

Viešosios erdvės ir želdynai nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistemoje

Steponas Deveikis¹, Vaiva Deveikienė²

¹Valstybės įmonė Registrų centras, V. Kudirkos g. 18, LT-03105 Vilnius, tel. +370 5 2688 355, el. paštas steponas.deveikis@registrucentras.lt

²Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento Miestovaizdžio skyrius, Konstitucijos pr.3, LT-09601 Vilnius, tel. +370 5 211 2470, el. paštas vaiva.deveikiene@vilnius.lt

Straipsnyje aptariami viešųjų erdvių ir pirmiausia želdynų kadastro ir registro klausimai. Pateikiama trumpa svarbiausių bibliografinių šaltinių ir duomenų bazių, ankstesnių publikacijų apžvalga. Akcentuojama kadastro svarba viešosios nuosavybės objektams, analizuojami praktiniai pavyzdžiai, kuriuos autoriai surinko tyrinėdami situaciją *in situ* ir *in visu* bei miestų, pirmiausia Vilniaus ir Utenos, kadastro žemėlapiuose ir duomenų bazėse. Viešosios nuosavybės objektų kadastras ir registras yra reikšmingas tolesnei tokių objektų vadybai ir tvarkybai, kultūros paveldo apsaugai.

Reikšminiai žodžiai: kadastras, registras, želdynų kadastras, nekilnojamojo turto registras, Vilnius, viešoji nuosavybė.

The article discusses issues pertaining to the cadastre and register of public spaces and primarily green zones. A brief overview is given on the main references and databases, as well as previous publications. The article emphasizes the importance of the cadastre to public property objects, and analyses some practical examples, which have been selected by the authors during examination of the situation *in situ* and *in visu* as well as on the cadastral maps and in the databases of cities, primarily Vilnius and Utena. The cadastre and register of public property objects are of great importance to further management, development and maintenance of such objects, and cultural heritage preservation.

Key words: cadastre, register, green zones register, property register, Vilnius, public property.

Įvadas

Kadastras – tai susistemintas ir metodiškai sutvarkytas teisinių/turtinių objektų grafinių ir kitokių duomenų rinkinys, paremtas objektų ribų (kadastriniais) matavimais ir identifikavimo atributais. Žemės ar kito nekilnojamojo turto objektai identifikuojami suteikiant jiems skirtingus atributus ir nustatant kadastro aprašomuosius duomenis.

Registras – tai teisinių, organizacinių, technologinių priemonių visuma, skirta registruoti nustatytus registro objektus, rinkti, kaupti, apdoroti, sisteminti, saugoti ir tvarkyti registro objektų registravimo duomenis (Valstybės registrų įstatymas, 2004). Registrų sistemos pagrindą sudaro pagrindiniai registrai, kurių duomenys naudojami susijusiuose registruose. Vienas pagrindinių registrų, kartu ir mokslinių interesų bei analizės objektas yra nekilnojamojo turto ir teises į jį registruojantis registras, kitaip sakant, Nekilnojamojo turto registras. Lietuvoje nekilnojamojo turto registro sistema yra susieta su nekilnojamojo turto kadastro sistema. Toks sinerginis ryšys teikia daug pranašumų ir galimybių administruoti nekilnojamojo turto: privatų ir viešąjį.

Tiek užsienio, tiek šalies specialistų nuomone, viešosios nuosavybės objektų ir teritorijų vadyba, kadastras ir registras atsilieka nuo privačios nuosavybės nekilnojamojo turto kadastro ir registro išvystymo lygio. Tą konstatavo 2008 m. rudenį (rugsėjo 9–10 d.) Veronoje, Italijoje vykęs tarptautinis kadastro ir registro specialistų forumas, skirtas viešosios nuosavybės vadybos ir kadastro problemoms (Roberge, 2009). Viešosios nuosavybės objektų ir sklypų kadastras ir registras Lietuvoje plėtojamas gana vangiai, taupiai ir nedrąsiai. Daugeliu atvejų pasitenkinama kukliu tokių teritorijų ir sklypų fiksavimu bendrojo ar specialiojo planavimo dokumentuose ar atvaizdavimu brėžiniuose.

Šiame straipsnyje viešųjų erdvių, pirmiausia želdynų teritorijų kadastras ir registras skirtinas kaip konkretus tyrimo, analizės objektas. Straipsnyje pateikiama trumpa svarbiausių bibliografinių šaltinių ir duomenų bazių, taip pat teisinės sistemos apžvalga. Apibūdinama ir įvertinama viešųjų

erdvių, parkų, skverų, aikščių, gatvių sistemų ar pavienių objektų teisinė būklė nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistemos požiūriu. Pateikiama ir praktinių pavyzdžių, kuriuos autoriai „atrado“ tyrinėdami situaciją vietose bei miestų kadastro žemėlapiuose ir duomenų bazėse.

Tyrimo tikslas – aptarti sukauptą patirtį, nurodyti gaires, kaip geriau organizuoti viešosios nuosavybės teritorijų ir sklypų įteisinimą ir įregistravimą nekilnojamojo turto kadastro ir registro duomenų bazėse, atskleisti tokių erdvių kadastro ir registro svarbą ir reikšmę viešojo turto vadybai ir tvarkybai.

Tyrimų metodika

Tyrimo objektas. Ilgą laiką kraštovaizdžio architektūros, urbanistikos, teritorijų planavimo specialistai, savivaldybių administracijų darbuotojai viešąsias erdves, miesto želdynų teritorijas traktavo kaip miesto struktūroje suplanuotas ir savaimingai susiklosčiusias struktūras, kurioms atskiri kadastriniai matavimai nėra būtini.

Tyrimo objektą gerai iliustruotų bet kurio miesto situacija, kai daugelis viešųjų erdvių, želdynų neturi suformuotų sklypų. Vilniuje, pavyzdžiui, net Lukiškių aikštės sutvarkymo konkursai skelbiami neturint aiškių viešosios erdvės ribų, įteisintų kadastrinių sklypų (1 pav.).



