

KAUNO MIESTO NEJSAVINTŲ ERDVIŲ TYRIMAS

Miglius ŠUKYS, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas: miglius.sukys@vdu.lt

Santrauka

Racionalus esamų neįsavitų erdvių panaudojimas miestuose vaidina pagrindinį vaidmenį miestų plėtroje, atgaivinant apleistus pastatus ir teritorijas, mažinant periferinės plėtros poreikį ir skatinant kompaktišką miestų vystymąsi ir augimą. Šiame straipsnyje nagrinėjamos neįsavitos Kauno miesto erdvės, tarp kurių yra apleisti pastatai ir žemės sklypai. Šių teritorijų analizei ir įvertinimui panaudoti Kauno miesto savivaldybės pateikti duomenys. Tyrimo metu nustatyta, kad 2024 m. Kauno mieste iš viso neįsavitų erdvių buvo 252, iš kurių 238 privačios: 149 žemės sklypai ir 89 apleisti pastatai bei 14 valstybinių neįsavitų erdvių, iš kurių: 4 žemės sklypai ir 10 apleistų pastatų. Neįsavinti apleisti žemės sklypai daugiausia koncentruojasi pietinėje, centrinėje ir šiaurės vakarinėje Kauno miesto dalyje. Kaip didesnį potencialą būti racionaliai įsavitomis, nes priklauso valstybei, tyrime detaliau analizuota 14 valstybinių neįsavitų erdvių. Atliktas išsamus šių erdvių vertinimas, remiantis išsikeltais kriterijais pagal vertinimo skalę. Atlikus vertinimą, nustatytos 5 aukščiausius balus gavusios teritorijos, turinčios didžiausią potencialą būti racionaliai panaudotomis. Siekiant kompaktiško miesto augimo, šios erdvės galėtų būti panaudotos rekreacinių zonų (žaidimo aikštelių, parkų), komercinės ar gyvenamosios paskirties objektų plėtrai.

Reikšminiai žodžiai: neįsavinta erdvė, apleisti pastatai, apleistos teritorijos, racionalus naudojimas, įvertinimas.

Įvadas

Kiekvienas miestas yra įžymus išvystyta pramone, o taip pat unikaliu gamtos grožiu. Vystantis miestams stengiamasi išnaudoti neįsavitų miesto erdvių galimybes, „paverčiant“ jas racionaliai išnaudotomis teritorijomis. Bendras šių neįsavitų erdvių naudingas plotas mažėja, kai jos nėra tinkamai įsavinamos ar naudojamos. Dažnai bet kurioje Lietuvos dalyje galima pamatyti žemės sklypų ir didesnių teritorijų, kurie yra apleisti, nenaudojami ar tiesiog palikti likimo valiai pastatų griuvėsiai. Tokių erdvių galima pamatyti tiek pačiame miesto centre, tiek nuošalioje miesto teritorijoje, ir tokios erdvės gadina ne tik vaizdą, bet ir esamą vietos kraštovaizdį.

Neįsavitos erdvės – tai apleistos teritorijos, apleisti pastatai ar nepakankamai išnaudoti žemės sklypai, kurios atsiranda dėl planavimo spragų, neaiškių nuosavybės klausimų ar aplinkos veiksnių, susijusių su apleistomis savybėmis. Šios erdvės gali sukelti iššūkių miesto plėtrai, tačiau tinkamai įvertintos ir įsavitos gali prisidėti prie vietovės tobulėjimo, aplinkos tvarkymo ar socialinių, ekonominių ir ekologinių veiksnių gerinimo.

Kaip teigia V. Bielinskas (2019), apleista teritorija (angl. Urban Brownfield), tai „miesto erdvė, netekusi savo pirminės paskirties, nenaudojama jokiems miesto ir gyventojų poreikiams patenkinti ir yra nepatraukli naujoms investicijoms“. Neįsavitos teritorijos tampa vienu aktualiausių iššūkių, su kuriuo susiduria įvairūs miestai ir/ar rajonai planuodami naują aplinką ar įgyvendindami naujus plėtros projektus.

V. Ferretti ir R. Grosso (2019) teigia, kad naujų panaudojimo būdų radimas apleistiems pastatams ir teritorijoms leidžia atnaujinti miestus ar kitas teritorijas, nes šių neįsavitų teritorijų pertvarkymo politika sustabdo jų nykimo procesus ir atkuria teritorinės sistemos tęstinumą, panaudojant jau esamus, nors ir apleistus pastatus ar teritorijas. Neįsavitų erdvių buvimas turi nepalankų poveikį ne tik aplinkai, bet ir ekonominei bei socialinei miesto gerovei. Todėl planuotojai ir ateities miestų plėtros vystytojai turi atsižvelgti į tokių neįsavitų teritorijų racionalų panaudojimą – įsavinimą.

