



Izmaiņas ēku būvnoteikumos

Valters Kronbergs, ZAB "Kronbergs Čukste Levin" zvērināts advokāts, biroja partneris

Tuvojoties vasarai, aktualizējas arī būvniecības sezonas sākums. Rakstā sniegsim īsu ieskatu par izmaiņām Ministru kabineta noteikumos Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" saistībā ar pirmās grupas ēkām un vienkāršotām pārbūvēm un atjaunošanu, kas atvieglo un veicina ātrāku un efektīvāku būvniecības procesu.

Raksta līdzautore: Elizabete Titova, SIA "ZAB Kronbergs Čukste LEVIN" juriste.

Šāgada sākumā tika pieņemti un spēkā stājās grozījumi [Ministru kabineta \(MK\) noteikumos Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi"](#), lai vienkāršotu ēku vai to daļu atjaunošanas un pārbūvju saskaņošanu, mazinātu administratīvo slogu un izmaksas, kā arī novērstu praksē konstatētās nepilnības.

Pirmās grupas ēkas

Par pirmās grupas ēkām tiek uzskatītas vienkāršas ēkas ar apbūves laukumu līdz 60 m², tai skaitā mazēkas, kā arī transformatoru apakšstaciju ēkas ar spriegumu līdz 20 kV un apbūves laukumu līdz 60 m². Šāds iedalījums stājās spēkā šā gada 16. martā. Agrākais regulējums paredzēja nedaudz detalizētāku izklāstu, norādot trīs iespējamās opcijas pirmās grupas ēkām:

- mazēka (vienkārša ēka, arī nojume un palīgēka, kuras apbūves laukums nav lielāks par 25 m²);
- ārpus pilsētu un ciemu teritorijām vienkārša lauku saimniecību nedzīvojamā ēka, kura nav paredzēta dzīvnieku turēšanai, un palīgēka ar apbūves laukumu līdz 60 m²;
- atsevišķa rūpnieciski izgatavota vienkārša ēka ar apbūves laukumu līdz 60 m², tai skaitā konteiner-tipa ēka vai būvizstrādājums, izņemot ēku, kurā tiek izvietota bīstama iekārta.

Jāatzīst, ka jaunais regulējums apkopo iepriekšējā regulējumā noteikto, īpaši neizdalot ēku īpašības. Tātad, pamatojoties uz abiem regulējumiem, pie pirmās grupas ēkām pieder pirtis, lapenes, šķūņi, saimniecības ēkas, nojumes u. c.

[MK noteikumi Nr. 529](#) jau iepriekš paredzēja gadījumus, kad nav nepieciešams dokumentu kopums būvniecības iecerei, un šāds regulējums paliek spēkā arī turpmāk saistībā ar pirmās grupas ēku atjaunošanu, kā arī attiecībā uz interjera projektiem, logu un ārdurvju atjaunošanu vai nomaiņu u. tml.

Sākot ar 2022. gada 1. martu, pirmās grupas ēkas nojaukšanai, palīgēkas (mazēkas) jaunai būvniecībai vai novietošanai ārpus publiskās ārtelpas (izņemot gadījumu, ja minētā būvniecība

paredzēta pilsētā), nojumes (mazēkas) jaunai būvniecībai vai novietošanai meža zemēs tiek izmantots paziņojums par būvniecību, kas ietverts MK noteikumu Nr. 529 [1.1 pielikumā](#).

Ja paredzēta pārbūve vai atjaunošana, būvspeciālistam jāizstrādā risinājums, kas nodrošina ēkas vai tās daļas konstrukciju noturību, ugunsdrošību, lietošanas drošumu, vides pieejamību, arhitektonisko kvalitāti

Savukārt paskaidrojuma raksts, kas ietverts šo pašu noteikumu [1. pielikumā](#), tiek izmantots pirmās grupas ēkas jaunai būvniecībai vai novietošanai, pirmās grupas sezonas ēkas jaunai būvniecībai vai novietošanai, pirmās grupas ēkas vai tās daļas restaurācijai, pirmās grupas ēkas vai tās daļas pārbūvei, nepārsniedzot vispārīgajos būvnoteikumos noteiktos apjoma rādītājus pirmajai grupai, pirmās grupas ēkas vai tās daļas atjaunošanai, lietošanas veida maiņai bez pārbūves, vienkāršotai pārbūvei vai ēkas vai tās daļas konservācijai.

