

Ko der zināt, uzsākot būvniecības procesu

Tikai apsveicama ir iedzīvotāju vēlme būvēt, sakārtot, pārbūvēt vai labiekārtot savu vidi. Un faktiski ar pagājušajā gadā pieņemtā Būvniecības likuma stāšanās spēkā, tiek vairāk sakārtotas un reglamentētas pasūtītāju, būvnieku un projektētāju attiecības, lai būvniecības process notiktu likumīgi un tiktu sakārtota projektu dokumentācija, lai nerastos pārpratumi, ka kaut kas tiek darīts patvaļīgi, nesaskaņojot to ar novada Būvvaldi.

Kas jauns un atšķirīgs ir Būvniecības likumā? Pirmkārt jau tas, ka zemesgabala īpašniekam – pasūtītājam iecerot jaunu būvniecību, pārbūvi vai rekonstrukciju savā īpašumā ir iespēja samērā ātri saņemt būvatļauju un sākt realizēt savu ieceri. Otrkārt, šis process ir maksimāli vienkāršots tieši laika patērēšanas ziņā, jo daudz ko var darīt vienlaikus.

Kā uzsākt ieceres realizāciju? Būvniecības likums nosaka visu būvju iedalīšanu trīs grupās – atbilstoši to nozīmīguma pakāpei. Lai noskaidrotu kādas grupas būvi iecerēts būvēt, var vērsties Būvvaldē, taču, ja sameklēts profesionāls arhitekts - viņš arī pateiks kādai grupai pieskaitāma iecerētā būve. Katrai būves grupai Būvvaldē iesniedzami atšķirīgi dokumenti. Piemēram, I grupas būvēm pietiek ar aizpildītu *Paskaidrojuma raksta* veidlapu, kurai pievienota ieceres grafiskā daļa – skice, kā arī īpašuma dokumenti (Zemesgrāmata, kas apliecina īpašuma piederību tieši būvniecības ierosinātajam un Zemes robežu plāns).

Savukārt, II un III grupas būvēm Būvvaldē jāiesniedz *Būvniecības ieceres* iesniegums ar pamatīgāk izstrādātu skici projektu (tā to apzīmēja agrāk), ko tagad sauc par *Būvprojektu minimālā sastāvā*.

Kad noslēgts līgums par projektēšanu, arhitekts var uzsākt visu nepieciešamo apstākļu noskaidrošanu, lai varētu iesniegt Būvvaldē *Būvniecības ieceri* vai aizpildīt *Paskaidrojuma rakstu*. Kas jānoskaidro projektētājam? Vispirms jau, kādā apbūves zonā atrodas Jūsu zemesgabals pēc Inčukalna novada teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem, vai iecerētā būvniecība atbilst Apbūves noteikumu kritērijiem. Projektētājs izpētīt situāciju zinās, kādām institūcijām jāpasūta tehniskie nosacījumi, vai nepieciešams inženiertopogrāfiskās uzmērīšanas plāns utt. – tas viss būs viņa kā profesionāla projektētāja ziņā.

Kad arhitekts izstrādājis *Būvprojektu minimālā sastāvā* to kopā ar *Būvniecības ieceres iesniegumu* (veidni meklējiet mājaslapas sadaļā [Apbūves dokumenti](#)) iesniedz Būvvaldē.

Būvvalde lemj par ieceres akceptēšanu un, tātad būvatļaujas izdošanu vai arī atsaka ieceres akceptēšanu, pamatojot to ar konkrētu iemeslu. No šī brīža, sākas būvatļaujas darbības termiņš, kuru var apstrīdēt viena mēneša laikā no izdošanas brīža, taču pēc būtības minētā būvatļauja nav aktīva un te parasti sākas lielākā nesaprašana un pārpratumi, jo nereti šo dokumentu - būvatļauju uzskata par atļauju jau sākt būvēt, kā tas tiešām bija agrāk ar tieši tāda paša nosaukuma dokumentu. Jaunā *Būvniecības likuma* izpratnē tas ir dokuments, kurā norāda nosacījumus kas jāizpilda projektētājam, lai šī būvatļauja kļūtu aktīva un būvinspektors varētu izdarīt tajā atzīmi par būvdarbu uzsākšanu. Nosacījumi, kuri iekļauti būvatļaujā var būt, piemēram, saskaņojums ar institūciju vai privātpersonu, tāpat prasība būvprojektam pievienot citas sadaļas, papildināt būvprojektu utt.

