



Valsts zemes dienests

“Kas ir kas”. Dažādi jautājumi un kāda loma tajos ir būvju klasifikācijai.

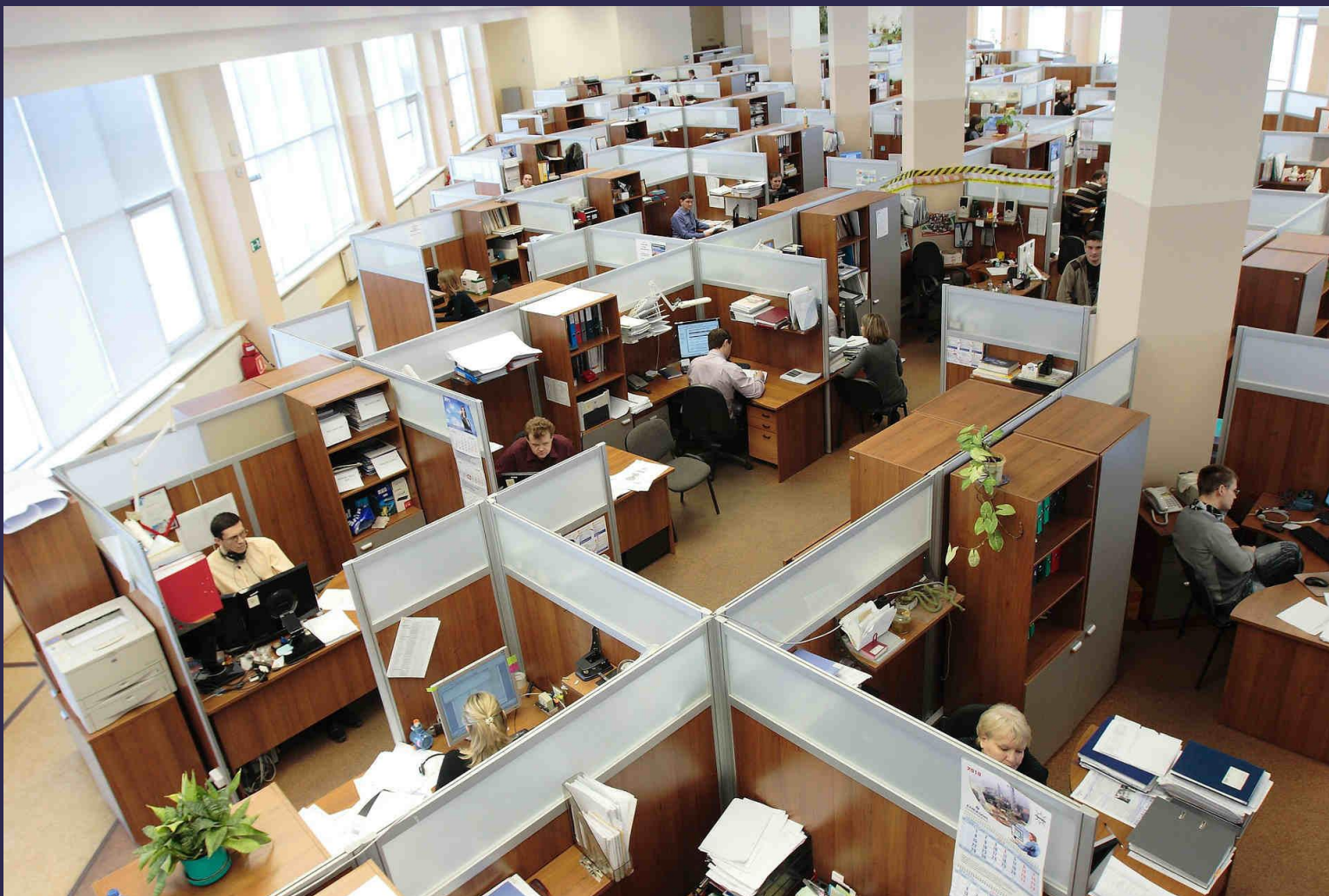
Mārtiņš Riežnieks
Kadastra departamenta
Būvju metodikas nodaļas
Vadošais metodikas eksperts

