

ŽEMĖS ŪKIO PASKIRTIES SKLYPŲ NAUDOJIMO OPTIMIZAVIMAS YPATINGOSE TERITORIJOSE PO NUOSAVYBĖS TEISIŲ ATKŪRIMO: TYRIMAS IR REKOMENDACIJOS TVARIAI ŽEMĖS ŪKIO PLĖTRAI

Ieva KOMISORAITIENĖ, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: ieva.komisoraitiene@stud.vdu.lt

Vida MALIENĖ, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: vida.maliene@vdu.lt

Santrauka

Tyrimas nagrinėja žemės atkūrimo procesą Lietuvoje tiems, kurių nekilnojamasis turtas buvo neteisėtai nusavintas. Proceso įtaka ne tik teisėtų nuosavybės teisių atkūrimui, bet ir žemės ūkio struktūrai bei tvarumui yra akivaizdi. Neracionalus žemės naudojimas ir fragmentiški sklypai gali kelti iššūkius žemės ūkio sektoriui. Remiantis suformuotu vertinimo modeliu, įvertinami kriterijai, tokie kaip sklypo dydis, forma, privažiavimo situacija ir kt., leidžiantys įvertinti pasirinktą teritoriją. Gauti rezultatai rodo vidutinį teritorijos vertinimą racionalaus žemės sklypų naudojimo atžvilgiu bei išryškina problematiką dėl sklypams taikomų žemės naudojimo apsaugos zonų. Tyrimas atliktas naudojantis kompleksiniais tyrimo metodais, įskaitant literatūros, erdvinį duomenų analizę, suteikia išsamesnį vaizdą apie temą. Tai svarbus tyrimas ekonominėje bei socialinėje perspektyvoje, siekiant stiprinti žemės ūkio sektorių ir skatinti efektyvų žemės paskirstymą, atnešantį pridėtinę vertę visuomenei ir ūkininkams.

Reikšminiai žodžiai: optimizavimas, racionalus žemės naudojimas, kriterijai, nuosavybės teisės.

Įvadas

Žemės ūkio sektorius yra vienas iš svarbiausių ekonomikos subjektų daugelyje šalių, įskaitant Lietuvą. Kaimiškųjų teritorijų žemės naudojimas tampa ypač aktualiu klausimu, atsižvelgiant į įvairias problematikas, su kuriomis susiduria šios teritorijos. Tam tikri iššūkiai, tokie kaip žemės nuosavybės teisių atkūrimo procesai, gali turėti svarbią įtaką šios teritorijos vystymuisi.

Lietuva yra žemės ūkio kraštas, kuriame nuo seno vertinamos ir puoselėjamos ilgametės žemdirbystės tradicijos, tačiau žemdirbystė yra viena iš problemiškesnių ūkio šakų. Be socialinių problemų, tokių kaip nedarbas, migracija, išsilavinimo bei kvalifikacijos stoka, egzistuoja daugybė kitų reiškinų, stabdančių efektyvaus žemės ūkio formavimąsi. Visų pirma, tai netinkama žemėvaldų struktūra, vyraujantys smulkūs, išsibarstę ir neūkiškai suformuoti ūkiai, žemės ūkiui nepritaikyta infrastruktūra (Dapkus, 2008).

Temos pagrįstumas ir aktualumas – tvarios žemės ūkio plėtros poreikis, nuosavybės teisių atkūrimo padariniai ir ekonomikos bei efektyvumo aspektas suteikia pagrindą nagrinėti optimizavimo galimybes neracionalių žemės ūkio paskirties sklypų naudojime Lietuvoje. Žemės ūkis Lietuvoje yra esminė ekonominė veikla, prisidedanti prie šalies maisto saugumo ir ekonominės raidos. Jis aprūpina didžiąją maisto atsargų dalį ir užtikrina svarbias ekosistemų paslaugas, pavyzdžiui, maisto tiekimą. Todėl maisto saugumas yra gyvybiškai svarbus tikslas žemės ūkiui, kaip ir kitoms tvarios plėtros sritims, o tvarus žemės ūkis yra būtina sąlyga ilgalaikiam gamtos išteklių išsaugojimui ir aplinkos apsaugai (Viana ir kt., 2022). Po Lietuvos nepriklausomybės atkūrimo nuosavybės teisių atkūrimas sukėlė pokyčius žemės ūkio sektoriuje, tačiau neracionalus žemės ūkio paskirties sklypų naudojimas išliko aktualia problema. Šis tyrimas yra svarbus, norint įvertinti nuosavybės teisių atkūrimo padarinius ir pasiūlyti veiksmingas strategijas tolesnei žemės ūkio plėtrai. Be to, neracionalus žemės ūkio paskirties sklypų naudojimas gali lemti ekonominės naudos praradimą ir mažesnę žemės ūkio sektoriaus efektyvumą. Šiame darbe išnagrinėtos žemės ūkio paskirties sklypų optimizavimo galimybės, kurios padės identifikuoti resursų išteklius, kuriuos galima panaudoti efektyviau ir padidinti žemės ūkio sektoriaus produktyvumą bei pelningumą.

