

Būvvalde ir institūcija, kas atrodas pašvaldības pārraudzībā, tās uzdevums ir regulēt būvniecības procesus konkrētā teritorijā, pārzināt būvniecību visās tās stadijās: projekta izstrādes un akceptēšanas, tehnisko noteikumu un būvatļauju izsniegšanas stadijā, kā arī noslēdzošajā kārtā, kad objekts tiek pieņemts ekspluatācijā.

Par šī brīža aktualitātēm Cēsu novadā runājam ar novada Būvvaldes vadītāju VIJU ĢEMI.

Svarīgi sadarboties

- Septiņos vēsturiskajos novados, kas veido Cēsu novadu, bija trīs būvvaldes, tagad ir viens novads un viena būvvalde. Izdodas aptvert visu plašo novadu?

- Ja publiskajā telpā nekas sliktas nav dzirdēts par mūsu darbu, tas liecina, ka strādājam pareizi un cilvēkiem nav pamata satraukumam. Parādās arī pozitīvas atsauksmes par mūsu darbu, pateicības par operatīvu rīcību un projektu kvalitātes uzlabošanu. Protams, ir problemātiskas situācijas, kur nepiekrītam kādam risinājumam, tad kopīgi meklējam izeju. Man ir sajūta, ka vairāk esam pietuvinājuši cilvēkiem, cenšamies saprast otru pusē.

Varbūt savulaik pietrūka kontakta ar klientiem, kas, iespējams, radīja negatīvu attieksmi. Tagad cenšamies ar viņiem sazināties jau procesa gaitā, ja redzam, ka ir problēmas. Komunicējam ar projektētāju, vajadzības gadījumā iesaistām pasūtītāju, lai kopīgi rastu risinājumu.

- Vai iesniegto dokumentu kvalitāte uzlabojas?

- Patiesībā tā ir sena problēma, ka būvniecībā projekta dokumentācija nekad nav bijusi perfekta. Visi iet uz minimumu, ir projektētāji, tas gan neattiecas uz visiem, kuriem projekts dzen projektu, bet no tā cieš kvalitāte. Tāpēc svarīga sadarbība, jo mēs no neitrāla skatupunkta redzam, kā viss būs, ja projekts īstenosies. Viens no uzdevumiem, ko nosaka likums, - būvvaldei jāpārbauda par arhitektonisko būves kvalitāti, piemēram, kā tā iekļaujas ainavā.

Mani priecē, ka situācijas, ko agrāk ilgstoši nevarēja atrisināt, tagad pamazām atrisinās. Ejam ārā no patvaļīgās būvniecības, lai gan tādi projekti vēl ir, kas desmitiem gadu stāvējuši kā slogs, sodi likti, bet nekas nav mainījies. Šobrīd sazināties ar iesaistītajiem, cenšamies izskaidrot, palīdzēt jautājumu sakārtot.

- Tātad, ja projektētājs atsūta projektu, kas, jūsuprāt, neiederas vidē, varat to nesaskaņot?

- Tas nav vienkāršs jautājums. Likums pasaka, ka jānodrošina arhitektoniskā kvalitāte, bet kritēriji jau nav definēti. Tas nozīmē, ka katra būvvalde to traktē pēc savas pieredzes un izpratnes. Protams, viss notiek konsultējoties. Vispirms savā starpā, jo būvvaldē ir

Pretimnākšana ir līdz zināmai robežai

vairāki arhitekti, bet nepieciešamības gadījumā varam pieaicināt speciālistus no malas.

Ir gadījumi, kad notiek ilgas sarunas, rezultātā arhitekts ir mūsu pusē, bet pasūtītājam savs viedoklis, viņš negrib atkāpties. Pārliecināt pasūtītāju mainīt gatavu projektu nav vienkārši. Tāpēc sākam veikt tādu kā agrīno konsultēšanu. Ja zinām, ka kāds projekts veidojas, uzrunājam pasūtītāju, projektētāju, pārrunājam ieceri, un tā veidojas abām pusēm pieņemams rezultāts. Cilvēku domāšana mainās.

