



Būvniecības valsts kontroles birojs

Dzīves situācija

Kā uzsākt privātmājas būvniecību?



Būvniecības informācijas
sistēma

2020. gada septembris
Rīga



Satura rādītājs

Ievads	3
Kas ir nepieciešams, lai darbotos BIS portālā?	3
Kas jāzina pirms privātmājas būvniecības uzsākšanas?	4
Dokumentu sagatavošana būvniecības procesa uzsākšanai un sertificēta būvspeciālista iesaiste	5
Kurš var būt būvniecības ierosinātājs?	5
Dokumentu sagatavošana un iesniegšana būvniecības procesa uzsākšanai	5
Veicamās darbības, lai pilnvarotu būvspeciālistu vai citu uzticības personu:	6
Būvniecības ieceres iesnieguma sagatavošana, saskaņošana un iesniegšana....	7
Būvniecības ieceres iesnieguma sagatavošana	7
Būvprojekta iesniegšana	8
Tehnisko noteikumu pieprasīšana	10
Nepieciešamie būvniecības ieceres saskaņojumi	10
Saskaņotās būvniecības ieceres iesniegšana būvvaldē	11
Būvatļaujas saņemšana, nosacījumu izpilde	12
Projektēšanas nosacījumu izpilde	12
Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde	13
Būvdarbu uzsākšana	14

Ievads

Privātmājas būvniecības uzsākšana ir process, kas ietver vairākas darbības ar mērķi saņemt pašvaldības būvvaldes, kuras teritorijā Jūsu īpašums atrodas, izsniegtu atļauju būvniecības uzsākšanai.

Šobrīd ir nodrošināta iespēja ar būvniecības procesu saistītās formalitātes veikt elektroniski [Būvniecības informācijas sistēmas \(BIS\) portālā](#). [BIS portālā](#) iespējams pārraudzīt jauna mājokļa būvniecības procesu, iesniegt un saskaņot nepieciešamos dokumentus būvniecības uzsākšanai, kā arī iegūt informāciju par pašvaldības būvvaldes lēmumiem.

[BIS portāla](#) sadaļā “LIETOTĀJA ROKASGRĀMATA” ir pieejamas arī video pamācības, kas palīdzēs soli pa solim saņemt būvatļauju.

Kas ir nepieciešams, lai darbotos BIS portālā?

- Interneta pieslēgums;
- [latvija.lv](#) identifikācijas līdzekļi (piemēram, internetbanka, eID karte);
- Ārvalstniekiem – e-pasts un [Tiesu administrācijas](#) izsniegtu ID kodu, ko reģistrē būvvalde.

Ja Latvija iedzīvotājam nav internetbankas vai eID kartes, lai autentificētos sistēmā, tad ir iespējams vērsties būvvaldē. Būvvaldes darbinieks reģistrē pilnvaru jebkurai uzticības personai (tai obligāti nav jābūt sertificētam būvspeciālistam), jo bez sertificēta būvspeciālista var pilnvarot arī radnieku vai citu fizisku personu, kā arī juridisku personu, būvkomersantu. Tomēr, ja veselības vai cita iemesla dēļ nav iespējams klātienē būvvaldē reģistrēt pilnvaru, tad gan būs vajadzīga notariāli apstiprināta pilnvara katrai būvniecības procesā iesaistītajai personai, piemēram, ieceres izstrādātājam, projektētājam, atbildīgajam būvdarbu vadītājam.

Kas jāzina pirms privātmājas būvniecības uzsākšanas?

Privātmājas būvniecības procesa uzsākšanai nepieciešams iesniegt būvniecības ieceres iesniegumu būvvaldē, piesaistīt būvspeciālistu un saņemt būvatļauju.

