

VALSTYBINĖS ŽEMĖS NAUDOJIMAS IR PARDAVIMAS KAUNO RAJONO SAVIVALDYBĖS PAVYZDŽIU

Živilė RAMAŠAUSKIENĖ, Vytauto Didžiojo universitetas, Žemės ūkio akademija, Inžinerijos fakultetas, el. paštas:
zivile.ramasauskiene@vdu.lt

Santrauka

Neatsiejama žemėtvarkos dalis yra valstybinės žemės valdymas, naudojimas ir disponavimas. Didėjant urbanizacijos procesams svarbu įvertinti valstybinės žemės pardavimo mastą, naudojimo tendencijas ir daromą poveikį žemės naudojimo struktūrai. Straipsnyje yra analizuojami valstybinės žemės pardavimai ir valstybinės žemės naudojimas Kauno rajono savivaldybėje 2020–2025 m. laikotarpiu. Tyrimo tikslas – išanalizuoti valstybinės žemės pardavimus ir naudojimą Kauno rajono savivaldybėje. Tyrime taikoma kiekybinė statistinė analizė. Analizuojant surinktus duomenis panaudoti lyginamosios, loginės, sisteminės analizės metodai. Tyrimo metu nustatyta, kad 2020–2025 m. laikotarpiu Kauno rajone valstybės nuosavybės teise įregistruotų valstybinės žemės sklypų skaičius padidėjo nuo 3 822 iki 4 578, t. y. 756 vienetais (19,8 %), o bendras plotas išaugo nuo 41 326,2 ha iki 43 029,9 ha (4,12 %). Valstybinės žemės pardavimo sutarčių skaičius Kauno rajone iki 2024 m. kito nuosekliai – nuo 325 sutarčių 2020 m. iki 355 sutarčių 2024 m. Parduotos žemės plotas svyravo nuo 61,73 ha iki 93,59 ha. 2025 m. statistikoje fiksuotas itin didelis pardavimo sutarčių ir parduotos žemės ploto padidėjimas (14 320 sutarčių ir 7 637,99 ha), kuris, tikėtina, susijęs su administraciniais ar registravimo procesų pokyčiais. Todėl šie duomenys vertintini atsargiai. 2020–2025 m. laikotarpiu Kauno rajono savivaldybėje atliktų žemės naudojimo valstybinės kontrolės patikrinimų sumažėjo nuo 212 iki 43. Nors savivaldybėje patikrinimų skaičius sumažėjo, tačiau pažeidimų kiekis išliko aukštas. Todėl racionalaus žemės naudojimo užtikrinimas išlieka aktualus.

Reikšminiai žodžiai: valstybinė žemė, žemės pardavimas, žemės naudojimo kontrolė, žemės fondas, urbanizacija.

Įvadas

Žemė yra vienas svarbiausių valstybės gamtinių ir ekonominių išteklių. Toks išteklius turi didelę reikšmę teritorijų planavimui, ekonominei plėtrai ir aplinkos apsaugai. Žemės naudojimas apima įvairias ekonomines, socialines ir aplinkosaugines veiklas. Svarbia teritorijų planavimo ir žemėtvarkos sistemos dalimi yra laikomas efektyvus žemės naudojimas. Efektyvus žemės naudojimas sudaro prielaidas tikslingesniai žemės išteklių panaudojimui ir apsaugai, kas yra siekiama žemėtvarkos sistemoje (Aleknavičius, 2011).

Lietuvos žemės fondo struktūra ir naudojimo kryptys (apimant valstybinę, savivaldybių ir privačią žemę) daro tiesioginę įtaką šalies teritoriniam vystymuisi bei žemėnaudos formavimui (Ragulskytė-Markovienė, Žilinskienė, 2022). Valstybinė žemė, jos valdymas, naudojimas ir disponavimas tiesiogiai susijęs su viešojo intereso užtikrinimu, infrastruktūros plėtra, racionalaus žemės naudojimo politikos įgyvendinimu, todėl valstybinės žemės fonde užima svarbią vietą. Valstybinės žemės valdymas yra svarbi žemės valdymo sistemos dalis ir leidžia institucijoms organizuoti žemės plėtos procesus bei užtikrinti efektyvų žemės išteklių naudojimą (Aleknavičius, 2014).

Valstybinės žemės pardavimas keičia žemės nuosavybės struktūrą ir gali sudaryti prielaidas žemės įtraukimui į aktyvią ekonominę veiklą. Taip valstybinės žemės pardavimai prisideda prie investicijų pritraukimo, teritorijų plėtos bei nenaudojamų arba naudojamų neefektyviai teritorijų įveiklinimo (Melnikienė, Vidickienė, 2019). Žemės naudojimas turi būti organizuojamas taip, kad užtikrintų teisinių reikalavimų laikymąsi ir kuo racialesnį jos išteklių panaudojimą (Stanislavskyi, 2023). Kadangi valstybinės žemės pardavimai daro didelę įtaką žemės naudojimo ir planavimo sprendimams, svarbu atsižvelgti ne tik į parduodamos žemės mastus, bet ir į tai, kaip ji naudojama.