Neįsavitų erdvių problemos sprendimai, šių teritorijų atgaivinimas turi įvairiapusę naudą, ypač visuomenei, investuotojams ir miestui kaip vienetui, t. y. pagerinama gyvenimo kokybė, miesto įvaizdis ir palaikomas ekonominis augimas. Be to, neįsavitų teritorijų racionalus įsavinimas skatina tvarią miesto plėtrą, naudojant esamą infrastruktūrą, ir, pavyzdžiui, nesiplečiant į naujas neužstatytas teritorijas (Karwalska ir Mazur, 2020).

Neįsavitų teritorijų problematika yra kompleksiškas ir sudėtingas uždavinys. Pasak V. Bielinsko ir M. Burinskienės (2016), tokie Lietuvos miestai kaip Kaunas ir Klaipėda per pastarąjį dešimtmetį yra netekę apie 20 proc. gyventojų, o miestuose ir toliau planuojama logiškai nepagrįsta miesto ekspansija į periferiją, po kurios lieka vis naujos apleistos teritorijos.

Sprendžiant kompaktiško miesto vystymo aktualijas ir remiantis Lietuvos Respublikos Bendrojo plano sprendiniais (2030), teigiama, kad miestuose privalo būti taikomi kompaktiško vystymosi principai įgyvendinant plėtros ribojimo priemones. Bendrajame plane nurodoma, kad miesto plėtrai turi būtų aiškiai apibrėžtos ribos, taikyti žemės konsolidavimo rodikliai nustatymui, teikti prioritetą neįsavitų teritorijų pertvarkymui ar panaudojimui. Šie rodikliai leidžia efektyviau išnaudoti esamus miesto išteklius, taip sumažinant nesubalansuotą miesto plėtrą.

Kauno miesto savivaldybėje vystant Kauno miestą yra keli tikslai: gerinti miesto kokybę, įvaizdį ir darnumą, siekti išnaudoti neįsavitą erdvę. Neįsavitų erdvių panaudojimas yra viena iš pagrindinių priežasčių, kuri neleistų taip intensyviai miestui plėstis į priemiesčio teritorijas, o būtų siekiama išnaudoti esamas neįsavitą erdvę, kurių didelė dalis vis dar išlieka nepakankamai išnaudota. Tinkamas šių erdvių įsavinimas prisideda prie chaotiškos miesto plėtros, sukuriant naujas, bet neišnaudojant galimas išnaudoti neįsavitą erdvę. Tuo tarpu racionalus neįsavitų erdvių išnaudojimas paverčiant jas viešosiomis erdvėmis, poilsio zonomis ir pan., prisideda kuriant naujas galimybes, darbo vietas ir skatina darnų Kauno miesto vystymąsi (Kauno..., 2022).

Tyrimo metu siekiama identifikuoti bendrą neįsavitų erdvių skaičių ir įvertinti jų įsavinimo reikšmingumą Kauno miestui. Analizuojant neįsavintas erdves Kauno mieste siekiama išsiaiškinti, kurios neįsavintos teritorijos turi daugiausia potencialo būti racionaliai panaudotomis ir taip prisidėti prie darnaus ir kompaktiško Kauno miesto vystymosi.

Tyrimo tikslas – atlikti Kauno miesto savivaldybės neįsavitų erdvių tyrimą.

Iškeltam tyrimo tikslui pasiekti sprendžiami šie **uždaviniai**:

1. Išanalizuoti Kauno miesto neįsavitų teritorijų pasiskirstymą pagal jų apimtį ir savybes.
2. Įvertinti valstybinės Kauno miesto neįsavintas teritorijas pagal apibrėžtus vertinimo kriterijus.