Jāpiebilst gan, ka daļai iepriekšminēto gadījumu var izmantot paskaidrojuma rakstu, izņemot situācijas, ja nav nepieciešami dokumenti būvniecības iecerei vai tiek izmantots paziņojums par būvniecību.

Būvvaldē ierosinot būvniecību pirmās grupas ēkas vai telpu grupas lietošanas veida maiņai bez pārbūves, būvniecības ierosinātāja paskaidrojuma raksts lietošanas veida maiņai bez pārbūves (iesniegums) ir uzskatāms arī par iesniegumu Valsts zemes dienestam ēkas vai telpu grupas datu aktualizācijai Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā, ja institūcija, kas pilda būvvaldes funkcijas, būvniecības informācijas sistēmā ir akceptējusi šo būvniecības ieceri. Šādi tiek samazināts administratīvais slogs būvniecības ierosinātājam, lai ar vienu iesniegumu aptvertu vairākas darbības.

Pirmās grupas ēku būvniecība tiek ierosināta, iesniedzot būvvaldē paskaidrojuma rakstu. Arī pēc būvniecības pabeigšanas būvvaldē jāiesniedz noteikti dokumenti, kas norādīti paskaidrojuma rakstā.

Vienkāršota pārbūve un atjaunošana

[MK noteikumos Nr. 529](#) ietvertas definīcijas, kas atvieglo terminoloģijas uztveršanu, kā arī ieviests jauns termins "vienkāršota pārbūve". Vienkāršota pārbūve nozīmē būvdarbus, kuru rezultātā ēkas nesošajās konstrukcijās veic ailu (piemēram, logu, durvju, lūku, inženiertīklu šahtu vai šķērsojumu) jaunu būvniecību, pārbūvi vai nojaukšanu, kā arī ēkas ārējo kāpņu, pandusa vai terases jaunu būvniecību, pārbūvi vai nojaukšanu. Šāda termina ieviešana notikusi, lai tiktu konkretizēts tā izteiktā jēdziena izpratnes robežas un atvieglotu nelielas pārbūves, kas būtiski neietekmē ēkas mehānisko stiprību un stabilitāti, un to izdalītu no [Būvniecības likumā](#) (BL) lietotā termina "pārbūve", ko var veikt būvatļaujas būvniecības procesā. Tāpat [BL](#) lietotais termins "atjaunošana" sevī ietver arī vienkāršotu atjaunošanu, bet "pārbūve" – vienkāršotu pārbūvi.

Jānorāda, ka vienkāršota atjaunošana – tie ir būvdarbi, kuru rezultātā ēkā vai tās daļā veic funkcionālus vai tehniskus uzlabojumus, nemainot ēkas noliecītos nesošos elementus vai konstrukcijas, būvapjomu un lietošanas veidu un neskarot ēkas fasādi.

Arī vienkāršotām pārbūvēm nav nepieciešams dokumentu kopums būvniecības iecerei, tomēr fasādes un jumta seguma krāsošanai, saglabājot līdzšinējo krāsojumu jeb krāsas toni, fasādes apgaismojuma ierīkošanai un markīžu un citu ierīču izvietojumam uz ēkas fasādes un jumta, ja to neierobežo citi normatīvie akti, nepieciešams aizpildīt paskaidrojuma rakstu.

Saskaņā ar jauno regulējumu būvniecības ierosinātājam ir iespēja pašam izstrādāt nepieciešamos būvniecības ieceres dokumentus savai pirmās grupas dzīvojamai ēkai vai tās daļai, kā arī pirmās grupas palīgēkai.

Izmaiņas iesniedzamajos dokumentos

Vērts atzīmēt, ka ar izmaiņām ēkas atjaunošanas vai vienkāršotas pārbūves gadījumā vairs nav nepieciešams saņemt būvatļauju vispārīgajā būvniecības procesā, pietiek tikai ar paskaidrojuma rakstu, kas tādējādi samazina administratīvo slogu. Arī institūcijā, kas pilda būvvaldes funkcijas, iesniedzamo dokumentu daudzums nepalielinās, līdz ar to pēc būtības šie jaunumi nemaina iesaistīto personu pienākumus un tiesības.