Astoņu gadu termiņš

- Vai būvniecība novadā ir aktīva?

- Privātmāju būvniecība vienmēr bijusi aktīva, neraugoties uz to, ka augošo dārdzību. Mainās cilvēku uztvere, kāda ir piemērotāka māja dzīvošanai, tāpēc pašvaldībā jādomā par saistošo noteikumu grozījumiem, samazinot noteiktos minimālos kvadrātmetrus, kādam jābūt apbūves laukumam. Vismaz pilsētā to vajadzētu samazināt, jo lielas būves vairs nav modē, arī ekonomiski nav izdevīgas.

Par attīstību liecina tas, ka pilsētā daudzas teritorijas ir parcelētas, īpašumi tiek pārdoti, mājas celtas. Ar pašvaldības vadību runājam, ka jaunajās teritorijās jādomā par infrastruktūras nodrošināšanu - ielas, ūdensvads, kanalizācija -, jo tā ir problēma. Tas, ka notekūdeņus atļauts iesūcināt gruntī, nav ilgtermiņa risinājums, bet šāds risinājums privātmāju būvniecībā pilsētā tiek izmantots atkal un atkal. Ņemot vērā, ka Cēsis ir izteikts reljefs, ūdeņi satek uz zemākām vietām, kaimiņiem rodas problēmas. Pašvaldībai jādomā, kā to risināt: vai nosakot stingrākas prasības attīstītājiem vai domājot, kā izbūvēt nepieciešamos tīklus.

Priecē, ka aktīva būvniecība arī uzņēmējdarbībā, un tas vērojams visā novadā. Zaubē tiek domāts, kā attīstīt ražošanu, pārstrādi. Liela aktivitāte Līgatnē, esam iz-

strādājuši un prezentējuši rekomendācijas vēsturiskajā papīrfabrikas dzīvojamā fondā dzīvojošajiem, kā sakārtot īpašumus, un arvien vairāk tiekam sadzirdēti. Novads būvējas, attīstās.

- Normatīvie akti paredz maksimālo būvdarbu veikšanas laiku - astoņi gadi no atzīmes saņemšanas būvatļaujā par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi. Ar to tika noteikts, ka visas būves, kuru celtniecība sāka pirms 2014. gada 1. oktobra, ekspluatācijā jānodod līdz 2022. gada 1. oktobrim.

- Pašvaldības varēja pagarināt termiņu, un Cēsu novada pašvaldība noteica to līdz šī gada 1. jūlijam.

Tas liec, cilvēkiem aktivizēties, protams, situācijas ir ļoti dažādas. Procesu ietekmē arī strīdi, pilsētā mazāk, lauku teritorijās tas izteiktāk. Juridiski strīdi, nesakārtotas radnieciskās attiecības, un būvvaldei dažkārt jāklūst par sava veida starpniekiem. Dažkārt būvvaldi pat iesaista situācijās, kas mūs nemaz neskar, bet cilvēkiem liekas, ja jautājums saistīts ar kādu būvi, būvvalde būs ziņoša.

- Kas notiek ar īpašumiem, kuri līdz 1. jūlijam nebūs nodoti ekspluatācijā?

- Ir iespēja pagarināt būvatļaujas derīguma termiņu. Ja tas netiks izdarīts, īpašumam tiks piemērots paaugstinātais nekustamā īpašuma nodoklis.

- Uz cik daudziem īpašumiem novadā attiecas minētais datums?

- Uz pagājušā gada 1. oktobri novadā tādu īpašumu bija 667, tad īpašnieki kļuva ļoti aktīvi un skaits sāka jūtami samazināties. Jāatzīmē, ka Cēsis un Vaives pagastā, kur ar to aktīvi tika strādāts jau iepriekš, skaits nebija liels - 90, visvairāk bija Amatas apvienības teritorijā (159) un Priekuļu apvienībā (141).