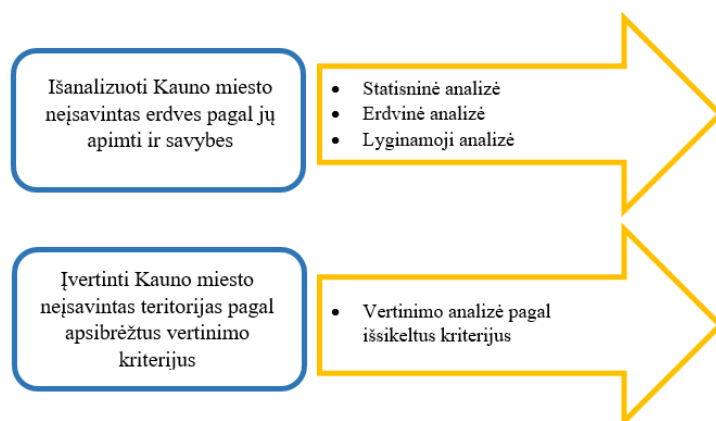
Tyrimų objektas ir metodai

Kauno miesto savivaldybė yra antra pagal dydį iš Lietuvos miestų didžiausių savivaldybių. Tiriamojo darbo objektu pasirinktos Kauno miesto savivaldybės teritorijos, kurios yra traktuojamos kaip neįsavintos Kauno miesto erdvės, tarp kurių yra apleisti pastatai ir žemės sklypai.

Straipsnio tiramoji dalis apima du etapus (žr. 1 pav.):

1. Pirmame etape atlikta statistinė erdvinė neįsavitų erdvių analizė, siekiant išsiaiškinti, kiek iš viso Kauno miesto savivaldybėje yra neįsavitų erdvių, kaip jos pasiskirsčiusios, kurioje miesto dalyje jų yra daugiausiai ir pan. Atliekant analizę naudotasi Kauno miesto savivaldybės 2024 m. duomenimis apie neįsavintas erdves.

2. Antroje tyrimo dalyje atlikta detali valstybinių neįsavitų erdvių analizė. Pagal išsikeltus vertinimo kriterijus iš viso buvo atliktas 14 skirtingų erdvių vertinimas.. Kiekvienas kriterijus buvo vertinamas skalėje nuo 1 iki 3 balų.



1 pav. Tyrimo schema (sudaryta autoriaus)

Fig. 1. Scheme of the study (compiled by the author)

Tyrimo tikslui pasiekti buvo iškeltas esminis klausimas: kiek iš viso neįsavitų erdvių yra Kauno mieste ir kurios iš jų turėtų daugiausiai potencialo būti įsavintos ir tokiu būdu prisidėtų prie darnaus/racionalaus miesto vystymosi. Šiuo tikslu tyrimo rezultatų dalyje atliekama neįsavitų erdvių statistinių duomenų ir jų pasiskirstymo erdvėje analizė, t.y. siekiama išsiaiškinti, kuriose Kauno miesto seniūnijose šių teritorijų yra daugiausia. Kaip jau buvo minėta, analizės metu naudojami duomenys iš Kauno miesto savivaldybės administracijos direktoriaus 2024 m. rugsėjo 17 d. įsakymo Nr. A1-333 „Dėl Nenaudojamos žemės sklypų 2024 metų sąrašo patvirtinimo“ (Kauno..., 2024).

Neįsavitų teritorijų erdvinės analizės metu buvo analizuojama, ar teritorija yra tuščia neįsavinta erdvė, ar turi apleistus pastatus ir koks yra neįsavitų teritorijų erdvinis pasiskirstymas, atsižvelgiant į atskiras Kauno miesto seniūnijas. Erdvinei analizei atlikti buvo naudotasi *QGIS* programine įranga, kuri leidžia pavaizduoti duomenis erdvėje ir atlikti pačią tiriamų objektų pasiskirstymo analizę. *QGIS* programinėje įrangoje, remiantis funkcijomis, kiekviena neįsavinta erdvė buvo suvedama į atributinę lentelę, joje buvo nustatomas vietovės tipas ir surašomos neįsavitų erdvių koordinatės pagal Lietuvos koordinacių sistemą (LKS-94). Atliekant erdvinę statistiką naudoti žemėlapių pagrindai, kaip *OpenStreetMap* ir *Google Satellite*, todėl buvo lengviau identifikuoti vietovės tipą: ar tai neįsavinta erdvė, ar apleistas pastatas. Išanalizavus erdves buvo sukurti žemėlapių vaizdai (*Layout* funkcija), siekiant parodyti jų erdvinį statistinį pasiskirstymą ir sukuriant legendos išnašą su atributine informacija.