Kadangi intensyvūs urbanizacijos procesai ir didėjantis žemės poreikis yra būdingi Kauno rajono savivaldybei, svarbu įvertinti valstybinės žemės naudojimo ir pardavimo procesus sparčiai kintančiose priemiestinėse teritorijose. Taip pat žemės pardavimas yra tarsi įrankis siekiant įveiklinti apleistus ir neefektyviai naudojamus valstybinės žemės sklypus. Tokie rezultatai leidžia prisidėti prie geresnio pardavimo procesų ir valstybinės žemės naudojimo vertinimo. Tyrimo naujumas siejamas su Kauno rajono savivaldybėje 2020–2025 m. laikotarpiu valstybinės žemės pardavimo rodiklių analize ir neparduotos valstybinės žemės naudojimo kontrolės rodiklių analize.

Tyrimo tikslas – išanalizuoti valstybinės žemės pardavimus ir naudojimą Kauno rajono savivaldybėje.

Iškeltam tikslui pasiekti sprendžiami šie **uždaviniai**:

1. Įvertinti valstybinės žemės pardavimų mastą ir struktūrą Lietuvoje ir Kauno rajono savivaldybėje 2020–2025 m. laikotarpiu.
2. Įvertinti parduotos valstybinės žemės paskirčių struktūros pokyčius.
3. Įvertinti neparduotos valstybinės žemės naudojimo kontrolės rezultatus Kauno rajono savivaldybėje.

Tyrimų objektas ir metodai

Tyrimo objektas – valstybinės žemės naudojimas ir pardavimas Kauno rajono savivaldybėje.

Tyrime taikoma kiekybinė statistinė analizė. Analizuojant surinktus duomenis panaudoti lyginamosios, loginės, sisteminės analizės metodai, kurie leido įvertinti valstybinės žemės pardavimo ir naudojimo tendencijas, pasirinktoje – Kauno rajono savivaldybėje 2020–2025 m. laikotarpiu. Kauno rajono savivaldybėje pasirinkta dėl didelės priemiesčių

plėtos, augančio gyventojų skaičiaus, todėl teritorijoje vykstantys žemės naudojimo procesai yra aktualūs analizei. Pasirinktas laikotarpis leidžia palyginti kelerių metų statistinius duomenis ir nustatyti naujausius ir aktualiausius žemės naudojimo pokyčius. Siekiant analizuojamus duomenis susisteminti ir kuo aiškiau pateikti jų pokyčius pasirinktu 2020–2025 m. laikotarpiu naudoti statistinių duomenų grupavimo ir apibendrinimo metodai, duomenys apdoroti ir vizualizuoti naudojant „Microsoft Excel“ programą, sudarant lenteles ir diagramas.

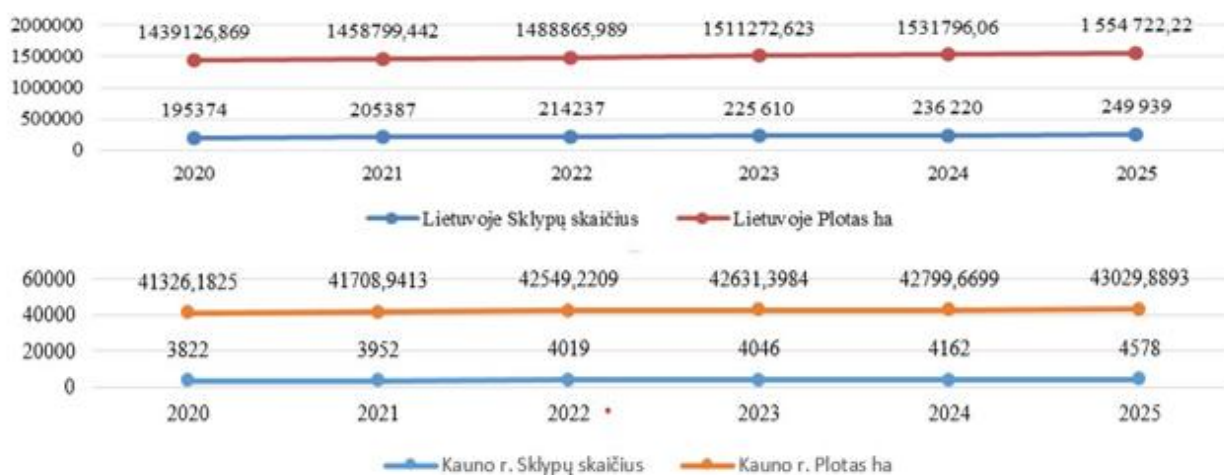
Siekiant aiškiau įvertinti pardavimų mastą, struktūrą Kauno rajone, pateikiami ir Lietuvos rodikliai. Pirmam ir antram tyrimo uždaviniui įgyvendinti naudojamos Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos oficialiai skelbiamos Lietuvos Respublikos žemės fondo ataskaitos, kuriose pateikiami analizuojami rodikliai 2020–2025 m. laikotarpiu: Nekilnojamojo turto registre įregistruotos ir neįregistruotos valstybinės žemės užimamas plotas, valstybinės žemės pardavimo sutartys (iš viso ir pagal paskirtis), parduotų sklypų bendras plotas ir išvestas vidutinis vieno sklypo plotas (iš viso ir pagal paskirtis). Ataskaitose statistinė informacija pateikiama konkrečių metų sausio 1 d. Tai reiškia, kad rodikliai atspindi valstybinės žemės būklę atitinkamų metų pradžioje. Pardavimų sutarčių statistika pateikiama per kalendorinius metus.