1 pav. Tyrimo objektą gerai iliustruoja Vilniaus miesto Lukiškių aikštės ir aplinkinių teritorijų vaizdas su viešomis erdvėmis ir želdynais. Daugelis jų neturi kadastrinių sklypų ribų. Iliustracija iš Lukiškių aikštės sutvarkymo ir simbolio „Laisvė“ sukūrimo konkursinio projekto (autoriai R. Pilkauskas, A. Žickis ir kt.; D. Adonženytės vizualizacija) [LKAS tinklapis, 2009]

Fig. 1. Green Spaces and its Cadastre and Register – a Subject of the Research. Lukiskės square Project (Authors R. Pilkauskas, A. Zickis et al.) Presentation by LALA website, 2009

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro vaidmuo savivaldybių viešųjų erdvių, želdynų ir kitų žemės sklypų administravime nagrinėjamas mokslinių ir praktinių konferencijų publikacijose bene nuo 2005 m. (Bagdonavičius, 2005; Deveikis ir Deveikienė, 2007; Deveikis ir Deveikienė, 2009). Šių publikacijų iliustracijose – kadastro žemėlapių ištraukose aiškiai matyti viešosios nuosavybės kadastro ir registro atsilikimas (lyginant su privačios nuosavybės kadastriniais matavimais),

savotiškos baltosios ar pilkosios dėmės, kur turtinių ir urbanistinių objektų ribos nenustatytos, o reikšmingas urbanistinės struktūros segmentas suskaidytas.

Konkretus mūsų tyrimo, analizės objektas yra viešosios nuosavybės, viešųjų erdvių, pirmiausia želdynų teritorijų kadastro ir registro būklė. Analizės pagrindas yra empiriniai kadastro žemėlapių/planų tyrimai, straipsnio autorių atlikti pasirinktinai, ir teisinė bazė, reglamentuojanti nekilnojamojo turto (parkai, skverai, aikštės yra būtent nekilnojamas turtas, nes susieti su konkrečiu žemės sklypu) kadastro ir registro klausimus.

Viešųjų erdvių tipologijos aspektai. Viešųjų erdvių, želdynų tipologijos klausimai straipsnyje nagrinėjami tiek, kiek tai neatsiejamai reikalinga, norint pateikti tokių erdvių fizines, struktūrines bei teises apibrėžtis (Želdynų įstatymas, 2007).

Kaip jau minėta, šiuo tyrimu siekiama apibūdinti ir įvertinti viešųjų erdvių, parkų, skverų, aikščių, gatvių sistemų ar pavienių objektų teisinę būklę nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistemos požiūriu. Todėl čia svarbus tampa Nekilnojamojo turto registre registruojamo nekilnojamojo daikto identifikavimo, suformavimo ir unikalaus numerio suteikimo klausimas. Teisės aktų apžvalga ir citavimas, gal netgi kritika yra neišvengiama šio tyrimo, šio straipsnio metodologinė užduotis (Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000, 2003).

Civilinėje teisėje ir teritorijų planavimo procese suvokiamo nekilnojamojo daikto kadastro duomenų nustatymas ir tokių duomenų bylos turinys yra reikšmingas sandas, sprendžiant tokių objektų – mūsų nagrinėjamu atveju, parkų, skverų, kitų želdynų ir želdinių teisinio, socialinio ir ekonominio įprasminimo klausimus. Nuosavybės teisių į išlikusį nekilnojamąjį turtą ar žemės reformos, pagaliau miestų planavimo teisės aktų interpretavimo ir vykdymo procese į viešąsias erdves ir želdynus buvo (ir tebėra) žiūrima kaip į neaiškios substancijos bei neišbaigtos erdvinės struktūros turtą (Deveikis, Deveikienė, 2009).

Metodikos kriterijai ir analizės principai. Norėdami apibendrinti turimą medžiagą ir probleminę situaciją, autoriai pirmiausia turėjo rinktis tyrimo apimtį, tiksliau tariant, apsispręsti dėl tyrimo objektų skaičiaus ir vadovautis sisteminės analizės principais. Sisteminis požiūris ir sisteminė analizė – aktualiausias teisinės bazės, teisės aktų pažinimo metodologinis principas. Siekiame pateikti trumpą svarbiausių bibliografinių šaltinių ir duomenų bazių, taip pat teisės aktų apžvalgą. Reikšmingu tokios apžvalgos papildymu (ar pakaitalu) čia nurodytinas straipsnis „Urbanistinė ekspansija ir miesto želdynai“ (Deveikis ir Deveikienė, 2009).

Ieškant optimaliausių viešosios nuosavybės erdvių ir želdynų kadastro ir registro darbų spartinimo kelių, būtina išanalizuoti naujausias urbanistinių sprendinių tendencijas ir praktinius pavyzdžius. Tyrimo metodinis pagrindas tokiais atvejais sietinas su naujausios teorinės ir praktinės patirties pažinimu, sveikos aplinkos miesto gyventojams kūrimo paradigma, miesto darnios plėtros, išsaugant turimus gamtinius ir turtinius išteklius, nuostatomis (Vilniaus aplinkosaugos forumas, 2007; 2009).

Vilniaus miesto savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamente sukaupta informacija (Vilniaus miesto viešosios erdvės, 2006; Deveikienė, Čeponytė, 2009) ir straipsnio autorių anksčiau parengtos analizės bei apžvalgos (Deveikis, Deveikienė, 2007; 2009) leidžia sintezuoti apibendrinimus ir teikti sprendimų pasiūlymus.