Visas būves tiek iedalītas trīs grupās (1., 2. un 3. grupas būves) atkarībā no būvniecības sarežģītības pakāpes un iespējamās ietekmes uz cilvēku dzīvību, veselību un vidi. Detalizēti par būvju iedalījumu grupās atbilstoši būvniecības procesam lasāms [Vispārīgajos būvnoteikumos](#) (uzskatāmi iedalījums atspoguļots [noteikumu](#) 1.pielikumā). Privātmājas būvniecība visbiežāk saistīta ar 2. grupas būvēm.

Ja vēlaties uzsākt privātmājas būvniecību, nepieciešams iepazīties ar pašvaldības teritorijas plānojumu un pārliecināties par pašvaldības noteikto teritorijas izmantošanu. To varat izdarīt [Valsts vienotajā ģeotelpiskās informācijas portālā](#) (Geolatvija.lv) sadaļā “[Teritorijas attīstības plānošana](#)”, meklējot pēc nekustamā īpašuma adreses vai kadastra numura, kā arī vēršoties pašvaldībā klātienē.

Ja plānojat iegādāties vai Jums jau pieder zeme privātmājas būvniecībai, aicinām pārliecināties par nekustamajam īpašumam reģistrētajiem apgrūtinājumiem. Ja esat nekustamā īpašuma īpašnieks, par apgrūtinājumiem varat iegūt informāciju [Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas tīmekļa vietnē](#) (Zemesgramata.lv). Datus par nekustamo īpašumu, kā arī to, vai plānotā būvniecība neskar arī meža zemes teritoriju, varat pārbaudīt, izmantojot portālā [Latvija.lv](#) pieejamo elektronisko pakalpojumu “[Mani dati kadastrā](#)”.

Ja būvniecība skar meža zemes teritoriju, pirms privātmājas būvniecības nepieciešams veikt atmežošanas pasākumus. Informāciju par atmežošanas atļaujām un papildus izdevumiem atmežošanas kompensācijas apmaksai var iegūt [Valsts meža dienesta tīmekļa vietnē](#).

Detalizētāk par informācijas iegūšanu saistībā ar savu nekustamo īpašumu, kā arī par noteiktajiem apgrūtinājumiem lasiet dzīves situācijā “[Man piederošo dzīvojamo ēku un telpu uzturēšana](#)”, kā arī dzīves situācijā “[Nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana](#)”.

Dokumentu sagatavošana būvniecības procesa uzsākšanai un sertificēta būvspeciālista iesaiste

Sākotnēji privātmājas būvniecības process ir saistīts ar normatīvajos aktos noteiktu dokumentu sagatavošanu un iesniegšanu būvvaldē. Šos dokumentus sagatavo un iesniedz būvniecības ierosinātājs.

Kurš var būt būvniecības ierosinātājs?

[Vispārīgajos būvnoteikumos](#) noteikts, ka būvniecību var ierosināt:

- Zemesgrāmatā reģistrēts zemes īpašnieks vai, ja tāda nav,
- tiesiskais valdītājs (arī publiskas personas zemes tiesiskais valdītājs) vai
- lietotājs, kuram ar līgumu noteiktas tiesības būvēt.

Informāciju par nekustamo īpašumu varat pārbaudīt [Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas tīmekļa vietnē](#).

Dokumentu sagatavošana un iesniegšana būvniecības procesa uzsākšanai

Lai uzsāktu privātmājas būvniecības procesu un saņemtu būvatļauju, būvniecības ierosinātājam būs nepieciešams:

1. Sagatavot būvniecības ieceres iesniegumu. Būvniecības iecere ir [Ēku būvnoteikumos](#) noteiktais dokumentu kopums, kas sastāv no vairākām sadaļām, t.sk. būvprojekts minimālā sastāvā. **Būvprojekts minimālā sastāvā** ir nepieciešamais grafisko un teksta dokumentu kopums, kas ataino būves pamatideju (būves apjoms, novietojums, būves lietošanas veids) un ir pamats būvatļaujas izdošanai. Minētos dokumentus nepieciešams aizpildīt un iesniegt būvvaldei, izmantojot BIS Portālu.