Antroje tyrimo dalyje analizuojama 14 valstybinių neįsavitų erdvių, nes jų yra žymiai mažiau negu privačių ir jose yra didesnis prioritetas jas įsavinti. Valstybinės neįsavintos erdvės Kauno mieste yra išsidėsčiusios įvairiose seniūnijose, ir kiekviena ši seniūnija turi bent po vieną tokią erdvę. Šios erdvės pasirinktos dėl to, nes analizės metu siekiama parodyti, kurios erdvės turi daugiausia potencialo būti panaudotos ir prisidėti prie Kauno miesto vystymosi ar rekreacinių vietų sukūrimo buvo vertinamos pagal išsikeltus pagrindinius žemiau pateiktus 6 vertinimo kriterijus:

- **Vietovės tipas** – vertinama, kokia erdvė yra: ar tai neįsavinta teritorija, ar apleistas pastatas;
- **Esama infrastruktūra** – vertinamas komunikacijų išvystymas, ar tai yra teritorija šalia kelių, pėsčiųjų takų. Gera infrastruktūra palengvina naujų objektų panaudojimą ir mažina investicijų kaštus;
- **Teritorijos būklė** – vertinama, kokia yra fizinė teritorijos būklė. Fizinė būklė parodo, kiek pastangų gali reikėti įdėti jos atnaujinimui;
- **Pasiekiamumas** – vertinama, ar teritorija lengvai pasiekama įvairiu transportu nuo miesto centro. Lengvesnis

pasiekiamumas yra patrauklesnis tiek investuotojams, tiek gyventojams. Kuo erdvė yra patogiau pasiekama įvairiu transportu, tuo didesnė tikimybė, kad ji bus panaudota;

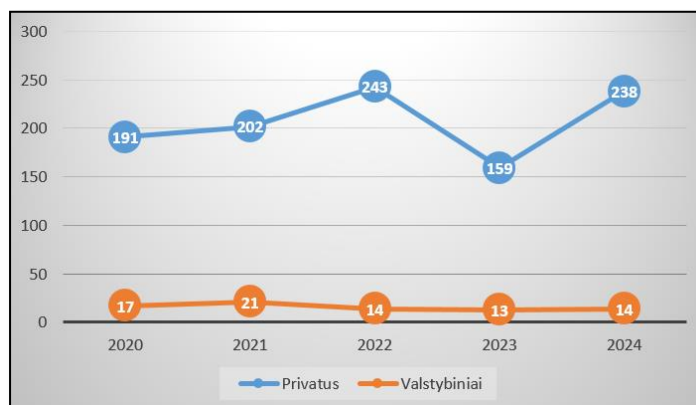
- **Teritorijos apsauga** – vertinama, ar ši erdvė yra aptverta, ar turi saugumo garantijų. Saugios, tvarkingos ir prižiūrimos neįsavintos erdvės gerina aplinkos įvaizdį;
- **Teritorijos istorinė reikšmė** – atsižvelgiama, ar teritorijoje yra išlikę objektai, kurie gali turėti kultūrinę vertę. Kultūrinė ir istorinė reikšmė gali labiau atkreipti dėmesį, siekiant išnaudoti šią erdvę ir taip integruoti į miesto poreikius.

Visi šie rodikliai buvo įvertinti balais skalėje nuo 1 iki 3 ir pateikti 1 lentelėje, išskyrus vietovės tipas, jis vertinamas pagal erdvę: ar tai neįsavinta erdvė, ar apleistas pastatas. Atlikus vertinimą, pagal gautas kriterijų sumų reikšmes priskiriami sumų rodikliai: 4–7 balai – būklė bloga, 8–11 – patenkinama, 12–15 – gera. Pagal šias 3 rodiklių sumų reikšmes galima pamatyti, kurios neįsavintos erdvės yra blogos, patenkinamos ar geriausios būklės ir turi didžiausią potencialą būti išnaudotos racionaliai.

Įgyvendinus uždavinius pagal tyrimo schemą, gauti rezultatai, kurių aptarimas ir apibendrinimas pateikti tyrimo rezultatų apžvalgos dalyje.

Tyrimo rezultatai ir jų aptarimas

Tyrimo metu pagal Kauno miesto savivaldybės duomenis išanalizuota privačių ir valstybinių neįsavintų miesto erdvių kaita nuo 2020 iki 2024 m. (žr. 2 pav.). Nustatyta, kad privačių neįsavintų erdvių pasiskirstymas yra įvairus, pavyzdžiui, per 2020–2022 m. neįsavintų erdvių skaičius didėjo nuo 191 vnt. iki 243 vnt., t. y. padidėjo 27 proc. Per 2022–2023 m. šių teritorijų skaičius gana žymiai sumažėjo – iki 159 vnt., o 2024 m. neįsavintų erdvių skaičius siekė 238 vnt. Valstybinių neįsavintų teritorijų pasiskirstymas yra tolygus. Didžiausias teritorijų kitimas nustatytas 2020–2021 m., kai jų skaičius nuo 17 vnt. padidėjo iki 21 vnt. Tuo tarpu 2022–2024 m. valstybinių neįsavintų erdvių apimtys kito minimaliai: 2022 m. ir 2024 m. jų buvo 14 vnt., o 2023 m. šių erdvių skaičius sumažėjo vos 1 vnt. Neįsavintų erdvių skaičiaus svyravimai gali būti susiję su ekonomikos pokyčiais, miesto plėtros planais ar nekilnojamo turto rinkos kaita.