Rezultatai ir jų aptarimas

Viešųjų erdvių fizinės bei teisinės apibrėžtys. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, Teritorijų planavimo įstatymas, Statybos įstatymas, Žemės įstatymas ir Želdynų įstatymas, įsigaliojęs 2008 m. sausio 1 d., suponuoja esmines teises nuostatas želdynų kadastrui ir tvarkybai. Būtent Želdynų įstatymo sąsajos su ką tik minėtais įstatymais yra esminės, sprendžiant neatidėliotinus želdinių ir želdynų tvarkymo bei želdynų sistemos formavimo ir apsaugos klausimus. Aišku, iki suderintos ir efektyvios sistemos dar reikia nueiti.

Želdynų įstatyme pateikiamos (2 straipsnis) net 35 pagrindinės įstatymo sąvokos, tarp kurių rasime ir želdynų (želdinių sklypų) tipologijos dalykų: arboretumas, dendrologinis rinkinys, istorinis želdynas, miesto ar miestelio sodas, parkas, skveras, valstybinės reikšmės parkas, žalieji jungtis, želdynų sistema. Tačiau Želdynų įstatymas želdynų kadastro klausimu yra lakoniškas: „želdynų žemės sklypai, atlikus jų kadastrinius matavimus, nustatyta tvarka įrašomi į nekilnojamojo turto kadastrą” (18 straipsnio 8 dalis). Taupi frazė, neatskleidžianti pagrindinių kadastro principų, neduodanti nuorodų į Nekilnojamojo turto kadastro ar Nekilnojamojo turto registro įstatymus ir kitus šią sritį reglamentuojančius teisės aktus. O juose apie želdynų kadastrą ir registrą nekalbama.

Želdynas turi ne tik teritoriją (kadastrinį sklypą), bet ir valdymo programą urbanistikos ir nekilnojamojo turto vadybos (administravimo) prasme; tai yra lastelė, kuri yra savarankiška planavimo, formavimo ir naudojimo požiūriu (Deveikis, Deveikienė, 2009). Pagal želdyno santykį su sklypu skiriami atskirasis želdynas (želdynas, esantis tik jam skirtame žemės sklype) ir priklausomasis želdynas (želdynas, esantis kito objekto žemės sklype).

Želdynų įstatyme atskirieji želdynai pagal jų pagrindinę naudojimo paskirtį yra skirstomi į rekreacinės paskirties želdynus – parkus, miesto ir miestelio sodus, skverus, žaliąsias jungtis ir kitus poilsiui skirtus želdynus; mokslinės, kultūrinės ir memorialinės paskirties želdynus – botanikos sodus, arboretumus, etnografinius parkus, meno ir parodų parkus, istorinius želdynus, dendrologinius rinkinius, kapines, memorialinius parkus ir kitus panašios paskirties želdynus; apsauginės ir ekologinės paskirties želdynus. Atskirieji želdynai išskiriami, jungiami į vientisą sistemą ir turi būti žymimi regiono, rajono ir vietovės lygmens bendruosiuose bei specialiuosiuose teritorijų planuose. Atskirieji želdynai pagal Žemės įstatyme nustatytą pagrindinę tikslinę žemės naudojimo paskirtį priskiriami kitos paskirties žemei, o pagal naudojimo būdą – atskirųjų želdynų teritorijoms, išskyrus želdynus kultūros paveldo objektus, kurie priskiriami konservacinės paskirties žemei (Deveikis, Deveikienė, 2009).

Atskirųjų želdynų sklypų formavimo (ir kadastro) galimybes lemia ne tik Žemės ar Želdynų įstatymai, bet ir Teritorijų planavimo įstatymas, nustatantis tokią galimybę „formuojant valstybinės žemės sklypus, numatomus perduoti patikėjimo ar panaudos teise, juose esamiems [...] aikštėms, miestų miškams, parkams, skverams ir kitiems želdynams eksploatuoti”. Želdynų kadastrinių sklypų ribų planai, kaip teigiama įstatyme, parengti Vyriausybės nustatyta tvarka, prilyginami detaliojo teritorijų planavimo dokumentams (Teritorijų planavimo įstatymas, 2006; 21 straipsnis)

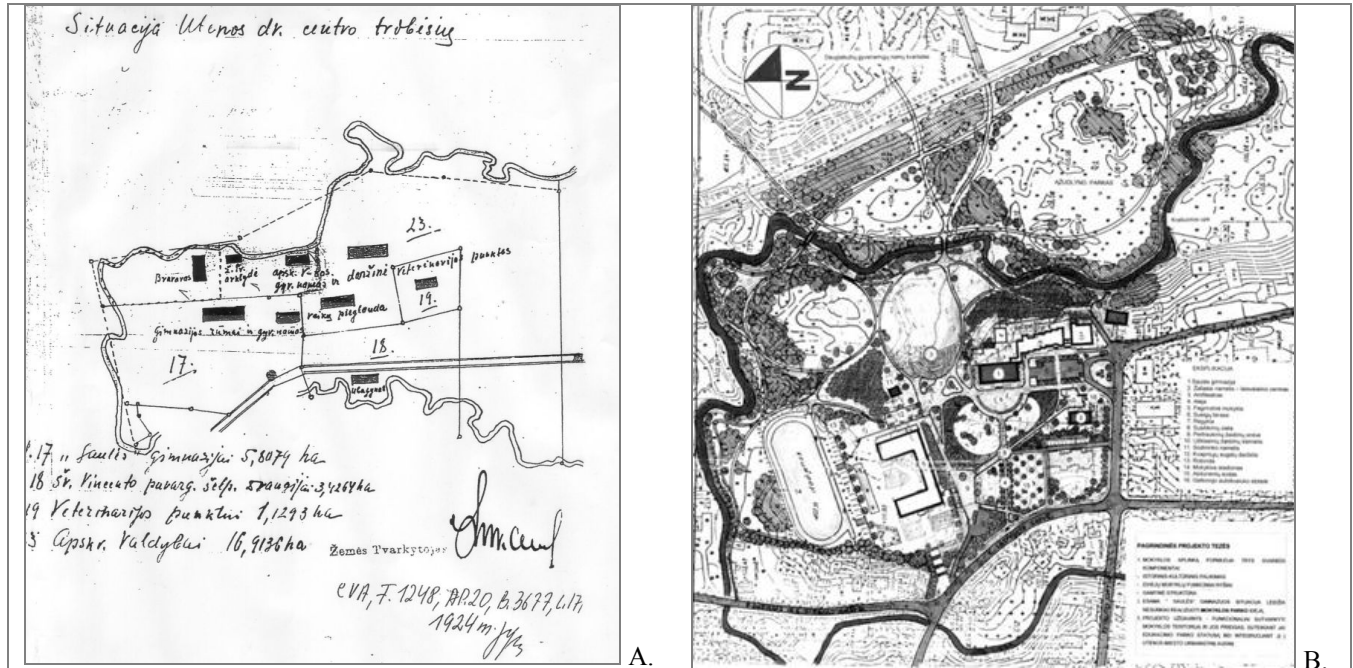
Tiek želdiniai, tiek želdynas (kaip želdinių kompleksas) yra turtas, ekonominė kategorija, turinti ekologines, estetines ir ekonomines dimensijas. Atskirasis želdynas gali būti ir rinkos sandorių (teisių perleidimo) objektas. Priklausomasis želdynas ar atskiri želdiniai nebūna (ir negali būti) atskiru rinkos objektu; jų valdymo ir naudojimo programa nėra savarankiška, o priklausoma nuo bendrosios pagrindinio objekto sklypo naudojimo paskirties ir scenarijaus.