Būvniecības ieceres dokumentāciju var izstrādāt būvniecības ieceres ierosinātājs, kas plāno būvēt pats saviem spēkiem 1. un 2. grupas būvi, bet pārējos gadījumos nepieciešams sertificēts būvspeciālists attiecīgajā jomā un sfērā. Ja ieceri ir jāizstrādā būvspeciālistam, tad ir jāveic pilnvarošana BIS portālā. Dokumentus vienlaicīgi saskaņošanai [BIS](#)

[portālā](#) iespējams nosūtīt vairākām procesā iesaistītajām personām un/vai institūcijām, kas paātrina dokumentu saskaņošanas procesu.

2. Būvspeciālista piesaistīšana un pilnvarošana dokumentu sagatavošanai. Ja neplānojat būvēt saviem spēkiem, privātmājas būvniecības gadījumā būs nepieciešama sertificēta būvspeciālista iesaiste, kurš varēs sagatavot būvniecības ieceres iesniegumu, būvprojektu un citus projekta dokumentus, kas jāiesniedz pašvaldības būvvaldē, izmantojot [BIS portālu](#). Būvspeciālists ir persona, kas ieguvusi patstāvīgas prakses tiesības arhitektūras, būvniecības vai elektroenerģētikas jomā. Informāciju par arhitekta prakses sertifikātu un būvprakses sertifikātu normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā iekļauj [Būvspeciālistu reģistrā](#).

Pilnvarot sertificētu būvspeciālistu, lai minētais speciālists varētu veikt darbības [BIS portālā](#) piemēram, pārstāvēt Jūs kā būvniecības ierosinātāju vai tikai sagatavot un apstiprināt ar savu sertifikātu būvprojekta dokumentācijas daļas), Jūs varat [BIS portālā](#), turklāt sertificēta būvspeciālista pilnvarošanai [BIS portālā](#) nav nepieciešams notariāls apstiprinājums.

Veicamās darbības, lai pilnvarotu būvspeciālistu vai citu uzticības personu:

1. Vienojieties ar izvēlēto būvspeciālistu vai citu uzticības personu par veicamo pienākumu apjomu būvniecības ieceres sagatavošanā un virzībā.
2. [BIS portāla](#) sadaļā “PILNVAROJUMI” Jūs varat pilnvarot izvēlēto būvspeciālistu vai citu uzticības personu, kas varēs veikt darbības [BIS portālā](#) Jūsu vietā, taču ir jāņem vērā – ja pilnvaru neveidojat kopā ar izvēlēto būvspeciālistu vai citu uzticības personu, pilnvaroto personu (būvspeciālistu) nepieciešams informēt, lai tā pieslēgtos [BIS portāla](#) sadaļā “PILNVAROJUMI” un iepazītos ar Jūsu sagatavoto pilnvaru.
3. Gadījumos, kad būvniecības ieceres izstrādātāji ir vairāki un/vai būvniecībā iesaistīti arī citi dalībnieki, piemēram, eksperts, būvuzraugs, autoruzraugs, būvdarbu veicējs, iesakām Jūsu izvēlēta sertificētā speciālista vai citas uzticības personas pilnvarā iekļaut pārpilnvarošanas tiesības, lai vēlāk šīs personas var piekļūt būvniecības lietai, pārpilnvarojot tās.

Būvspeciālistu var nepiesaistīt [Ēku būvnoteikumu](#) 6.1. apakšpunktā minētajos gadījumos, kad būvniecības ierosinātājs pats var izstrādāt nepieciešamos būvniecības ieceres dokumentus savai dzīvojamai ēkai, tās palīgēkai vai lauku saimniecības nedzīvojamai ēkai un apliecināt, ka tie atbilst būvniecību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem un vietējās pašvaldības teritorijas plānojumam, lokālpļānojumam vai detālpļānojumam (ja tāds ir izstrādāts).