Tāpat, lai veiktu pirmās grupas ēkas vai tās daļas būvdarbus, kuri ietver ēkas vai tās daļas atjaunošanu vai pārbūvi, proti, ārpus publiskās ārtelpas, nemainot būvapjomu vai lietošanas veidu, vai publiskajā ārtelpā, nemainot būvapjomu, lietošanas veidu vai veidolu, kas noteikts sākotnējā arhitektūrā, nepieciešams būvniecības iesniegums.

Vienkāršotas pārbūves gadījumā, ierosinot būvniecību par pirmās grupas ēkas vai telpu grupas lietošanas veida maiņu bez pārbūves vai vienkāršotā pārbūvē, dokumentiem, kas iesniedzami būvvaldes funkcijas pildošajā institūcijā un ko nosaka MK noteikumu Nr. 529 [8.](#) un [9.1 punkts](#), papildus jāpievieno arī:

- ģenerālplāns, kurā norādīta projektējamo būvju eksplikācija ar kadastra apzīmējumu (ja tāds ir piešķirts), galveno lietošanas veidu un apbūves rādītājiem (piemēram, apbūves laukums, būvtilpums), kā arī galvenie apbūvi raksturojošie parametri (piemēram, apbūves blīvums, apbūves intensitāte, brīvās zaļās teritorijas rādītājs, apbūves augstums). Ģenerālplānu izstrādā, ja plānotie būvdarbi paredz apjoma vai ārējo tīklu izmaiņas vai ja ēkas fasādē veicamās izmaiņas skar blakus esošo nekustamo īpašumu īpašnieku tiesiskās intereses (izņemot gadījumu, ja paredzēta ailu, ārējo kāpņu, pandusa vai terases nojaukšana);
- ailu konstruktīvo mezglu risinājums un/vai ārējo kāpņu, pandusa vai terases pieslēgumu mezglu risinājums;
- izvērtējums par iepriekšējā punktā minēto risinājumu ietekmi uz ēkas kopējo stiprību un noturību;
- darbu organizēšanas shēma, ja būvdarbi plānoti, nepārtraucot ēkas vai tās daļas ekspluatāciju (neattiecas uz otrās vai trešās grupas ēkā esošo dzīvojamo telpu grupu (dzīvokli));
- citi dokumenti, ja to nosaka normatīvie akti.

Tāpat dokumentos, kas pievienojami pēc būvdarbu pabeigšanas un kas noteikti [MK noteikumu Nr. 529](#) 8.1. sadaļā, viena no izmaiņām ir šāda: ja veikta pārbūve (tai skaitā vienkāršota pārbūve) un mainījies situācija apvidū, papildus pievieno izpildmērījuma plānu.

Kas vēl jāņem vērā?

Būtiski, ka ar grozījumiem noteikts: ja paredzēta pārbūve (tai skaitā vienkāršota pārbūve) vai atjaunošana (tai skaitā vienkāršota atjaunošana), būvkomersantam vai būvspeciālistam attiecīgajā projektēšanas jomas darbības sfērā jāizstrādā risinājums, kas nodrošina ēkas vai tās daļas

konstrukciju noturību, ugunsdrošību, lietošanas drošumu, vides pieejamību (ja atbilstoši normatīvajiem aktiem nodrošināma vides pieejamība), arhitektonisko kvalitāti, jaunu inženiertīklu ierīkošanu vai esošo pārbūvi, lai nodrošinātu būvniecības ieceres un ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām, atbilstību paredzētajam lietošanas veidam un normatīvajiem aktiem, kā arī trešo personu īpašuma tiesību ievērošanu. Būvkomersants vai būvspeciālists var papildus pieaicināt citus būvspeciālistus, kuri būvniecības informācijas sistēmā apstiprina izstrādāto būvniecības ieceres dokumentāciju.

Šis raksts ir pārpublicēts no žurnāla "iBusiness", pieejams: <https://ibizness.lv/raksti/uznemumavadiba/juridiski-padomi/biz-new-izmainas-eku-buvnoteikumos/22682>