Kadastro svarba. Kaip minėta, Lietuvoje sukurta integruota daugiatakslio nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistema, kurioje kadastro ir registro duomenys saugomi vienoje centrinėje duomenų bazėje. Teisinė, techninė ir geografinė informacija tvarkoma vieningoje sistemoje vienoje organizacijoje – Registrų centre, – ir tai pažangus metodas. Nekilnojamojo turto kadastro sistemos pagrindas – išmatuotas ir įregistruotas žemės sklypas. Šioje sistemoje fiksuojami grafiniai ir atributiniai duomenys, susiję su nekilnojamojo turto objektais (Gasilionis, Kasperavičius, 2006).

Daugelis Lietuvos miestų želdynų neturi suformuotų kadastrinių sklypų ribų, kadastriniai matavimai neatlikti, tokie sklypai neįregistruoti Nekilnojamojo turto registre. Savivaldybių administracijos vėluoja užsakyti ir organizuoti viešųjų erdvių, viešosios nuosavybės kadastrinius matavimus (Deveikis, Deveikienė, 2007; 2009). Nemaža dalis valstybinio nekilnojamojo turto (ypač žemės sklypų), ne vien tik želdynų naudojama be teisinio pagrindo: sklypai nėra įregistruoti valstybės ar savivaldybių vardu, nesudarytos tų sklypų nuomos ar kito naudojimo sutartys. Dėl šių priežasčių savivaldybių administracijos negali efektyviai veikti žemės gražinimo ir privatizavimo procesuose, taip pat urbanistinės plėtros valdymo procesuose.

Aiškiai apibrėžus želdynų sklypų ribas, būtų sudarytos prielaidos efektyviau reguliuoti užstatymo ir žalumos, privačios ir viešosios erdvės santykį (Deveikis, Deveikienė, 2009). „Negali būti teritorijų planavimo be kadastro“, – taip teigiama tarptautiniuose matininkų forumuose; mes sakome, kad negali būti efektyvios želdynų tvarkybos be jų kadastro ir nekilnojamojo turto registro (2 pav., A.).

Viešojo naudojimo sklypai, jų ribos turi būti fiksuojamos nekilnojamojo turto kadastre ir registre ir teritorijų planavimo dokumentuose. Nesant įregistruotų želdynų sklypų ribų, sklypo naudojimo paskirties, būdo ir pobūdžio bei naudojimo apribojimų, visada atsiras erdvė urbanistinei užstatymo ekspansijai. Pavyzdžių turime daug ir juos kiek vėliau aptarsime atskirai.



2 pav. Utenos „Saulės“ gimnazijos teritorijos planavimas: A) 1924 m. Utenos dvaro centro ir „Saulės“ gimnazijos pastatų ir teritorijos parceliacijos abrisas (CVA, f. 1248, ap. 20, b. 3677, l. 17); B) Utenos „Saulės“ gimnazijos parko projektas (1999, autorės Vaiva Deveikienė ir Birutė Gudynaitė). Kokias želdyno sklypo ar sklypų ribas čia įteisinsime?

Fig. 2. Territorial Planning and Green Spaces Project in Territory of the School of Utena:

A) Territorial Date in 1924; B) Project in 1999 (Authors Vaiva Deveikienė & Birutė Gudynaitė).

Where are the Cadastral Boundaries in this place?

Atskirų atvejų ir problemų analizė. Kelios svarbiausios problemos ir iliustracijos yra pristatytos ankstesnėse publikacijose (Bagdonavičius, 2005; Deveikis, Deveikienė, 2007; 2009), todėl čia nebekartojamos. Minėtose publikacijose pateikiamose iliustracijose su Vilniaus miesto savivaldybės kadastro žemėlapiu ištraukomis želdynų teritorijose (Trakų Vokės dvaro sodybos parko; Reformatų skvero buvusių Vilniaus reformatų kapinių vietoje; Vingio parko) matysime suformuotų atskirų statinių kadastrinių sklypų ribas, bet nerasime aplinkinės želdyno teritorijos (želdyno kadastrinio sklypo) ribų. Taip yra ir dabar realiame miesto kadastro žemėlapyje.