Būvniecības ieceres iesnieguma sagatavošana, saskaņošana un iesniegšana

Būvniecības ieceres iesnieguma sagatavošana

Lai uzsāktu būvniecības ieceres iesnieguma izveidi, [BIS portālā](#) būvniecības darba vietas sadaļā “JAUNA BŪVNICĪBA” vispirms jāizvēlas atbilstošais būvniecības iesnieguma veids. Jaunas privātmājas būvniecībai jāizvēlas iesnieguma veids “Būvniecības iesniegums ēkai”.

Lai sagatavotu būvniecības ieceres iesniegumu, secīgi nepieciešams aizpildīt būvniecības ieceres iesniegumu, kas sastāv no šādām sadaļām: “Iesniegums”, “Ierosinātāji”, “Ziņas par būvi”, “Ziņas par zemi”, “Iesaistītie dalībnieki”, “Papildu informācija”, “Dokumentācijas daļas”, “Atbildīgā iestāde”, “Iesnieguma apskats”, “Saskaņošana”.

Katras būvniecības ieceres iesnieguma sadaļas aizpildīšanas pamācības (videopamācības) ir atrodamas [BIS portāla](#) galvenajā panelī sadaļā “LIETOTĀJA ROKASGRĀMATA”, kā arī pēc aizpildīšanas pie katras iesnieguma sadaļas tiks norādīta atzīme, ka sadaļa ir aizpildīta pareizi. BIS Portāla sākumlapā sadaļā [“BIS DOKUMENTĀCIJA” vai iepazīties ar lietotāju rokasgrāmatas teksta versiju.](#)

Jāņem vērā, ka iesnieguma sadaļu “Dokumentācijas daļas” var pievienot un apstiprināt tikai noteiktas darbības jomas/sfēras sertificēts [būvspeciālists](#), izņemot gadījumu, kad būvē pašu spēkiem.

Būvprojekta iesniegšana

Papildus būvniecības iecerei jāiesniedz arī būvprojekts minimālā sastāvā [BIS portālā](#). Būvniecības ieceres iesniegums un būvprojekts minimālā sastāvā veido minimālo projekta dokumentu paketi, pamatojoties uz kuru būvvalde izvērtē būvniecības ieceri un izdod būvatļauju. Minimālais projekta sastāvs ir arhitektūras un konstrukciju daļa, būvuzņēmuma projekts, pagaidu energosertifikāts. Tomēr neskatoties uz kopīgajiem noteikumiem, šajās projekta daļās dažādiem projektētājiem var būt nelielas atšķirības, lielākoties detalizēšanas pakāpē, piemēram:

Arhitektūras daļa AR

- Ģenerālplāns vai ģenerālplāni (atkarībā no nepieciešamā informācijas apjoma var būt atsevišķi plāni piesaistei, labiekārtošanai, vertikālajai plānošanai, kopīgajiem tīkliem)
- Stāvu plāni (atbilstoši stāvu skaitam)
- Fasādes (četras)
- Raksturojošie šķērs griezumi (parasti divi)
- Jumta plāns
- Logu un durvju specifikācija
- Grīdu konstrukcijas
- Sētas un vārtu fragments
- Fasādes krāsu risinājums
- Paskaidrojuma raksts (ietver sevī ugunsdrošības pasākumu sarakstu)

Konstruktīvā daļa BK

- Pamatu plāns un profili. Mezgli.
- Logu un durvju pārsedes konstrukcijas (pēc stāvu skaita)

- Pārsegumu konstrukcijas (pēc stāvu skaita)
- Spāru sistēmas konstrukcijas
- Pamatmateriālu specifikācija
- Nepieciešamie mezgli

Būvuzņēmuma projekts DOP

Pagaidu energosertifikāts (Dokuments, kurā novērtēta projektētās mājas energoefektivitāte. To izstrādā neatkarīgs sertificēts eksperts, un šobrīd tas ir obligāts pielikums katram projektam).

Būvniecības ierosinātājs var iesniegt arī būvprojektu pilnā sastāvā, kas satur visas nepieciešamās būvprojekta daļas.