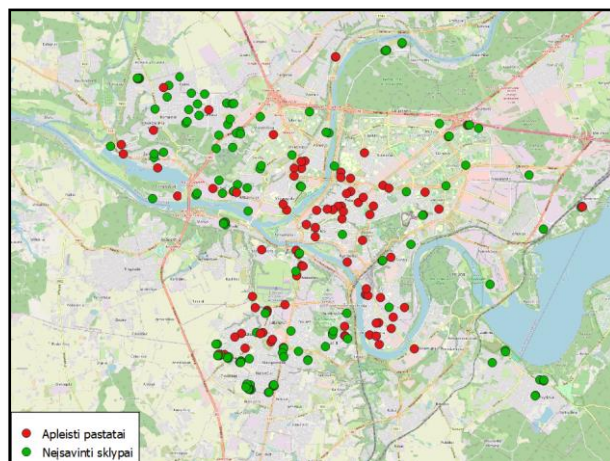
Pastaba: reikšmės pateiktos vienetais (vnt.)

2 pav. Neįsavintos Kauno miesto erdvės (Šaltinis: Kauno..., 2024)

Fig. 2. Undeveloped spaces of Kaunas city (Source: Kaunas..., 2024)

Bendrai Kauno miesto savivaldybėje yra žymiai daugiau privačių žemės sklypų nei valstybinių, nes privačius sklypus galima lengviau privatizuoti, t. y. įpirkti ir parduoti, o valstybinius žemės sklypus siekiama išlaikyti strateginiams ar visuomenėms poreikiams.

Siekiant detaliau išanalizuoti 2024 m. Kauno miesto savivaldybėje fiksuotas neįsavintas erdves, buvo atlikta šių privačių erdvių pasiskirstymo erdvinė analizė, kurios rezultatai pateikti 3 paveiksle. Nustatyta, kad iš visų 238 vnt. privačių neįsavintų erdvių 149 vnt. buvo žemės sklypų ir 89 vnt. – apleisti pastatai. Kaip matyti iš paveikslo, bendras šių erdvių Kauno miesto savivaldybėje pasiskirstymas yra įvairus – daugiausia tokių erdvių yra Aleksoto seniūnijoje 80 vnt., Šilainių – 42 vnt., Vilijampolės – 36 vnt., Šančių – 18 vnt., Žaliakalnio – 17 vnt., Dainavos – 11 vnt., Panemunės – 10 vnt., Centro – 7 vnt., Eigulių – 6 vnt., Petrašiūnų – 6 vnt. ir Gričiupio – 5 vnt. Todėl, kaip matyti, šių erdvių pasiskirstymas seniūnijose yra skirtingas.



Pastaba: žalia spalva – neįsavinti sklypai, kurie yra įtraukti į Kauno miesto savivaldybės į neįsavintų teritorijų sąrašus ir yra nenaudojami žemės plotai, raudona spalva – apleisti pastatai.

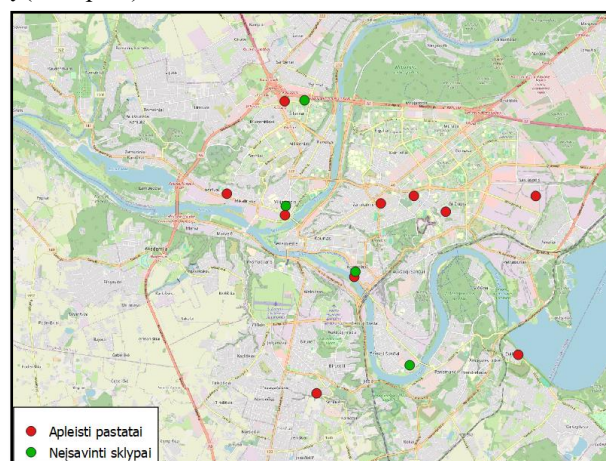
3 pav. Privačių neįsavintų erdvių pasiskirstymas Kauno mieste 2024 m. duomenimis (sudaryta autoriaus)