Vilniaus Lukiškių aikštė, labai reikšminga ir gerai suvokiama urbanistinėje struktūroje, taip pat neturi kadastrinio sklypo ribų. Vadinasi, neturi ir įteisinto teritorijos naudojimo būdo ir pobūdžio. Anot architekto Augio Gučo, „tipologiškai – skaitant urbanistinių normatyvų paragrafus – dabartinė Lukiškių aikštė yra ne aikštė ir net ne skveras, o nedidelis parkas. Po karo čia buvo įrengtas reguliaraus planavimo viešasis želdynas, miestiečių poilsio vieta. Čia buvo monumentalios didmiesčiui pritinkančios liepų alėjos, žalias puošnus parteris“ [...] (Gučas, 2009). Tačiau kontraversiški aikštės tvarkymo konkursų rengėjų sumanymai – projektuoti po aikštę požemines automobilių stovėjimo aikšteles labai apriboja želdyno išsaugojimo galimybes ir užprogramuoja

kitokį viso ploto vyraujamą naudojimo pobūdį, nors taip norėtuši šioje vietoje viešojo atskirojo želdyno su atitinkama vyraujančia paskirtimi bei planuotinu tvarkymo būdu (Gučas, 2009).

Atskirųjų želdynų sklypų formavimo ir įteisinimo tvarka Vilniaus miesto savivaldybėje yra gana nuosekli. Savivaldybės administracijos Miesto plėtros departamento (MPD) Miestovaizdžio skyrius pateikia siūlymą Žemės duomenų administravimo (žemėtvarkos) skyriui dėl atskirųjų želdynų sklypų formavimo. Šis skyrius, surinkęs sklypo naudojimo apribojimus, sutikrinęs siūlomas sklypo ribas su parengtų ir patvirtintų specialiųjų ir detaliųjų planų sprendiniais, perduoda medžiagą geodezininkams, kad šie parengtų sklypo geodezinių matavimų bylą. Pagal šią bylą MPD Žemės duomenų administravimo skyrius suveda koordinates į geoduomenų bazę, parengia savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymo projektą, surenka vizas ir teikia medžiagą svarstyti kolegijai. Gavus kolegijos pritarimą, byla perduodama Turto valdymo ir verslo paslaugų departamentui, kuris rengia žemės panaudos sutartį tarp Vilniaus apskrities ir Vilniaus miesto savivaldybės. Želdyno sklypas registruojamas Nekilnojamojo turto registre (Deveikienė, Čeponytė, 2009).

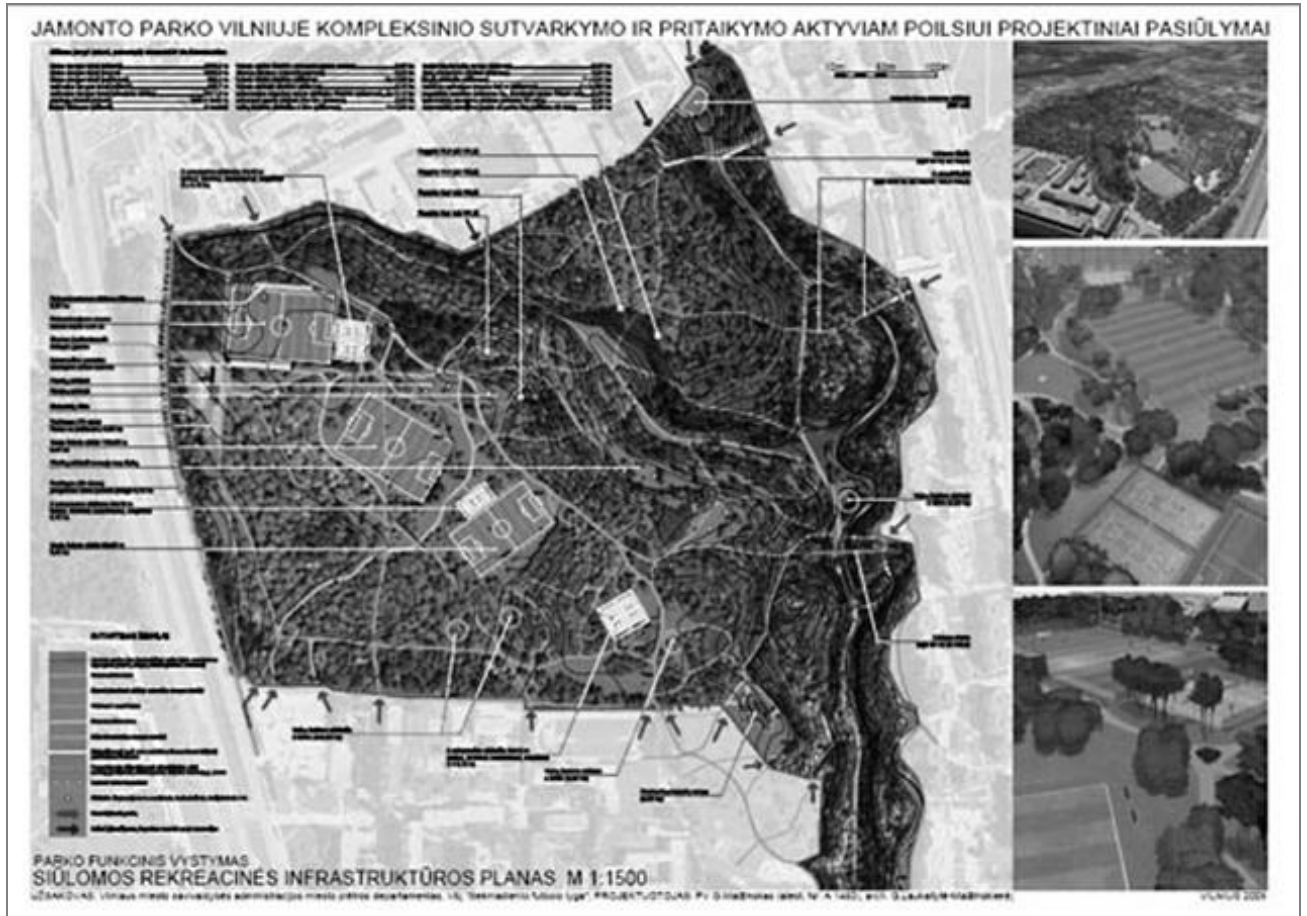
Kol kas nenustatytos ir neįregistruotos (teisiškai neidentifikuotos) daugelio Vilniaus želdynų sklypų ribos: Pamėnkalnio (Tauro kalno) želdyno, P. Cvirkos skvero ir kitų. Palyginimui galima pasakyti, kad teisiškai neidentifikuoti ir svarbiausi Kauno miesto želdynai – Ažuolyno parkas, Kauno muzikinio teatro sodas ir kiti. Tuo tarpu Utenos „Saulės“ gimnazijos žemės sklypas K. Ladygos g. 18, su priklausomuoju želdynu, 4,4981 ha ploto, suformuotas ir įregistruotas Nekilnojamojo turto registre, įregistruojant ir sklypo panaudos sutartį (2004-03-01). Aišku, tai tėra projektuoto ir esamo želdyno (2 pav., B.), galinčio ir turinčio būti atskiruoju želdynu, dalis, kuri miesto teritorijos planavimo dokumentuose vadinama Krašunon parku.