Reizēm iepriekšminētais rasējumu saraksts un citi materiāli ir pietiekami, un nekas cits nav jāizstrādā. Tomēr pēdējā laikā tas notiek ļoti reti, un projekts jāpapildina ar tām daļām, kas norādītas būvatļaujas noteikumos. Piemēram:

- Gāzes iekšējās un ārējās apgādes projekts GA un GAT (obligāti jāizstrādā, ja ir gāzes pieslēgums)
- Ārējās ūdenspiegādes un kanalizācijas projekts ŪKT (jāizstrādā, ja ir pieslēgums kopīgajām komunikācijām)
- Elektroapgādes projekts ELT (parasti tiek izstrādāts līdz elektriskajam panelim, taču Rīgā nepieciešams projekta risinājums arī savienojumam ar māju)
- Zemes pārveidošana (obligāti nepieciešams, ja būvniecībai izmanto meža zemi)
- Koku ciršanas atļauja (noteikumus par koku ciršanu var apskatīt šeit)
- Meliorācijas risinājumi (tiek izstrādāti, ja būvobjekts atrodas meliorācijas būvju aizsardzības zonā, piemēram, grāvji un meliorācijas caurules)
- Pieslēguma projekts vājstrāvas tīklam (jāizstrādā, ja notiek pieslēgums)

Projekts pilnā sastāvā jāizskata 15 darba dienu laikā. Ja lēmums būs pozitīvs, Jūs saņemsiet saskaņotu projektu, veiksiet obligāto būvniecības apdrošināšanu, un būvinspektors izsniegs atļauju reālai būvniecības uzsākšanai.

Detalizētāku informāciju par būvprojektu minimālā un pilnā sastāvā lasiet [Ēku būvnoteikumos](#).

Tehnisko noteikumu pieprasīšana

Gatavojoties iesniegt būvprojektu pilnā sastāvā, būvniecības ierosinātājs vai tā pilnvarotā persona var savlaicīgi pieprasīt tehnisko noteikumu izdevējiem, piemēram, [AS “Sadales tīkls”](#), [AS “GASO”](#), ūdensvadu apsaimniekotājiem un citiem tehnisko noteikumu izdevējiem izsniegt tehniskos noteikumus, kurus jāņem vērā, izstrādājot būvprojektu.

Ja būvniecības ierosinātājs un piesaistītais būvspeciālists nezina, ar ko vajadzēs būvprojektu saskaņot vai kādus tehniskos noteikumus vajadzētu saņemt, tad to nosaka būvvalde un būvniecības iecere iesniedzama minimālā sastāvā.

Tehniskos noteikumus var pieprasīt [BIS portālā](#) būvniecības lietā vai bez būvniecības lietas. Iepriekš saņemtus tehniskos noteikumus var arī pievienot esošai būvniecības lietai.

Nepieciešamie būvniecības ieceres saskaņojumi

Būvniecības ieceri pirms iesniegšanas būvvaldē nepieciešams saskaņot ar būvniecībā iesaistītiem dalībniekiem (būvprojekta izstrādātājs, būvspeciālists, būvdarbu veicējs), kas norādīti iesnieguma sadaļā “Iesaistītie dalībnieki”. Šos dalībniekus nepieciešams informēt, lai tie [BIS portāla](#) sadaļā “Saskaņojamie būvniecības iesniegumi” iepazītos ar sagatavoto iesniegumu un saskaņotu to.

Tiklīdz būvniecības ieceres iesniegums būs saskaņots ar kādu no iesaistītajiem dalībniekiem, saņemsiet paziņojumu [BIS portāla](#) sadaļā “[PAZIŅOJUMI](#)”. [BIS portālā](#) ir iespējams arī

atzīmēt paziņojumu saņemšanu e-pastā par veiktajām darbībām (paziņojums e-pastā satur tikai pamata informāciju par veikto darbību, detalizēta informācija, kā arī dokumenti pieejami [BIS portālā](#)).