Rīga, 2021.gada 12.novembris

5 jautājumi



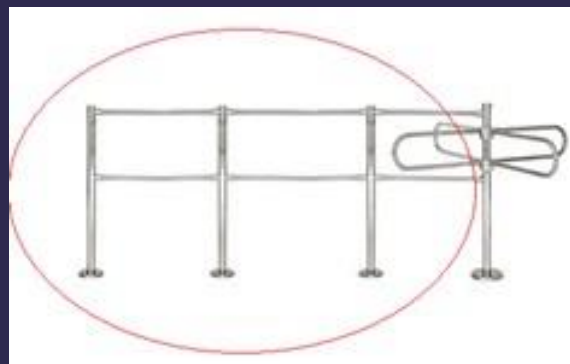
Norobežojošās konstrukcijas



Norobežojošās konstrukcijas



Norobežojošās konstrukcijas



Ja «konstrukcija» nesākās no grīdas vai nav citu stacionāru sienas pazīmju, tad BKU lietās tādas konstrukcijas neparādās kā «siena».

Šo faktu aicinu ņemt vērā vērtējot BKU lietas *sakritību* ar projektu.

BKU noteikumi:

36.p Telpām uzmēra:

36.1. telpu sienu iekšējo malu garumus starp sienu virsmām **pa telpas perimetru grīdas līmenī** (bez grīdas līstēm);

48. Telpas platību aprēķina:

48.1. iekštelpām – kā telpu sienu iekšējo virsmu ierobežojošo laukuma perimetru tīrās grīdas līmenī (bez grīdas līstēm), ieskaitot pārvietojamo starpsieni un **sienas skapju aizņemto platību**;

10.Pielikums konkrēti nosaka ko uzrāda BKU lietā – sienas, kāpņu kontūras, sildmūrus, mūrētas krāsnis, terases, utt.[konkrētas uzskaitītas lietas] + atrašanās vietu jumta logiem, lūkām, podiem, dušām [konkrētas lietas atbilstoši 8.pielikumam jeb specifikācijai]

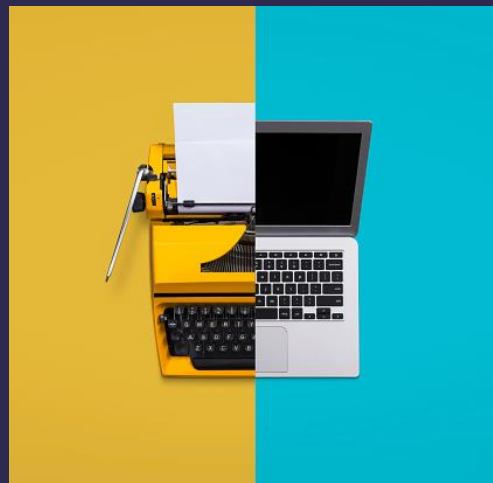
BKU lietā neparādās arī:

- sienas skapji
- iebūvētās virtuves mēbeles
- dušas «aizkari» vai bīdāmās sieniņas
- pārvietojamās starpsienas
- dzīvnieku aploku norobežojumi

BKU lietā šādas konstrukcijas neattēlošana nenožīmē, ka tādas tur vispār nebija BKU brīdī. Iespējams, ka bija.



Jauna būvniecība VS pārbūve



Jauna būvniecība VS pārbūve

«Pārbūve/atjaunošana» vai «Jauna būvniecība» - VZD apturēs pasūtījuma izpildi, ja dokumenti par šo tēmu būs pretrunīgi, piemēram, “pārbūve” vai «atjaunošana» lietota kopā ar aprakstu, ka veco ēku pilnībā nojauc, izrok dziļu bedri un visu būvē no jauna.

Ja dokumentos pretruna netiek konstatēta, bet **dabā izskatās**, ka kaut kas ir pretrunā pašiem dokumentiem, tad par VZD aizdomām šajā jautājumā varētu informēt būvvaldes.

Jebkurā situācijā VZD «pats uz savu galvu» neveiks cita (jauna) kadastra apzīmējuma piešķiršanu, ja būvniecības dokumentos tā ir «pārbūve» vai «atjaunošana».