Pamokantys pavyzdžiai ir erdvė profesionalų diskusijai gali būti Sereikiškių parko ir Jamonto parko Vilniuje teritorijų formavimas ir įteisinimas. Savivaldybės įmonėje „Vilniaus planas“ yra parengtas ir turėtų būti pradėtas įgyvendinti Sereikiškių parko sutvarkymo projektas (aut. Jurga Večerskytė–Šimeliūnienė ir kt.). Sereikiškių parko žemės sklypas (5,5592 ha) įregistruotas Nekilnojamojo turto registre 2009 m. pabaigoje. Daug vidinių diskusijų sukėlė želdyno ribos Vilnios pakrantėje nustatymas (ji vedama upės vagos briauna, lieka keli metrai iki vandens). Įregistruoti tokie sklypo atributai: paskirtis – kita; naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos; naudojimo pobūdis – urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių. Kaip matome, apie želdyną net nekalbama, tik specialiųjų naudojimo sąlygų skirsnyje įrašyta: „saugotini želdiniai (medžiai ir krūmai), augantys ne miškų ūkio paskirties žemėje“. Žemės sklypas valdomas patikėjimo teise; patikėtinis – Vilniaus apskrities viršininko administracija. Dalyje Sereikiškių parko teritorijos gerokai anksčiau – 2002 m. pradžioje suformuotas ir Nekilnojamojo turto registre įregistruotas kitas kadastrinis sklypas – Barboros Radvilaitės g. 6 B adresu, su teniso kortų teritorija, 2,2291 ha ploto, savo riba prisišliejantis prie centrinės parko alėjos. Jo registro atributuose nurodoma tik paskirtis – kita, naudojimo būdas aptariamas tik registro pastabų ir nuorodų skirsnyje; ten pat užsimenama apie želdyną ir želdinius.

Jamonto parku vadinama miško teritorija, esanti šiaurinėje Vilniaus miesto dalyje ir užimanti 37,6 ha plotą tarp Baltupio, Ateities, Kalvarijų ir Didlaukio gatvių. Tai pakankamai populiarus vieta, kurioje noriai lankosi teritoriją supančių gyvenamųjų namų kvartalų gyventojai. Viešoji įstaiga „Sėkmadienio futbolo lyga“ 2008 m. savivaldybei pateikė Jamonto parko gaivinimo ir futbolo aikščių įrengimo idėją; buvo parengta Jamonto parko Vilniuje funkcinio vystymo galimybių studija (aut. UAB „Archimes“), kurios tikslas – maksimaliai objektyviai išsiaiškinti šio parko rekreacinį potencialą, jo galimą panaudojimą.

2008 m. pabaigoje buvo pasirašyta trišalė (Miesto plėtros departamentas, Sėkmadienio futbolo lyga, architektai Gabrielis Malžinskas ir Giedrė Laukaitytė–Malžinskienė) sutartis dėl tolesnių projektavimo darbų, kuriuos finansuoti išpareigojo Sėkmadienio futbolo lyga. Miesto plėtros departamentas sudarė projektavimo užduotį. Apsibrėžtose miško parko ribose atlikta reljefo, esamos erdvinės struktūros bei susiklosčiusių funkcinų ryšių analizė. Didelis dėmesys skirtas pagrindinei sudedamajai daliai – augmenijai. Atidžiai įvertinę ir išnagrinėję teritoriją, minėti

projekto autoriai 2009 m. gegužės mėn. pateiktame projekte pasiūlė suteikti miško parkui naują rekreacinę kokybę – numatyti daugiau aktyvaus poilsio zonų, sporto aikštynų, apžvalgos vietų, poilsio ir žaidimo aikštelių (3 pav.). Projektuojamas takų tinklas, atvirų erdvių išdėstymas leis parko lankytojams pasinaudoti visomis aktyvaus ir pasyvaus poilsio galimybėmis. Šis projektinis pasiūlymas – puikus pagrindas ruošiant Jamonto parko detalų planą, įteisinant parko ribas ir sklypą, sukonkretinant užduotis tolimesniems projektavimo etapams. Tačiau sklypo formavimo ir įteisinimo, įregistravimo kadastrė ir registre klausimų sprendimas šio straipsnio rengimo metu dar nebaigtas. Didžiausia problema – sklypo naudojimo būdo ir pobūdžio apibrėžimas. Žemėtvarkos specialistai tegalėjo įrašyti „bendro naudojimo teritorija su priklausomuoju želdynu“.