Jāņem vērā, ka, iespējams, Jūsu būvniecības iecerei būs nepieciešami papildu saskaņojumi ar tehnisko noteikumu izdevējiem, piemēram, [AS “Sadales tīkls”](#), [AS “GASO”](#), ūdensvadu apsaimniekotājiem un citiem tehnisko noteikumu izdevējiem.

Būvvalde var noteikt, kādi saskaņojumi vēl var būt nepieciešami, piemēram, ar Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldi, ar blakus esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem, kopīpašniekiem vai citām trešajām personām, kuras tiesības ir skartas.

Būvniecības ieceres dokumentācijas saskaņojumu veic [BIS Portālā](#) būvniecības lietā, veidojot jaunu iesniegumu “Būvniecības ieceres dokumentācijas saskaņojums”.

Saskaņotās būvniecības ieceres iesniegšana būvvaldē

Pēc būvniecības ieceres iesnieguma sadaļu aizpildīšanas, būvprojekta un tehnisko dokumentu saskaņošanas un būvniecības ieceres dokumentācijas saskaņošanas ar tehnisko noteikumu izdevējiem un citām iesaistītām personām, būvniecības ieceri var iesniegt (Jūs (būvniecības ierosinātājs) vai pilnvarotais būvspeciālists vai cita uzticības persona) būvvaldei elektroniski [BIS portālā](#).

[BIS portāla](#) sadaļā “[MANA BŪVNICĪBA](#)” varat pārliecināties, ka būvniecības ieceres iesniegums ir iesniegts būvvaldei. Ja iesniegšana veikta korekti, sadaļā norādīts statuss “Iesniegts” vai “Reģistrēts”.

Elektroniski iesniegtu būvniecības ieceres iesniegumu [BIS portālā](#) būvvalde izskata 30 dienu laikā.

Akceptētā būvniecības iecere ir pieejama [BIS portāla](#) sadaļā “SAŅEMTIE DOKUMENTI”, “[PAZIŅOJUMI](#)”, kā arī sadaļā “[MANA BŪVNICĪBA](#)” pie konkrētās lietas.

Būvatļaujas saņemšana, nosacījumu izpilde

Pēc būvniecības ieceres iesnieguma un būvprojekta minimālajā sastāvā izskatīšanas (detalizētāku informāciju par būvprojektu minimālā sastāvā lasiet [Ēku būvnoteikumos](#)) būvvalde 30 dienu laikā lemj par būvatļaujas izdošanu, atteikumu izdot būvatļauju vai būvniecības ieceres publisku apspriešanu (vairāk par publisko apspriešanu lasiet dzīves situācijas "[Līdzdalība valsts pārvaldes un sabiedrības procesos](#)" sadaļā "[Publiskās apspriešanas Jūsu dzīvesvietas tuvumā](#)"). Būvatļaujā tiek ietverti projektēšanas un būvdarbu uzsākšanas nosacījumi, kas, lai uzsāktu būvdarbu veikšanu, būs jāizpilda secīgi.

Pats svarīgākais šajā dokumentā ir noteikumi, kas jāizpilda, lai uzsāktu būvniecību. Proti: kuras projekta sadaļas ir jāpārstrādā, ar kādām instancēm jāsaņem, no kā saņemt tehniskās specifikācijas utt.

Ja pašvaldības iekasē nodevu par būvatļaujas izdošanu vai būvniecības ieceres akceptu, [BIS portāla](#) sadaļā "RĒĶINI" var būt pieejams rēķins par būvniecības ieceres akceptu, kuru varat apmaksāt tiešsaistē vai ārpus BIS publiskā portāla.

