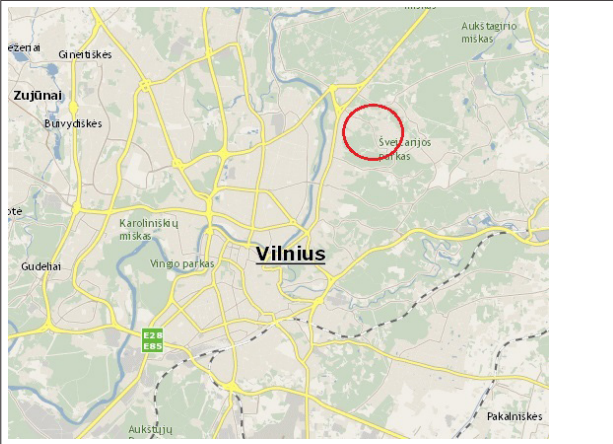
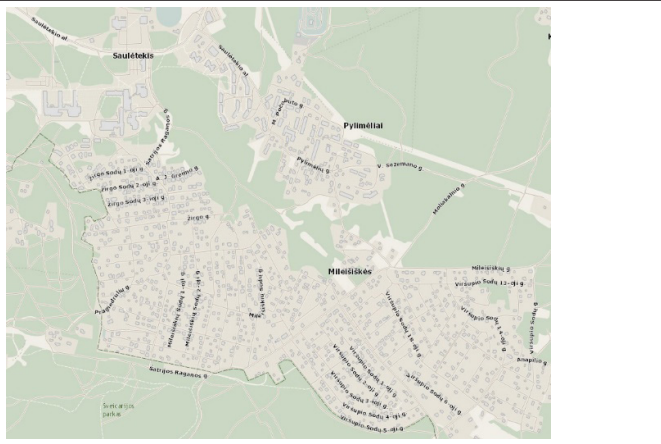
Vienas nagrinėjamų sodininkų bendrijų darinių – sparčiai urbanizuojamas Pavilnio, Gurių, Paeglinės, To-

limosios ir Grūdų sodininkų bendrijų kompleksas, kitas jau apgyvendintas – Antakalnio mikrorajone esantis kompleksas, sudarytas iš Žirgo, Pragiedrulių, Viršupio, Statybos ir Mileišiškių sodininkų bendrijų. Detali informacija apie šiuos analizuojamus objektus pateikiama 2 ir 3 lentelėse.

2 lentelė. Pavilnio mikrorajono tiriamo sodininkų bendrijų komplekso informacija  
Table 2. Information on collective gardens in Pavilnys district

	
Miesto dalis:	Naujosios Vilnios seniūnija, Vilniaus miesto pietrytinė dalis
Apytikslis plotas:	212 ha
Gretimųbės:	Greta komplekso susiformavę nauji gyvenamieji kvartalai – Džiaugsmo kvartalas, Kalnėnų gyvenamasis kvartalas, jo centrinėje dalyje įsikūrusi senoji Pavilnio gyvenvietė, vakaruose kompleksas ribojasi su Pavilnių regioninio parko teritorija, kompleksą kerta centrinė susisiekimo ašis – Juodasis kelias
Teritorija apgyvendinta:	Apie 75 %

3 lentelė. Antakalnio mikrorajono tiriamo sodininkų bendrijų komplekso informacija  
Table 3. Information on collective gardens in Antakalnis district

	
Miesto dalis:	Antakalnio seniūnija, Vilniaus miesto šiaurės rytų dalis
Apytikslis plotas:	157 ha
Gretimųbės:	Kompleksas pietryčiuose ribojasi su Rokantiškių kapinėmis, o pietvakariuose – Šveicarijos parku. Kiek nutolęs į šiaurės rytus susiformavęs kitas sodininkų bendrijų kompleksas, susidedantis iš Pupojų, Juodvarnių, Rokantiškių, Uosių ir Klevų sodininkų bendrijų
Teritorija apgyvendinta:	Apie 95 %

## 4. Problematikos vertinimas

### 4.1. Metodika

Siekiant įvertinti pagrindines problematikos šakas ir įvardyti konkrečias problemas, buvo atlikta pasirinktų sodininkų bendrijų kompleksų analizė, kurios metu nagrinėti pagrindiniai problemas galintys lemti veiksniai:

- teritorijos užstatymas ir apgyvendinimo tankumas;
- gretimybės ir funkcinės teritorijos zonos;
- infrastruktūra (keliai, inžinerinė infrastruktūra, ir kt.);
- socialinės aplinkos objektai (prekybos centrai, pramogų centrai, paslaugų teikimo centrai ir pan.);
- sveikatos sistemos elementai (sveikatos priežiūros įstaigos, ligoninės, klinikos, laboratorijos ir pan.);
- švietimo sistemos elementai (darželiai, mokyklos, dienos centrai, muzikos mokyklos ir kt. lavinimo įstaigos).