Īpašniekiem sūtīts e-pasta un tradicionālās vēstules, esam darījuši visu, lai sasniegtu īpašniekus, domāju, 80 procentus informācija sasniegusi. Daļa būvatļauju ir pagarinātas.

- Vai to izdarīt vienkārši?

- Jāiesniedz attiecīgs iesniegums būvvaldē, kurā pasūtītājs norāda vēlamo laiku, līdz kuram būvatļaujas termiņu pagarināt, iesniegumam pievienojot aktuālo ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu un ēkas novietnes un tai izbūvēto ārējo inženiertīklu izpildmērījuma plānu, kā arī uz pieprasīto pagarinājuma termiņu izsniegtu būvdarbu veicēja civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises kopiju.

Liekas vienkārši, bet tā nebūt nav, jo tie ir izdevumi, arī kadastrālo uzmērīšanu nav vienkārši veikt, bet bez tās pagarināt nevar. Taču tie, kuri gribējuši, visu izdarījuši, bet tiem, kuri tikai tagad pamodušies, ir problēmas.

Var jau neko nedarīt un maksāt paaugstināto nodokli.

Visam ir zināma kārtība

- Kāda situācija ar nelegālo būvniecību?

- Par to vairumā gadījumu informāciju saņemam no iedzīvotāju sūdzībām. Tad skatāmies, vai konkrētā būve traucē kaimiņam, cik tā bīstama. Daudz atkarīgs no tā, kur šī būve atrodas. Ja tas ir Cēsu centrs, tā ir zem mūsu lūpas, ar īpašnieku vienojamies par laika grafiku, kad viss tiks sakārtots. Nesakām, ka tam jābūt rīt, vienojamies, cik ilgā laikā, un bieži tas arī notiek, lai gan ir situācijas, kad darbība nav veikta.

- Vai viss ir jāsaskaņo, arī katrs šķūnītis?

- Visam, kas tiek fiksēts kā būve, ir zināma kārtība. Ja cilvēks vēlas kaut ko būvēt, vienalga ko, var pakonsultēties ar būvvaldi. Starp citu, likums mums uzliek informēt un konsultēt, un cilvēki šo iespēju izmanto.

Situācijas ir dažādas, un dažkārt cilvēki pret to izturas vieglprātīgi. Teiksim, braucu pa ceļu, redzu, pie kādas vecas būves, kur ilgstoši nekas nenotika, kaut kas tiek darīts. Piemēram, stādos priekšā, saku, jauki, ka gribat atdzīvi-

nāt šo būvi, bet kā ar dokumentāciju? Nav, bet zinot, ka vajag! Vienojamies par termiņiem, saku, ja vajag, esam gatavi konsultēt, palīdzēt! Taču nekas nenotiek, to ties redzu, ka pēc noteiktā termiņa ēkai jau uzlikts jumts. Piemējam vēlreiz, atgādinu par vienošanos, un tad jau jārunā stingrāk, saku, ja līdz konkrētam laikam nekas nebūs uzsākts, mums nāksies runāt citādi.

Esam gatavi komunicēt, bet, ja prasības tiek klaji ignorētas, ir jārikojas. Nevar mūžīgi būt saprotošs, pretimnākšana ir līdz zināmai robežai. Ja redzam, ka cilvēkam tiešām ir problēmas, ja ilgstoši notiek saskaņošana ar Nacionālo kultūras mantojuma pārvaldi, kas nav vienkārši, to ņemam vērā. Bet īpašniekiem svarīgi komunicēt ar būvvaldi, stāstīt, kas paveikts, kas neveicams.

- No būvvaldes redzējuma Cēsu vecpilsēta sāk atdzimt?

- Jā, bet ļoti lēni. Jāsaprot, ka tas prasa lielus resursus, otrkārt, tas nav vienkāršs administratīvais process. Vēsturiskajam mantojumam ir īpaši noteikta likumiska kārtība, sava uzraudzības sistēma, tur ir citi saskaņošanas termiņi.