Tyrimo tikslas – išnagrinėti ir pateikti rekomendacijas, kaip optimizuoti neracionalių žemės ūkio paskirties sklypų naudojimą Lietuvoje po nuosavybės teisių atkūrimo, siekiant juos padaryti ekonomiškai naudingais ir taip prisidėti prie tvarios žemės ūkio plėtros.

Išsikeltam tikslui pasiekti sprendžiami šie **uždaviniai**:

1. Išanalizuoti žemės nuosavybės atkūrimo principus Lietuvoje.
2. Išskirti kriterijus, kurie lemia racionalų žemės naudojimą, ir įvertinti pasirinktą teritoriją.

Tyrimų objektas ir metodai

Tyrimo metu analizuojama teritorija (žr. 1 pav.), kurią sudaro 4 besiribojantys sklypai, yra Kernavės miestelyje, Kernavės seniūnijoje. Šie sklypai apima teritoriją tarp Pilkapio gatvės iš vakarų pusės, Pajautos gatvės iš pietų pusės, iš šiaurės ir rytų pusės ją riboja registruoti namų valdos sklypai su mažaaukštės statybos pastatais. Pagrindiniai patekimai į projektuojamą teritoriją yra iš esamų Kernavės miestelio Pajautos ir Pilkapio gatvių.

Ši teritorija pasirinkta dėl jos esamos situacijos sudėtingumo. Žemės ūkio paskirties sklypai šioje teritorijoje yra gausiai apriboti įvairiais reikalavimais, tokiais kaip elektros tinklų apsaugos zonos, Valstybinio Kernavės rezervato buferinės apsaugos zona, o teritorijoje esantis medynas, priskirtas valstybinių rezervatų bei valstybinių parkų apsaugos zonos miškams. Be to, teritorija patenka į paviršinio vandens telkinio apsaugos zoną, o dalis jos yra priskirta žvyro naudingosioms iškasenoms. Dėl visų paminėtų aspektų ši teritorija yra sudėtinga, komplikuota ir neracionali bei tokia esama būklė, tikėtina, neleidžia efektyviai ją naudoti ir gauti naudos.



1 pav. Analizuojama teritorija (pagal Lietuvos erdvinės informacijos..., 2024)
Fig. 1 The analyzed territory (according to Lithuanian spatial information..., 2024)

Siekiant įvertinti racionalaus žemės naudojimo ypatybes, pasirinktoje teritorijoje suformuotas vertinimo modelis (žr. 1 lentelę). Vertinimo modelį sudaro 6 kriterijai, maksimalus kriterijų vertinimas gali siekti 11 balų. Kiekvienas sklypas vertinamas atskirai ir išvedamas teritorijos vidurkis.

1 lentelė. Žemės sklypų racionalaus naudojimo vertinimo kriterijai (sudarė darbo autorė, 2024)

Table 1. The criteria for evaluating rational land use (written by the author, 2024)