Analizuojant sodininkų bendrijų kompleksus buvo atlikta vizualinė teritorijų analizė, taip pat nagrinėjami jų suplanavimo projektai (generaliniai planai) ir kita planinė informacija. Inžinerinių tinklų išplėtojimas teritorijose vertinamas pagal viešuose registruose ([www.regia.lt](http://www.regia.lt), 2019) bei Vilniaus vandenų teminiuose žemėlapiuose (Vilniaus vandenys, 2019) pateikta informacija. Gatvių tinklas vertintas vadovaujantis STR 2.06.04:2011 „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“, Vilniaus miesto savivaldybės bendruoju planu (iki 2015 m.), patvirtintu Vilniaus miesto savivaldybės tarybos 2007 m. vasario 14 d. sprendimu Nr. 1-1519, bei naujai rengiamo Vilniaus miesto savivaldybės bendrojo plano (iki 2030 m.) išviešintais sprendiniais, planuojamais šiose teritorijose.

Analizės metu buvo daug dėmesio skirta sodininkų bendrijų teritorijų kompleksų infrastruktūrų analizei bei palyginimui su teisės aktuose nustatytais reikalavimais naujai besikuriantiems ar esamiems gyvenamiesiems kvartalams. Analizės metu buvo vertinamas inžinerinės centralizuotos infrastruktūros tinklas: vandens tiekimo, nuotekų tinklai, elektros, ryšių ir dujotiekio tinklų klojimas ir galimybės juos plėtoti. Taip pat gatvių tinklo ir jos įrengimo kiekybė ir kokybė: gatvių pločiai, pravažumo galimybės, dviračių takų skaičius ir kokybė, pėsčiųjų tinklo padėtis, ir susisiekimo sistema – viešojo transporto pasiekiamumas gyvenant sodininkų bendrijos teritorijoje.

Vertinant socialinę infrastruktūrą buvo koncentruojamasi ne tik į analizuojamas teritorijas, bet ir jų gretimybės. Šiuo aspektu buvo vertinamas prekybos ir paslaugų centrų skaičius teritorijoje (jų tankumo atitiktis apgyvendinimo tankumui, teorinė galimybė patenkinti gyventojų poreikius), o jei jų nėra, atstumas iki artimiausiai centro esančios gretimos teritorijos. Tuo pačiu principu buvo vertinami švietimo sistemos bei sveikatos priežiūros sistemos elementai ir infrastruktūra.

Vertinant taip pat buvo atsižvelgta ir į rekreacinių teritorijų kompleksą bei jų kokybę.

### 4.2. Vertinimo rezultatai

Atlikto vertinimo apibendrinti rezultatai pateikiami 4 lentelėje, joje išskiriant pagrindinius aštuonis vertinimo aspektus – teritorijos užstatymą, inžinerinę infrastruktūrą, susisiekimo infrastruktūrą, viešąjį transportą, socialinę infrastruktūrą, švietimo įstaigas, sveikatos priežiūros infrastruktūrą ir rekreacinę aplinką.

4 lentelė. Sodininkų bendrijų kompleksų vertinimo apibendrinimas  
Table 4. Summary of the evaluation of collective gardens