Kad būvatļaujā iekļautie nosacījumi ir izpildīti, arhitekts vai pasūtītājs pilnveidoto projekta dokumentāciju iesniedz Būvvaldē (3 eksemplāros, no kuriem viens iesiets cietajos vākos) un Būvvalde pēc būvprojekta izskatīšanas saskaņo projektu. Pēc tam būvniecības ierosinātais iesniedz būvinspektoram visus nepieciešamie dokumenti (gan no būvētāja, gan pasūtītāja, piemēram, obligātās civiltiesiskās apdrošināšanas polise, kā arī samaksāta būvatļaujas nodeva) tiek izdarīta atzīme par būvniecības uzsākšanu.

Ir vēl kāda būtiska atšķirība jaunajā Būvniecības likumā. Ja agrāk pēc būvatļaujas saņemšanas un darbu uzsākšanas būvatļauju varēja apstrīdēt visā būvdarbu veikšanas laikā, to faktiski pārtraucot

un tādā veidā radot zaudējumus investoram, gadījumā ja tiesa atzīst, ka apturēšana bijusi nepamatota, tad tagad izdoto (aktīvo) būvatļauju vairs būvniecības laikā praktiski apturēt nevar, jo to varēja izdarīt mēneša laikā kopš būvatļaujas izdošanas brīža (informācija par izdotajām būvatļaujām un būvniecības iecerēm atrodama Inčukalna novada mājaslapā internetā www.incukalns.lv) un, kad saņemta būvatļauja ar atzīmi par būvniecības uzsākšanu var sākties būvniecība.

Ne visām būvniecības iecerēm ir nepieciešama projektētāja tieša palīdzība – projektēšana, jo zemesgabala īpašnieks (būvniecības ierosinātājs) var aizpildīt veidlapu – *Paskaidrojuma rakstu*, ja tas, piemēram, attiecas uz I grupas būves nojaukšanas projektu. Pirmās grupas būve ir *mazēka (vienstāva ēka, t.sk. nojume un palīgēka, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m², bet ārpus pilsētu un ciema teritorijām vienstāva lauku saimniecību nedzīvojamā ēka, kura nav paredzēta dzīvnieku turēšanai, un palīgēka (piemēram, saimniecības ēkas, noliktavas, šķūņi, pagrabi, nojumes, garāžas) ar apbūves laukumu līdz 60 m²; atsevišķa rūpnieciski izgatavota vienstāva ēka ar apbūves laukumu līdz 60 m², tai skaitā konteinertipa ēka vai būvizstrādājums, izņemot ēkas, kurās tiek izvietota bīstama iekārta; betonēts laukums pakaišu kūtsmēsļu uzkrāšanai (uzglabāšanai ar vircas uzkrāšanas tvertni) līdz 50m² .* Tātad, ja jūsu nojaukamā būve atbilst minētajiem kritērijiem – paskaidrojuma raksta veidlapu varat aizpildīt paši. Taču vislabāk, protams, to noskaidrot atnākot uz Būvvaldi – lai uzzinātu kā pareizi rīkoties.

Arī žoga ierīkošana ir jāsaskaņo Būvvaldē – jo tā ir I grupas būve. Tāpat tas attiecas uz nelielu dīķu ierīkošanu (līdz 1000 m² platībā) – šāds dīķis jāiezīmē Zemes robežu plānā šo skici jāsaskaņo Būvvaldē. Ja gruntsgabalā iecerēts dīķis, kura ūdens virsmas platība ir lielāka par 1000 m² – sertificētam speciālistam jāizstrādā dīķa projekts.

1.