Eil. Nr.	Kriterijus	Kriterijaus apibūdinimas	Kriterijaus vertinimo balo įvertinimas
1	Dydis	Minimalus neatlygintai nuosavybėn perduodamo naujo žemės sklypo dydis – 0,04 ha (išskyrus nuosavybės teise turėtą mažesnę žemės sklypą). Maksimalus šioje teritorijoje neatlygintai nuosavybėn perduodamo žemės sklypo plotas turi būti ne didesnis kaip 0,3 ha (miesto teritorijoje).	1 (0 – sklypo dydis netelpa į nurodytą sklypo dydžio intervalą; 1 – sklypo dydis telpa į nurodytą sklypo dydžio intervalą)
2	Forma	Žemės sklypai turi būti stačiakampio arba artimos stačiakampiui formos, žemės sklypo ilgosios kraštinės lygiame arba banguotame reljefe turėtų būti orientuojamos statmenai horizontalėms arba vyraujančių žemės darbų kryptimi, kalvotame reljefe – išilgai horizontalių arba taip, kad dirbant žemę būtų išvengta dirvožemio erozijos procesų.	2 (0 – sklypas neturi stačių kampų, turi lenktas kraštines; 1 – sklypas yra daugiakampis, ne visi kampai statūs; 2 – sklypas stačiakampio formos)
3	Privažiavimas	Prie kiekvieno žemės sklypo turi būti privažiavimas bendrojo naudojimo keliu arba nustačius kelio servitutą.	2 (0 – neturi privažiavimo; 1 – yra privažiavimo servitutas; 2 – yra privažiavimas nuo pagrindinio, vietinės reikšmės ar projektinio kelio)
4	Vieta	Ūkininkui optimalu, kad žemės sklypai būtų kuo arčiau namų, tai leidžia sumažinti logistikos išlaidas, patogiau valdyti ūkinę veiklą ir efektyviau panaudoti turimą žemę.	2 (0 – sklypas netoli nuo gyvenvietės; 1 – sklypas arti gyvenvietės; 2 – sklypas gyvenvietėje, prie pat gyvenamųjų pastatų;)
5	Žemės ūkio naudmenos	Žemės ūkio paskirties sklype būtinos žemės ūkio naudmenos, kurios užtikrina efektyvų ir produktyvų žemės naudojimą. Tai yra būtina sąlyga, siekiant išlaikyti žemės ūkio paskirtį ir užtikrinti derlingumą bei sklypo naudojimo efektyvumą.	2 (0 – žemės ūkio naudmenos sklype sudaro iki 30 % viso sklypo ploto; 1 – žemės ūkio naudmenos sklype sudaro iki 50 % viso sklypo ploto; 2 – žemės ūkio naudmenos sklype sudaro virš 50 % viso sklypo ploto)
6	Gretimybės	Žemės sklypui, besiribojančiam su saugomomis teritorijomis, keliais, vandens telkiniais, kultūros paveldo objektais ir kitais saugomais objektais, gali būti pritaikyti papildomi apribojimai, kurie apunkina ūkininkui sklypo naudojimo galimybes, tačiau apribojimais siekiama išsaugoti gamtos, kultūros paveldo ir kitų svarbių objektų vertę bei užtikrinti tvarų jų naudojimą.	2 (0 – gretimybės sklypo naudojimui daro didelę įtaką; 1 – gretimybės sklypo naudojimui daro neįdomią įtaką; 2 – gretimybės sklypo naudojimui įtakos nedaro)

Atliekant tyrimą buvo taikomi kompleksiniai tyrimo metodai. Šie metodai apima literatūros šaltinių, teisės aktų, planinės medžiagos ir statistinių duomenų analizę. Nagrinėjant teritorijos planavimo dokumentus, tiek teritorijų planavimo dokumentų registre (www.tpd.lt), tiek internetiniame puslapyje www.regia.lt bei duomenis iš

www.geoportal.lt sistemos, identifiikuotos teritorijos naudojimo specialieji apsaugos reikalavimai ir kita su teritorijos naudojimu susijusi teisinė informacija. Taip pat analizuoti ir Lietuvos Respublikos įstatymai, susiję su nagrinėjamos teritorijos situacija. Atlikta mažų ūkių iki 1 ha Lietuvos oficialios statistikos duomenų analizė (2010–2020 m. laikotarpiu) bei nagrinėti šių metų valstybės įmonės „Registru centras“ statistiniai duomenys apie visų Lietuvoje registruotų žemės sklypų skaičių.

Pagal darbo autorės sudarytą žemės sklypų vertinimo kriterijų lentelę analizės būdu įvertinta tiriama teritorija, atsižvelgiant į sklypo dydį, formą, privažiavimo galimybes, lokaciją, žemės ūkio naudmenas ir gretimybes. Teritorija vertinta atskirais sklypais, išvedant individualų balą nusakantį sklypo naudojimo racionalumą, galiausiai išvestas ir visos teritorijos vidurkis, tyrimo rezultatai apibendrinti.

Tyrimų rezultatai ir jų aptarimas

Nuosavybės teisių į žemę atkūrimas Lietuvoje yra svarbus procesas, kuris piliečiams leidžia atkurti savo nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą. Lietuvos Respublikos piliečiai, kurių nekilnojamasis turtas buvo prievarta nacionalizuotas ar kitaip neteisėtai nusavintas, remiantis TSRS (LTSR) įstatymais, turėjo teisę kreiptis dėl atkūrimo. Ši teisė suteikiama pagal „Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymą“ (Lietuvos Respublikos..., 2024).

Remiantis šiuo įstatymu Lietuvos piliečiai gali atkurti nuosavybės teises į šiuos nekilnojamuosius turtus:

1. žemę;
2. miškus;
3. vandens telkinius;
4. ūkinės-komercinės paskirties pastatus bei jų priklausinius;
5. gyvenamuosius namus bei jų priklausinius.