Projektēšanas nosacījumu izpilde

Būvvalde būvatļaujā nosaka projektēšanas nosacījumus, kuri ir jāizpilda, piemēram:

- saskaņojumi ar blakus esošo nekustamo īpašumu īpašniekiem, kopīpašniekiem;
- tehniskie vai īpašie noteikumi un to izdevēju prasības par saskaņošanu:
 - ar valsts institūcijām, piemēram, [Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde](#), [Valsts vides dienests](#), [Latvijas Valsts ceļi](#), [Valsts sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Zemkopības ministrijas nekustamie īpašumi"](#), [Reģionālā meliorācijas nodaļa](#), [Veselības inspekcija](#), [Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests](#) u.c. iestādes;
 - ar pašvaldības institūcijām;
 - ar inženiertīklu īpašniekiem (ja tas nav izdarīts iepriekš), piemēram, elektroenerģijas nodrošinātājs, ūdens un kanalizācijas nodrošinātājs, gāzes nodrošinātājs un citi.

[BIS portāla](#) sadaļā “PAZIŅOJUMI” būs redzams paziņojums, ka tehniskie noteikumi ir izsniegti. Tie būs pieejami sadaļā “SAŅEMTIE DOKUMENTI” vai sadaļā “TEHNISKIE NOTEIKUMI” pie konkrētās būvniecības lietas. Ja par tehnisko noteikumu izdošanu ir paredzēta nodeva, piemēram, [valsts nodeva par vides aizsardzības tehnisko noteikumu izsniegšanu](#), [BIS portāla](#) sadaļā “RĒĶINI” var būt pieejams rēķins par tehnisko noteikumu izsniegšanu, kuru varat apmaksāt tiešsaistē vai ārpus [BIS portāla](#).

Tehnisko noteikumu izdevēji, ar ko [BIS portālā](#) jāsaskaņo būvprojekta risinājumi, tiek izraudzīti automātiski pēc reģiona, kurā vēlaties uzsākt privātmājas būvniecību.

Jāņem vērā, ka valsts un pašvaldību institūcijas, piemēram, [Valsts vides dienests](#), tehniskos noteikumus sagatavo un izsniedz 20 dienu laikā pēc pieprasījuma saņemšanas.

[Vispārīgie būvnoteikumi](#) nosaka maksimālo projektēšanas nosacījumu izpildes termiņu, kas privātmājas būvniecības gadījumā ir 2 gadi, ja tā atbilst otrās grupas būvēm (detalizētāku informāciju par būvju iedalījumu grupās atbilstoši būvniecības procesam lasiet [Vispārīgo būvnoteikumu](#) 1. pielikumā).

Pēc minēto nosacījumu izpildes (Jums (būvniecības ierosinātājam) vai pilnvarotajam būvspeciālistam) jā sagatavo elektronisks iesniegums būvvaldei, kura veiks iesniegto dokumentu izskatīšanu un atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi. Iesniegumu iespējams sagatavot [BIS portāla](#) sadaļā “MANA BŪVNIECĪBA”, pie konkrētās lietas izveidojot jaunu dokumentu “Projektēšanas nosacījumu izpildes iesniegums”, kā arī secīgi aizpildot to. Uz iesnieguma pamata būvvalde būvatļaujā 15 darba dienu laikā veic atzīmi par projektēšanas nosacījumu izpildi, kas ir redzama [BIS portāla](#) sadaļā “PAZIŅOJUMI”.

Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpilde

Pēc būvatļaujā ietvertu projektēšanas nosacījumu izpildīšanas Jūs kā būvniecības ierosinātājs varat uzsākt būvatļaujā iekļauto būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi. Būvvalde nosaka būvdarbu uzsākšanas nosacījumus (skatīt [Ēku būvnoteikumu 54.2. punktu](#)), kas jāizpilda [Ēku būvnoteikumos](#) noteiktajā termiņā – 5 gadu laikā.

Pēc būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildes (Jums (būvniecības ierosinātājam) vai pilnvarotajam būvspeciālistam vai citai uzticības personai) nepieciešams sagatavot elektronisku iesniegumu būvvaldei saistībā ar šo nosacījumu izpildi [BIS portāla](#) sadaļā “MANA BŪVNICĪBA”, pie konkrētās lietas veidojot jaunu dokumentu “Būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildes iesniegums”. Būvvalde veiks iesniegto dokumentu izskatīšanu un izdarīs atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi.