Trečiojo uždavinio įgyvendinimui naudojami statistiniai duomenys 2020–2025 m. laikotarpiu apie tai, kiek yra atlikta valstybinės žemės naudojimo patikrinimų Kauno rajono savivaldybėje, kiek iš jų yra planinių, kiek neplaninių, kiek nustatyta pažeidimų ir kokie jie yra. 2020–2023 m. laikotarpio duomenys yra surinkti ir susisteminti iš ankstesnio straipsnio autorės rengto baigiamojo darbo. To meto duomenys buvo skelbiami oficialiame Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos puslapyje. 2024–2025 m. laikotarpio žemės naudojimo priežiūros duomenys yra susisteminti remiantis paskelbtais duomenimis interneto svetainėje <https://vtpsi.lrv.lt/lt/>. Atkreiptinas dėmesys, kad 2025 m. kontrolės rezultatai gali būti šiek tiek tikslinami, nes valstybinės žemės naudojimo priežiūros procesas vykdomas naudojant „ArcGIS“ platformą, o metų pabaigos patikrinimų duomenys dar gali būti suvedinėjami ir koreguojami specialistų. Todėl šio laikotarpio statistika laikytina preliminarine ir gali būti nežymiai koreguojama ateityje. Surinkti duomenys susisteminti pagal metus ir pateikti lentelėse.

Tyrimų rezultatai ir jų aptarimas

Valstybinės žemės registravimas Nekilnojamojo turto registre yra svarbus žemės valdymo sistemos elementas. Tai užtikrina aiškią žemės nuosavybės apskaitą, efektyvesnę žemės naudojimą. Taip pat sudaro prielaidas racionaliam žemės išteklių valdymui. Norint tinkamai įvertinti valstybinės žemės pardavimų masto ir dinamikos pokyčius, svarbu išanalizuoti ir valstybės nuosavybės teise įregistruotų žemės sklypų pokyčius. Registruotų valstybinės žemės sklypų skaičiaus ir jų ploto pokyčiai atspindi tiek administracinius žemės tvarkymo procesus, tiek teritorijų plėtos ir urbanizacijos tendencijas.

Pažymėtina, kad Lietuvos duomenys pateikti siekiant įvertinti, ar Kauno rajono savivaldybėje vykstantys valstybinės žemės pardavimo ir naudojimo procesai atitinka bendras šalies tendencijas. Iš 1 pav. matyti, kad 2020–2025 m. laikotarpiu Lietuvoje valstybinės žemės sklypų skaičius padidėjo (54 565 vienetais arba 27,9 % (nuo 195 374 iki 249 939). Padidėjo ir bendras sklypų plotas 115 595,4 ha arba 8,03 % (nuo 1 439 126,9 ha iki 1 554 722,2 ha). Taigi, yra matomas nuoseklus valstybinės žemės įregistravimo procesas, kuris ir parodo didėjantį žemės naudojimo poreikį.



Sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

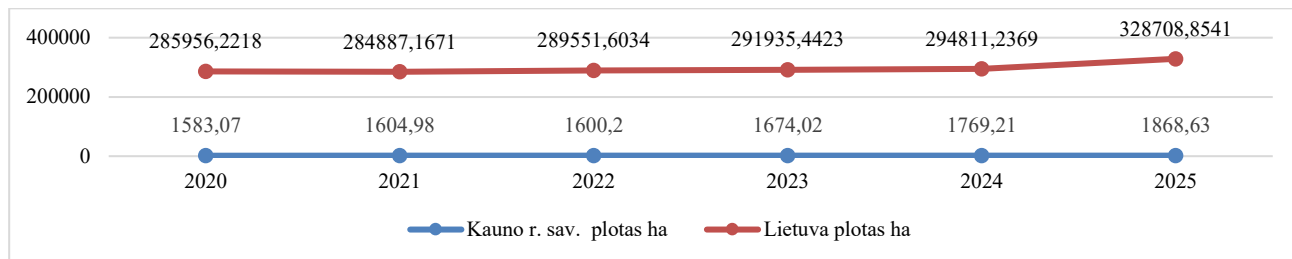
Compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania (National Land Service), available at: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