Iki 2001 m. gruodžio 31 d. buvo galima pateikti prašymus dėl nuosavybės teisių atkūrimo Lietuvos Respublikos piliečiams (žr. 2 pav.) į išlikusį nekilnojamąjį turtą. Prašymo pateikimo metu reikėjo kartu pridėti pilietybę patvirtinantį dokumentą ir nuosavybės teises bei giminystės ryšį su savininku patvirtinančius dokumentus. Jeigu terminas buvo praleistas, piliečiai turėjo galimybę prašyti atnaujinimo teismo keliu. Tokių dokumentų pavyzdžiai gali apimti išrašus iš hipotekos knygų arba turto perleidimo sutartis, teismų sprendimus, turto nacionalizavimo aktus arba kitus Vyriausybės nustatytus dokumentus, kaip, antai, testamentus. Įstatyme suformuluota nuostata, kad visi nurodyti dokumentai turėjo būti pateikiami kartu su prašymu atkurti nuosavybės teises ir tik nuosavybės teises bei giminystės ryšį su savininku patvirtinantys dokumentai galėjo būti pateikti vėliau.

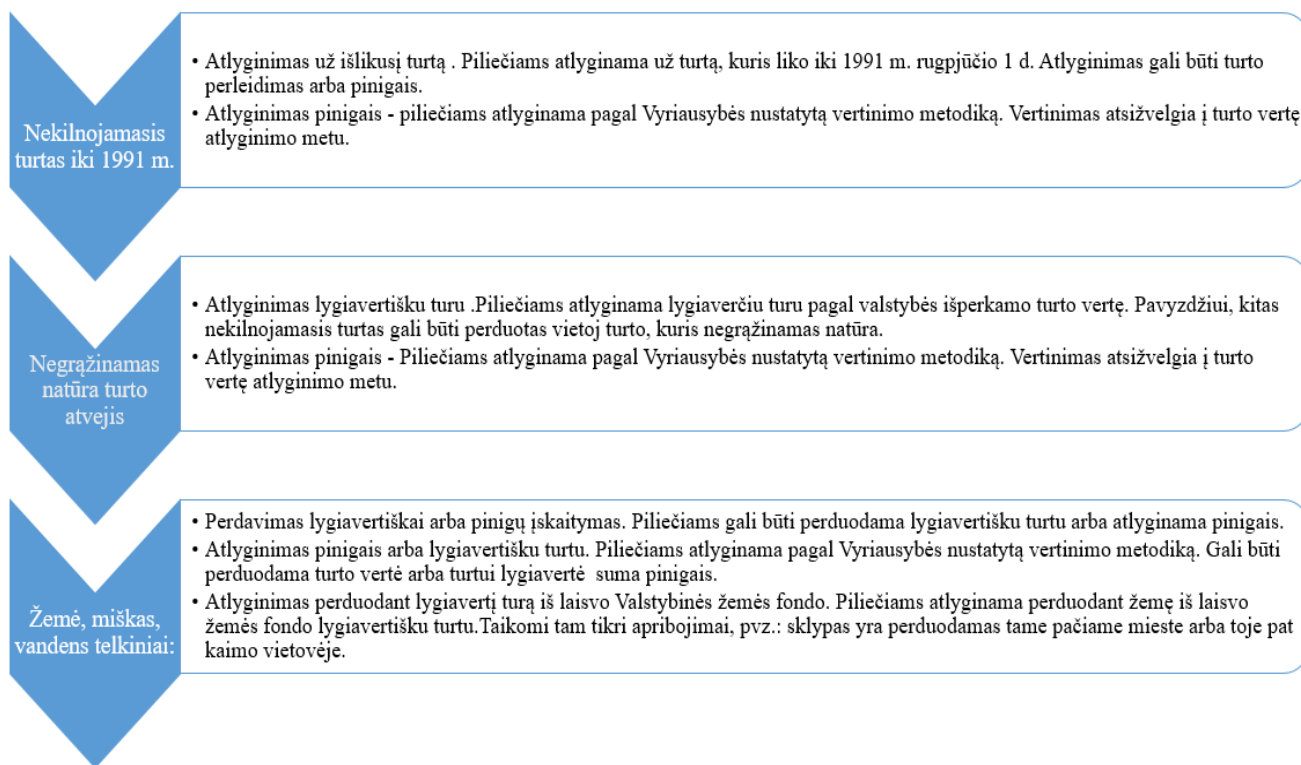


2 pav. Lietuvos Respublikos piliečiai, kuriems galimos atkurti nuosavybės teisės (sudarė darbo autorė pagal Lietuvos Respublikos..., 2024)
Fig. 2 Citizens of the Republic of Lithuania for whom property rights can be restored (according to Republic of Lithuania..., 2024)

Teisme nustatyta, kad dokumentas, patvirtinantis pilietybę, ne atitinkantis nustatyto termino nuosavybės teisių atkūrimo prašymui, negali būti pateiktas vėliau nei nurodo terminas, kurio metu galima pateikti dokumentus, patvirtinančius nuosavybės teises ir giminystės ryšį su savininku. Pagal galiojantį įstatymą, Lietuvos Respublikos pilietybė yra svarbi sąlyga, norint, kad asmuo būtų laikomas teisinių santykių subjektu turint nuosavybės teises į išlikusį nekilnojamąjį turtą. Šiame kontekste asmuo privalo turėti Lietuvos Respublikos pilietybę iki 2001 m. gruodžio 31 d. Dėl to asmenys, neatitinkantys nustatyto termino arba nepristatę dokumento, patvirtinančio pilietybę per teismo nustatytą laikotarpį, negali atkurti nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą. Tik Lietuvos Respublikos piliečiams suteikiamos galimybės atkurti nuosavybės teises, priklausomai nuo to, ar jų prašymai buvo pateikti įstatymo nustatytu laiku arba ar teismas pratęsė praleistą terminą dėl svarbių priežasčių.