- Jau gadiem nekas nemainās Cēsis Harmonijas namā, vecajā pienotavā.

- Šīs būves ir smags gadījums un izskatās samērā bezcerīgi. Pašvaldība dara visu iespējamo, ko atļauj likums. Regulāri tiek piemēroti sodi, summas palielinās, bet tās apmaksā, tāpēc pagaidām nav, kur aizķerties. Esam centušies kontaktēties ar īpašnieci, viņa dzīvo ASV, tas neizdodas, sasniedzams tikai pilnvarotais pārstāvis, bet šobrīd risinājumu neredzam.

- Kā būvvaldei ar darbinieku nodrošinājumu, sludinājumi vēsta, ka nemitīgi tiek meklēts kāds speciālists.

- Visu štatū nav izdevies no komplektēt, tāpēc nevaram pildīt visas funkcijas, kas mums būtu jāpilda. Vienkārši nav kapacitātes. Problēma tajā, ka algas nav adekvātas, ja salīdzinām ar būvniecības sektoru.

Ir dažādi apstākļi, kāpēc cilvēki nāk strādāt uz būvvaldi. Kāds varbūt tiešām ir entuziasts, kuram patīk būt šajā pusē. Taču bijušas situācijas, ka atnāk labs speciālists, esam priecīgi, bet tad paziņo, ka iepriekšējais darba devējs piedāvājis lielāku algu, vēl kādus bonusus, un aiziet atpakaļ.

Turklāt esam saistīti ar visu pašvaldības administrāciju, un nevar jau palielināt algas tikai būvvaldē, tad tās jāceļ arī citiem. □

Lappusi sagatavojis
JĀNIS GABRĀNS

Projektu finansē
Mediju atbalsta fonds
no Latvijas valsts
budžeta līdzekļiem

MAF
Mediju atbalsta fonds

Mediju atbalsta fonda ieguldījums no Latvijas valsts budžeta līdzekļiem. Par saturu atbild projekta īstenotājs izdevniecība SIA "Cēsu Druva".

FAKTI

Nepagarinātās būvatļaujas, kas izsniegtas līdz 2014. gada 1. oktobrim (dati uz 2022. gada 1. oktobri).

■ Kopā Cēsu novadā - 667, no tām:

Amatas apvienības pārvaldē - 159;
Priekuļu apvienības pārvaldē - 141;
Vecpiebalgas apvienības pārvaldē - 102;
Līgatnes apvienības pārvaldē - 98;
Cēsis un Vaives pagastā - 90;
Pārgaujas apvienības pārvaldē - 58;
Jaunpiebalgas apvienības pārvaldē - 19.

■ 2023. gadā Cēsu novada Būvvalde Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) saņēmusi 1872 uzdevumus, no tiem izpildīti 1538.

Kopā saņemtas 256 būvniecības ieceres, no tām 94 būvniecības iesniegumi (no tiem 64 izdota būvatļaujas) un 171 paskaidrojuma raksts. 72 objektos uzsākta būvniecība.

Kopumā 2023. gadā ekspluatācijā pieņemti 170 būvobjekti.

■ Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) iesniegto būvniecības lietu* skaits būvvaldē.
2020. gadā uzsāktas 1024 lietas, uz šo brīdi pabeigtas 589;
2021. gadā uzsāktas 1101 lieta, uz šo brīdi pabeigtas 511;
2022. gadā uzsāktas 756 lietas, uz šo brīdi pabeigtas 180;
2023. gadā uzsāktas 242 lietas, uz šo brīdi pabeigtas 28.

*Būvniecības lieta - sistēmā izveidota digitālā krātuve būvniecības administratīvā procesa nodrošināšanai, kurā tiek attēloti vai uzglabāti ar konkrētu būvniecības ieceres īstenošanu saistīti dati, dokumenti un datnes.