Vertinimo aspektai		Antakalnio sodininkų bendrijų kompleksas	Pavilnio sodininkų bendrijų kompleksas
Teritorijos užstatymas	Užstatymo tipas	Gyvenamieji vienbučiai ir blokuoti ar daugiabučiai namai, kito tipo statinių (mėgėjų sodo namų) itin nedaug	Vyrauja vienbučiai ir blokuoti namai, yra ir kito tipo statinių (mėgėjų sodo namų)
	Užstatymo tankumas	Užstatymo tankumas labai aukštas, neužstatytų žemės sklypų mažiau nei 5 %	Užstatymo tankumas vidutinis, neužstatytų žemės sklypų daugiau nei 15 %
	Funkcinės teritorijos zonos	Funkcinis zonavimas nėra aiškus	Funkcinis zonavimas nėra aiškus, tačiau išskiriamos zonos su rekreacinėmis erdvėmis
Inžinerinė infrastruktūra (informacija iš <a href="http://www.regia.lt">www.regia.lt</a> ir <a href="https://www.vv.lt">https://www.vv.lt</a> )	Vandentiekis ir nuotekos	Vandentiekio ir nuotekų tinklas išplėtotas apie 45 % analizuojamos teritorijos. Tinklų tinklas apima vakarinę komplekso dalį, kuri ribojasi su reguliariais gyvenamaisiais rajonais. Rytinėje komplekso dalyje vandens tiekimas ir buitinių nuotekų valymas užtikrinamas vietiniais gręžiniais ir valymo įrenginiais. Plėtra šia teritorija galima tinklus tiesiant po gatvių tinklu, nes inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje suformuota nėra	Vandentiekio ir nuotekų tinklas išplėtotas apie 20 % analizuojamos teritorijos. Tinklas apima centrinę komplekso dalį, kurioje yra į kompleksą įsiterpusi sena Pavilnio gyvenvietė. Vandens tiekimas ir buitinių nuotekų valymas kitose teritorijos dalyse užtikrinamas vietiniais gręžiniais ar sodininkų bendrijai priklausančiu vandens bokštu. Nuotekos valomos vietiniuose valymo įrenginiuose. Plėtra šioje teritorija galima tinklus tiesiant po gatvių tinklu, nes inžinerinių tinklų koridorių teritorijoje suformuota nėra
	Elektra ir ryšiai	Tinklas išplėtotas visoje teritorijoje	Tinklas išplėtotas visoje teritorijoje
	Dujotiekis	Tinklas išplėtotas daugiau nei 90 % teritorijos	Tinklas išplėtotas daugiau nei 90 % teritorijos

Vertinimo aspektai		Antakalnio sodininkų bendrijų kompleksas	Pavilnio sodininkų bendrijų kompleksas
Susisiekimo infrastruktūra	Dviračių takai	Dviračių takų nėra	Dviračių takų nėra
	Pėsčiųjų takai	Didžiojoje daugumoje teritorijos nėra šaligatvių, kuriais galėtų naudotis pėstieji	Didžiojoje daugumoje teritorijos nėra šaligatvių, kuriais galėtų naudotis pėstieji
	Gatvių tinklas	Gatvių tinklas tankus, tačiau labai prastos kokybės. Nemaža dalis gatvių yra be tinkamos dangos arba dangos kokybė yra prasta ir labai prasta. Gatvės, vadovaujantis galiojančiu teisiniu reglamentavimu, neatitinka joms keliamų pločio ir apsisukimo kampų reikalavimų. Taip pat nėra įrengtų pasisukimo ar prasilenkimo aikštelių, reikalingų gaisriniam reikalavimams užtikrinti. Gatvės nėra pritaikytos didelių gabaritų automobiliams. Gatvės neturi visų elementų – bortelių, kelkraščių, šaligatvių	Gatvių tinklas tankus, tačiau labai prastos kokybės. Nemaža dalis gatvių yra be tinkamos dangos arba dangos kokybė yra prasta ir labai prasta. Gatvės, vadovaujantis galiojančiu teisiniu reglamentavimu, neatitinka joms keliamų pločio ir apsisukimo kampų reikalavimų. Taip pat nėra įrengtų pasisukimo ar prasilenkimo aikštelių, reikalingų gaisriniam reikalavimams užtikrinti. Gatvės nėra pritaikytos didelių gabaritų automobiliams. Gatvės neturi visų elementų – bortelių, kelkraščių, šaligatvių
Viešasis transportas	Troleibusai ir autobusai	Viešojo transporto stotelės įrengtos Mileišiškių ir Viršupio gatvėse	Artimiausios stotelės už komplekso teritorijos ribų
Socialinė infrastruktūra	Prekybos centrai Pramogų centrai Maitinimo įstaigos Paslaugų teikimo centrai	Teritorijoje nėra įsikūrusių reikšmingų socialinės infrastruktūros objektų, tačiau paslaugų teikimas užtikrinamas iš centrų, įsikūrusių gretimose teritorijose. Kadangi sodininkų bendrijų tinkas sudaro bendrą arealą ir iš dalies ši teritorija yra apribota miškinga teritorija, socialinės infrastruktūros pasiekiamumas iš rytinės komplekso dalies yra sudėtingesnis. Ne toliau nei 1 km spinduliu nuo tiriamo komplekso ribos yra vienas vidutinio / didelio dydžio prekybos centras, iki kurio iš rytinės komplekso pusės tektų vykti apie 3 km	Teritorijoje nėra įsikūrusių reikšmingų socialinės infrastruktūros objektų, tačiau paslaugų teikimas užtikrinamas iš centrų, įsikūrusių gretimose teritorijose, naujų gyvenamųjų kvartalų bei centrinėje komplekso dalyje įsiterpusios senosios Pavilnio gyvenvietės. Kadangi sodininkų bendrijos nesudaro vientiso arealo, visa socialinė infrastruktūra yra įsiterpusi į kito pobūdžio teritorijas, tačiau savo kiekiu ir pajėgumu suplanuota aptarnauti ir gretimybėje įsikūrusias sodininkų bendrijų teritorijas. Ne toliau nei 1 km spinduliu nuo tiriamo komplekso ribos yra trys vidutinio / didelio dydžio prekybos centrai bei du paslaugų teikimo centrai
Švietimo įstaigos	Mokyklos, darželiai	Teritorijoje nėra	Teritorijoje nėra
Sveikatos priežiūros infrastruktūra	Sveikatos priežiūros įstaigos	Teritorijoje nėra	Teritorijoje nėra
Rekreacinė aplinka	Poilsio erdvės ir vaikų žaidimo aikštelės	Suformuotos pavienės poilsio erdvės, vaikų žaidimo aikštelė, tačiau jų skaičius ir kokybė neužtikrina poreikio	Suformuota keletas vandens telkinių, dalyje pakrančių įrengtos maudyklos, vaikų žaidimo aikštelė, tačiau jų skaičius ir kokybė neužtikrina poreikio