GLV maiņa bez pārbūves



Par lietošanas veida maiņu bez pārbūves

Būvniecību regulējošie normatīvie akti nosaka kārtību kādā veicama būves vai telpu grupas lietošanas veida maiņa bez pārbūves, taču Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 63.¹ panta otrā daļa un Ministru kabineta 2012.gada 10.janvāra noteikumu Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 125.punkts nosaka, ka kadastra objekta (būves vai telpu grupas) apvienošanas vai sadalīšanas gadījumā ir jāveic jaunu kadastra objektu reģistrēšana, tas ir jaunu kadastra apzīmējumu piešķiršana un jauno objektu būves kadastrālā uzmērīšana. Normatīvie akti Kadastra datu jomā nenosaka izņēmumu objektiem, kas tiek sadalīti vai apvienoti bez pārbūves. No minētā Dienests secina, ka ir izdalāmas divas lietošanas veida maiņas (bez pārbūves) situācijas:

1.situācija - būvniecības iecere bez pārbūves nemaina būvju, telpu grupu un telpu skaitu telpu grupā. Šī ir situācija, kad kadastra datu aktualizēšanai Dienestā ir ierosināms pakalpojums "lietošanas veida maiņa bez pārbūves". Pakalpojuma izmaksas ir konstantas - 9.25 €.

2.situācija - būvniecības iecere bez pārbūves maina būvju skaitu vai telpu grupu skaitu. Šī ir situācija, kad kadastra datu aktualizēšanai Dienestā ir ierosināms pakalpojums "būves kadastrālā uzmērīšana" vai "telpu grupas kadastrālā uzmērīšana". Svarīgi, ka šādā situācijā Dienests saskaņā ar Ministru kabineta 2012.gada 10.janvāra noteikumu Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 126.punktā noteikto kārtību maksu par uzmērīšanu (cenrāža 1.3.pozīciju) Dienests piemēros tikai attiecībā uz to objekta apjomu, kurā tiks konstatētas faktiskās izmaiņas. Šādās situācijās svarīgi ir apzināties, ka saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 63.¹ panta otro daļu telpu grupas vai ēkas sadalīšanas vai apvienošanas gadījumā tiek veidota jauna telpu grupa vai ēka, bet iepriekšējo kadastra apzīmējumu pēc kadastra objekta sadalīšanas vai apvienošanas anulē, tātad, notiek jaunas telpu grupas vai ēkas reģistrācija kā arī tās sastāvā visu esošo telpu reģistrācija (savādāka telpu sadalījuma īstenošana starp telpu grupām) un citas darbības, kas saskaņā ar cenrādi tiek apmaksāts savādāk nekā pirmajā situācijā minētie gadījumi.

Dienests aizvien biežāk sastopas ar situācijām, kad par lietošana veida maiņu bez pārbūves, bet mainot ēku vai telpu grupu skaitu (2.situācijas objekts/objekti), izmantojot BIS tiek ierosināts Dienesta pakalpojums "lietošanas veida maiņa bez pārbūves", kuru Dienests nevar izpildīt sakarā ar to, ka iecere vienlaicīgi paredz arī kadastra objektu apvienošanu vai sadalīšanu. Tā vietā Dienestā būtu ierosināms kadastrālās uzmērīšanas pakalpojums.

Nemainās telpu grupu skaits ēkā, telpu skaits telpu grupā utt.

Nav problēmu. VZD pakalpojums par GLV maiņu.

Mainās telpu grupu skaits ēkā = mainās telpu skaits telpu grupā

Tas nav VZD pakalpojums par GLV maiņu, bet gan BKU pakalpojums, kura izpildē tiks realizēta sadalīšana vai apvienošana un pēc noklusējuma netiks piemērotas cenrāža pozīcijas par uzmērīšanas darbiem.

Būvniecības likums

Pēc 2021.gada 19.maija



Būvniecības likuma 11.panta interpretācijas

2021.gada 19.maijā spēkā stājās izmaiņas Būvniecības likumā, kas vienlaicīgi nosaka, ka:

Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 16.panta otrā daļa un Ministru kabineta 2012.gada 10.janvāra noteikumu Nr.48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" (turpmāk – BKU noteikumi) 2. un 6.punkts nosaka, ka tikai tāds objekts, kas ir būve (ēka vai inženierbūve) var būt kadastra objekts, jeb to, ka ēkai un inženierbūvei (būvei) un šajos objektos esošajām telpu grupām Dienests veic būves vai telpu grupas kadastrālo uzmērīšanu. Savukārt, Būvniecības likums definē to, kas ir būve, ēka vai inženierbūve, tādēļ Būvniecības likuma pareizai interpretēšanai ir nozīmīga loma attiecībā uz to, kāds objekts var būt kadastra objekts (būve) un objekts ir ēka vai inženierbūve.