Fig 3. Distribution of private undeveloped spaces in Kaunas city according to 2024 data (compiled by the author)

Kaip matyti iš paveikslo seniūnijose (Aleksoto, Šilainių ir Vilijampolės), kuriose yra daugiausia neįsavintų erdvių, šių erdvių tipai pasiskirsto taip: Aleksoto seniūnijoje iš 80 vnt. neįsavintų yra 25 apleisti pastatai ir 55 neįsavinti žemės sklypai, Šilainiuose – 14 apleistų pastatų ir 28 neįsavinti žemės sklypai ir Vilijampolėje – 14 apleistų pastatų ir 22 žemės sklypai. Norint sustabdyti neįsavintų privačių erdvių didėjimą, turi būti pritaikomas padidintas žemės mokestis, siekiant sustabdyti šių erdvių privatizavimą ir augimą. Taigi, neįsavintose privačiose erdvėse dominuoja apleisti žemės sklypai.

Netolygus neįsavintų erdvių pasiskirstymas tam tikrose seniūnijose, gali lemti keli veiksniai, pavyzdžiui, Aleksoto, Šilainių ir Vilijampolės sen., gali būti pramoninių ar komercinių zonų, dėl kurių didesni reikalavimai siekiant juos atkurti, reikia didelių investicijų ar žemės naudojimo politikos. Kauno miesto savivaldybės strateginiai prioritetai ir dėmesys irgi gali nulemti šių erdvių pertvarkymą ar planavimo problemomis.

Valstybiniai priklausančių neįsavintų erdvinio pasiskirstymo analizės rezultatai pateikti 4 paveiksle. Nustatyta, kad 2024 m. Kauno miesto savivaldybėje tokių erdvių iš viso buvo 14, iš kurių: 4 – neįsavinti žemės sklypai ir 10 – apleisti pastatų. Erdvinė šių teritorijų pasiskirstymo analizė atskleidė, kad šių teritorijų yra praktiškai kiekvienoje Kauno miesto seniūnijoje bent po vieną (žr. 4 pav.).



Pastaba: žalia spalva – neįsavinti sklypai, kurie yra įtraukti į Kauno miesto savivaldybės į neįsavintų teritorijų sąrašus ir yra nenaudojami žemės plotai, raudona spalva – apleisti pastatai.

4 pav. Valstybinių neįsavintų erdvių pasiskirstymas Kauno mieste 2024 m. duomenimis (sudaryta autoriaus)

Fig. 4. Distribution of state-owned undeveloped spaces in Kaunas city according to 2024 data (compiled by the author)

Kaip matyti, daugiausia valstybinių erdvių yra Vilijampolės seniūnijoje – 3 vnt., jas sudaro 2 apleisti pastatai ir 1 neįsavintas žemės sklypas. Tuo tarpu Gričiupio, Aleksoto, Panemunės, Petrašiūnų ir Žaliakalnio seniūnijos turi po 1 neįsavintą žemės sklypą, o Centro ir Šilainių seniūnijos – po 1 apleistą pastatą ir neįsavintą žemės sklypą, Šančių – 1 neįsavintą žemės sklypą. Taigi, valstybei priklausančios neįsavintos erdvės taip pat tolygiai pasklidusios po visas Kauno miesto savivaldybės seniūnijas, tačiau jų yra gerokai mažiau nei privačių.

Apibendrinant pateiktus erdvinis privačių ir valstybinių 2024 m. neįsavintų erdvių Kauno miesto savivaldybėje duomenis, galima daryti išvadą, kad tokių erdvių bendrai buvo 252 vnt. Privačių teritorijų buvo 238 vnt., iš kurių 149 vnt. neįsavinti žemės sklypai ir 89 apleisti pastatai, o valstybinės neįsavintos teritorijos sudarė 14 vnt.: 4 apleisti žemės sklypai

ir 10 apleistų pastatų. Neįsavitos erdvės savivaldybės teritorijoje pasklidę po visas seniūnijas. Didelė jų dalis yra tarp naujai besikuriančių gyvenamųjų rajonų arba yra izoliuoti jau užstatytose teritorijose.