Ņemiet vērā, ka tikai tad, kad saņemsiet no būvvaldes atzīmi par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi, drīkstēsiet uzsākt būvdarbu veikšanu!

Būvdarbu uzsākšana

1) Lai sāktu būvdarbu veikšanu, jāpaziņo par būvdarbu uzsākšanu:

Ja paredzētais būvdarbu ilgums pārsniegs 30 darbdienas un būvdarbos vienlaikus tiks nodarbināti vairāk nekā 20 nodarbinātie (abiem nosacījumiem izpildoties vienlaicīgi), vai, ja plānotais būvdarbu apjoms pārsniegs viena un vairāku nodarbināto kopā nostrādātās 500 darbdienas, tad pirms būvdarbu uzsākšanas Valsts darba inspekcijai jānosūta iepriekšējs [paziņojums](#) par būvdarbu veikšanu (paziņojums nav jānosūta gadījumos, ja šie nosacījumi neizpildās).

Paziņojumu par būvdarbu veikšanu iespējams iesniegt [BIS portāla](#) sadaļā “MANA BŪVNICĪBA”, pie konkrētās lietas izveidojot jaunu dokumentu “Iepriekšējs paziņojums par būvdarbu veikšanu”. Plašāka informācija par paziņojumu būvdarbu veikšanai pieejama [šeit](#).

Saskaņā ar [Būvniecības likumu](#), ja būvdarbu veikšanai ir nepieciešama būvatļauja, paskaidrojuma raksts vai apliecinājuma karte (par paskaidrojuma rakstu un apliecinājuma karti detalizētāka informācija pieejama [Ēku būvnoteikumos](#), minēto dokumentu saturs atspoguļots attiecīgi [Ēku būvnoteikumu](#) 1. un 5. pielikumā), starp būvniecības dalībniekiem, izņemot radniekus pirmajā, otrajā un trešajā radniecības pakāpē un citus ģimenes locekļus, kuri var pierādīt piederību ģimenei, par darba veikšanu vai pakalpojumu sniegšanu slēdzami darba vai uzņēmuma līgumi.

Ar personām, kas veiks būvdarbus, nepieciešams noslēgt dažāda veida līgumus atkarībā no būvdarbu veicēja:

- līgums ar uzņēmumu, kas veiks visus vai daļu būvdarbu;
- līgums ar pašnodarbinātu personu, kas veiks visus vai daļu būvdarbu;
- darba līgums.

2) Sekojiet līdzi būvniecības procesam [BIS portālā](#):

Dokumenta nosaukums	Dokumenta numurs	Statuss	Dokumenta datums	Datne
Būvniecības iesniegums (ēkām)	BIS-BV-1.1-2018-112	Reģistrēts	22.05.2018	-

Būvdarbu veikšanas laikā Jūs varat sekot līdzi būvniecības procesu saistītajiem paziņojumiem elektroniski, saņemot tos [BIS portālā](#) par katru darbību, kura tiek veikta saistībā ar Jūsu būvniecības lietu.

Būvatļaujā, saskaņā ar [Vispārīgajiem būvnoteikumiem](#), norāda maksimālo būvdarbu veikšanas ilgumu, līdz kuram iespējams pagarināt būvatļauju (būvdarbu veikšanu) un līdz kuram ēka būtu nododama ekspluatācijā. Maksimālais būvdarbu veikšanas ilgums no atzīmes saņemšanas būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi līdz būves nodošanai ekspluatācijā ir astoņi gadi. Ja minētais astoņu gadu periods tiek pārsniegts, būvatļauju (būvdarbu veikšanu) nepieciešams pagarināt. (detalizētāka informācija par būvatļaujas (būvdarbu veikšanas) pagarināšanas nosacījumiem pieejama [Ēku būvnoteikumu](#) 7. nodaļā).