Ēkā jāvar ieiet

Ēka ir tikai tāda būve, kurā var ieiet cilvēks [Būvniecības likuma 11.panta otrās daļas 1.punkts. Citāts no anotācijas: "...par ēku uzskatāma tikai tāda būve, kurā vispirms var ieiet cilvēks (nevis jebkādā citādā veidā iekļūt)..."];

GLV nosaka no būvju klasifikācijas

Būvju iedalījumu pēc lietošanas veida nosaka normatīvie akti par būvju klasifikāciju [Būvniecības likuma 11.panta pirmās daļas 2.punkts];

Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija noteikumi Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi"

Inženierbūve ir tikai tā, kurai ir inženierbūves GLV

Inženierbūve ir būve, kurai inženierbūves lietošanas veids ir nosakāms atbilstoši normatīvajiem aktiem par būvju klasifikāciju [Būvniecības likuma 11.panta trešā daļa]. **Svarīgi - Būvju klasifikācija nosaka, ka visi inženierbūves lietošanas veida kodi sākas ar "2".**

Kur problēma?

Būvju klasifikācijā ir vairāki objekti, kas minēti klasifikācijas ēkas sadaļā (kods sākās ar "1"), bet starp tiem ir arī tādi, kurā cilvēks nevar ieiet, piemēram:

1. visi objekti ar tipu "**Sašķidrinātas gāzes spiedtvertnes**" (kods 12520109) un lietošanas veidu 1252;
2. praktiski visi objekti ar tipu "**Ražošanas uzņēmumu silosveida un bunkurveida noliktavas**" (kods 12520108) un lietošanas veidu 1252;
3. praktiski visi objekti ar tipu "**Ūdens rezervuāri**" (kods 12520107) un lietošanas veidu 1252;
4. praktiski visi objekti ar tipu "**Naftas produktu, ķīmisko vielu vai maisījumu un radioaktīvo atkritumu rezervuāri un tvertnes...**" (kods no 12520103 līdz 12520106) un lietošanas veidu 1252;
5. lielākā daļa no objektiem ar tipu "**Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas**" (kods 12510107) un lietošanas veidu 1251;
6. iespējams, ka objekti ar tipu "**Gāzes regulēšanas stacijas**" (kods 12510108) un lietošanas veidu 1251;
7. iespējams, ka objekti ar tipu "**Gāzes mērīšanas stacijas**" (kods 12510109) un lietošanas veidu 1251;
8. iespējams, ka objekti ar tipu "**Gāzes savākšanas punkti**" (kods 12510110) un lietošanas veidu 1251;
9. Praktiski visi objekti ar tipu «**Kūtsmēslu un vircas krātuves**» (kods 12710109) un lietošanas veidu 1271;

Rezervuārs



Siloss



Kompaktā transformatora apakšstacija



Turklāt, Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 1.pielikums kā ēkas nosaka rezervuārus (arī pazemes rezervuārus), kuros, visticamāk, cilvēks ieiet nevar.

Kā ir pareizi?

Nemot vērā iepriekš minēto Dienests praksē sastopas ar vismaz trīs variantiem par to, kā tiek interpretēts Būvniecības likuma 11.pantā noteiktais, piemēram, attiecībā uz rezervuāriem.

- 1.variants – **rezervuārs ir būve**. Tā ir inženierbūve, bet saskaņā ar Būvniecības likuma 11.panta pirmās daļas 2.punktu un Būvju klasifikāciju šai inženierbūvei lietošana veids ir "1252". Lietošanas veida kods šajā gadījumā nenožīmē, ka tā ir ēka – tā ir inženierbūve, kurai ir nosakāms šāds lietošanas veids.

- 2.variants – **rezervuārs nav būve**. Ēka tā nav, jo tajā nevar iekļūt cilvēks. Inženierbūve tā nav, jo nav iespējams noteikt būves lietošana veidu atbilstoši Būvju klasifikācijas inženierbūvju sadaļai (nevar piemērot tādu kodu, kas sākas ar "2").

- 3.variants – **rezervuārs ir būve**. Tā ir inženierbūve, tādēļ lietošanas veids ir piemērojams **tikai** no būvju klasifikācijas inženierbūves sadaļas, piemēram:

- 3.1. – ūdens rezervuāram (arī pazemē) ir piemērojams lietošanas veids kā ūdenstornim;

- 3.2. – naftas rezervuāram ir piemērojams lietošanas veids kā naftas cauruļvadam (caurulei);

- 3.3. – gāzes rezervuāram ir jānosaka lietošanas veids kā gāzes cauruļvadam (caurulei);

- Dienests ar 3.2. un 3.3. apakšpunktā minēto piemēru vēl nav sastapies, taču tos kā piemērus min, lai demonstrētu šādas interpretācijas iespējamo neatbilstību lietu kārtībai šajā jomā.