Toliau tyrime detaliam analizuojamos ir pagal apsibrėžtus kriterijus vertinamos valstybei priklausančios neįsavitos teritorijos. Šios valstybinės neįsavitos erdvės detaliam vertintos todėl, kad jos iš esmės priklausimai nuo nuosavybės formos, tikėtina turi didžiausią potencialą būti panaudotos, t.y. jos priklauso Kauno miesto savivaldybei ir tuo atveju priėmus racionalius sprendimus gali būti tinkamai išnaudotos/atkurtos. Kaip jau buvo minėta, pagal Kauno miesto savivaldybės 2024 m. duomenis, iš viso tokių neįsavitų teritorijų buvo 14, iš kurių 4 yra žemės sklypai ir 10 apleistų pastatų. Detalus šių teritorijų vertinimas pagal kriterijus pateiktas 1 lentelėje.

1 lentelė. Kauno miesto valstybinių neįsavitų teritorijų vertinimas pagal išsikeltus kriterijus (sudaryta autoriaus)
Table 1. Evaluation of Kaunas city state undeveloped areas according to the criteria set out (compiled by the author)

Nr	Adresas	Seniūnija	Vietovės tipas	Esama infrastruktūra	Teritorijos būklė	Pasiekiamumas	Saugoma teritorija	Istorinė reikšmė	Suma
1	K. Jauniaus g. 58	Aleksoto	Apleistas pastatas	2	1	2	2	-	7
2	Kaunakiemio g. 11	Centro	Apleistas pastatas	2	2	2	1	-	7
3	Karaliaus Mindaugo pr. 52	Centro	Neįsavinta teritorija	3	2	3	3	2	13
4	Rimvydo g. 9	Gričiupio	Apleistas pastatas	2	1	1	1	-	5
5	Gričiupio g. 11A	Gričiupio	Apleistas pastatas	2	3	2	2	-	9
6	Didžioji g. 38	Panemunės	Apleistas pastatas	1	1	1	1	-	4
7	Technikos g. 10	Petrašiūnų	Apleistas pastatas	2	2	2	2	-	8
8	Kuršių g. 1	Šilainių	Apleistas pastatas	3	2	2	1	-	8
9	Kuršių g. 13	Šilainių	Neįsavinta teritorija	3	2	3	2	-	10
10	Ariogalos g. 20	Vilijampolės	Neįsavinta teritorija	3	2	2	2	-	9
11	Raudondvario 3-iasis tak. 8	Vilijampolės	Apleistas pastatas	2	2	1	2	-	7
12	Jurbarko g. 15	Vilijampolės	Apleistas pastatas	2	2	2	2	-	8
13	P. Višinskio g. 96	Žaliakalnio	Apleistas pastato kontūrai	2	2	3	3	-	10
14	A. Juozapavič-iaus pr. 3M	Šančių	Apleistas pastatas	2	2	1	1	-	6

*Paiškinimai: 1 – bloga, 2 – patenkinama, 3 – gera; suma iš viso 4–7 balai būklė bloga, 8–11 – patenkinama, 12–15 – gera.

Kaip matyti iš pateiktų valstybinių neįsavitų teritorijų vertinimo rezultatų, iš 14 objektų išsiskiria 5 objektai esantys K. Mindaugo pr. 52 (13 balų), Gričiupio g. 11A (9 balai), Ariogalos g. 20 (9 balų), Kuršių g. 13 (10 balų) ir P. Višinskio g. 96 (10 balų), kurie iš esmės turi didžiausią potencialą, t.y. pasižymi gera esama infrastruktūra, turi patogų privažiavimą ir pakankamai gerą teritorijos būklę ir priėmus racionalius sprendimus galėtų būti tinkamai panaudoti, tokiu būdu prisidedant prie tvirtos miesto plėtros ir mažinant dažnai nepagrįstas miesto plėtimosi į periferines teritorijas apimtis. Iš esmės sprendžiant Kauno miesto vystymo klausimus, šioms penkioms neįsavitoms erdvėms turėtų būti teikiamas didžiausias prioritetas ieškant racionalių jų panaudojimo galimybių, kurios galėtų orientuotis į komercinę, rekreacinę ar visuomeninę šių teritorijų panaudojimo paskirtį.

Išvados

1. Atlikus neįsavitų erdvių analizę, nustatyta, kad 2024 m. tokių erdvių Kauno mieste buvo 252, iš kurių 238 buvo privačios ir 14 valstybinių. Per visą analizuojamą laikotarpį (2020–2024 m.) labiausiai kito privačių neįsavitų erdvių apimtys, t.y. šių teritorijų padaugėjo beveik 25 proc., tuo tarpu valstybinei priklausančių neįsavitų erdvių skaičius kiek mažėjo (3 vnt.). 2024 m. privačias neįsavintas erdves sudarė 149 žemės sklypai ir 89 apleisti pastatai, o valstybinėse erdvėse buvo 10 neįsavitų žemės sklypų ir 4 apleisti pastatai. Atskirose Kauno miesto seniūnijose neįsavitų erdvių pasiskirstymas gana nevienodas. Daugiausia šių erdvių yra Aleksoto, Vilijampolės ir Šilainių seniūnijose.

