

NEKILNOJAMŲJŲ DAIKTŲ KADASTRO DUOMENŲ

NUSTATYMO TECHNINIŲ REIKALAVIMŲ PROJEKTAS

Tinkamas nekilnojamojo turto daiktų kadastro duomenų nustatymo reglamentavimas yra labai svarbus nekilnojamojo turto daiktų kadastro duomenis nustatantiems asmenims, t. y. matininkams, kadastro tvarkytojui (valstybės įmonei Registrų centrui), tokių darbų užsakovams ir nekilnojamojo turto daiktų kadastrinių matavimų veiklos priežiūrą vykdančiai valstybės institucijai – Nacionalinei žemės tarnybai prie Žemės ūkio ministerijos.

Dabartinės Nekilnojamojo turto daiktų kadastrinių matavimų ir kadastro duomenų surinkimo bei tikslinimo taisyklės ir kai kurie Nacionalinės žemės tarnybos direktoriaus įsakymais patvirtinti teisės aktai nepakankamai reglamentuoja nekilnojamojo turto daiktų kadastro duomenų nustatymo procedūras arba tas reglamentavimas neatitinka kitų teisės aktų nuostatų.

Registrų centras turi didelę nekilnojamojo turto daiktų kadastro duomenų tvarkymo bei kadastro duomenų nustatymo rinkoje patirtį ir šiems darbams atlikti reikiamą gamybinę bazę, todėl įmonės specialistai vieni iš pirmųjų susiduria su teisės aktų, reglamentuojančių kadastro duomenų nustatymo procesą, trūkumais ir netikslumais.

Registrų centro direktoriaus įsakymu sudaryta specialistų ir ekspertų grupė parengė Nekilnojamojo turto daiktų kadastro duomenų nustatymo techninių reikalavimų projektą (toliau— projektas), kurį sudaro penkios dalys: bendrosios nuostatos, žemės sklypų, pastatų ir patalpų, linijinių inžinerinių statinių, plotinių inžinerinių statinių dalys. Rengiant šį dokumentą, buvo konsultuotasi su matininkais, taip pat išanalizuota užsienio šalių patirtis ir įvertintos įvairių profesijų atstovų nuomonės. Parengti tokie svarbiausi pasiūlymai ir pakeitimai :

1. ŽEMĖS SKLYPAI:

1. Nustatyti privalomi kokybiško pradinių kadastriniams matavimams reikalingų duomenų surinkimo, analizės ir įvertinimo reikalavimai.
2. Pateiktas pasirengimo žemės sklypo ribų paženklinimo procedūrai detalus aprašymas.
3. Aiškiai apibrėžti kvietimų atvykti į paženklinimo procedūrą įteikimo reikalavimai.
4. Atsisakyta pasyvaus nesutikimo su žemės sklypo ribų paženklinimo-parodymo procedūros.
5. Pateiktas žemės sklypo ploto sudėties pagal naudmenų rūšis apskaičiavimo modelis yra suderintas su Lietuvos Respublikos žemės ūkio ministro 2002-08-07 įsakymu Nr. 302 “Dėl Žemės valstybinės apskaitos tvarkos patvirtinimo” su vėlesniais pakeitimais, kadangi žemės sklypo ploto sudėties pagal naudmenų rūšis yra reikalinga būtent valstybinei žemės apskaitai.
6. Atsisakyta nominalios žemės vertės skaičiavimo jau įregistruotiems Nekilnojamojo turto registre žemės sklypams, paliekant tik vidutinę rinkos vertę.
7. Patikslinta matavimų metodika ir aiškiai apibrėžta, kaip ir kokiais prietaisais matuojama užstatytose teritorijose.

8. Patikslinama žemės sklypo kadastro duomenų forma.
9. Patikslinama žemės sklypo ribų paženklinimo-parodymo akto forma.
10. Nustatyta žemės sklypo ribos ribų posūkio taškų fotografavimo tvarka.
11. Aiškiai apibrėžta, kas yra žemės sklypo ribų paženklinimo data, kadastrinių matavimų data, kadastro duomenų formos parengimo data (daugiausia diskusijų kėlę klausimai).

2. PASTATAI IR PATALPOS:

1. Sudarytos prielaidos pastatų 3D kadastrui sukurti (numatyta atliekant kadastrinius matavimus nustatyti duomenis apie pastatų dviejų kerčių koordinates, taip pat pastatų stogų tipų reikšmes, reikalingus 3D vizualizacijai sukurti).
2. Nustatyta nauja patalpomis išskaidyto pastato kadastro duomenų tikslinimo, pasikeitus patalpos kadastro duomenims, tvarka (jos anksčiau nebuvo).
3. Nustatyta pastatų, pastatytų ant gretimų žemės sklypų ribos, kadastro duomenų nustatymo tvarka.
4. Parengtos naujos pastatų kadastro duomenų formos.
5. Parengta patalpų (butų), suformuotų kaip atskiri nekilnojamojo turto kadastro objektai, kadastro duomenų nustatymo tvarka.
6. Parengti sutartiniai pastatų, jų elementų ir vidaus įrengimų sutartiniai ženklai, taip pat pastatų stogų tipų reikšmės.
7. Pakeista pastatų aukščių nustatymo tvarka, parengti aukščių nustatymo pavyzdžiai.
8. Pakeistas pastato inžinerinių sistemų apibrėžimas ir skirstymas.
9. Patikslintos pastatų plotų skaičiavimo, baigtumo, verčių nustatymo tvarkos.

3. INŽINERINIAI STATINIAI:

1. Apibendrinti, papildyti bei parengti iš dalies nauji linijinių inžinerinių tinklų (naftos, dujų, vandentiekio, šilumos, nuotekų šalinimo, elektros, ryšių, kitų inžinerinių tinklų) kadastro duomenų nustatymo techniniai reikalavimai.
2. Parengti visiškai nauji plotinių inžinerinių statinių (oro uostų, vandens uostų, kitų transporto, hidrotechninių, sporto ir kitų inžinerinių statinių) kadastro duomenų nustatymo techniniai reikalavimai.
3. Parengti visiškai nauji linijinių inžinerinių tinklų ir plotinių inžinerinių statinių atributinių kadastro duomenų, būtinų įtraukti į kadastro duomenų formas, priedai.
4. Parengtos naujos šių statinių nusidėvėjimo, baigtumo procento duomenų nustatymo tvarkos.
5. Parengtas naujas kadastro duomenų surinkimo ir tikslinimo procedūros aprašymas (pvz., kai rekonstruojamos kelių kilometrų inžinerinių tinklų trasos).