

Būvniecības likuma izmaiņas – kas gaidāms?

Jūlija Triščuka, SIA "Sorainen ZAB", juriste

Būvniecības ieceres īstenošanas procesā gan būvnieki, gan pasūtītāji nereti saskaras ar pārmērīgām prasībām un sarežģītu realizācijas procesu. Tāpēc Būvniecības likumā top grozījumi, kuru mērķis ir veicināt nekustamo īpašumu attīstību. Kas mainīsies?

2025.gada 19.jūnijā Saeima otrajā lasījumā pieņēma Būvniecības likuma (BL) grozījumus, kuru mērķis ir mazināt administratīvo slogu nekustamo īpašumu attīstībai. Ar grozījumiem tiek ieviestas samērā plašas izmaiņas, kas skar gan būvniecības procesa dalībnieku, gan plašākas sabiedrības intereses. Likuma izmaiņas Saeimai vēl jāpieņem galīgajā lasījumā. Plānots, ka grozījumi stāsies spēkā 2025.gada 1.novembrī.

Grozījumu mērķis un saturs

Normatīvais regulējums paredz sabiedrības līdzdalību jautājumos, kas saistīti ar būvniecības ieceres īstenošanu, teritorijas attīstības plānošanu un ietekmes uz vidi novērtēšanu. Būvniecības ieceres īstenošanas process paredz sabiedrības iesaisti divos veidos – izsakot savu viedokli publiskā apspriešanā, ko ierosina BL noteiktajos gadījumos, un, izmantojot sabiedrības tiesības apstrīdēt un pārsūdzēt būvatļauju vai atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi. Tomēr praksē sabiedrības iesaiste mēdz būt novēlota vai neefektīva, piemēram, mēģinot apstrīdēt agrāk pieņemtus lēmumus tajos gadījumos, kad tie vairs nav apstrīdami, vai arī apstrīdot vai pārsūdzot individuālu administratīvo aktu. Tas negatīvi ietekmē arī būvniecības ierosinātāju intereses, jo viņi nevar iegūt tiesību neaizskaramību.

Lai sakārtotu sabiedrības līdzdalības īstenošanu būvniecības procesā, grozījumi definē būvniecības ieceres publiskās apspriešanas mērķi. Tajā noteikts, ka būvniecības ieceres publiskajā apspriešanā netiek vērtēti tie jautājumi, kas jau tikuši

apspriesti ietekmes uz vidi vai stratēģiskās ietekmes uz vidi novērtējumā, kā arī teritorijas plānojuma, lokālplānojuma vai detālplānojuma izstrādes gaitā. Tādējādi grozījumi precizē pieļaujamo iebildumu loku būvniecības ieceres publiskās apspriešanas laikā, vienlaikus padarot šo procesu efektīvāku.

Papildus grozījumi skaidri nosaka gadījumus, kad būvniecības ieceres publiskā apspriešana nav jārīko, proti tad, ja:

- būvniecības veikšanai ir nepieciešams paskaidrojuma raksts vai paziņojums par būvniecības ieceri;
- teritorijai ir spēkā esošs detālplānojums, no kura spēkā stāšanās brīža pagājuši ne vairāk kā divi gadi;
- būves ir nepieciešamas robežkontroles funkciju nodrošināšanai;
- būvniecības ierosinātājs ir Aizsardzības ministrija (AM), tās padotības iestāde, AM dibināta kapitālsabiedrība vai Nacionālie bruņotie spēki (NBS).

Grozījumi nostiprina pieeju, ka sabiedrība par būvniecības ieceri primāri tiek informēta, izmantojot Būvniecības informācijas sistēmu. Precizēts, ka būvtafele ir papildu informēšanas līdzeklis, un tās neesamība vai novēlota uzstādīšana neietekmē termiņu, kādā trešās personas var apstrīdēt vai pārsūdzēt būvatļauju. Papildus grozījumi paredz, ka būvtafeli var neizvietot AM, tās padotības iestāžu vai NBS vajadzībām nepieciešamo būvju būvniecībai, kā arī Iekšlietu ministrijas vai tās padotības iestāžu vajadzībām nepieciešamo būvju būvniecībai, kas pilnībā vai daļēji tiek veikta valsts robežas joslā, patrulēšanas joslā un robežzīmju uzraudzības joslā.

Tehnisko noteikumu saturs

Projektēšanas laikā būvniecības ierosinātājam ir pienākums saņemt tehniskos noteikumus no inženiersistēmu turētājiem un atbildīgajām iestādēm. Pašreiz normatīvais regulējums nenosaka prasības tehnisko noteikumu saturam, tāpēc praksē tehniskajos noteikumos mēdz būt iekļautas darbības, kas nav tieši

nepieciešamas būvniecības ieceres īstenošanai, bet ir vērstas, piemēram, uz inženiersistēmu atjaunošanu un to stāvokļa un darbības uzlabošanu. Lai risinātu šo problēmu, grozījumos definēts pieļaujamo tehnisko noteikumu saturs, nosakot, ka tehniskajos noteikumos iekļauj tikai tādas prasības, kas nepieciešamas konkrētās būvniecības ieceres īstenošanai un izriet no normatīvajiem aktiem. Papildus [Ministru kabineta noteikumos Nr.500](#) "Vispārīgie būvnoteikumi", kuri stāsies spēkā 2025.gada 1.novembrī, paredz, ka inženiersistēmu turētāji nav tiesīgi pieprasīt maksu par darbībām inženierbūvju aizsargjoslā, kā arī pieprasīt veikt darbības, kas nav tieši saistītas ar pieslēgšanos vai atslēgšanos no inženierbūvēm, to šķērsošanu vai pārcelšanu.