2. Pagal apsibrėžtus kriterijus įvertinus valstybines neįsavintas teritorijas, nustatyta, kad didžiausią potencialą būti racionaliai panaudotomis turi 5 teritorijos: K. Mindaugo pr. 52, Gričiupio g. 11A, Ariogalos g. 20, Kuršių g. 13 ir P. Višinskio g. 96, kurios įvertintos aukščiausiu vertinamų balų suma. Šios erdvės pasižymi gerai išvystyta infrastruktūra, teritorijos saugumu ir apskritai pakankamai gerai išsilaikiusia teritorijos būkle ir galėtų būti racionaliai panaudotos komerciniams rekreaciniams ar visuomeniniams tikslams, taip prisidedant prie darnaus miesto vystymo ir ne visada pagrįsto gana intensyvaus miesto plėtimosi į periferiją.

Literatūra

1. Bielinskas V., Burinskienė M. (2016). Apleistų miesto seniūnijų teritorijų koreliacinė analizė. Vilniaus miesto atvejis. *Mokslas – Lietuvos ateitis*, 8(1), 38–47. <https://doi.org/10.3846/mla.2016.859>
2. Bielinskas, V. (2019). Miesto apleistų teritorijų paskirties keitimo scenarijų vertinimas daugiarodikliais sprendimų priėmimo metodais [Daktaro disertacija]. Vilnius: Technika.
3. Ferretti, V., & Grosso, R. (2019). Designing successful urban regeneration strategies through a behavioral decision aiding approach. *Cities*, 95, 102386. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2019.06.017>
4. Karwalska R., ir Mazur K. (2020). Eco-City: Model Concept for Transforming Brownfield into Modern Urban District. IOP Conf. Series: *Materials Science and Engineering* 960(4) 042015. <https://doi.org/10.1088/1757-899X/960/4/042015>
5. Kauno miesto savivaldybė. Nenaudojamų žemės sklypų 2024 metais sąrašas [2024-12-10]. Prieiga per internetą: <https://www.kaunas.lt/verslas-finansai/turtas/nenaudojamu-zemes-sklypu-2024-metais-sarasas/>
6. Kauno miesto savivaldybės strateginis plėtros planas iki 2030 m. (2022). UAB „Civitta“ [žiūrėta 2024-12-28]. Prieiga per internetą: <https://www.kaunas.lt/wp-content/uploads/sites/13/2022/05/strateginis-pletros-planas-iki-2030.pdf>
7. Lietuvos Respublikos teritorijos bendrasis planas (2030), „Konkretizuoti sprendiniai Lietuvos regionai 2030“ [žiūrėta 2024-05-25]. Prieiga per internetą: <https://www.bendrasisplanas.lt/wp-content/uploads/2020/07/LR-BP-Lietuvos-regionai-2030.pdf>

RESEARCH ON UNDEVELOPED SPACES IN KAUNAS CITY

Abstract

The rational use of existing undeveloped spaces in cities plays a key role in urban development, revitalizing abandoned buildings and territories, reducing the need for peripheral development and promoting compact urban development and growth. This article examines undeveloped spaces in Kaunas city, including abandoned buildings and land plots. Data provided by Kaunas City Municipality were used to analyze and assess these territories. The study found that in 2024. In Kaunas city, there were a total of 252 undeveloped spaces, of which 238 were private: 149 land plots and 89 abandoned buildings and 14 state undeveloped spaces, of which: 4 land plots and 10 abandoned buildings. Undeveloped abandoned land plots are mainly concentrated in the southern, central and northwestern parts of Kaunas city. As they have a greater potential to be rationally appropriated, since they belong to the state, the study analyzed 14 state undeveloped spaces in more detail. A detailed assessment was carried out for these spaces, based on the criteria set out in the assessment scale. After the assessment, the 5 highest-scoring territories were identified, which have the greatest potential to be used rationally. In order to achieve compact urban growth, these spaces could be used for the development of recreational areas (playgrounds, parks), commercial or residential objects.

Keywords: undeveloped space, abandoned buildings, abandoned areas, rational use, assessment