1 pav. Duomenys apie žemės sklypų, esančių Lietuvoje ir Kauno rajono savivaldybėje, valstybės nuosavybės teise įregistravimą nekilnojamojo turto registre 2020–2025 m. laikotarpiu (sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą) ir duomenys apie žemės sklypų, esančių Kauno r. sav., valstybės nuosavybės teise įregistravimą nekilnojamojo turto registre (sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą)

Fig. 1. Data on the registration of state-owned land parcels in the Real Estate Register in Lithuania and Kaunas District during the period 2020–2025 (compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania (National Land Service) and data on the registration of state-owned land parcels in the Real Estate Register in Kaunas District Municipality (compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania))

Kauno rajono savivaldybėje per tą patį laikotarpį valstybės nuosavybės teise įregistruotų žemės sklypų skaičius padidėjo nuo 3 822 iki 4 578, t. y. 756 vienetais arba 19,8 %, o bendras plotas – nuo 41 326,2 ha iki 43 029,9 ha, t. y. 1 703,7 ha arba 4,12 %. Lyginant šiuos duomenis su Lietuvos mastu, matoma panaši augimo tendencija. Tačiau Kauno rajone, lyginant su Lietuvos mastu, tuo pačiu laikotarpiu įregistruotų žemės sklypų skaičius buvo 8,1 % mažesnis, o bendras jų plotas 3,91% augo mažiau.

Žemės fondo ataskaitose taip pat fiksuojami duomenys apie Nekilnojamojo turto registre neįregistruotą žemę. Siekiant įvertinti neįveiktos valstybinės žemės potencialą įtraukimui į naudojimą ar pardavimą šių plotų pokyčiai Lietuvoje ir Kauno rajono savivaldybėje pateikiami 2 pav.



Sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

Compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania (National Land Service), available at: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

2 pav. Duomenys apie laisvos žemės fondo žemę neįregistruotą nekilnojamojo turto registre Lietuvoje ir Kauno rajono savivaldybėje (sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą)

2 Fig . Data on free state land fund land not registered in the Real Estate Register in Lithuania and Kaunas District Municipality (compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania)

Kaip matyti, 2020–2025 m. laikotarpiu Kauno rajone ir visoje Lietuvoje fiksuojamas nuoseklus laisvos žemės fondo žemės plotų didėjimas. Kauno rajono savivaldybėje šie plotai padidėjo nuo 1 583,07 ha iki 1 868,63 ha (+18,0 %), o Lietuvoje – nuo 285 956,22 ha iki 328 708,85 ha (+15,0 %). Kauno rajono savivaldybėje neįregistruotos nekilnojamojo turto registre valstybinės žemės ploto augimas bendrame šalies kontekste išliko santykinai stabilus – 2020 m. ji sudarė apie 0,56 % augimo, o 2025 m. – apie 0,57 %. Tai rodo, kad rajone laisvos žemės augimo tempai buvo spartesni nei nacionaliniu mastu. Taigi, tiek Lietuvos, tiek Kauno rajono savivaldybės lygmeniu neįveiktos valstybinės žemės rezervas sudaro potencialą naujų sklypų formavimui, taip įtraukiant juos į žemės naudojimą.

Atkreiptinas dėmesys, kad 2020–2025 m. laikotarpio analizės parodė, kad 2025 m. yra fiksuojami ryškūs tam tikrų rodiklių padidėjimai. 2025 m. padidėjo laisvos žemės fondo žemės plotas, neįregistruotas Nekilnojamojo turto registre, taip pat ženkliai išaugo Nekilnojamojo turto registre įregistruotų valstybinės žemės pardavimo sutarčių skaičius, parduotos žemės plotas, nors iki tol buvo pastebimas nuoseklus augimas. Toks išskirtinumas gali būti siejamas su 2024 m. įvykusiais valstybinės žemės valdymo sistemos instituciniais pokyčiais ir registrų duomenų atnaujinimu bei gali atspindėti ne tik naujai sudarytas valstybinės žemės pardavimo sutartis, bet ir administracinio pobūdžio registravimo procesus. Atsižvelgiant į tai, 2025 m. duomenys neturėtų būti vertinami ir palyginami su ankstesnių metų rodikliais tolygiai.