Nacionalinė žemės tarnyba, priklausanti Aplinkos ministerijai, įsipareigojo per 6 mėnesius nuo nuosavybės teises patvirtinančių dokumentų ir kitų bylos elementų gavimo, peržiūrėti piliečių prašymus dėl nuosavybės teisių atkūrimo žemei, miškui ir vandens telkiniams. Jeigu negalima atkurti nuosavybės tiesiogiai, institucija privalo pasiūlyti alternatyvius atlyginimo variantus, kaip nustatyta įstatyme. Sprendime turi būti nurodyta valstybės išperkamo nekilnojamojo turto vertė. Priimti sprendimai piliečiams perduodami ne vėliau kaip per 30 dienų nuo jų priėmimo. Piliečiai turi teisę per 30 dienų nuo sprendimo paskelbimo dienos kreiptis į teismą su skundu dėl nuosavybės teisių atkūrimo sprendimo.

Įstatymas nustato keletą būdų (žr. 3 pav.), kaip valstybė gali atlyginti piliečiams už išperkamą nekilnojamąjį turtą ar turtą, kurio piliečiai nepageidauja grąžinti natūra. Šie būdai apima:



3 pav. Kiti turto grąžinimo būdai (ne natūra) (sudarė darbo autorė pagal Lietuvos Respublikos..., 2024)

Fig. 3 Other ways to return property (according to Republic of Lithuania..., 2024)

Žemės atkūrimas Lietuvoje yra svarbus procesas, kuris piliečiams leidžia atkurti jų nuosavybės teises į nekilnojamąjį turtą – žemę, miškus, vandens telkinius bei pastatus. Tai vykdoma įstatymų nustatyta tvarka, kurie taip pat apibrėžia procedūras, terminus ir sąlygas, užtikrinančias teisingą ir veiksmingą atkūrimo procesą. Šis procesas ne tik suteikia galimybę grąžinti neteisėtai nusavintą turtą, bet ir turi didelę įtaką žemės naudojimui ir ūkininkavimui.

Lietuvos statistikos departamento duomenimis, per dešimtmetį nuo 2010 iki 2020 metų pastebimas reikšmingas mažų ūkių iki 1 ha skaičiaus padidėjimas Lietuvoje. 2010 m. šių ūkių buvo 1151 vnt., atstovaujančių tik 0,58 % visų tuo metu egzistavusių ūkių, kurių skaičius iš viso siekė 199 913 vnt. Per šį laikotarpį, 2020 m., mažų ūkių iki 1 ha skaičius išaugo iki 9335 vnt., o bendras ūkių skaičius sumažėjo iki 132 076 vnt. Tai reiškia, kad maži ūkiai iki 1 ha sudarė 7,07 % visų ūkių 2020 m., palyginti su 0,58 % 2010 m. Ši įspūdinga augimo tendencija gali būti analizuojama iš įvairių perspektyvų, įskaitant valstybinės politikos priemones, žemės savininkų požiūrį ir pačių ūkininkų veiklą. Šie skaičiai rodo didelį pokytį žemės ūkio struktūroje per pastarąjį dešimtmetį ir yra svarbūs nagrinėjant Lietuvos žemės ūkio sektoriaus plėtrą ir kryptis ateityje.

Tuo tarpu valstybės įmonės „Registru centras“ duomenimis, žemės ūkio paskirties sklypai, registruoti Lietuvos registruose, sudaro net 38 % visų registruotų sklypų skaičiaus. Jeigu tie patys sklypai nagrinėjami pagal jų plotą, registruotų žemės ūkio paskirties sklypų bendras plotas siekia 3724944,3 ha, o tai sudaro 62,47 % viso Lietuvos registruoto žemės ploto, kuris yra 5962666 ha. Ši informacija leidžia daryti išvadą, kad žemės ūkio paskirties sklypai užima svarbią dalį viso Lietuvos žemės ploto, pabrėžiant jų reikšmę šalies žemės ūkio kontekstui. Ši žemės ūkio paskirties sklypų dalis rodo didelį šio sektoriaus potencialą bei įtaką šalies ekonomikai.