Jautājums ir EM kompetencē

VZD ieskatā no šiem pareizākais būtu 1.variants

Nemot vērā iepriekš minēto VZD lūdz Ekonomikas ministriju:

1. sniegt viedokli par to, kā interpretējams Būvniecības likuma 11.panta otrās daļas 1.punktā, 11.panta pirmās daļas 2.punktā un 11.panta trešā daļā vienlaicīgi noteiktais.
2. sniegt informāciju par to kad Būvniecības likuma 11.pantā noteiktais tiks salāgots ar vispārīgajiem būvnoteikumiem, būvju klasifikāciju un citiem saistītajiem normatīvajiem aktiem par konkrēto tēmu.

Ministru kabineta 2014.gada 19.augusta noteikumu Nr.500 "Vispārīgie būvnoteikumi"

Būvju klasifikācija



Kur problēma?

1. Objekts saskaņā ar Būvniecības likumu (arī pēc 2021.gada 19.maija grozījumiem) atbilst ēkas definīcijai, taču tam piemērots un būvniecības dokumentos norādīts inženierbūves lietošanas veids.
2. Ēkā ar vairākām telpu grupām ar dažādiem telpu grupu lietošanas veidiem, kā arī daudzdzīvokļu ēkā telpu grupu lietošanas veida **eksplikācijā nav iekļauta koplietošanas telpu grupa** - lietošanas veids "Koplietošanas telpu grupa" (kods 1200). Būvju klasifikācija nosaka, ka lietošanas veida objekts ir arī telpu grupa, savukārt telpu grupas definīcija ir noteikta Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 1.panta 10.daļā. Nereti būvniecības ieceres dokuments ir sagatavots neievērojot telpu grupas definīcijā izvirzītos nosacījumus attiecībā uz katras telpu grupas vismaz vienu izeju uz koplietošanas telpu grupu vai āru.
3. Piemērotais lietošanas veids ir pretrunā pārējai dokumentā norādītai informācijai – **lietošanas veids kā nedzīvojamai ēkai, taču telpu eksplikācija un cita informācija nenorāda, ka tā paredzēta dzīvošanai un otrādāk**. Dokuments kopumā norāda uz to, ka ēka paredzēta arī dzīvošanai, bet dzīvojamā telpu grupa (ar lietošanas veidu 1110) ēkā netiek izdalīta, savukārt ēkas galvenais lietošanas veids "Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas" (kods 1274) norāda uz to, ka tā ir nedzīvojamā ēka.
4. Dokumentos ēkas galvenais lietošanas veids ir "Divu dzīvokļu mājas" vai telpu grupas lietošanas veids "Divu dzīvokļu mājas telpu grupa" (kods 1121), taču dokumenta saturs un būtība viennozīmīgi norāda, ka atbilstoši būvju klasifikācijai ēkas galvenais lietošanas veids ir "Viena dzīvokļa mājas" vai telpu grupas lietošanas veids "viena dzīvokļa dzīvojamo telpu grupa" vai otrādi – norādīts lietošana veids "Viena dzīvokļa mājas", bet atbilstoši būvju klasifikācijai vajadzēja "Divu dzīvokļu mājas". Dienests vērš uzmanību, ka būvju klasifikācijā noteiktā kārtība pie lietošanas veidiem ar kodiem 1110, 1121 un 1122 nosaka, ka **telpu grupas lietošanas veida kods ir tieši atkarīgs no skaita cik daudz ēkā ir dzīvojamo telpu grupas**. Ja ēkā ir tikai viena dzīvojamo telpu grupa, tad tās lietošanas veids ir ar kodu 1110. Ja šādas telpu grupas **ēkā** ir divas, tad kods abām šādām telpu grupām ir 1121. Savukārt, ja šādas telpu grupas ir trīs un vairāk, tad visām šīm dzīvojamo telpu grupām lietošanas veids ir 1122.
5. Tipiskām individuālajām garāžām ēkas galvenais lietošanas veids dokumentā ir "Garāžu ēkas" (kods 1242). Būvju klasifikācija pat vairākās vietās (52.rindā un 56.rindā) nosaka, ka **lietošanas veids "Garāžu ēkas" ar kodu 1242 nav attiecināms uz individuālajām garāžām**.
6. Objektam, kas pēc savas būtības nav vieglas konstrukcijas, lietošanas veids dokumentā ir "Citas īslaicīgas apmešanās ēkas" (kods 1212). Būvju klasifikācija nosaka, ka ar šādu lietošanas veidu ir "nomājamas vieglas konstrukcijas vasaras sezonai paredzētas ēkas vai telpu grupas atpūtai – tūristu apmetnes, bērnu vai ģimeņu brīvdienų apmetnes un kempingi".