## Išvados

Sodininkų bendrijų urbanizacijos problematika yra kompleksinė – koncentruojama į aptarnaujančios infrastruktūros trūkumą ir jos kokybės stoką.

Ypač aiški gatvių problema – tinklas tankus, tačiau gatvių kokybė labai prasta, o jų parametrai nebeatitinka keliamų reikalavimų ir negali užtikrinti sklandaus srautų judėjimo, taip pat kilus specialiojo transporto judėjimo pavojui. Problemos sprendimą stabdo du aspektai: 1) suplanavimo projektuose (generaliniuose planuose) nebuvo vertinta, kad teritorija bus apgyvendinama ir gatvės buvo projektuojamos tokio pločio, kuris užtikrintų tik itin mažo

srauto pralaidumą, nenumatant plėtros galimybių, t. y. nėra paliktų laisvų plotų greta gatvių, jų ribos dažnai sutampa su suprojektuotais mėgėjų sodo žemės sklypais, taigi nėra laisvos žemės jiems platinti; 2) pagal galiojančią teisinį reglamentavimą už sodininkų bendrijos gatves (jų tiesimą, priežiūrą, remontą) atsakinga sodininkų bendrija, kuri dažnai nėra pajėgi apmokėti tokių išlaidų ir organizuoti tokio tipo darbų, taip pat ne visi vietiniai gyventojai priklauso sodininkų bendrijai ir nemoka jai nustatytų mokesčių, o ir susidariusi situacija, kai kitas miesto gatves tiesia, prižiūri ir šiuos darbus finansuoja Vilniaus miesto savivaldybė, atrodo neproporcinga ir ekonomiškai neteisinga. Svarbu pažymėti, kad teisės aktai numato mechanizmą, kaip sodininkų

bendrijos gali perduoti gatvių priežiūrą ir administravimą savivaldybei, tačiau šis procesas stringa dėl vietos savivaldos nenoro perimti papildomą turtą, kuris reikalauja daug investicijų ir išvėliojamų suplanavimo projektų (generalinių planų) rengimo klaidų bei netikslumų, trukdančių atlikti tikslus gatvių kadastrinius matavimus.

Prie susisiekimo sistemos problemų taip pat svarbu priskirti ir pėsčiųjų takų bei dviračių takų nebuvimą. Šios problemos susiformavimas grįstinas tomis pačiomis aplinkybėmis kaip ir gatvių tinklo problematika.