Šiuolaikiniame pasaulyje, kai klimato kaita, ekonominės sąlygos ir socialiniai iššūkiai tampa vis sudėtingesni, žemės ūkio sektorius ir kaimiškosios teritorijos tampa esminiais veiksniais darniam vystymuisi. Įvykdytas tyrimas, kuriame ypatingas dėmesys skiriamas pasirinktai teritorijai, kurioje atlikta išsami žemės naudojimo analizė racionalumo atžvilgiu.

Sklypus analizuojant (žr. 2 lentelę) pagal dydį, matyti, kad jeigu ši analizė būtų atlikta dar tuo metu, kai ši teritorija priklausė Svistūnų kaimui, visi sklypai būtų surinkę po 1 galimą balą, o tai reiškia, kad teritorijos dydis įstatymiškai

atkurtas buvo teisingai, tačiau šiuo metu vertinant teritoriją atsižvelgiama į esamą situaciją ir reikia teigti, kad įstatyme nurodytą dydį – 0,3 ha – 2 sklypai viršija ir praranda savo galimus gauti maksimalius balus.

2 lentelė. Žemės sklypų racionalaus naudojimo vertinimas pagal kriterijus (sudarė darbo autorė, 2024)

Table 2. Land plots assessment based on criteria (written by the author, 2024)

Eil. Nr.	Kriterijus	Žemės sklypo unikalus Nr.	Apibūdinimas
1	Dydis	8930-0004-0143	1 – sklypo dydis 0,25 ha, kuris atitinka įstatymo nurodytus reikalavimus.
		8930-0004-0144	0 – sklypo dydis 0.43 ha. Pastaba: atkūrus nuosavybę, pagal senus kadastrinius matavimus matyti, kad ši teritorija priklausė Svistūnų kaimui, dabar priklauso Kernavės miesteliui.
		8930-0004-0145	1 – sklypo dydis 0,25 ha, kuris atitinka įstatymo nurodytus reikalavimus.
		8930-0004-0278	0 – sklypo dydis 0.4 ha. Pastaba: atkūrus nuosavybę, pagal senus kadastrinius matavimus matyti, kad ši teritorija priklausė Svistūnų kaimui, dabar priklauso Kernavės miesteliui.
2	Forma	8930-0004-0143	1 – sklypas yra daugiakampis, ne visi kampai statūs.
		8930-0004-0144	1 – sklypo ne visi kampai statūs.
		8930-0004-0145	1 – sklypo ne visi kampai statūs.
		8930-0004-0278	0 – sklypas neturi stačių kampų, turi lenktas kraštines.
3	Privažiavimas	8930-0004-0143	2 – yra privažiavimas į sklypą nuo Pilkapio gatvės.
		8930-0004-0144	2 – faktinio privažiavimo dabar neturi, tačiau sklypas maždaug 5 m pločio kraštine liečiasi į sklypo pietuose esančią Pajautos g., tad įvažiavimas galimas formuoti toje vietoje ir tai nesukeltų jokių papildomų problemų ateityje.
		8930-0004-0145	2 – yra privažiavimas į sklypą nuo Pajautos gatvės.
		8930-0004-0278	2 – yra privažiavimas į sklypą nuo sklypą ribojančių Pilkapio ir Pajautos gatvių.
4	Vieta	8930-0004-0143	2 – sklypas gyvenvietėje, prie pat gyvenamųjų pastatų.
		8930-0004-0144	2 – sklypas gyvenvietėje, prie pat gyvenamųjų pastatų.
		8930-0004-0145	2 – sklypas gyvenvietėje, prie pat gyvenamųjų pastatų.
		8930-0004-0278	2 – sklypas gyvenvietėje, prie pat gyvenamųjų pastatų.
5	Žemės ūkio naudmenos	8930-0004-0143	0 – žemės ūkio naudmenų yra 0,07ha, o tai yra 28 procentai viso sklypo ploto.
		8930-0004-0144	2 – žemės ūkio naudmenų yra 0,24 ha, o tai yra 55 procentai viso sklypo ploto.
		8930-0004-0145	2 – žemės ūkio naudmenų yra 0,19 ha, o tai yra 76 procentai viso sklypo ploto.
		8930-0004-0278	2 – žemės ūkio naudmenų yra 0,4ha, lygiai tiek pat koks ir sklypo plotas, t.y. sudaro 100 procentų viso sklypo.
6	Gretimybės	8930-0004-0143	0 – dėl netoliese tekančios Neries upės sklypas patenka į paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną; dėl Kernavės valstybinio kultūrinio rezervato patenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zoną; dėl gretimai esančios gatvės – į kelių apsaugos zonos. Šie apribojimai stipriai apsunkina sklypo naudojimą, mažinant galimybes statyti, vykdyti žemės ūkio veiklą ar kitaip panaudoti sklypą dėl jo ribotos paskirties.
		8930-0004-0144	0 – dėl netoliese tekančios Neries upės, sklypas patenka į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną; dėl Kernavės valstybinio kultūrinio rezervato patenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zoną; taip pat ir kelių apsaugos zoną patenka. Šie apribojimai stipriai apsunkina sklypo naudojimą, mažinant galimybes statyti, vykdyti žemės ūkio veiklą ar kitaip panaudoti sklypą dėl jo ribotos paskirties.
		8930-0004-0145	0 – dėl netoliese tekančios Neries upės, sklypas patenka į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną; dėl Kernavės valstybinio kultūrinio rezervato patenka į kultūros paveldo objektų ir vietovių teritorijos, jų apsaugos zoną; taip pat ir kelių apsaugos zoną patenka. Šie apribojimai stipriai apsunkina sklypo naudojimą, mažinant galimybes statyti, vykdyti žemės ūkio veiklą ar kitaip panaudoti sklypą dėl jo ribotos paskirties.
		8930-0004-0278	0 – dėl netoliese tekančios Neries upės, sklypas patenka į paviršinių vandens telkinių pakrantės apsaugos juostą ir paviršinių vandens telkinių apsaugos zoną; dėl Kernavės valstybinio kultūrinio rezervato patenka biosferos rezervatų buferinės apsaugos zoną ir valstybinių gamtinių rezervatų buferinės apsaugos zoną; taip pat ir kelių apsaugos zoną patenka. Šie apribojimai stipriai apsunkina sklypo naudojimą, mažinant galimybes statyti, vykdyti žemės ūkio veiklą ar kitaip panaudoti sklypą dėl jo ribotos paskirties.
Iš viso balų (iš 11 galimų):		8930-0004-0143	6
		8930-0004-0144	7
		8930-0004-0145	6
		8930-0004-0278	6
Vidurkis balų:	Visos analizuojamos teritorijos		6