Detalesni duomenys apie Lietuvoje ir Kauno rajono savivaldybėje Nekilnojamojo turto registre įregistruotas valstybinės žemės pardavimo sutartis pateikiami 1 lentelėje.

1 lentelė. Lietuvoje įregistruota valstybinės žemės pardavimo sutarčių ir Kauno rajone įregistruota valstybinės žemės pardavimo sutarčių, vnt.

Table 1. Number of registered state land sale contracts in Lithuania and in Kaunas District Municipality (units)

Metai	Lietuvoje įregistruota valstybinės žemės pardavimo sutartys		Kauno rajone įregistruota valstybinės žemės pardavimo sutartys	
	Vnt.	Plotas ha	Vnt.	Plotas ha
2020	6869	2943,3601	325	93,5892
2021	5604	1530,4284	242	62,9038
2022	6230	1885,1044	391	61,7318
2023	7768	2729,8202	422	80,3390
2024	7729	3046,9766	355	78,9473
2025	420851	597874,814	14320	7637,995

Šaltinis: sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

Source: compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania (National Land Service), available at: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

Iš 1 lentelėje pateiktų duomenų matyti nuosekli augimo tendencija nuo 2021–2024 m., kuri 2025 m. dar labiau sustiprėja. Nuo 2021 iki 2024 m. Lietuvoje valstybinių žemių pardavimo sutarčių skaičius padidėjo nuo 5 604 iki 7 729, o parduotas plotas – nuo 1 530,43 ha iki 3 046,98 ha, tuo tarpu 2025 m. fiksuojamas itin ryškus pardavimų masto padidėjimas, kai įregistruota 420 851 sutartis ir parduota 597 874,81 ha valstybinės žemės.

Kauno rajono savivaldybėje analogišku laikotarpiu valstybinės žemės pardavimų sutarčių skaičius išaugo nuo 242 iki 355, o parduotas plotas – nuo 62,90 ha iki 78,95 ha, o 2025 m. šie rodikliai pasiekė 14 320 sutarčių ir 7 637,99 ha.

Lyginant Lietuvos ir Kauno rajono savivaldybės duomenis matyti, kad Lietuvoje 2020–2024 m. laikotarpiu parduotos valstybinės žemės vidutinis sklypo plotas svyravo nuo 0,27 ha iki 0,39 ha, t. y. dauguma parduotų sklypų buvo labai maži. Kauno rajone 2020–2024 m. laikotarpiu vidutinis sklypo plotas mažėjo nuo 0,29 ha iki 0,22 ha, nors pardavimų skaičius augo. Tai rodo vykstantį mažų sklypų pardavimą, t. y. sklypų susmulkėjimą.

Norint geriau įvertinti teritorijų vystymo tendencijas, reikėtų suprasti, ar valstybinės žemės pardavimai labiau susiję su žemės ūkio veikla, gyvenamųjų teritorijų plėtra ar kitomis kryptimis. Todėl tyrimo metu atlikta valstybinės žemės struktūros pagal pagrindinę naudojimo paskirtį analizė, kuri parodo, kokios paskirties žemė analizuojamu laikotarpiu dominuoja pardavime.

Siekiant įvertinti valstybinės žemės struktūrą nacionaliniu mastu, 2 lentelėje pateikiami duomenys apie 2020–2025 m. laikotarpiu Nekilnojamojo turto registre įregistruotas valstybinės žemės pardavimo sutartis, suskirstytas pagal žemės sklypų paskirtis.

2 lentelė. Nekilnojamojo turto registre įregistruotos valstybinės žemės pardavimo sutarys Lietuvoje 2020–2025 m. laikotarpiu (vienetais ir plotas ha)

Table 2. State-owned land sale contracts registered in the Real Estate Register in Lithuania in the period 2020–2025 (number and area in hectares) (compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania)

Metai	Žemės ūkio paskirties žemė (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės)	Mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemė	Miškų ūkio paskirties žemė	Vandens ūkio paskirties žemė	Konservacinės paskirties žemė	Kitos paskirties žemė	
						Iš viso	iš jos namų valda
Vienetai							
2020	1193	328	127	0	3	5228	4283
2021	657	327	74	0	3	4547	3788
2022	726	363	115	0	20	5012	4031
2023	1037	502	157	1	7	6074	4898
2024	1260	445	14	0	16	6001	4837
2025	220 846	17 827	1 438	6	90	181 170	162 964
Plotas, ha							
2020	1567,7745	15,8906	259,9655	0	0,7158	1099,0137	772,0920
2021	560,5901	15,5656	95,6848	0	1,0825	857,5054	643,7743
2022	654,4367	18,5859	215,4619	0	4,6571	991,9628	652,8331
2023	969,7815	24,5390	325,1305	1,7010	2,9159	1405,7523	788,0949
2024	1539,5669	20,4484	15,8621	0	17,4628	1453,6364	882,9842
2025	533739,1471	1161,7691	3505,8593	16,9464	138,9458	59312,1468	46760,3405

Sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

Compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania (National Land Service), available at: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

Iš 2 lentelėje pateiktų duomenų matoma, kad 2020–2024 m. laikotarpiu daugiausia parduota kitos paskirties valstybinės žemės, sutarčių skaičius augo nuo 4 547 iki 6 001, daugiausia sudarant namų valdas. Žemės ūkio paskirties pardavimai taip pat buvo didesni – sutarčių skaičius svyravo nuo 657 iki 1260. Mėgėjų sodo, sodininkų bendrijų ir kitų paskirčių žemės pardavimai buvo minimalūs, o miškų ir vandens paskirties žemės beveik neparduota. 2025 m. fiksuotas itin didelis valstybinės žemės pardavimo sutarčių šuolis – bendras sutarčių skaičius pasiekė 181 170, iš jų 162 964 namų valdos, greičiausiai dėl statistikos ar administracinių duomenų pokyčių. Apibendrinant galima teigti, kad valstybinė žemė dažniausiai pereina į žemės ūkio ir gyvenamosios paskirties naudojimą, o kitų paskirčių žemės pardavimai išlieka minimalūs.

Siekiant palyginti aukščiau aptartus rezultatus su Kauno rajono savivaldybės tendencijomis, analogiški rodikliai pateikiami 3 lentelėje.

2020–2024 m. laikotarpiu Kauno rajone daugiausia valstybinės žemės parduota kitos paskirties, sutarčių skaičius svyravo nuo 151 iki 299, daugiausia sudarant namų valdas. Žemės ūkio paskirties žemės sklypų pardavimai taip pat buvo reikšmingi – sutarčių skaičius svyravo nuo 40 iki 69. Mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų žemės pardavimai buvo mažesni – nuo 30 iki 75 sutarčių, o miškų, vandens ir konservacinės paskirties žemės beveik neparduota. 2025 m. fiksuotas itin didelis šuolis – bendras sutarčių skaičius pasiekė 5 566, iš jų 5 103 sudarė namų valdos, greičiausiai dėl statistikos ar administracinių duomenų pokyčių. Lyginant rezultatus su Lietuvos rodikliais, matomos panašios tendencijos. Kai didžiausią dalį sudaro kitos paskirties žemės pardavimai, iš kurių didžiąją dalį sudaro gyvenamosios paskirties sklypai. Žemės ūkio paskirties žemė išlieka antra pagal pardavimų mastą.

Siekiant įvertinti, ar laikomasi nustatytų žemės naudojimo reikalavimų, 4 lentelėje pateikiami žemės naudojimo valstybinės kontrolės rezultatai analizuojamu laikotarpiu. Taip pat pažymėtina, kad valstybinę žemės kontrolę iki 2023 m. gruodžio 31 d. vykdė Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos, o nuo 2024 m. sausio 1 d. – Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija. Institucinis pokytis svarbus vertinant kontrolės masto kitimą.

3 lentelė. Nekilnojamojo turto registre įregistruotos valstybinės žemės pardavimo sutartys Kauno rajone 2020–2025 m. laikotarpiu (vienetais ir plotas ha)

Table 3. State-owned land sale contracts registered in the Real Estate Register in Kaunas District during the period 2020–2025 (number and area in hectares) (compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania)

Metai	Žemės ūkio paskirties žemė (be mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemės)	Mėgėjų sodo ir sodininkų bendrijų bendrojo naudojimo žemė	Miškų ūkio paskirties žemė	Vandens ūkio paskirties žemė	Konservacinės paskirties žemė	Kitos paskirties žemė	
						Iš viso	Iš jos namų valda
Vienetai							
2020	69	30	2	0	0	224	214
2021	50	40	0	0	1	151	140
2022	40	57	0	0	1	293	273
2023	48	75	0	0	0	299	278
2024	54	36	0	0	1	264	229
2025	6 443	2 300	9	0	3	5 566	5103
Plotas ha							
2020	49,4882	1,5447	0,1607	0	0	42,3956	39,3240
2021	30,8082	1,6890	0	0	0,9784	29,4282	26,3318
2022	13,8799	3,1717	0	0	0,2881	44,3921	42,0693
2023	36,1148	4,3205	0	0	0	39,9037	34,8682
2024	28,4196	1,9799	0	0	0,3060	48,2418	33,3720
2025	5610,6657	173,1748	6,5906	0	5,1564	1842,4081	1596,0519

Sudaryta autorės pagal Lietuvos Respublikos žemės fondą <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>
Compiled by the author based on the Land Fund of the Republic of Lithuania (National Land Service), available at: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/>