Atliekant analizę nustatyta, kad sodininkų bendrijų kompleksų teritorijose nėra socialinės infrastruktūros, joje veikiančių šių sferų paslaugų teikėjų. Pagrindinė šios problematikos priežastimi įvardytinas teisinis reglamentavimas, kuris numato, kad visa sodininkų bendrijos teritorija yra žemės ūkio paskirties žemė, o žemės „išjungimo“ mechanizmas iš teritorijos bei neišvystyta kita infrastruktūra, t. y. keliai, inžinerija, šias teritorijas padaro nepatrauklias dėl sudėtingos logistikos ir administravimo investuotojams, kurie norėtų steigti šiose teritorijose prekybos ar pramogų centrus.

Nors sodininkų bendrijų kompleksai tankiai apgyvendinti, o nemažą gyventojų dalį sudaro jaunos šeimos su mažamečiais vaikais, mokymo įstaigos teritorijose nėra steigiamos. Problematika sietina su lėšų stygiumi ir mėgėjų sodo (sodininkų bendrijų) teritorijų statusu – teisiškai jos nėra gyvenamosios teritorijos ir nelaikomos prioriteto teritorijomis, taip pat kyla žemės paskirties ir jos trūkumo šiose teritorijose klausimas.

Rekreacinių erdvių įrengimas dėl teisinės sąrangos priskirtas sodininkų bendrijoms, todėl dėl lėšų stygiaus bei suinteresuotumo joms nėra skiriama pakankamai dėmesio ir investicijų.

Apibendrinus problematiką matomas poreikis naujinti ar plėsti teisinę bazę bei numatyti strategiją mėgėjų sodų (sodininkų bendrijų) teritorijų vartimui visaverčiais gyvenamaisiais kvartalais.

## Literatūra

*JT darnaus vystymosi darbotvarkės iki 2030 m. įgyvendinimo Lietuvoje ataskaita.* (2018). [http://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/ES\\_ir\\_tarptautinis\\_bendradarbiavimas/Darnaus%20vystymosi%20tikslai/DV%20ataskaita/ataskaita%20LT.pdf](http://am.lrv.lt/uploads/am/documents/files/ES_ir_tarptautinis_bendradarbiavimas/Darnaus%20vystymosi%20tikslai/DV%20ataskaita/ataskaita%20LT.pdf)

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. (2017). „Gatvės. Bendrieji reikalavimai“ (STR 2.06.04:2011). <https://www.e-tar.lt/portal/lt/legalAct/800a25c0f61d11e39cfacd978b6fd9bb/asr>

Lietuvos Respublikos aplinkos ministerija. (2018). *Darnus vystymasis ir miestų planavimas: JT darnaus vystymosi tikslų integravimas.* <https://am.lrv.lt/lt/veiklos-sritys-1/es-ir-tarptautinis-bendradarbiavimas/darnus-vystymasis/darnus-miestai>

Lietuvos Respublikos Seimas. (2019). *Lietuvos Respublikos teritorijų planavimo įstatymas (2019).* <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.23069/asr>

*Lietuvos Respublikos sodininkų bendrijų įstatymas.* (2019). <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.224480/asr>

*Lietuvos Respublikos žemės įstatymas.* (2019). <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/asr>

Marozienė, I. (2010). *Darnaus vystymosi samprata, prioritetai ir principai.* VŠĮ „DVI Darnaus vystymo iniciatyvos“.

Regia.lt. (2019). <https://regia.lt/>

Vilniaus vandenys. (2019). *Vandentiekio ir nuotekų tinklai.* <https://www.vv.lt/api/zemelapiai/tinklai/>

## URBANIZATION OF COLLECTIVE GARDENS IN VILNIUS – ISSUES RELATED TO SUSTAINABLE DEVELOPMENT ASPECTS

V. Sinušaitė-Petreikienė, J. Naimavičienė

Abstract

Vilnius, capital of Lithuania, has the largest concentration of residents in the whole country. Along with the population growth, 544 386 people were living in Vilnius in 2016, the need for residential land also increases. During the last decade, there has been a noticeable sprawl of Vilnius urban area. One of the phenomena of this trend – conversion of collective gardens into residential zones. Collective gardens in Vilnius city have been converted into residential zones for more than a decade, however none of the collective gardens have been converted into typical neighborhood residential zone from legal or practical perspective. The problem is getting worse due to the increasing intensity of city's sprawling and converting collective gardens into residential zones.

**Keywords:** collective gardens, gardener's community, sustainable development, development, residential zone, residential area.