Vertinant žemės sklypų naudojimo racionalumą, labai svarbi yra sklypų forma. Vertinant matyti, kad visi sklypai neatitinka pilnai racionalios formos, yra arba daugiakampiai, arba lenkti, neturi stačių kampų, o tai apsunkina naudojamą sklypų ir kenkia ekonomiškamui. Visus galimus maksimalius balus visi 4 sklypai surinko privažiavimo vertinimo dalyje. Net jeigu ir faktinio privažiavimo dabar nėra, visi sklypai ribojasi su gatvėmis, o tai nesukelia didelių problemų patekti į sklypus, nereikia papildomai kreiptis dėl servitutinio įvažiavimo suteikimo, naudotis kaimynų žeme, kuo dažnai lieka nepatenkinti kaimyninių sklypų savininkai. Taip pat ir sklypų vietos vertinimo dalyje visi sklypai surinko maksimalius 2 balus, nes jie yra arti gyvenamųjų namų ir yra net pačioje gyvenvietėje. Ūkininkams tai labai patogu, susitaupo degalai, nes norint dirbti savo žemę nereikia vykti toli į laukus, taip pat susitaupo kelionės laikas, gali daug greičiau ir patogiau susitvarkyti savo žemę. Vertinant sklypus pagal žemės ūkio naudmenas dėl žemės naudojimo efektyvumo ir produktyvumo užtikrinimo, išlaikant žemės ūkio paskirtį, matyti, kad esama situacija 3 trijuose sklypuose iš 4 yra labai

gera – žemės ūkio naudmenos sudaro virš 50 %, o viename vertinamame sklype sudaro net visus 100 %. Visų 4 sklypų didžiausia matoma problema yra apribojimai naudojimui dėl esamų sklypų gretimų. Tokios gretimų kaip Neris upė, Kernavės valstybinis rezervatas, gatvės, besiribojančios su sklypais, apsunkina ir daro didelę įtaką sklypų naudojimui, todėl šioje kategorijoje iš galimų maksimalių 2 balų visi sklypai surinko po 0 balų, o tai reiškia, kad apribojimų problemos šiems sklypams yra didžiausios.

Išvados

1. Žemės nuosavybės teisių atkūrimas Lietuvoje yra svarbus procesas, kuris Lietuvos Respublikos piliečiams suteikia galimybę atkurti savo teises į nekilnojamąjį turtą, kuris buvo prievarta nacionalizuotas ar kitaip neteisėtai nusavintas. Tai vyksta remiantis įstatymais, kurie suteikia teisę atkurti nuosavybės teises į įvairius nekilnojamuosius turtus, tokius kaip žemė, miškai, vandens telkiniai, pastatai ir kt. Procesas yra teisiškai reglamentuotas, įtraukiant Nacionalinę žemės tarnybą ir teismus, kurie vertina piliečių prašymus ir priima sprendimus dėl nuosavybės teisių atkūrimo. Taip pat svarbu paminėti, kad atkūrimo procese įgyvendinami tam tikri principai, kurie apima turto perleidimą, atlyginimą pinigais ar lygiaverčiu turtu, atsižvelgiant į įvairius veiksnius, tokius kaip turto vertė ir kitos aplinkybės. Šis procesas yra reikšmingas, siekiant užtikrinti teisingumą ir skaidrumą bei atkurti piliečių teises į jų turimą turtą.