4 lentelė. Žemės naudojimo valstybinės kontrolės rezultatai Kauno rajono savivaldybėje 2020–2025 m. laikotarpiu

Table 4. Results of state land use supervision in Kaunas District Municipality in 2020–2025

Rodiklis	2020 m.	2021 m.	2022 m.	2023 m.	2024 m.	2025 m.
Atlikta patikrinimų (vnt.)	212	257	182	69	56	43
Planiniai patikrinimai (vnt.)	123	105	105	17	13	0
Neplaniniai patikrinimai (vnt.)	89	152	77	35	43	43
Nustatyta pažeidimų (vnt.)	110	131	120	51	19	35

Sudaryta autorės pagal Nacionalinės žemės tarnybos prie Aplinkos ministerijos duomenis (www.nzt.lt) ir <https://vtpsi-znp-vtpsi.hub.arcgis.com/>
Compiled by the author according to data from the National Land Service under the Ministry of Environment (www.nzt.lt) and <https://vtpsi-znp-vtpsi.hub.arcgis.com/>

Nustatyta, kad didžiausias patikrinimų skaičius Kauno rajone buvo 2021 m. (257 patikrinimai), o mažiausias – 2025 m. (43 patikrinimai). Per visą analizuojamą laikotarpį patikrinimų skaičius sumažėjo beveik penkis kartus – nuo 212 pažeidimų (2020 m.) iki 43 (2025 m.). Analizuojant planinių ir neplaninių patikrinimų struktūrą matyti aiškus pokytis. 2020–2022 m. planiniai patikrinimai sudarė reikšmingą kontrolės dalį: 123 iš 212 patikrinimų 2020 m., 105 iš 257 patikrinimų 2021 m. ir 105 iš 182 patikrinimų 2022 m. Nuo 2023 m. planinių patikrinimų mastas smarkiai sumažėjo: 17 patikrinimų 2023 m., 13 – 2024 m., o 2025 m. planiniai patikrinimai iš viso nebuvo vykdomi. Neplaniniai patikrinimai tapo dominuojančia kontrolės forma. 2025 m. visi 43 atlikti patikrinimai buvo neplaniniai.

Kontrolės metu nustatytų pažeidimų kiekis išliko didelis. 2020 m. pažeidimai nustatyti 51,9 % patikrinimų, 2021 m. – 51,0 %, 2022 m. – 65,9 %, 2023 m. – 73,9 %, 2024 m. – 33,9 %, o 2025 m. – 81,4 % patikrinimų. Tai reiškia, kad nors bendras patikrinimų skaičius mažėjo, nustatomų pažeidimų dalis išliko aukšta, o 2025 m. pasiekė didžiausią reikšmę.

VTPSI savo oficialiame internetiniame puslapyje (<https://vtpsi.lrv.lt/lt/>) skelbia, kad dažniausiai nustatyti pažeidimai buvo susiję su savavališku žemės užėmimu ir naudojimu. Taip pat žemės ūkio paskirties žemės nepriežiūra ir apleidimu bei žemės naudojimu ne pagal pagrindinę paskirtį. Visi šie pažeidimai tiesiogiai rodo neparduotos valstybinės žemės naudojimo problemas. Darytina prielaida, kad Kauno rajono savivaldybėje ne visa valstybinė žemė naudojama pagal nustatytą paskirtį. Kontrolės masto mažėjimas savaime nereiškia, kad problemų mažėja.

Išanalizavus pateiktus duomenis 2020–2025 m. laikotarpiu Kauno rajono savivaldybėje nustatytos dvi tendencijos. Viena iš jų yra valstybinės žemės pardavimų masto didėjimas ir gyvenamosios paskirties sklypų dominavimas. Kita – neįveiktos valstybinės žemės naudojimo kontrolės apimčių mažėjimas, nors pažeidimų skaičius išliko aukštas. Valstybinės žemės naudojimo ir pardavimo procesai Kauno rajono savivaldybėje yra glaudžiai susiję su teritorinės plėtros, sklypų smulkėjimo ir žemės naudojimo kontrolės problematika.

Išvados

1. Nustatyta, kad 2020–2025 m. laikotarpiu Kauno rajono savivaldybėje padidėjo valstybės nuosavybės teise įregistruotų žemės sklypų skaičius (19,8 %) ir bendras (4,12 %). Sklypų plotas augo lėčiau nei jų skaičius, kas rodo žemės sklypų smulkėjimo tendenciją. Tokia tendencija Kauno rajone siejama su intensyvėjančia priemiestinių teritorijų plėtra, gyvenamųjų teritorijų formavimu.