3 pav. Jamonto parko Vilniuje kompleksinio sutvarkymo projektiniai pasiūlymai. Siūlomos rekreacinės infrastruktūros planas (autoriai G. Malžinskas ir G. Laukaitytė–Malžinskienė, 2009) [Vilniaus savivaldybės tinklalapis, 2009]

Fig. 3. Project of Establishment of the Jamontas Park in Vilnius. Plan of the Recreational Infrastructure (Authors G. Malžinskas & G. Laukaitytė–Malžinskienė, 2009) [Vilnius Municipality website, 2009]

Grįžtant prie Utenos miesto želdynų sistemos (10 miško parkų ar miesto miškų sklypų; 15 parkų ir 5 memorialinės paskirties želdynai – kapinės), tenka pažymėti, kad keletas atskirųjų želdynų teritorijų yra suformuotos ir teisiškai identifikuotos. Miesto sodas abipus Krašunos upės įregistruotas dviem kadastriniais sklypais (paskirtis – kita; naudojimo būdas – bendro naudojimo teritorijos; naudojimo pobūdis – urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių). Krašunos parko teritorija, kaip minėta, dar nėra identifikuota nekilnojamojo turto kadastrė ir registre. Vyžuonaičio parko teritorijoje to paties pavadinimo ežero pakrantėje yra suformuoti ir įregistruoti kitos paskirties, bendro naudojimo urbanizuotų teritorijų viešųjų erdvių žemės sklypai, į kuriuos atstatytos privačios nuosavybės teisės (4,4014 ha trims bendrasavininkams ir 2,4016 ha dvylikai bendrasavininkų).

Utenio aikštė kaip bendro naudojimo teritorija nėra identifikuota ir įregistruota Nekilnojamojo turto registre.

Atskiras pavyzdys – Lentvario dvaro sodyba su parku (4 pav.; sp. foto, 17 pav.). Kultūros paveldo objekto ir istorinio želdyno teritorija padalinta administracine Lentvario miesto ir Trakų rajono savivaldybės kaimiškiosios vietovės riba. Dalis želdyno su centriniais dvaro rūmais turi suformuotą kadastrinį sklypą. Kita dalis su tvenkiniu priklauso AB „Kilimai“ gamybinės zonos sklypui. Ūkinio kiemo ir buvusių rekreacinių statinių teritorija skaidoma į atskirus segmentus. Komplexo ir architektūrinio ansamblio vienovė čia ypač trapi ir pažeidžiama.



4 pav. Lentvario dvaro sodybos ir parko kadastrinių ribų neapibrėžtumai
Fig. 4. Cadastral Boundaries of the Old Manor in Lentvaris

Lentvario dvaro sodybos su parku problematika plačiai aptarta 2008 m. mūsų parengtoje Lentvario dvaro parko istorinės ir meninės raidos apybraižoje (Deveikienė, Deveikis, 2008) taip pat Klaipėdos universitete 2008 m. rugsėjo mėn. vykusios Baltijos šalių rekreacinio turto vertinimo konferencijos pranešime ir publikacijoje (Deveikienė, Deveikytė, Deveikis, 2008) bei pristatyta LKAS darbų parodoje 2009 m. rudenį (Deveikienė, Deveikis, Čeponytė, 2009; LKAS tinklalapis, 2009).

Apibendrinimas ir išvados

Nekilnojamojo turto kadastro ir registro sistema užtikrina turtinių teisių apsaugą ir efektyvų turto naudojimą bei valdymą. Tai yra priemonė, be kurios neįmanoma efektyvi turto vadyba ar administravimas. Aišku, šioje srityje labai svarbu suderinta teisinė bazė. Viešųjų erdvių, želdynų teritorijų kadastro ir registro klausimai kol kas nėra tinkamai atspindėti ir susieti Nekilnojamojo turto kadastro ir Nekilnojamojo turto registro įstatymuose bei poįstatyminiuose teisės aktuose.

Želdynas kaip nekilnojamojo turto kadastro objektas – visada susijęs su žemės sklypu. Tokie nekilnojamojo turto kadastro duomenys kaip pagrindinė tikslinė žemės naudojimo paskirtis, žemės sklypo naudojimo būdas ir pobūdis, sklypo ploto sudėtis pagal žemės naudmenas yra reikšmingi Želdynų įstatyme nurodyto želdynų kadastro požūriu, ypač atskirųjų želdynų teritorijų atveju. Atskirųjų želdynų teritorijos kaip žemės naudojimo būdas yra nustatytas Žemės įstatyme (29 straipsnio 1 dalies 12 punktas). Todėl dabar keistai atrodo miestų želdynų teritorijų įvardijimas Nekilnojamojo turto registre ir kadastrė tik bendro naudojimo teritorijomis. Logiška būtų Nekilnojamojo turto registre įrašyti želdyno kaip sklypo pavadinimą.

Tiek privati, tiek viešoji nuosavybė turi būti suformuota, apmatuota ir užregistruota Nekilnojamojo turto registre, žemės sklypų, taip pat ir želdynų žemės sklypų kadastro duomenis įrašant į Nekilnojamojo turto kadastrą. Miestų savivaldybių administracijų pastangos čia nepakankamos. Esminės želdynų teritorijų (sklypų) ribų formavimo ir įteisinimo problemos išlieka daugelyje miestų.

Želdynų įstatymo įgyvendinimas pareikalaus vis didesnio dėmesio kadastrinių sklypų ribų ir naudojimo būdo bei pobūdžio nustatymo klausimams. Želdynų sklypų kadastrinių matavimų poreikis bus didelis, kartu tokie matavimai reikalaus iš matininkų ir iš savivaldybių administracijos darbuotojų naujų žinių apie želdinius, apie sklypo naudojimo ir apsaugos ypatybes.