Kur problēma?

7. Telpu grupas izdalīšana un lietošanas veida "Citas, iepriekš neklasificētas, ēka, cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa" (kods 1274) piemērošana telpu grupai neatbilstoši būvju klasifikācijā noteiktajam skaidrojumam: "...attiecībā uz ēkām – soda izciešanas iestādes, cietumi un apcietinājuma centri, aizsardzības spēku, robežsardzes, policijas un ugunsdzēsības dienestu ēkas un šo iestāžu kazarmas. Tualetes ēkas, mājsaimniecību saimniecības ēkas, individuālās garāžas, individuālās pirtis*, pagrabi, vasaras virtuves, siltumnīcas, apsardzes ēkas, caurlaides ēkas, individuālās lapenes, citur neklasificētas nojumes u. tml. Attiecībā uz telpu grupām – minētajās ēkās esošās telpu grupas, kā arī telpu grupas pagrabstāvos un tehniskajos stāvos visām ēku klasēm, ja telpu grupas nav klasificējamas citās klasēs un pilda ēkas izmantošanas atbalsta funkciju (dažādu veidu tehniskās telpas), un nav šīs ēkas koplietošanas telpu grupa (kods 1200)." No skaidrojuma izriet, ka lietošanas veids ar kodu 1274 piemērojams telpu grupām pagrabstāvos un tehniskajos stāvos, ja ēka nav palīgēka, taču, piemēram, daudzdzīvokļu mājā vai biroju ēkā, nereti tiek izdalīta atsevišķa telpu grupa un tai piemērots lietošanas veids ar kodu 1274 telpām ēkas 1., 2., 3., utt. stāvos.

8. Nav vienotas izpratnes par to, kādās situācijās piemērojams kods no būvju klasifikācijas ēku sadaļas (kods sākas ar "1") un kādās no būvju klasifikācijas inženierbūvju sadaļas (kods sākas ar "2"). Problēma novērota arī pirms Būvniecības likuma 2021.gada 19.maija grozījumu spēkā stāšanās.

8.1. Nereti savā starpā tiek jauktas slēgta tipa kūtsmēslu krātuves (būves lietošanas veida kods 1271) un vajējas šķidrmēslu krātuves (būves lietošanas veida kods 2420).

8.2. Ģenerators, kas tika pirmsreģistrēts kā ēka, taču būvvalde piemērojusi kodu 2420 no Būvju klasifikācijas inženierbūvju sadaļas.

9. Pašvaldība ir saskaņojusi būvniecības ieceres dokumentāciju, kurā **nav norādes uz būves vai telpu grupas lietošanas veidu** atbilstoši būvju klasifikācijai. Šīs situācijas piemēri sadalīti pa grupām:

9.1. Dokumentācija izstrādāta pēc 2007.gada 29.jūnija (datums no kura Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumi Nr.112 "Vispārīgie būvnoteikumi" viennozīmīgi noteica, ka būves lietošanas veids ir nosakāms atbilstoši būvju klasifikācijai, nevis kādiem citiem principiem).

9.2. Dokumentācija izstrādāta pirms 2007.gada 27.jūnija (datums, līdz kuram normatīvie akti tāpat paredzēja dokumentācijā norādīt objekta lietošana veidu, funkciju, izmantošanu, kas pēc būtības iespējams, jau tad bija jāsaprot kā norāde uz lietošanas veidu, kas dokumenta izstrādāšanas laikā nosakāms saskaņā ar būvju klasifikāciju "CC" ("Classification of Types of Construction", ko 1997. gadā izstrādājis Eiropas Savienības Statistikas birojs (Eurostat)), tāpat, bez būtiskām izmaiņām kārtībā, kas ir noteikta no 2007.gada 29.jūnija.)



Valsts zemes dienests

PALDIES!

🖱️ www.vzd.gov.lv

f [#Valstszemesdienests](https://www.facebook.com/Valstszemesdienests)

🐦 @ZemesDienests

✉️ bm.kd@vzd.gov.lv