2. Išskirti 6 kriterijai, lemiantys sklypo naudojimo racionalumą: sklypo dydis, forma, sklypo privažiavimo situacija, žemės ūkio naudmenų dalis ir sklypo gretimų. Pagal suformuotus kriterijus įvertinta pasirinkta teritorija, kurią sudaro 4 atskiri žemės sklypai. Geriausiai įvertintas sklypas unikaliu Nr.: 8930-0004-0144, jo įvertinimas sudaro 7 balus iš galimų 11 balų, o tai yra 63,64 % visos galimos kriterijų įverčių sumos. Visos teritorijos balai skirtinguose kriterijuose skiriasi, tačiau bendrai beveik visi yra vienodi – visos teritorijos vidurkis, vertinant balais pagal sudarytą lentelę, yra 6, o tai yra 54,55 % visų galimų balų. Tai rodo, kad situacija visuose sklypuose yra panaši, drastiškų skirtumų ir atotrūkio vienių sklypų nuo kitų nėra, vyrauja panaši situacija visoje teritorijoje, tačiau teritorija yra vidutiniška, vertinant racionalaus žemės sklypų naudojimo prasme.

Pasiūlymas. Siekiant, kad neracionaliai suformuotos teritorijos turėtų perspektyvas tvariai žemės ūkio plėtrai, siūlome sklypų pertvarkymą ir infrastruktūros plėtrą, siekiant sukurti palankesnes sąlygas žemės ūkio veiklai, kartu pasidomint apie ūkininkų paramos galimybes ar mokymų apie tvaraus žemės ūkio principus, kad būtų užtikrintas tvarus ir efektyvus žemės ūkio vystymasis.

Literatūra

1. Dapkus, R. 2008. Kultūrinio turizmo plėtros perspektyvos. Prieiga per internetą: [Lituanistika | Kultūrinio turizmo plėtros perspektyvos / Rimantas Dapkus](#) (žiūrėta 2023 05 09).
2. <https://www.ekvi.lt/publikacija/lietuvos-ukininku-ukiu-gyvybingumo-pokyciai-mokslo-studija> (žiūrėta 2023-05-08)
3. Lietuvos erdvinės informacijos portalas. 2024. Vilnius. Prieiga per internetą: <https://www.geoportal.lt/geoportal/> (žiūrėta 2024 02 18).
4. Lietuvos Respublikos piliečių nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą atkūrimo įstatymas Iš: Teisės aktų registras. 1997 m. liepos 1 d. Nr. VIII-359, aktuali redakcija nuo 2024 m. sausio 1d. Prieiga per internetą: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.41505/asr> (žiūrėta 2024 02 15).
5. Oficialiosios statistikos portalas. 2024. Vilnius. Prieiga per internetą: <https://osp.stat.gov.lt/> (žiūrėta 2024 03 02).
6. Registrų centras. 2024. Vilnius. Prieiga per internetą: <https://www.registrucentras.lt/> (žiūrėta 2024 03 02).
7. Viana, C. M, Freire, D., Abrantes, P., Rocha, J., Pereira, P. 2022. Agricultural land systems importance for supporting food security and sustainable development goals: A systematic review. Science of the total environment, Vol. 806, ID 150718. Prieiga per internetą: [Agricultural land systems importance for supporting food security and sustainable development goals: A systematic review - ScienceDirect](#) (žiūrėta 2024 02 15).

OPTIMIZATION OF THE USE OF AGRICULTURAL PLOTS IN SPECIAL AREAS AFTER THE RESTORATION OF PROPERTY RIGHTS: STUDY AND RECOMMENDATIONS FOR SUSTAINABLE AGRICULTURAL DEVELOPMENT

Summary

The study examines the land restitution process in Lithuania for those whose real estate was unlawfully expropriated. The impact of the process is evident not only in the restoration of legitimate property rights but also in the structure and sustainability of agriculture. Irrational land use and fragmented plots can pose challenges to the agricultural sector. Utilizing a developed evaluation model, criteria such as plot size, shape, accessibility, and others are assessed to evaluate the selected territory. The results indicate a moderate assessment of the territory regarding rational land plot utilization and highlight issues regarding the application of land use protection zones for plots. The study, conducted using complex research methods, including literature review and spatial data analysis, provides a more comprehensive understanding of the topic. It is an important study from economic and social perspectives, aiming to strengthen the agricultural sector and promote efficient land distribution, thereby bringing added value to both society and farmers.

Keywords: optimization, rational land use, property rights.