Grozījumi precizē pieļaujamo iebildumu loku būvniecības ieceres publiskās apspriešanas laikā, vienlaikus padarot šo procesu efektīvāku

Grozījumos noteikts, ka valsts vai pašvaldības institūciju noteiktās prasības kultūras mantojuma aizsardzības jomā kā īpašos noteikumus iekļauj tehniskajos noteikumos.

Šobrīd nav noteikti vienoti nosacījumi tehnisko noteikumu derīguma termiņam. Inženiersistēmu turētāji mēdz izsniegt tehniskos noteikumus ar derīguma termiņu viens gads, kas bieži nav pietiekams laiks būvprojekta izstrādei un saskaņošanai. Tāpēc grozījumos paredzēts, ka tehnisko noteikumu derīguma termiņš nevar būt īsāks par diviem gadiem, un šajā laikā inženiersistēmu turētāji nav tiesīgi tos grozīt, izņemot, ja to pieprasa būvniecības ierosinātājs. Savukārt valsts un pašvaldības institūciju izdoto tehnisko un īpašo noteikumu derīguma termiņš nevar būt īsāks par pieciem gadiem.

Papildus grozījumos noteikts, ka atsevišķu tehnisko noteikumu saņemšana nav nepieciešama, ja būvniecības ieceres īstenošanai ir veikts ietekmes uz vidi novērtējums un paredzētā darbība ir akceptēta. Šādā gadījumā būvvalde saskaņo būvprojektu,

izvērtējot tajā paredzētos risinājumus un to atbilstību vides pārskatam, kā arī akcepta lēmumā noteiktajām prasībām.

Grozījumos paredzēts, ka jauno regulējumu piemēros tiem tehniskajiem un īpašajiem noteikumiem, kuri tiks izdoti pēc grozījumu spēkā stāšanās.

Būvniecības ieceres īstenošanas gaitā var tikt mainīts spēkā esošais normatīvais regulējums, piemēram, var stāties spēkā jauns teritorijas plānojums. Lai novērstu iespējamās domstarpības par to, kāds regulējums būtu piemērojams būvniecības iecerei šādā situācijā, grozījumos noteikts, ka projektēšanas nosacījumu izpildes laikā piemēro tās prasības, kas teritorijas plānojumā, lokālplānojumā vai detālplānojumā bija spēkā būvatļaujas izdošanas brīdī, izņemot gadījumu, ja spēkā esošais regulējums ir labvēlīgāks būvniecības ierosinātājam un tas vēlas piemērot spēkā esošo regulējumu. Šādā gadījumā spēkā esošo regulējumu piemēro visai būvniecības iecerei. Šī kārtība tiek piemērota arī tad, ja būvniecības iecerē tiek veiktas izmaiņas.

Atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi apstrīdēšana

Lai gan sākotnēji BL neparedzēja iespēju atsevišķi apstrīdēt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi, Senāts 2017.gada 8.jūnija [lēmumā lietā SKA-958/2017](#) atzina, ka atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi ir apstrīdama atsevišķi no pašas būvatļaujas, ja tā būtiski skar pieteicēja tiesības vai tiesiskās intereses vai būtiski apgrūtina to īstenošanu. Norāde par iespēju atsevišķi apstrīdēt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi tika iekļauta arī BL [14.pantā](#), taču nenosakot tai speciālu apstrīdēšanas termiņu. Savukārt saskaņā ar [Administratīvā procesa likumu](#) persona, kuras tiesības ir aizskartas, var apstrīdēt atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi viena mēneša laikā no dienas, kad persona par to ir uzzinājusi, bet ne vēlāk kā viena gada laikā no tās spēkā stāšanās dienas. Tik ilgs apstrīdēšanas termiņš rada būvniecības ierosinātājiem neskaidrību par iegūto tiesību neaizskaramību un var kavēt nekustamo īpašumu attīstīšanu.

Grozījums noteikts, ka atsevišķu tehnisko noteikumu saņemšana nav nepieciešama, ja būvniecības ieceres īstenošanai ir veikts ietekmes uz vidi novērtējums

Grozījumi nosaka, ka atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi var apstrīdēt viena mēneša laikā no tās paziņošanas adresātam, tas ir, no tās spēkā stāšanās dienas. Šāda apstrīdēšanas kārtība ir saskaņota ar būvatļaujas apstrīdēšanas kārtību un samēro sabiedrības un būvniecības ierosinātāju intereses. Regulējums par atzīmi, kas apliecina būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, paliek nemainīgs.