2. Atlikus valstybinės žemės pardavimų struktūros analizę, nustatyta, kad Kauno rajone didžiausią pardavimų dalį sudarė kitos paskirties (daugiausia gyvenamosios paskirties sklypai (56 %)). Atsižvelgiant į tai, kad Kauno rajone 2020–2024 m. laikotarpiu vidutinis parduoto sklypo plotas sumažėjo (24,1 %), galima teigti, kad savivaldybėje parduodami mažesni sklypai, o valstybinės žemės pardavimai daugiausia susiję su sparčia priemiesčių urbanizacija.

3. Neparduotos valstybinės žemės naudojimo kontrolės rezultatai parodė, kad 2020–2025 m. laikotarpiu patikrinimų skaičiui sumažėjus 79,7 % nustatomų pažeidimų dalis išlieka reikšminga ir yra nustatomas aukštas pažeidimų kiekis net 81,4 % iš visų atliktų patikrinimų. Dalis valstybinės žemės savavališkai užimama arba naudojama pažeidžiant teisės aktus. Žemės naudojimo kontrolė išlieka svarbi valstybinės žemės valdymo priemonė.

Literatūra

1. Dorosh, Y., Barvinskyi, A., & Dorosh, A. (2022). Conceptual principles of formation of the system of rational agricultural land use. *Zemleustriy Kadastr Monit. Zemel*, 1, 45–56.
2. Yang, X. D. (2021). Landscape Ecological Risk Evaluation of Lanxi City Cluster and its Early Warning Research. *Northwest Normal University: Lanzhou, China*.
3. Melnikienė R., Vidickienė D. (2019). Lietuvos žemės ūkio politikos vertinimas remiantis kokybinės struktūros analizės metodu. *Viešoji politika ir administravimas*, 18(1), 52–67.
4. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos (2025) Žemės fondo duomenys. Prieiga per internetą: <https://nzt.lrv.lt/lt/statistine-informacija/lietuvos-respublikos-zemes-fondas/> (žiūrėta 2026-03-06)
5. Nacionalinė žemės tarnyba prie Aplinkos ministerijos. (2020-2023). Valstybinės žemės naudojimo kontrolės duomenys. Prieiga per internetą: <https://nzt.lt> (žiūrėta 2023-02-09).
6. Ragulskytė-Markovienė R., Žilinskienė L. (2022). Žemės valdymo ir naudojimo reformos teisiniai klausimai. *Teisė*, 122, 9–27.
7. Ragulskytė-Markovienė, R., Žilinskienė, D. (2022). Žemės išteklių naudojimo ir žemėnaudos pokyčių tendencijos Lietuvoje. *Žemės ūkio mokslai*, 29 (2), 65–78.
8. Stanislavskiy V. P. (2023). Legal problems of rational land use under conditions of ecological transformation of agrarian production. *Scientific Bulletin of Uzhhorod University. Series: Law*, 76, 132–139.
9. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija. (2024-2025). Žemės naudojimo priežiūros duomenys. Prieiga per internetą: <https://vtpsi-znp-vtpsi.hub.arcgis.com> (žiūrėta 2026-03-06).
10. Valstybinė teritorijų planavimo ir statybos inspekcija. Prieiga per internetą: <https://vtpsi.lrv.lt> (žiūrėta 2026-03-06).
11. Žemės informacinė sistema. (2020-2024). Žemės fondo duomenys. Prieiga per internetą: <https://zisis.lt/statistika/zemes-fondo-duomenys-ir-zemelapiai/> (žiūrėta 2026-03-06).

STATE LAND USE AND SALES: A CASE STUDY OF KAUNAS DISTRICT

Abstract

This article analyzes the sales of state-owned land and the use of state-owned land in the Kaunas District Municipality during the 2020–2025 period. The aim of the study is to analyze the sales and use of state-owned land in the Kaunas District Municipality. The study applies quantitative statistical analysis. Comparative, logical, and systematic analysis methods were used when analyzing the collected data. During the study, it was found that during the 2020–2025 period, the number of state-owned land plots registered in Kaunas under state ownership increased from 3,822 to 4,578, i.e., by 756 units (19.8%), while the total area grew from 41,326.2 ha to 43,029.9 ha (4.12%). The number of state land sales contracts in the Kaunas district changed consistently up to 2024 – from 325 contracts in 2020 to 355 contracts in 2024. The area of land sold ranged from 61.73 ha to 93.59 ha. The 2025 statistics recorded a particularly large increase in sales contracts and the area of land sold (14,320 contracts and 7,637.99 ha), which is likely related to changes in administrative or registration processes. Therefore, this data should be interpreted cautiously. Between 2020 and 2025, the number of state land use inspections carried out in the Kaunas district municipality decreased from 212 to 43. During the 2020–2025 period, inspections decreased in the Kaunas district municipality, but the number of violations remained high. Therefore, ensuring rational land use remains relevant.

Keywords: state-owned land, land sales, land use control, land fund, urbanization.