Literatūra

1. Bagdonavičius A. Kadastro vaidmuo savivaldybių viešųjų erdvių ir kitų žemės sklypų administravime. *Parkas mieste – socialinis ir ekonominis veiksnys. Tarptautinės konferencijos medžiaga*. Vilnius, 2005 m. spalio 7 d. P. 127–131
2. Deveikienė V., Čeponytė G. Teisinė Vilniaus miesto želdynų apsauga ir želdynų inventorizacija. *Aplinkosaugos forumas 2009*. Vilnius, 2009-12-14. P. 13–15
3. Deveikienė V., Deveikis S. Lentvario dvaro parko istorinės ir meninės raidos apybraiža. Mašinraštis. 2008
4. Deveikienė V., Deveikytė O., Deveikis S. Overview of Valuation Aspects of Lithuanian Old Manors in Lentvaris and Palanga. *Recreational & Leisure Property valuation around the Baltic Sea. Baltic Valuation Conference Proceedings*. Klaipėda, Lithuania, 11-13 September 2008. Vilnius, 2008. P. 50–66
5. Deveikis S., Deveikienė V. Urbanistinė ekspansija ir miesto želdynai. *Lietuvos turto vertintojai – 15 metų veiklos patirtis ir ateities perspektyvos. Mokslinės-praktinės konferencijos medžiaga*. 2009 m. kovo 26–27 d. Vilnius, 2009. P. 61–73. Taip pat: *Subalansuotos plėtros idėjų raiška architektūroje ir teritorijų planavime. Mokslinių straipsnių rinkinys*. Kaunas, 2009. P. 118–134
6. Deveikis S., Deveikienė V. Le rôle du cadastre multilatéral dans l'aménagement du territoire urbain – une expérience de Lituanie. *Géocongrès International au Québec*. Ville de Québec, Canada, les 2-5 octobre 2007. Actes du Géocongrès sur le site. Prieiga per internetą: <http://www.quebec2007.ca/programmation-conferences-22-16h30.asp>
7. Gasilionis A., Kasperavičius R. Nekilnojamojo turto administravimas. Vilnius, 2006, 172 p.
8. Gučas A. Lukiškės po konkursų. *Atgimimas*, Nr. 24(1038), 2009
9. Lietuvos kraštovaizdžio architektų sąjungos tinklalapis. [žiūrėta 2009-12-23]. Prieiga per internetą: <http://www.lkas.lt>
10. Nekilnojamojo turto kadastro įstatymas, 2000, 2003. *Žin.*, 2000, Nr. 58-1704; 2003, Nr. 57-2530
11. Nekilnojamojo turto registro įstatymas, 1996, 2001. *Žin.*, 2001, Nr. 55-1948
12. Roberge D., 2009. Travaux des commissions de la FIG. *Assemblée générale de la FGF*. Prague, République tchèque, 8-9 octobre, 2009
13. Sekmadienio futbolo lygos tinklalapis [elektroninis išteklius]. [žiūrėta 2010-01-06]. Prieiga per internetą: <http://www.sfl.lt/news.php?id=362>
14. Teritorijų planavimo įstatymas, 2006. *Žin.*, 2006, Nr. 66-2429

15. Utenos rajono savivaldybės tinklalapis. [žiūrėta 2010-01-07]. Prieiga per internetą: <http://www.utena.lt>
16. Valstybės įmonės Registrų centro tinklalapis (NTR). [žiūrėta 2010-01-06/07]. Prieiga per internetą: <http://www.registrucentras.lt/ntr/>
17. Valstybės registrų įstatymas, 1996, 2004. Žin., 1996, Nr. 86-2043
18. Vilniaus miesto savivaldybės tinklalapis: Vilniečiai turės dar vieną parką [elektroninis išteklius]. [žiūrėta 2010-01-06]. Prieiga per internetą: <http://www.vilnius.lt/newvilniusweb/index.php/101/?itemID=89311>
19. Vilniaus miesto viešosios erdvės. Pagal V. Deveikienės ir L. Naujokaičio medžiagą parengė V. Almonaitytė-Navickienė. *Archiforma*, Nr. 3(35), 2006. P. 105–111
20. Želdynų įstatymas, 2007. Žin., 2007, Nr. 80-3215
21. Žemės įstatymas, 2004. Žin., 2004, Nr. 28-868; 2009, Nr. 153-6884
22. Prieiga per internetą: http://www.quebec2007.ca/pdf/salle204b/seance22/articles/s_deveikis.pdf
23. Prieiga per internetą: http://www.quebec2007.ca/pdf/salle204b/seance22/presentations/s_deveikis.pdf; taip pat: Recreational & Leisure Property valuation around the Baltic Sea. *Baltic Valuation Conference Proceedings*. 11-13 September 2008. Klaipėda, Lithuania. Vilnius, 2008. P. 77–87

Public Green Spaces in Real Property Cadastre and Register System

Summary

The article discusses issues pertaining to the cadastre and register of public spaces and primarily green zones. A brief overview is given on the main references and databases, as well as previous publications. The article emphasizes the importance of the cadastre to public property objects, and analyses some practical examples, which have been selected by the authors during examination of the situation *in situ* and *in visu* as well as on the cadastral maps and in the databases of cities, primarily Vilnius and Utena.

The Law of Green Zones stipulates that land parcels of green zones shall be entered into the Real Property Cadastre following the established procedure. Administration of the Real Property Cadastre and Register is regulated by the Law on Real Property Cadastre, Regulations on Real Property Cadastre, and Law on Real Property Register. The Law on Land as well as Law on Territorial Planning regulate issues pertaining to the land title and territorial planning. Legal provisions on these issues should be harmonised in a better manner.

A lot of green zones in the Lithuanian cities do not have the established boundaries of cadastral parcels. Cadastral surveys have not been performed therein, and such parcels have not been registered with the Real Property Register. Municipal administrations are delaying to order and organise cadastral surveys of public spaces and public property. For example, the Lukiskes Square, Vingis Park and other green zones in Vilnius do not have cadastral parcel boundaries and are not registered with the Real Property Register.

Both the cadastre and register of public property objects are of great importance to further management, development and maintenance of such objects, and cultural heritage preservation. In this regard, the Jamontas Park in Vilnius and Lentvaris manor with park are interesting examples.