Kopīpašumā esošu būvju nodošana ekspluatācijā

Praksē bieži tiek konstatētas problēmas ar kopīpašumā esošo jaunbūvju nodošanu ekspluatācijā, jo nav iespējams nodrošināt visu kopīpašnieku saskaņotu rīcību ar kopīpašuma objektu, kā to pieprasa [Civillikums](#) (CL). Grozījumi atvieglo šo procesu, nosakot, ka kopīpašumā esošās būves nodošanu ekspluatācijā var ierosināt, ja saņemta kopīpašnieku vairākuma piekrišana, vairākumu nosakot atbilstoši kopīpašuma daļu apmēram. Tomēr tas neattiecas uz gadījumu, kad būvniecības ierosinātājs ir viens vai vairāki kopīpašnieki, un citi kopīpašnieki ir piekrituši būvniecības iecerei, jo pie iepriekš saskaņotas būvniecības ieceres nodošanas ekspluatācijā nav nepieciešams vēlreiz saņemt atsevišķu kopīpašnieku piekrišanu. Kā arī šāda kārtība neattiecas uz gadījumiem, kad ir piemērojams [Dzīvokļa īpašuma likums](#).

Grozījumi atvieglo arī patvaļīgas būvniecības radīto seku novēršanu, nosakot, ka patvaļīgas būvniecības radītās sekas var novērst ikviens kopīpašnieks, un tam nav nepieciešama pārējo kopīpašnieku piekrišana.

Atbildība par nodarītiem bojājumiem

Atbilstoši CL katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis. Šis princips ir pamats tam, ka pret būvdarbu veicēju var tikt vērsta prasība atlīdzināt

zaudējumus par pazemes ārējiem inženiertīkliem nodarītiem bojājumiem. Tomēr, tā kā būvniecības darbi tiek veikti, pamatojoties uz saskaņotu būvprojektu, nav samērīgi piemērot būvdarbu veicējam atbildību par inženiertīkliem nodarītiem bojājumiem, ja tie radušies būvprojektā nekorekti norādītas informācijas dēļ.

Grozījumi paredz atbrīvot būvprojekta izstrādātāju, autoruzraudzības, būvdarbu, būvuzraudzības un būvekspertīzes veicēju un inženierkonsultantu no atbildības par pazemes ārējo inženiertīklu īpašniekam vai valdītājam nodarītajiem zaudējumiem. Tas attiecas uz gadījumiem, kad būvdarbu laikā ir ievēroti visi norādījumi par darbiem pazemes ārējo inženiertīklu aizsargjoslā. Atbildība netiek piemērota, ja bojājumi radušies tāpēc, ka pazemes ārējais inženiertīkls neatrodas vietā, kas norādīta īpašnieku vai valdītāju saskaņotajā informācijā. Izņēmums ir gadījums, kad atšķirība starp saskaņoto informāciju un faktisko situāciju dabā ir mazāka par vienu metru. Papildus grozījumi paredz, ka būvdarbu veicējs var tikt atbrīvots no atbildības par radītajiem zaudējumiem arī tad, ja bojājumi ir nodarīti tāpēc, ka informācija par pazemes ārējo inženiertīklu nav bijusi iekļauta būvprojektā.

Patvaļīgas būvniecības radītās sekas var novērst ikviens kopīpašnieks, un tam nav nepieciešama pārējo kopīpašnieku piekrišana

Tā kā pieejamajiem datiem par pazemes ārējo inženiertīklu atrašanās vietu ir atšķirīga kvalitāte, grozījumos paredzēts, ka pazemes ārējo inženiertīklu īpašnieks vai valdītājs informē būvprojekta izstrādātāju par nepieciešamību precizēt pazemes ārējo inženiertīklu novietojumu dabā. Datu iegūšanu apmaksā ārējo inženiertīklu īpašnieks vai valdītājs.

Kas vēl jāņem vērā?

Būvniecības nozares pārstāvji periodiski ir pauduši nostāju, ka konkrētajā būvniecības projektā nav bijis iespējams izvēlēties

labākos risinājumus, jo to liedza būvnormatīvu prasības. Tomēr Ekonomikas ministrija vairākkārt ir skaidrojusi, ka būvnormatīvos tiek noteiktas tikai minimālās tehniskās prasības un būvniecības procesa dalībnieki drīkst paredzēt būvprojektā labākus risinājumus, ciktāl tas nav pretrunā ar būvnormatīvos noteiktajām minimālajām prasībām. Lai nodrošinātu vienotu izpratni, šis princips tiek nostiprināts grozījumos, precizējot, ka būvnormatīvos ir noteiktas minimālās tehniskās prasības.

Tā kā būvniecību var ierosināt arī persona, kas nav būves vai zemes īpašnieks, piemēram, nomnieks var ierosināt būvniecību iznomātās ēkas pārbūvei, grozījumi nosaka, ka gadījumos, kad būvniecības ierosinātājs nav būves vai zemes īpašnieks, būvatļaujā un aktā par būves nodošanu ekspluatācijā ir jānorāda būves īpašnieks.